

# CASA E FISCO: LOCAZIONI E AFFITTI

di Jean-Claude Mochet

## IMPORTANTE

→ PDF

Il volume è disponibile anche in versione pdf

Le istruzioni per scaricare il file sono a pag. 335

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

EDIZIONI  
**FAG**  
MILANO

## *Abbreviazioni usate nel testo*

<b>art.</b>	Articolo
<b>CIPE</b>	Comitato interministeriale per la programmazione economica
<b>C.p.c.</b>	Codice di procedura civile
<b>DL</b>	Decreto legge
<b>DLgs</b>	Decreto legislativo
<b>DM</b>	Decreto ministeriale
<b>DPR</b>	Decreto del Presidente della Repubblica
<b>ICI</b>	Imposta comunale sugli immobili
<b>IMU</b>	Imposta municipale propria
<b>IRPEF</b>	Imposta sui redditi delle persone fisiche
<b>IVA</b>	Imposta sul valore aggiunto
<b>IVIE</b>	Imposta sul valore degli immobili esteri
<b>L.</b>	Legge
<b>pag.</b>	Pagina
<b>par.</b>	Paragrafo
<b>TASI</b>	Tributo per i servizi indivisibili
<b>TUIR</b>	Testo unico delle imposte sui redditi
<b>TUR</b>	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

Abbreviazioni usate nel testo.....	4
Presentazione .....	15

## Capitolo 1 - I contratti di locazione

<b>1.1</b>	Le tipologie contrattuali.....	17
<b>1.1.1</b>	I contratti di locazione a canone libero .....	18
<b>1.1.2</b>	I contratti di locazione a canone concordato .....	19
<b>1.1.3</b>	I contratti di locazione di natura transitoria .....	22
<b>1.1.4</b>	I contratti di locazione per studenti universitari .....	22
<b>1.1.5</b>	I contratti di locazione per finalità turistiche.....	23
<b>1.1.6</b>	I contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio.....	23
<b>1.1.7</b>	I contratti di locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.....	24
<b>1.1.8</b>	I contratti di locazione di immobili di lusso.....	24
<b>1.1.9</b>	I contratti di locazione di immobili di interesse storico od artistico .....	24
<b>1.1.10</b>	I contratti di locazione di immobili ad uso diverso da quello di abitazione.....	25
<b>1.1.11</b>	I contratti di sublocazione.....	26
<b>1.1.12</b>	I contratti di comodato.....	27
<b>1.1.13</b>	I contratti di affitto d'azienda.....	27

