

SOMMARIO

PARTE I - CATASTO E URBANISTICA

1. Catasto dei Terreni

INQUADRAMENTO GENERALE	3
1. Caratteristiche del Catasto Terreni	3
2. Disciplina normativa del Catasto Terreni	4
FORMAZIONE DEL CATASTO DEI TERRENI	5
1. Operazioni di natura tecnica e topografica	5
2. Operazioni di natura estimativa ed economica	5
FORMAZIONE DEGLI ATTI CATASTALI	6
1. Mappa particellare	7
2. Elenco o schedario delle particelle (tavola censuaria)	7
3. Registro o schedario delle partite o partitario	7

2. Aggiornamento del Catasto Terreni

INQUADRAMENTO GENERALE	10
MODALITÀ DI AGGIORNAMENTO DEL CATASTO TERRENI	11
1. Procedura informatica "PREGEO"	11
2. Modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali	12
2.1 Soggetti abilitati all'uso del Modello Unico Informatico	12
2.2 Atti di aggiornamento interessati dal Modello Unico Informatico	13
2.3 Modalità di presentazione del Modello Unico Informatico	13
2.4 Ricezione del modello da parte dell'Agenzia delle Entrate	13
2.5 Obbligo di conservazione dei documenti in formato cartaceo	13
2.6 Attivazione del Modello Unico Informatico	14
2.7 Pagamento dei tributi dovuti per la presentazione del Modello Unico Informatico	14
VOLTURA CATASTALE	14
1. Implicazioni fiscali della voltura catastale	15
2. Esempi di atti che comportano l'obbligo di richiedere la voltura	15
3. Istanza di voltura	15
4. Soggetti obbligati	16
5. Software "Voltura"	16
6. Modello unico informatico	16
7. Modello unico informatico catastale	17
ANNOTAMENTO CATASTALE	17

SOMMARIO

FRAZIONAMENTO CATASTALE	18
PASSAGGIO AL CATASTO FABBRICATI A SEGUITO DI EDIFICAZIONE	18
VARIAZIONI DELL'ESTIMO CATASTALE E REVISIONE GENERALE	18
1. Revisione delle colture iscritte in Catasto	20
2. Verificazioni ordinarie (c.d. "lustrazioni")	20
3. Verificazioni straordinarie	21
4. Revisione generale degli estimi del Catasto terreni	21
4.1 Ultima revisione generale degli estimi dei terreni	22
5. Revisioni della qualificazione, della classificazione e del classamento dei terreni	22
VARIAZIONI DELLA QUALITÀ DI COLTURA	22
1. Variazioni in aumento	23
1.1 Termine per la presentazione della denuncia	23
1.2 Terreni posseduti o condotti in regime di contitolarità tra più soggetti	23
1.3 Conseguenze sanzionatorie per l'omessa denuncia delle variazioni in aumento	23
1.4 Revisione del classamento	23
1.5 Efficacia dei nuovi redditi dominicale ed agrario	24
2. Variazioni in diminuzione	24
2.1 Assenza di un termine per la presentazione della denuncia	24
2.2 Revisione del classamento	24
2.3 Efficacia dei nuovi redditi dominicale ed agrario	24
3. Modalità di denuncia delle variazioni	25
3.1 Tipo di frazionamento	25
3.2 Modello unico informatico	25
4. Classamento automatico delle particelle variate tramite la procedura informatica "DOCTE"	26
RICLASSAMENTO AUTOMATICO	28
1. Terreni interessati dal riclassamento automatico	28
2. Contenuti della dichiarazione relativa all'uso dei suoli	28
3. Ruolo dell'AGEA	30
3.1 Predisposizione e invio degli atti di aggiornamento catastale	30
3.2 Conservazione della documentazione	30
4. Ruolo dell'ufficio dell'Agenzia delle Entrate	30
5. Istanza di autotutela	31
6. Ricorso avverso i nuovi redditi attribuiti ai terreni	31
7. Profili sanzionatori	32
7.1 Inapplicabilità della sanzione prevista per l'omessa denuncia della variazione colturale	32
7.2 Sanzione per omessa o infedele indicazione dei dati nella dichiarazione relativa all'uso dei suoli	32
8. Decorrenza degli effetti dei nuovi redditi dominicale ed agrario	32
9. Riclassamento dei terreni in base alle dichiarazioni presentate all'AGEA nel 2006	33

