
Casa e fisco: locazioni e affitti

di Jean-Claude Mochet

IMPORTANTE

N.B.: Nelle versioni digitali del volume tutti i rimandi (per es. da Sommario a Paragrafi) sono attivabili (link)

EDIZIONI
FAG
MILANO

Abbreviazioni usate nel testo

art.	Articolo
CIPE	Comitato interministeriale per la programmazione economica
C.p.c.	Codice di procedura civile
DL	Decreto legge
D.Lgs.	Decreto legislativo
DM	Decreto ministeriale
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
Ici	Imposta comunale sugli immobili
Imu	Imposta municipale propria
Irpef	Imposta sui redditi delle persone fisiche
Iva	Imposta sul valore aggiunto
Ivie	Imposta sul valore degli immobili esteri
L.	Legge
pag.	Pagina
par.	Paragrafo
Tasi	Tributo per i servizi indivisibili
TUIR	Testo unico delle imposte sui redditi
TUR	Testo unico dell'imposta di registro

Un sincero ringraziamento va a tutti coloro che, in momenti diversi e in vari modi, mi hanno prestato il loro aiuto e la loro assistenza nella realizzazione di questo lavoro e in particolare ad Andrea Casarini, Gabriele Bruyère e Paola Iammarino.

Indice sistematico

Presentazione	13
Capitolo 1 - I contratti di locazione	
1.1 Le tipologie contrattuali.....	15
1.1.1 I contratti di locazione a canone libero	16
1.1.2 I contratti di locazione a canone concordato.....	17
1.1.3 I contratti di locazione di natura transitoria.....	19
1.1.4 I contratti di locazione per studenti universitari.....	20
1.1.5 I contratti di locazione per finalità turistiche.....	20
1.1.6 I contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio	21
1.1.7 I contratti di locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica	21
1.1.8 I contratti di locazione di immobili di lusso.....	22
1.1.9 I contratti di locazione di immobili di interesse storico o artistico	22
1.1.10 I contratti di locazione di immobili a uso diverso da quello di abitazione	23
1.1.11 I contratti di sublocazione	24
1.1.12 I contratti di comodato	25
1.1.13 I contratti di affitto d'azienda	26
1.1.14 Il <i>rent to buy</i>	26

1.1.15 Il <i>leasing</i> immobiliare abitativo	30
1.1.16 Le novità introdotte dalla <i>spending review</i>	34
1.1.17 L'attestato di prestazione energetica (APE)	35
1.1.18 Gli obblighi del locatore dal 1 gennaio 2016	39
1.1.19 Le locazioni c.d. " <i>brevi</i> "	41
1.2 Legislazione	41

Capitolo 2 - L'imposta sul valore aggiunto

2.1 Il regime Iva delle locazioni di immobili	43
2.1.1 La locazione di fabbricati a uso abitativo.....	44
2.1.2 La locazione di fabbricati diversi da quelli abitativi	52
2.1.3 La locazione delle pertinenze	59
2.1.4 Le spese accessorie	60
2.1.5 La locazione di fabbricati arredati	61
2.1.6 La locazione di appartamenti per vacanze	61
2.1.7 Il trattamento Iva delle somme nel rapporto tra le agenzie e i proprietari	62
2.1.8 Il trattamento Iva della caparra in caso di disdetta	64
2.1.9 La locazione di posti auto	64
2.1.10 La locazione di fabbricati situati all'estero	65
2.1.11 La locazione di fabbricati " <i>infragrappo</i> "	65
2.1.12 La locazione di aree edificabili e di terreni agricoli	66
2.1.13 La locazione con patto di futura vendita	67
2.1.14 La locazione da parte degli enti non commerciali.....	68
2.1.15 La locazione da parte degli enti locali.....	71
2.1.16 La sublocazione	72
2.1.17 La locazione finanziaria	74
2.1.18 L'affitto d'azienda	78
2.1.19 Le locazioni " <i>improprie</i> "	80
2.1.20 La locazione di posti barca.....	81
2.2 Casi risolti	83
2.3 Legislazione	96
2.4 Prassi	97