1.1.14	Il <i>rent to buy</i> .....	28
1.1.14.1	La disciplina fiscale .....	30
1.1.15	Il <i>leasing</i> immobiliare abitativo.....	31
1.1.15.1	Le agevolazioni fiscali.....	32
1.1.15.2	Le imposte per l'acquisto dell'immobile.....	33
<b>Fig. n. 1</b>	Quadro di sintesi delle imposte sul trasferimento dell'immobile acquistato dalla società di <i>leasing</i> . .....	34
1.1.15.3	Le imposte nel caso di riscatto finale .....	34
1.1.15.4	Le imposte per la registrazione del contratto di leasing ..	34
1.1.15.5	Le imposte per la cessione del contratto .....	35
1.1.16	Le novità introdotte dalla <i>spending review</i> .....	35
1.1.17	L'attestato di prestazione energetica (APE) .....	36
1.1.17.1	Le sanzioni .....	39
1.1.18	Gli obblighi del locatore dal 1° gennaio 2016 .....	40
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 ad uso abitativo.....	44
2.1.1.1	L'opzione per l'imponibilità IVA dei contratti abitativi.	48
<b>Fig. n. 1</b>	Operazioni esenti IVA. Evoluzione normativa. ....	49
<b>Fig. n. 2</b>	Aliquota IVA 10% . Evoluzione normativa.....	51
<b>Fig. n. 3</b>	Locazione fabbricati abitativi. Regime IVA.....	52
<b>Fig. n. 4</b>	Locazione fabbricati abitativi. Imposta di registro .....	52
2.1.2	La locazione di fabbricati diversi da quelli abitativi ...	52
2.1.2.1	L'opzione per l'applicazione dell'IVA post DL 83/2012.	54
2.1.2.2	L'opzione per l'applicazione dell'IVA ante DL 83/2012.	55
2.1.2.3	La locazione di un fabbricato strumentale ad un ente non commerciale .....	57
<b>Fig. n. 5</b>	Locazione fabbricati strumentali .....	58
<b>Fig. n. 6</b>	Locazione fabbricati strumentali ante DL 83/2012.....	58
2.1.2.4	L'obbligo di registrazione dei contratti soggetti ad IVA.	59
<b>Fig. n. 7</b>	Locazione fabbricati strumentali. Imposta di registro....	59
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
2.1.7.1	Il trattamento IVA delle somme pagate dai conduttori alle agenzie di intermediazione.....	62
2.1.7.2	Il trattamento IVA delle somme riversate dalle agenzie ai proprietari.....	63
<b>Fig. n. 8</b>	IVA delle somme nel rapporto tra agenzie e proprietari	63
2.1.7.3	Il trattamento IVA delle provvigioni spettanti alle agenzie.....	63
<b>2.1.8</b>	Il trattamento IVA della caparra in caso di disdetta ...	64
<b>2.1.9</b>	La locazione di posti auto .....	64
<b>2.1.10</b>	La locazione di fabbricati situati all'estero .....	64
<b>2.1.11</b>	La locazione di fabbricati "infragruppo" .....	65
<b>2.1.12</b>	La locazione di aree edificabili e di terreni agricoli.....	65
<b>Fig. n. 9</b>	Locazione aree edificabili e terreni agricoli .....	66
<b>2.1.13</b>	La locazione con patto di futura vendita .....	67
<b>2.1.14</b>	La locazione da parte degli enti non commerciali.....	68
<b>2.1.15</b>	La locazione da parte degli enti locali.....	70
<b>2.1.16</b>	La sublocazione .....	72
<b>2.1.17</b>	La locazione finanziaria.....	73
2.1.17.1	La locazione finanziaria di fabbricati abitativi.....	74
2.1.17.2	La locazione finanziaria di fabbricati strumentali .....	75
<b>Fig. n. 10</b>	Regime IVA contratti di locazione finanziaria dei fabbricati strumentali.....	77
<b>2.1.18</b>	L'affitto d'azienda.....	77
<b>2.1.19</b>	Le locazioni "improprie" .....	79
<b>2.1.20</b>	La locazione di posti barca.....	80
<b>Fig. n. 11</b>	Regime IVA locazione (anche finanziaria) di immobili ...	81
<b>2.2</b>	Casi risolti .....	81
<b>2.3</b>	Legislazione .....	96
<b>2.4</b>	Prassi .....	96

### Capitolo 3 - L'imposta di registro

<b>3.1</b>	La registrazione del contratto di locazione.....	99
<b>3.1.1</b>	L'imposta di registro per la prima annualità .....	101
3.1.1.1	L'obbligo della comunicazione dei dati catastali .....	102
3.1.1.2	I tributi speciali.....	103

3.1.1.3	L'obbligo della comunicazione di cessione di fabbricato .....	104
3.1.1.4	L'imposta di registro per le annualità successive alla prima.....	106
3.1.1.5	Le modalità di versamento dell'imposta di registro ...	107
<b>Fig. n. 1</b>	Codici tributo in vigore dal 1° febbraio 2014 .....	109
<b>3.1.2</b>	L'imposta di registro per l'intera durata del contratto	110
<b>Fig. n. 2</b>	Aliquote di "sconto" nel caso di versamento dell'imposta di registro per l'intera durata del contratto	112
<b>3.1.3</b>	La ripartizione delle spese di registro.....	112
<b>Fig. n. 3</b>	Imposta di registro sui contratti di locazione e di affitto di immobili .....	113
<b>3.1.4</b>	Il Modello RLI .....	114
<b>Fig. n. 4</b>	Codici corrispondenti alla tipologia di contratto da indicare nel modello RLI .....	116
<b>3.1.5</b>	La registrazione telematica dei contratti di locazione.	117
3.1.5.1	Il modello S.I.R.I.A. ....	120
3.1.5.2	Il modello I.R.I.S.....	120
3.1.5.3	Le sanzioni agli intermediari abilitati per la mancata registrazione dei contratti di locazione .....	121
<b>3.1.6</b>	L'attestato di prestazione energetica (APE) .....	122
<b>Fig. n. 5</b>	Registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto di immobili .....	123
<b>3.2</b>	L'imposta di registro sui contratti di locazione e di affitto di beni immobili.....	123
<b>3.2.1</b>	I contratti di locazione a canone concordato .....	124
<b>3.2.2</b>	I contratti di locazione di natura transitoria .....	126
<b>3.2.3</b>	I contratti di locazione per studenti universitari.....	127
<b>3.2.4</b>	I contratti di locazione di fabbricati arredati .....	128
<b>3.2.5</b>	I contratti di durata inferiore ai trenta giorni .....	128
<b>3.2.6</b>	I contratti di affitto di terreni agricoli e di fondi rustici .....	128
<b>3.2.7</b>	I contratti di locazione di aree edificabili.....	130
<b>Fig. n. 6</b>	Quadro di sintesi dell'imposta di registro sui contratti di locazione di immobili diversi dai fabbricati urbani.....	131
<b>3.2.8</b>	I contratti di locazione stipulati dalle imprese .....	131
3.2.8.1	I contratti di locazione di fabbricati abitativi.....	134

