

LOCAZIONI DI BENI IMMOBILI: *aspetti pratici dopo le novità 2017*



Videoconferenza del 16 novembre 2017

N.B.: l'impostazione del materiale è stata attuata in modo da costituire «dispensa pratica».

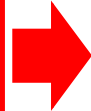
Per correttezza, si pone in evidenza che l'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali errori e/o inesattezze.

a cura di
Giancarlo Modolo

Aspetti generali e imponibilità

Aspetti generali e imponibilità

Regime fiscale dei contratti di locazione di unità abitative



Individuazione -> natura del **soggetto locatore** -> contratti stipulati da **privati** (*non esercenti attività commerciale*) o da **imprese**..



Rileva -> ai fini delle imposte dirette, sia per quel che riguarda il regime delle indirette (Iva/Registro).

Locazioni di unità abitative effettuate da privati

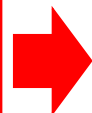


Locatore -> può optare per il regime alternativo della cedolare secca, in sostituzione della tassazione ordinaria dei fabbricati locati (Irpef e relative addizionali, imposte di Registro e di Bollo).

Aspetti generali e imponibilità

TASSAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE DI ABITAZIONI POSTI IN ESSERE DA PERSONE FISICHE

Irpef
Regime ordinario



Regola -> per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa, arte e professione -> reddito concorre alla determinazione del reddito complessivo ai fini IRPEF



Tassazione con aliquota marginale propria del contribuente, **applicata** sul maggiore importo tra:

- la **rendita catastale rivalutata** del **5%** (immobili di interesse storico o artistico: 50% della rendita catastale rivalutata);
- il **canone di locazione annuo ridotto** forfetariamente del **5%** -> art.37, co. 4-*bis*, Tuir: riduzione forfettaria canone -> del 25% per i fabbricati città di Venezia centro e isole della Giudecca, di Murano e di Burano -> del 35% per fabbricati di interesse storico-artistico.

Contratti di locazione “a canone concordato” -> ulteriore riduzione del 30% del canone (che porta a ridurre il canone per un totale del 30,50%).

Aspetti generali e imponibilità

TASSAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE DI ABITAZIONI POSTI IN ESSERE DA PERSONE FISICHE

Imposte indirette
Regime ordinario

Unità immobiliari residenziali locate da persone fisiche -> imposta di registro del 2% + imposta di bollo di € 16 per ogni foglio del contratto di locazione (composto da 4 facciate o, comunque, ogni 100 righe).

Contratto di locazione -> da registrare con il “Modello RLI”, da presentare presso gli Uffici locali dell’Agenzia delle entrate in forma cartacea o telematica.

Base imponibile imposta di registro -> ammontare complessivo dei canoni, pattuito per l'intera durata del contratto (art. 43, comma 1, lett. h, del D.P.R. 26.4.1986, n. 131).

- **se “a canone concordato”** -> imposta di registro dovuta sul 70% dei canoni (art.8, comma 1, L. 431/1998 -> riduzione del 30% della base imponibile).

Aspetti generali e imponibilità

TASSAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE DI ABITAZIONI POSTI IN ESSERE DA PERSONE FISICHE

contratti di
locazione
pluriennali



versamento l'imposta di registro -> con mod. F24 ELIDE:

- ***in un'unica soluzione***, per l'intera durata del contratto (**2% del corrispettivo complessivo**), entro 30 giorni dalla stipula (entità minima € 67) -> in tale caso, all'imposta dovuta si applica riduzione percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale, moltiplicato per il numero delle annualità;
- **annualmente** (2% dei **canoni** inerenti a **ogni anno**), entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.



spese registrazione contratto -> a carico conduttore e locatore in parti uguali (art. 8 L. 392/1978).



Se opzione per "cedolare secca" -> non dovute né imposta di registro, né imposta di bollo sul contratto.

Aspetti generali e imponibilità

TASSAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE DI ABITAZIONI POSTI IN ESSERE DA IMPRESE

Ires
Regime ordinario



Regola -> proventi **imprese** operanti nelle **costruzioni** -
> **locazione di abitazioni**, partecipano alla formazione
del **reddito d'impresa** secondo tipo di immobile.



ABITAZIONI - IMMOBILI MERCE -> *fabbricati alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa* ed iscritti in bilancio tra le rimanenze (art. 85, co. 1, lett. A, Tuir):

- **abitazioni** destinate alla vendita **mantengono** la qualifica di “**beni merce**” anche se vengono **locate** nel **periodo** in cui restano **invendute** (*contratto di locazione con durata limitata nel tempo*);
- **canoni di locazione** -> concorrono alla formazione del reddito d'impresa tramite il meccanismo dei costi, ricavi e rimanenze -> No ammortamento, in quanto non beni strumentali -> **intero canone di locazione** = ricavo ai fini Ires, senza deduzione di alcun costo (*costo d'acquisto o di costruzione del bene “merce”, infatti, può essere dedotto solo nel periodo d'imposta di cessione della stessa*).