Capitolo 3 - L'imposta di registro

3.1	La registrazione del contratto di locazione.....	99
3.1.1	L'imposta di registro per la prima annualità	101
3.1.2	L'imposta di registro per l'intera durata del contratto.....	111
3.1.3	La ripartizione delle spese di registro.....	113
3.1.4	Il Modello RLI	115
3.1.5	La registrazione telematica dei contratti di locazione.....	117
3.1.6	L'attestato di prestazione energetica (APE).....	123
3.2	L'imposta di registro sui contratti di locazione e di affitto di beni immobili.....	125
3.2.1	I contratti di locazione a canone concordato	125
3.2.2	I contratti di locazione di natura transitoria.....	129
3.2.3	I contratti di locazione per studenti universitari.....	129
3.2.4	I contratti di locazione di fabbricati arredati	131
3.2.5	I contratti di durata inferiore ai trenta giorni	131
3.2.6	I contratti di affitto di terreni agricoli e di fondi rustici..	131
3.2.7	I contratti di locazione di aree edificabili	134
3.2.8	I contratti di locazione stipulati dalle imprese.....	134
3.2.9	I contratti di locazione finanziaria.....	144
3.2.10	I contratti di locazione " <i>infragruppo</i> "	146
3.2.11	I contratti di locazione sottoposti a condizione sospensiva..	148
3.2.12	I contratti di sublocazione	149
3.2.13	I contratti di affitto d'azienda	150
3.2.14	I contratti di comodato	152
3.2.15	Il deposito cauzionale	154
3.2.16	Le spese accessorie	155
3.2.17	Le indennità di occupazione.....	155
3.2.18	Gli accordi di variazione del canone di locazione	158
3.3	Le cessioni, le risoluzioni e le proroghe dei contratti di locazione...	161
3.3.1	La cessione del contratto.....	161
3.3.2	La risoluzione anticipata del contratto	165
3.3.3	La proroga del contratto	166
3.3.4	Il modello CDC.....	167
3.4	Le violazioni dell'obbligo di registrazione e del versamento dell'imposta	168

3.4.1	I termini di decadenza per l'accertamento.....	169
3.4.2	Le sanzioni per il mancato versamento in caso di proroga del contratto.....	170
3.4.3	Il ravvedimento operoso	171
3.4.4	Le novità introdotte dalla Finanziaria 2005 in materia di accertamento sull'imposta di registro.....	179
3.5	Casi risolti	185
3.6	Legislazione	196
3.7	Prassi	199

Capitolo 4 - L'imposta di bollo

4.1	L'imposta di bollo per i contratti di locazione e di affitto di beni immobili.....	201
4.1.1	L'imposta di bollo sulle indennità di occupazione senza titolo	203
4.1.2	L'imposta di bollo sugli allegati al contratto	203
4.1.3	L'imposta di bollo sulle ricevute di pagamento.....	203
4.1.4	Le modalità di riscossione dell'imposta di bollo	205
4.1.5	L'attestato di prestazione energetica (APE).....	205
4.1.6	Le sanzioni per il tardivo versamento dell'imposta di bollo.....	206
4.2	L'imposta di bollo per i contratti di locazione registrati in via telematica.....	207
4.3	L'imposta di bollo nelle controversie in materia di locazione	208
4.3.1	L'imposta di bollo nei contenziosi tributari.....	209
4.4	Casi risolti	210
4.5	Legislazione	212
4.6	Prassi	212

Capitolo 5 - Le imposte sui redditi

5.1	La locazione di fabbricati posseduti da persone fisiche.....	215
5.1.1	I contratti di locazione in regime di libero mercato.....	217
5.1.2	I contratti di locazione in regime di canone concordato.	220