<b>Fig. n. 7</b>	Imposta di registro per la locazione dei fabbricati abitativi .....	136
<b>Fig. n. 8</b>	Locazione di fabbricati abitativi .....	136
3.2.8.2	I contratti di locazione di fabbricati strumentali.....	136
<b>Fig. n. 9</b>	Imposta di registro per la locazione dei fabbricati strumentali.....	138
<b>Fig. n. 10</b>	Locazione di fabbricati strumentali.....	139
<b>Fig. n. 11</b>	Aliquote dell'imposta di registro sui contratti di locazione .....	139
3.2.8.3	Le integrazioni fiscali al contratto di locazione .....	139
3.2.8.4	La variazione catastale nella destinazione d'uso nel corso della locazione .....	140
<b>3.2.9</b>	I contratti di locazione finanziaria.....	140
3.2.9.1	La registrazione dei contratti di locazione finanziaria	142
<b>3.2.10</b>	I contratti di locazione "infragrupo" .....	143
<b>3.2.11</b>	I contratti di locazione sottoposti a condizione sospensiva .....	144
<b>3.2.12</b>	I contratti di sublocazione.....	145
<b>3.2.13</b>	I contratti di affitto d'azienda.....	146
<b>Fig. n. 12</b>	Disciplina fiscale dei contratti di affitto d'azienda .....	148
<b>3.2.14</b>	I contratti di comodato.....	148
3.2.14.1	I contratti verbali di comodato .....	149
<b>3.2.15</b>	Il deposito cauzionale .....	150
<b>Fig. n. 13</b>	Imposta di registro sul deposito cauzionale.....	150
<b>3.2.16</b>	Le spese accessorie .....	151
<b>3.2.17</b>	Le indennità di occupazione .....	151
3.2.17.1	Le indennità di occupazione aventi natura risarcitoria.	152
3.2.17.2	Le indennità di occupazione aventi natura di canone di locazione.....	152
<b>3.2.18</b>	Gli accordi di variazione del canone di locazione .....	154
3.2.18.1	La registrazione delle scritture di variazione .....	155
<b>3.3</b>	Le cessioni, le risoluzioni e le proroghe dei contratti di locazione..	156
<b>3.3.1</b>	La cessione del contratto.....	156
<b>Fig. n. 14</b>	Quadro di sintesi della tassazione relativa alle cessioni dei contratti di locazione e affitto di beni immobili .....	159
<b>Fig. n. 15</b>	Imposta di registro sulla cessione dei contratti di locazione ed affitto di immobili .....	159

3.3.1.1	La cessione del contratto in caso di cessione dell'azienda	160
<b>3.3.2</b>	La risoluzione anticipata del contratto .....	160
<b>3.3.3</b>	La proroga del contratto .....	161
<b>3.3.4</b>	Il modello CDC .....	162
<b>3.4</b>	Le violazioni dell'obbligo di registrazione e del versamento dell'imposta .....	163
<b>Fig. n. 16</b>	Sanzioni per le violazioni sui contratti di locazione .....	164
<b>3.4.1</b>	I termini di decadenza per l'accertamento .....	164
<b>3.4.2</b>	Le sanzioni per il mancato versamento in caso di proroga del contratto .....	165
<b>3.4.3</b>	Il ravvedimento operoso.....	165
3.4.3.1	Il ravvedimento operoso per l'omessa registrazione del contratto di locazione.....	166
<b>Fig. n. 17</b>	Ravvedimento operoso in caso di omessa registrazione del contratto.....	167
<b>Fig. n. 18</b>	Interessi in caso di ravvedimento operoso .....	168
3.4.3.2	Il ravvedimento operoso per le annualità successive alla prima.....	168
<b>Fig. n. 19</b>	Ravvedimento operoso per le annualità successive alla prima .....	169
3.4.3.3	Il ravvedimento operoso sprint per le annualità successive alla prima.....	169
<b>Fig. n. 20</b>	Ravvedimento operoso sprint .....	170
<b>Fig. n. 21</b>	Quadro riassuntivo sanzioni per ravvedimento operoso per le annualità successive alla prima.....	171
3.4.3.4	Il ravvedimento operoso parziale.....	171
3.4.3.5	Il ravvedimento operoso per la mancata registrazione del contratto di comodato.....	172
<b>Fig. n. 22</b>	Ravvedimento operoso per tardiva registrazione del contratto di comodato.....	173
<b>3.4.4</b>	Le novità introdotte dalla Finanziaria 2005 in materia di accertamento sull'imposta di registro.....	173
<b>Fig. n. 23</b>	Coefficienti moltiplicatori da utilizzare ai fini della determinazione del "valore catastale" degli immobili ...	174
3.4.4.1	La nullità dei contratti di locazione non registrati .....	175
<b>Fig. n. 24</b>	Quadro di sintesi dell'imposta di registro sui contratti di locazione di fabbricati urbani .....	177