3. Decorrenza degli effetti fiscali dei redditi dei terreni

INQUADRAMENTO GENERALE	35
IMPOSTE DIRETTE	36
1. Revisione generale o parziale degli estimi dei terreni	36
2. Istituzione di nuove qualità e classi da parte del Ministero	36
3. Variazioni della qualità di coltura dei terreni a seguito di denuncia	36
4. Variazioni della qualità di coltura dei terreni e riclassamento automatico su proposta dall'AGEA	39
IMU	40
1. Rilevanza del reddito dominicale ai fini del tributo comunale (terreni agricoli)	40
2. Variazione del reddito dominicale in corso d'anno	41
3. Necessità della previa notifica del nuovo reddito	41
4. Deroga alla necessità della previa notifica del nuovo reddito	42
RENDITA ATTRIBUITA IN AUTOTUTELA	44
1. Imposte sui redditi	44
2. IMU	44
3. Imposte indirette	45

4. Catasto dei Fabbricati

INQUADRAMENTO GENERALE	48
1. Finalità della formazione del Catasto Fabbricati	49
2. Potenziamiento della finalità inventariale	49
3. Manufatti non soggetti ad autonoma iscrizione in catasto	50
FORMAZIONE DEL CATASTO FABBRICATI	50
1. Dichiarazione delle unità immobiliari urbane	50
1.1 Elementi da indicare nella dichiarazione	51
1.2 Rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare	51
1.3 Forma e modalità di presentazione della dichiarazione	51
2. Procedimento di formazione del Catasto	52
2.1 Determinazione degli estimi catastali	55
2.2 Consistenza delle unità immobiliari	57
2.3 Classamento e "stima diretta" degli immobili dei gruppi D ed E	58
3. Attuale quadro generale delle categorie	71
4. Pubblicazione ed atti del Catasto urbano	73
5. Atti del Catasto degli immobili urbani	74
6. Istituzione del Catasto dei Fabbricati	74
DEVOLUZIONE DEL CATASTO AI COMUNI	76
1. Disposizioni attuative	77
2. Sentenza del TAR Lazio	77
2.1 Attribuzione di funzioni catastali ai Comuni	77

SOMMARIO

2.2	Effetti dell'annullamento del DPCM 14.6.2007 sul processo di decentramento	78
CONTENZIOSO CATASTALE		78
1.	Competenza del Giudice Tributario	78
2.	Termine per l'impugnazione degli atti catastali	79
3.	Aggiornamento degli atti catastali al giudicato delle sentenze	79
4.	Annotazione negli atti catastali delle sentenze non ancora esecutive	80
5. Aggiornamento del Catasto dei Fabbricati		
INQUADRAMENTO GENERALE		82
1.	Diritto di accesso dei funzionari del catasto	83
2.	Procedura DOCFA per le nuove iscrizioni e le variazioni al Catasto Fabbricati	83
2.1	Contenuti obbligatori della dichiarazione DOCFA	84
2.2	Atti geometrici di aggiornamento catastale connessi alla dichiarazione DOCFA	87
3.	Modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali	88
3.1	Soggetti abilitati all'uso del Modello Unico Informatico	88
3.2	Atti di aggiornamento interessati dal Modello Unico Informatico	88
3.3	Modalità di presentazione del Modello Unico Informatico	88
3.4	Ricezione del modello da parte dell'Agenzia delle Entrate	88
3.5	Obbligo di conservazione dei documenti in formato cartaceo	89
4.	Mutamenti nel possesso degli immobili	89
5.	Denuncia di unità immobiliari di nuova costruzione	89
5.1	Denuncia di fabbricato urbano o nuova costruzione (accatastamento)	90
5.2	Denuncia di cambiamento dello stato dei terreni a seguito di edificazione (tipo mappale)	90
5.3	Dichiarazione delle unità immobiliari di nuova costruzione	91
6.	Mutamenti nello stato, consistenza o destinazione di unità immobiliari già censite	92
6.1	Variazioni rilevanti	92
6.2	Redazione e presentazione della denuncia	94
6.3	Termine per la presentazione della dichiarazione	94
6.4	Sanzione per omessa o ritardata denuncia	94
REVISIONE DEGLI ESTIMI		94
REVISIONE DI QUALIFICAZIONE, CLASSIFICAZIONE E CLASSAMENTO		95
REVISIONE DEL CLASSAMENTO DA PARTE DEL COMUNE		96
1.	Revisione del classamento per intere microzone	96
1.1	Disposizioni attuative	96
1.2	Scostamento significativo del valore medio di mercato relativo alla microzona	97
1.3	Computo e aggiornamento del valore medio di mercato	98
1.4	Computo del valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'IMU	98

