

Antonella Donati

CEDOLARE SECCA 2020

Con risposte a quesiti

- Aliquota ordinaria per gli affitti liberi
- Aliquota ridotta per i contratti a canone concordato
- Cedolare per le locazioni brevi
- Calcoli di convenienza

Antonella Donati

CEDOLARE SECCA

2020

Con risposte a quesiti

- Aliquota ordinaria per gli affitti liberi
- Aliquota ridotta per i contratti a canone concordato
- Cedolare per le locazioni brevi
- Calcoli di convenienza

Antonella Donati

È giornalista professionista, ha al suo attivo diversi anni di giornalismo parlamentare con particolare attenzione all'approvazione delle misure di carattere finanziario e alle manovre di bilancio. In questo ambito si occupa espressamente di tematiche fiscali, contributive e previdenziali.

È autrice di numerosi volumi, articoli e saggi in materia.

ISBN: 9788891640840

Marzo 2020

© Copyright 2020 Maggioli

 **COMMERCIALISTA**
TELEMATICO.com

Indice

Sintesi	6
1. L'identikit della cedolare	7
1.1 Tassa unica sul reddito da locazione.....	7
1.2 Aliquota ordinaria e aliquota ridotta	8
1.3 I termini di registrazione del contratto.....	8
1.4 Cedolare valida per tutta la durata del contratto.....	9
1.5 Conferma alla proroga	9
1.6 Blocco degli aumenti contrattuali.....	10
1.7 Opzione per singolo immobile e singolo proprietario	11
1.8 Unico regime per più contratti su un unico immobile.....	11
1.9 In caso di immobile locato per una sola parte dell'anno.....	12
1.10 Cambio di regime se la cedolare non è più conveniente.....	12
1.11 Le locazioni dei negozi	13
1.12 In caso di subentro nel possesso dell'immobile	13
2. I contratti per uso abitativo	14
2.1 Immobili e inquilini	14
2.2 Le regole per le pertinenze	14
2.3 Niente cedolare per i contratti uso foresteria	15
2.4 No alla tassa piatta sui contratti per uso promiscuo e sugli immobili condominiali	15
2.5 Durata e caratteristiche dei contratti	16
2.6 Rinnovo obbligatorio alla prima scadenza.....	16
2.7 Le opzioni alla seconda scadenza	17
2.8 L'aumento annuale del canone.....	17
3. La cedolare ridotta per i contratti a canone concordato	19

3.1 Le caratteristiche di base	19
3.2 I criteri per gli Accordi territoriali	20
3.3 L'obbligo di "asseverazione" del contratto.....	21
3.4 I contratti con durata di tre anni più due.....	21
3.4.1 Il rinnovo alla seconda scadenza.....	22
3.5 I contratti per gli studenti fuori sede	24
3.6 Contratti e inquilini	24
3.7 I contratti transitori.....	26
3.8 Le clausole che giustificano l'uso transitorio	26
3.9 La cedolare ridotta per contratti transitori.....	27
4. Le locazioni brevi	32
4.1 La regolamentazione dei contratti.....	32
4.2 Gli obblighi degli intermediari.....	33
4.3 La cedolare come scelta di base	34
5 . I calcoli sulla convenienza fiscale della cedolare	37
5.1 Le voci da considerare	37
5.2 Quanto pesa l'IRPEF sul canone di locazione.....	38
5.3 I contratti tre anni più due e per studenti	39
5.4 Gli immobili vincolati	39
5.5 Quando la cedolare non è vantaggiosa.....	40
6. Registrazione dei contratti e opzione per la cedolare	42
6.1 Un unico modello per tutti gli adempimenti	42
6.2 La compilazione del Modello RLI	42
6.3 In caso di proroga, cessione o risoluzione del contratto	44
6.4 I dati di chi presenta il modello.....	46
6.5 Conduttori e locatori.....	46
6.6 Fino a quattro proprietari e altrettanti inquilini	48

6.7 L'opzione per la cedolare	48
6.8 L'esercizio dell'opzione per i proprietari che non risultano come locatori	49
6.9 Gli obblighi del locatore che non ha esercitato l'opzione	50
7. Le regole per il pagamento	51
7.1 Le modalità.....	51
7.2 Possibile anche la compensazione	51
7.3 In caso di sfratto.....	52
8. Domande & risposte	53
Appendice Normativa	75
Decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale. 75	
Legge 27 dicembre 2019 , n. 160 - Legge di Bilancio 2020	77
Decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo	78
Legge 28 dicembre 2015, n. 208 Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2016).....	78
Legge 9 dicembre 1998 , n. 431 – “Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo”	79
Legge 27 luglio 1978, n. 392 - Disciplina delle locazioni di immobili urbani.....	84

Sintesi

Addio alla cedolare secca per i nuovi contratti per i negozi. L'opzione, prevista per i contratti stipulati nel 2019, non è stata infatti rinnovata ed è quindi scaduta alla fine dello scorso anno. Resta ovviamente il diritto ad applicare la cedolare per i contratti in corso, fino alla loro naturale scadenza. Fissata invece in via definitiva l'aliquota al 10% per le locazioni a canone concordato. Stop alla sanzione per chi si dimentica di comunicare la proroga. Chiarito poi che i contratti a canone concordato la durata del rinnovo proroga è sempre biennale, anche dopo la seconda scadenza. Novità infine in caso di sfratto: per i contratti stipulati dal 1° gennaio 2020 in poi sarà possibile evitare di pagare le imposte sul canone non incassato. Confermata infine anche per il 2020 la cedolare secca al 10% per tutti i contratti per suo abitativo stipulati nei comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti colpiti da calamità naturali.

Nell'e-book tutte le novità degli ultimi mesi, le indicazioni operative dell'Agenzia delle entrate, casi pratici risolti e in Appendice la normativa in materia.