3.5	Casi risolti .....	178
3.6	Legislazione .....	190
3.7	Prassi .....	193

## Capitolo 4 - L'imposta di bollo

4.1	L'imposta di bollo per i contratti di locazione e di affitto di beni immobili .....	195
<b>Fig. n. 1</b>	L'evoluzione dell'ammontare dell'imposta di bollo sui contratti di locazione .....	196
4.1.1	L'imposta di bollo sulle indennità di occupazione senza titolo .....	197
4.1.2	L'imposta di bollo sugli allegati al contratto .....	197
4.1.3	L'imposta di bollo sulle ricevute di pagamento .....	197
<b>Fig. n. 2</b>	L'imposta di bollo sugli allegati al contratto di locazione e sulle ricevute di pagamento .....	198
4.1.4	Le modalità di riscossione dell'imposta di bollo .....	199
4.1.5	L'attestato di prestazione energetica (APE) .....	199
4.2	L'imposta di bollo per i contratti di locazione registrati in via telematica .....	200
4.3	L'imposta di bollo nelle controversie in materia di locazione ...	201
4.3.1	L'imposta di bollo nei contenziosi tributari .....	202
4.4	Casi risolti .....	203
4.5	Legislazione .....	205
4.6	Prassi .....	205

## Capitolo 5 - Le imposte sui redditi

5.1	La locazione di fabbricati posseduti da persone fisiche.....	207
5.1.1	I contratti di locazione in regime di libero mercato ...	209
5.1.1.1	I contratti di locazione degli immobili delle imprese .	211
5.1.2	I contratti di locazione in regime di canone concordato	211
5.1.2.1	La cedolare secca per le locazioni nella provincia de L'Aquila .....	213
5.1.3	I contratti di locazione di fabbricati di interesse storico od artistico .....	214
<b>Fig. n. 1</b>	Disciplina IRPEF dei fabbricati di interesse storico od artistico .....	219

<b>5.1.4</b>	Il reddito degli immobili situati all'estero .....	219
5.1.4.1	Il monitoraggio fiscale per gli immobili all'estero .....	222
<b>5.1.5</b>	Il reddito delle parti condominiali .....	223
<b>5.1.6</b>	Il reddito degli immobili in comodato .....	223
<b>5.1.7</b>	Il reddito derivante dalla sublocazione .....	224
<b>5.1.8</b>	Il reddito degli immobili non locati .....	225
5.1.8.1	La disciplina in vigore fino al 2011 .....	225
5.1.8.2	La disciplina in vigore con l'introduzione dell'IMU..	227
<b>5.1.9</b>	Il reddito degli immobili posseduti da soggetti non residenti.....	229
<b>5.1.10</b>	Il reddito dei terreni in affitto .....	230
5.1.10.1	Terreni affittati per usi agricoli .....	230
5.1.10.2	Terreni affittati per usi non agricoli .....	231
5.1.10.3	Terreni situati all'estero .....	231
<b>5.1.11</b>	Il credito d'imposta per canoni di locazione non percepiti .....	231
<b>5.1.12</b>	Il contributo di solidarietà .....	233
<b>5.1.13</b>	Le misure volte a contrastare l'evasione nell'ambito delle locazioni immobiliari.....	233
5.1.13.1	L'obbligo dei dati catastali nei contratti di locazione	233
5.1.13.2	Le novità introdotte dalla Finanziaria 2005 in materia di accertamento sulle imposte sui redditi .....	234
5.1.13.3	Il reddito presunto in caso di omessa registrazione del contratto di locazione.....	236
5.1.13.4	L'acquisizione dei dati sulle utenze di acqua, luce e gas .....	237
5.1.13.5	Il divieto di pagamento in contanti dei canoni di locazione.....	237
<b>5.2</b>	Le agevolazioni fiscali per il locatore.....	240
<b>5.2.1</b>	Le agevolazioni fiscali per i contratti di locazione a canone concordato.....	240
5.2.1.1	La perdita delle agevolazioni fiscali se il Comune non è più ad alta densità abitativa .....	241
<b>5.2.2</b>	Le agevolazioni fiscali per i contratti di locazione stipulati a conduttori in condizioni di disagio .....	242
<b>5.2.3</b>	Le agevolazioni fiscali in caso di proroga degli sfratti.	242
<b>5.3</b>	Le agevolazioni fiscali per il conduttore.....	242

