



Locazioni immobiliari: adempimenti e agevolazioni

VIDEO CORSO DI AUTOFORMAZIONE PROFESSIONALE



La regolamentazione organica dei rapporti di locazione è introdotta nel nostro ordinamento, dopo anni di dibattito e decenni di provvedimenti di blocco dei canoni, con la **legge n. 392 27 luglio 1978**, (cd. **legge equo canone**) rimasta in vigore, senza sostanziali cambiamenti, per 15 anni. Con l'introduzione della **legge n. 359 dell'8 agosto 1992**, (cd. **patti in deroga**) si è cercato di sollecitare il mercato degli affitti immobiliari. Successivamente - con riguardo alle **locazioni abitative** - è intervenuta la **legge 9 dicembre 1998, n. 431**.

OBIETTIVI DEL CORSO:

- illustrare la **riforma delle locazioni abitative** e le **agevolazioni fiscali**
- definire: il contratto di locazione **libero, convenzionato, transitorio, uso turistico/abitativo**, la locazione collegata al rapporto di lavoro
- analizzare la **normativa relativa ai contratti ad uso diverso** e le locazioni per **attività industriali, commerciali ed artigiane**
- analizzare gli **adempimenti** relativi alla **sottoscrizione di un contratto** di locazione: comunicazione di cessione fabbricato, registrazione contratto di locazione, deposito cauzionale, aggiornamento ISTAT del canone, morosità, indennità per perdita dell'avviamento, oneri accessori, recesso anticipato, sublocazione, successione nel contratto, prelazione e riscatto
- illustrare la **gestione telematica dei contratti di locazione**
- delineare gli **aspetti fiscali**,
- analizzare l'accertamento ai fini dell'imposta di registro



LIVELLO DEL PROGRAMMA: Il programma si sviluppa su un livello BASE.

PREREQUISITI E PREPARAZIONE PREVENTIVA: Non è necessaria una preparazione preventiva.

A CHI E' RIVOLTO

- **Consulenti del Lavoro**
- **Ragionieri e Dottori Commercialisti**
- **Avvocati**

DOCENTE: Riccardo Calabria

CREDITI FORMATIVI

Il corso on-line è stato accreditato con **2 CF** dall'**Istituto Nazionale Tributaristi**, dal **Consiglio Provinciale dell'Ord. dei Consulenti del Lavoro di Roma**, dal **Consiglio Provinciale dell'Ordine dei Consulenti del Lavoro di Bologna**, dal **Consiglio Provinciale dell'Ordine dei Consulenti del Lavoro di Varese**. Il corso è valido, ai fini formativi, anche per l'**Ordine degli Esperti Contabili di Roma e Civitavecchia**.

I Consulenti del Lavoro appartenenti ad altri consigli provinciali possono fruire del corso on-line, ottenendo un attestato di partecipazione che il Consiglio dell'Ordine di appartenenza si riserva di ritenere valido ai fini della formazione continua obbligatoria.

Per i Dott. Commercialisti e gli Esperti contabili, l'ottenimento dei crediti formativi è subordinato all'approvazione di 1 Ordine provinciale o Collegio locale.

Sono **in corso nuove procedure di accreditamento**. Puoi verificare l'elenco completo degli Ordini che hanno accreditato il corso, collègandoti al sito www.formazioneconsulentilavoro.it, entrando nel catalogo corsi, o scrivendo a tutor@innovare24.it.



INDICE DEL CORSO

I PARTE

Introduzione

Riforma delle locazioni abitative

Tipologie di contratto libero, convenzionato, transitorio, transitorio per studenti