1.5	Richiesta di revisione del classamento della microzona	99
1.6	Notifica degli atti attributivi delle nuove rendite	99
1.7	Decorrenza degli effetti fiscali delle nuove rendite	99
2.	Accatastamento o revisione del classamento di singole unità immobiliari su richiesta del Comune	99
2.1	Unità immobiliari oggetto di attribuzione o rideterminazione della rendita	100
2.2	Notifica agli interessati della richiesta di presentazione dell'atto di aggiornamento catastale	101
2.3	Comunicazione all'ufficio delle Entrate della richiesta di presentazione dell'atto di aggiornamento catastale	101
2.4	Inottemperanza del possessore e adeguamento d'ufficio delle risultanze catastali	102
2.5	Rigetto della richiesta di adeguamento catastale	102
2.6	Notifica degli atti attributivi delle nuove rendite	102
	ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON CENSITI O EX RURALI	103
1.	Richiesta di iscrizione al catasto fabbricati	103
1.1	Pubblicazione del comunicato dell'Agenzia del territorio sulla Gazzetta Ufficiale	103
1.2	Pubblicità degli elenchi di immobili da regolarizzare	103
2.	Regolarizzazione catastale d'ufficio	104
2.1	Comunicazione all'inadempiente	104
2.2	Surroga dell'ufficio	105
2.3	Indicazione da apporre sul documento di aggiornamento catastale	105
2.4	Iscrizione del fabbricato al Catasto Fabbricati	105
2.5	Determinazione degli oneri a carico dell'inadempiente	105
3.	Rendita presunta	106
3.1	Criteri di determinazione della rendita presunta	106
3.2	Oneri a carico dell'interessato	108
3.3	Funzione fiscale della rendita presunta	109
3.4	Efficacia della rendita presunta	109
3.5	Ricorso contro la rendita presunta	109
3.6	Riesame in autotutela dell'atto attributivo della rendita presunta	110
3.7	Decorrenza degli effetti fiscali della rendita catastale	110
3.8	Regolarizzazione catastale a seguito dell'attribuzione della rendita presunta	111
	RIACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI CENSITI NEL GRUPPO E	112
1.	Criteri di accatastamento per gli immobili del gruppo E	112
2.	Obbligo di regolarizzare l'accatastamento	112
3.	Inerzia dei possessori	113
4.	Decorrenza degli effetti fiscali della rendita catastale	114
5.	Immobili degli enti non commerciali	114
	VARIAZIONE DELLA CLASSE DI REDDITIVITÀ DI SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI	115