5.3.1	La detrazione IRPEF per i contratti di locazione a canone libero .....	243
5.3.2	La detrazione IRPEF per i contratti di locazione stipulati da giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni .....	244
5.3.3	La detrazione IRPEF per i contratti di locazione a canone concordato.....	245
5.3.4	La detrazione IRPEF per i contratti di locazione stipulati da dipendenti trasferitisi per motivi di lavoro .....	246
5.3.5	Modalità di recupero dell'incapienza delle detrazioni IRPEF .....	247
5.3.6	La detrazione IRPEF per i canoni di locazione pagati da studenti universitari "fuori sede" .....	247
5.3.7	La deduzione del 20% del prezzo di acquisto di abitazioni da concedere in locazione .....	249
5.4	Casi risolti .....	251
5.5	Legislazione .....	267
5.6	Prassi .....	268

## Capitolo 6 - La cedolare secca sugli affitti

6.1	La cedolare secca sui canoni di locazione di fabbricati abitativi. ....	272
<b>Fig. n. 1</b>	Confronto tra il regime ordinario e la cedolare secca ....	276
6.1.1	Le modalità di esercizio dell'opzione .....	276
6.1.1.1	I termini per l'esercizio dell'opzione.....	279
6.1.1.2	La durata dell'opzione.....	279
<b>Fig. n. 2</b>	Modalità e termini per l'esercizio della cedolare secca .	279
6.1.1.3	Il modello RLI per la registrazione del contratto e l'esercizio dell'opzione.....	280
6.1.1.4	La tardiva regolarizzazione dell'opzione.....	281
6.1.1.5	La remissione in bonis .....	282
<b>Fig. n. 3</b>	Momento di mancato esercizio dell'opzione .....	284
6.1.2	Le modalità di revoca dell'opzione .....	285
6.1.3	La modalità di calcolo della cedolare secca .....	286
<b>Fig. n. 4</b>	Aliquote cedolare secca contratti di locazione.....	287
6.1.4	Le modalità di versamento della cedolare secca .....	288
6.1.5	Le fidejussioni nei contratti di locazione soggetti a cedolare secca.....	289

<b>6.1.6</b>	La risoluzione dei contratti di locazione soggetti a cedolare secca.....	289
<b>6.2</b>	Il nuovo regime sanzionatorio .....	290
<b>6.2.1</b>	Le sanzioni per l'omessa dichiarazione del canone di locazione.....	290
<b>6.2.2</b>	Le sanzioni per l'omessa registrazione del contratto...	291
<b>6.2.3</b>	Le sanzioni per la tardiva registrazione del contratto .	294
<b>6.3</b>	Casi risolti .....	295
<b>6.4</b>	Legislazione .....	299
<b>6.5</b>	Prassi .....	299

### **Capitolo 7 - L'IMU e i tributi locali**

<b>7.1</b>	La TASI sulle abitazioni principali .....	302
<b>7.1.1</b>	Gli immobili assimilati all'abitazione principale.....	303
<b>7.2</b>	L'IMU e la TASI sui fabbricati ceduti in comodato d'uso .....	304
<b>7.2.2</b>	La TASI sugli immobili concessi in comodato.....	308
<b>7.3</b>	La TASI per le unità immobiliari cedute in locazione.....	309
<b>7.4</b>	L'IMU e la TASI per le unità immobiliari locate a canone concordato.....	310
<b>7.5</b>	L'IMU e la TASI sui fabbricati assegnati al coniuge .....	310
<b>7.6</b>	Casi risolti .....	311
<b>7.7</b>	Legislazione .....	315
<b>7.8</b>	Prassi .....	315

<b>Appendice 1</b>	- Elenco dei Comuni ad alta densità abitativa – Aggiornato con la Delibera CIPE 13 novembre 2003, n. 87 ....	317
--------------------	---	-----

<b>Appendice 2</b>	- Decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 – Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale.....	323
--------------------	---	-----

<b>Appendice 3</b>	- Provvedimento Direttore dell'Agenzia delle Entrate 7 aprile 2011, n. 55394 .....	327
--------------------	---	-----