Agevolazioni fiscali per locatore e conduttore/ 1

Agevolazioni fiscali per locatore e conduttore

Contratto di locazione libero

Adempimenti connessi alla stipula

Contratto di locazione convenzionato

Durata del contratto, rinnovo, agevolazioni fiscali

Esempio

Contratto di locazione transitorio

Principi generali alla base dei contratti-tipo transitori

Contratto di locazione transitorio per studenti

Contratto di locazione: uso turistico – abitativo

Locazione collegata al rapporto di lavoro

Contratto ad uso foresteria e comodato

Normativa relativa ai Contratti ad uso diverso

Locazioni per attività industriali, commerciali ed artigiane

Immobili adibiti ad attività alberghiere

Immobili adibiti ad attività di lavoro autonomo

Immobili adibiti ad attività d'interesse turistico

Locazioni transitorie e stagionali. Affittacamere

Affitto d'azienda e locazione d'immobile

La successione nei contratti

Conclusioni



II PARTE

Introduzione

ADEMPIMENTI

Comunicazione di cessione fabbricato

Registrazione del contratto di locazione

Omessa registrazione del contratto e ravvedimento

Deposito cauzionale

Aggiornamento ISTAT del canone

Morosità / 1

Morosità / 2

Indennità per perdita dell'avviamento

Tassazione dell'indennità per perdita dell'avviamento 1

Tassazione dell'indennità per perdita dell'avviamento 2

Oneri accessori

Recesso anticipato: locazioni ad uso abitativo

Recesso anticipato: locazioni ad uso diverso

Sublocazione e cessione del contratto

Successione nel contratto

Prelazione e riscatto 1

Prelazione e riscatto / 2

Gestione telematica dei contratti di locazione

Registrazione telematica

Preparazione del file da spedire / 1

Preparazione del file da spedire / 2

Aspetti fiscali

Locazioni immobiliari delle persone fisiche / 1

Locazioni immobiliari delle persone fisiche / 2

Locazioni immobiliari delle persone fisiche / 3

Locazioni immobiliari delle imprese: aspetti fiscali e contabili / 1

Locazioni immobiliari delle imprese: aspetti fiscali e contabili / 2

Accertamento ai fini delle imposte dirette

Determinazione del valore dell'immobile

Accertamento e omessa registrazione del contratto

Adempimenti ai fini dell'imposta di registro

Versamento e registrazione di un nuovo contratto

Affitto d'azienda e imposta di registro

Omesso o insufficiente versamento dell'imposta

Accertamenti ai fini dell'imposta di registro

Ravvedimento operoso

Locazioni delle imprese: novità Iva e imposta di registro

Locazione di fabbricati di tipo strumentale

Conclusioni



DURATA

Il corso ha la durata di **2 ore**. Vi si può accedere quando e dove si desidera e per un numero di volte illimitato. Il corso distribuito on-line, deve essere concluso entro **2 mesi** dalla data di iscrizione e rilascio delle login e password di accesso.

COME SI SEGUE

Il corso si segue interamente on-line, all'interno della piattaforma a cui si accede con login e password riservata. Appena conclusa la procedura di acquisto, il tutor invierà un'e-mail con tutte le informazioni necessarie per accedere e iniziare le lezioni.

Aspetti fiscali
Accertamento ai fini delle imposte dirette

Determinazione del valore dell'immobile 2

Esempio:
Locazione di un **immobile ad uso abitativo** (categoria **A/2**)
con **rendita catastale pari a € 500,00**
ad un **canone mensile di € 800,00**



↓

Rendita catastale rivalutata (€ . 500,00 x 1,05) = € 525,00
Valore dell'immobile (€ . 525,00 x 120) = € 52.605,00
Canone annuo di locazione (€ . 800,00 x 12) = € 9.600,00

Determinazione MINIMUM TAX:
Canone annuo ridotto del 15% (€ . 9.600,00 x 85%) = € 8.160,00
10% del valore dell'immobile (€ . 52.605,00 x 10%) = € 5.260,00

Un reddito dichiarato minore di € . 8.160,00 sarà passibile di accertamenti



CARATTERISTICHE, MATERIALI E SERVIZI INCLUSI

- **Video, voce audio e testo sincronizzati:** mentre si ascolta la lezione del docente, nella schermata si compone la slide attraverso animazioni grafiche e testuali, per rendere l'apprendimento semplice, immediato e piacevole
- **Materiali e link di approfondimento e aggiornamento**
- **Normativa e Modulistica**
- **Test di autovalutazione:** per mettersi e rimettersi alla prova e testare in assoluta libertà le proprie conoscenze, prima di svolgere l'esame finale
- **Esame finale di valutazione:** alla fine del corso è previsto un test finale obbligatorio per il rilascio dell'attestato e il riconoscimento dei crediti formativi
- **Attestato di partecipazione nominativo**
- **Segnalibro:** in qualunque momento, è possibile interrompere la lezione multimediale, uscire dal corso e riprendere a seguire dallo stesso punto
- **Stampa** dei materiali del corso: è possibile scaricare e stampare i documenti di approfondimento e tutta la modulistica
- **Esperto risponde:** è possibile chiedere porre quesiti al docente via e-mail e forum
- **Forum on-line:** spazio di discussione per condividere problematiche, dubbi ed esperienze con gli altri partecipanti e con gli esperti
- **Supporto tecnico del Tutor:** il Tutor è a disposizione per qualsiasi chiarimento o spiegazione aggiuntiva di tipo tecnico

METODO DI FORMAZIONE

Il **programma di Autoformazione** è basato su una metodologia di tipo *content+support*: vengono messi a disposizione tutti i **materiali formativi audio-video** e testuali ai quali si aggiunge il **supporto del tutor e dei docenti** (via mail e forum) per rendere l'apprendimento più facile, veloce ed efficace.

PREREQUISITI DI SISTEMA

Hardware

Pentium 266 Mhz o superiore

64 MB di memoria Ram Risoluzione video 800*600 a migliaia di colori o superiore, scheda sonora con casse acustiche

Software

Windows /NT/XP/VISTA successivi, Explorer 5.0 superiore o Mozilla /Firefox 1.5 superiore

Macromedia Flash Player 8, Acrobat Reader (plugIn gratuiti – se non sono mai stati installati sul proprio pc vengono scaricati direttamente in piattaforma e-learning, in maniera automatica)

Internet: connessione, consigliata ADSL



COSTO

Il costo del corso on-line è di **€ 80,00 (Iva esclusa)**

Per acquistare on-line il corso, vai alla pagina:

www.formazioneconsulentilavoro.it/fad/course/view.php?id=129

CONTATTI

tutor@innovare24.it

Tel. 06.71.057.584