5.1.3	I contratti di locazione di fabbricati di interesse storico o artistico	225
5.1.4	Il reddito degli immobili situati all'estero.....	230
5.1.5	Il reddito delle parti condominiali	234
5.1.6	Il reddito degli immobili in comodato.....	234
5.1.7	Il reddito derivante dalla sublocazione	236
5.1.8	Il reddito degli immobili non locati.....	236
5.1.9	Il reddito degli immobili posseduti da soggetti non residenti	241
5.1.10	Il reddito dei terreni in affitto	241
5.1.11	Il credito d'imposta per canoni di locazione non percepiti	244
5.1.12	Il contributo di solidarietà	245
5.1.13	Le misure volte a contrastare l'evasione nell'ambito delle locazioni immobiliari	246
5.2	Le agevolazioni fiscali per il locatore.....	253
5.2.1	Le agevolazioni fiscali per i contratti di locazione a canone concordato	253
5.2.2	Le agevolazioni fiscali per i contratti di locazione stipulati a conduttori in condizioni di disagio.....	255
5.2.3	Le agevolazioni fiscali in caso di proroga degli sfratti.....	255
5.3	Le agevolazioni fiscali per il conduttore.....	255
5.3.1	La detrazione Irpef per i contratti di locazione a canone libero.....	256
5.3.2	La detrazione Irpef per i contratti di locazione stipulati da giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni	257
5.3.3	La detrazione Irpef per i contratti di locazione a canone concordato	258
5.3.4	La detrazione Irpef per i contratti di locazione stipulati da dipendenti trasferitisi per motivi di lavoro	259
5.3.5	Modalità di recupero dell'incapienza delle detrazioni Irpef	260
5.3.6	La detrazione Irpef per i canoni di locazione pagati da studenti universitari "fuori sede"	261
5.3.7	La deduzione del 20% del prezzo di acquisto di abitazioni da concedere in locazione	262

5.4	Il regime fiscale delle locazioni brevi.....	264
5.4.1	I contratti stipulati tramite intermediari	268
5.4.2	Gli obblighi a carico degli intermediari.....	269
5.5	Casi risolti	272
5.6	Legislazione	287
5.7	Prassi	288

Capitolo 6 - La cedolare secca sugli affitti

6.1	La cedolare secca sui canoni di locazione di fabbricati abitativi.	292
6.1.1	Le modalità di esercizio dell'opzione.....	296
6.1.2	Le modalità di revoca dell'opzione.....	306
6.1.3	La modalità di calcolo della cedolare secca	307
6.1.4	Le modalità di versamento della cedolare secca	310
6.1.5	Le fideiussioni nei contratti di locazione soggetti a cedolare secca	311
6.1.6	La risoluzione dei contratti di locazione soggetti a cedolare secca	312
6.2	Il nuovo regime sanzionatorio	312
6.2.1	Le sanzioni per l'omessa dichiarazione del canone di locazione	313
6.2.2	Le sanzioni per l'omessa registrazione del contratto	313
6.2.3	Le sanzioni per la tardiva registrazione del contratto	317
6.2.4	Le sanzioni per la tardiva proroga o risoluzione del contratto	318
6.3	La cedolare secca se l'immobile è locato a una società.....	320
6.4	La cedolare secca sui canoni di locazione di immobili commerciali	321
6.5	Casi risolti	322
6.6	Legislazione	327
6.7	Prassi	328

Capitolo 7 - L'Imu e i tributi locali

7.1	La Tasi sulle abitazioni principali	330
------------	---	------------

7.1.1	Gli immobili assimilati all'abitazione principale.....	331
7.2	L'Imu e la Tasi sui fabbricati ceduti in comodato d'uso	332
7.2.1	La Tasi sugli immobili concessi in comodato	337
7.3	La Tasi per le unità immobiliari cedute in locazione.....	338
7.4	L'Imu e la Tasi per le unità immobiliari locate a canone concordato.....	339
7.5	L'Imu e la Tasi sui fabbricati assegnati al coniuge.....	340
7.6	Casi risolti	341
7.7	Legislazione	344
7.8	Prassi	344
Appendice 1	Elenco dei Comuni ad alta densità abitativa Aggiornato con la Delibera CIPE 13 novembre 2003, n. 87.....	345