Aspetti generali e imponibilità

TASSAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE DI ABITAZIONI POSTI IN ESSERE DA IMPRESE

Ires
Regime ordinario



Regola -> proventi **imprese** operanti nelle **costruzioni** -
> **locazione di abitazioni**, partecipano alla formazione
del **reddito d'impresa** secondo tipo di immobile.



ABITAZIONI – IMMOBILI PATRIMONIO -> non costituiscono né beni strumentali, né beni alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa (art. 90, comma 1, Tuir).

- **immobili patrimonio** -> non **concorrono** alla **formazione** del **reddito** sulla base dei costi e dei ricavi, ma secondo le **regole** proprie dei **redditi fondiari**;
- **reddito imponibile** dei fabbricati abitativi patrimonializzati e concessi in locazione -> pari al **maggiore** tra:
 - la **rendita catastale rivalutata del 5%**;
 - il **canone di locazione ridotto**, nel **limite del 15%** dello stesso, delle **sole spese documentate**, sostenute ed effettivamente rimaste a carico per la realizzazione degli interventi di **manutenzione ordinaria** (art. 3, c. 1, lett. a, D.P.R. 380/2001).

(segue)

Aspetti generali e imponibilità

TASSAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE DI ABITAZIONI POSTI IN ESSERE DA IMPRESE

Ires
Regime ordinario



Regola -> proventi **imprese** operanti nelle **costruzioni** -
> **locazione di abitazioni**, partecipano alla formazione
del **reddito d'impresa** secondo tipo di immobile.



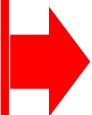
ABITAZIONI – IMMOBILI PATRIMONIO -> presupposti operativi:

- **non si deducono dal canone di locazione** -> spese relative ad altre tipologie di interventi edilizi realizzati sui medesimi fabbricati, quali quelli relativi alla manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo o alla ristrutturazione edilizia;
- **dal reddito imponibile** -> non sono ammesse in deduzione le spese e gli altri componenti negativi relativi agli immobili (*art. 90, c. 2, del Tuir*), salvo per quanto attiene agli **interessi passivi sui finanziamenti**, contratti per l'acquisto/costruzione di beni da destinare alla locazione -> in parte deducibili (in misura pari al 30% del Rol–Reddito Operativo Lordo, pari alla differenza tra ricavi e costi di produzione).

Aspetti generali e imponibilità

TASSAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE DI ABITAZIONI POSTI IN ESSERE DA **IMPRESE**

**Imposte indirette
Iva e imposta di
registro**



locazioni di abitazioni -> regime di esenzione, salva opzione per imponibilità Iva solamente per locazioni poste in essere da imprese costruttrici e/o ristrutturatrici delle abitazioni e per le operazioni di "housing sociale".



Imponibili a Iva con opzione del locatore da manifestare nel contratto di affitto, le locazioni di:

- **abitazioni**, effettuate dalle **imprese costruttrici** o che hanno eseguito **lavori di recupero** incisivo (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o urbanistica);
- **alloggi sociali** (*D.M. 22 aprile 2008*), effettuate da **qualsiasi impresa** (*anche non costruttrice/ristrutturatrice*);
- **aliquota Iva 10%** ai sensi del n. 127-*duodevicies* nella tabella A, parte III + **imposta di registro di € 67** (*art.5 Tariffa, parte I, annessa al D.P.R. 131/1986*).

Aspetti generali e imponibilità

TASSAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE DI ABITAZIONI POSTI IN ESSERE DA **IMPRESE**

**Imposte indirette
Iva e imposta di
registro**



locazioni di abitazioni (poste in essere da soggetti, esercenti attività commerciale, diversi dalle imprese costruttrici/ristrutturatrici o aventi ad oggetto abitazioni diverse dagli alloggi sociali) -> imposta di registro del 2% + imposta di bollo di € 16 per ogni foglio del contratto di locazione (composto da 4 facciate o, comunque, ogni 100 righe).



Contratto di locazione -> da registrare con il “Modello RLI”, da presentare presso gli Uffici locali dell’Agenzia delle entrate in forma cartacea o telematica.

Aspetti generali e imponibilità

RIEPILOGO

<i>Soggetto locatore</i>	<i>Tipo di immobile</i>	<i>Regime Iva</i>	<i>Imposta di registro</i>
Impresa costruttrice e/o ristrutturatrice dell'abitazione	abitazione	Iva su opzione (aliquota 10%)	€ 67
	alloggio sociale	senza opzione = esente Iva	2%
Altre imprese non costruttrici e/o ristrutturatrici	abitazione	esente	2%
	alloggio sociale	Iva su opzione (aliquota 10%)	€ 67
		senza opzione = esente Iva	2%
Soggetto privato	abitazione	-	2%