SOMMARIO

VARIAZIONI DELL'UNITÀ DI MISURA DELLA CONSISTENZA	116
RICLASSAMENTO DI SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI	116
ANNOTAZIONI DEL VINCOLO ATTESTANTE L'INTERESSE STORICO CULTURALE NEGLI ATTI CATASTALI	117
1. Irrilevanza del vincolo ai fini del classamento	117
2. Facoltà di richiedere l'annotazione del vincolo in Catasto	118
6. Accatastamento dei fabbricati rurali	
INQUADRAMENTO GENERALE	120
1. Riformulazione dei requisiti per la ruralità fiscale	122
1.1 Recepimento normativo degli orientamenti espressi dall'amministrazione	122
1.2 Ampliamento dell'ambito della ruralità fiscale	122
1.3 Decorrenza della nuova nozione di ruralità fiscale	122
2. Novità relative alla ruralità fiscale delle case di abitazione	123
2.1 Requisiti del possesso e dell'utilizzo dell'abitazione (fino al 30.11.2007)	123
2.2 Requisito unico relativo all'utilizzo dell'abitazione (dall'1.12.2007)	125
2.3 Requisiti rimasti invariati a seguito della modifica normativa	125
2.4 Autodichiarazione circa il possesso dei requisiti di ruralità	127
3. Ruralità fiscale dei fabbricati strumentali all'attività agricola	127
3.1 Nuove ipotesi di fabbricati strumentali rurali	128
3.2 Rilevanza delle attività agricole di cui all'art. 2135 c.c.	129
3.3 Autodichiarazione circa il possesso dei requisiti di ruralità	129
RURALITÀ AI FINI FISCALI	129
1. Imposte dirette	130
2. Imposte indirette	130
3. ICI	131
3.1 Prima fase dell'elaborazione giurisprudenziale della Corte di Cassazione	132
3.2 Soluzione legislativa	132
3.3 Seconda fase dell'elaborazione giurisprudenziale della Corte di Cassazione	132
3.4 Riclassamento dei rurali nelle categorie A/6, classe R, e D/10	133
3.5 Ritorno ai criteri di classamento ordinari	133
4. IMU	134
5. Attività di verifica demandata all'Agenzia delle Entrate	135
6. Riclassamento in A/6 o D/10 dei rurali già iscritti al Catasto Fabbricati	135
7. Ostacoli tecnico-estimativi	135
8. Classamento ordinario e annotazione di ruralità fiscale	136
8.1 Istanza di annotazione catastale per i rurali già iscritti al Catasto Urbano (entro il 30.9.2012)	136
INVENTARIAZIONE DEI FABBRICATI RURALI	137

1.	Disciplina (iscrizione al Catasto Fabbricati)	137
1.1	Denuncia dei fabbricati rurali di nuova costruzione	137
1.2	Denuncia dei rurali per cui ricorre l'obbligo di variazione catastale DOCFA	137
1.3	Denuncia in Catasto relativa all'acquisto o alla perdita della ruralità fiscale	138
2.	Criteri di classamento dei fabbricati rurali	138
2.1	Criteri che orientano la verifica degli uffici in merito al corretto classamento	139
2.2	Autocertificazione circa la sussistenza dei requisiti di ruralità (fabbricati strumentali)	139
2.3	Fabbricati destinati all'esercizio di attività agricole connesse	140
2.4	Fabbricati utilizzati per attività agrituristiche	142

7. Decorrenza degli effetti fiscali delle rendite dei fabbricati

	INQUADRAMENTO GENERALE	145
	RENDITE ATTRIBUITE CON PROCEDURA DOCFA	146
1.	Modifica della rendita proposta entro il termine di 12 mesi	148
2.	Modifica della rendita proposta ormai divenuta definitiva (oltre il termine di 12 mesi)	149
3.	Decorrenza degli effetti delle rendite per le unità immobiliari di nuova costruzione	149
3.1	Imposte sui redditi	150
3.2	IMU	150
3.3	Imposte indirette	152
4.	Rendite dei fabbricati oggetto di interventi di recupero pesanti	152
4.1	Imposte sui redditi	152
4.2	IMU	153
4.3	Imposte indirette	153
5.	Rendite dei fabbricati oggetto di meri interventi manutentori	154
5.1	Imposte sui redditi	154
5.2	IMU	155
5.3	Imposte indirette	155
	RENDITE ATTRIBUITE NON SU INIZIATIVA DI PARTE	156
1.	Decorrenza delle nuove rendite conseguenti a revisione degli estimi	156
1.1	Imposte sui redditi	157
1.2	IMU	158
1.3	Imposte indirette	159
2.	Decorrenza delle nuove rendite conseguenti a revisione di qualificazione, classificazione e classamento	160
3.	Decorrenza delle rendite iscritte a seguito della revisione del classamento promossa dai Comuni per intere microzone	160
3.1	Notifica degli atti attributivi delle nuove rendite	160
3.2	Applicabilità dell'art. 74 della L. 342/2000	161
3.3	Decorrenza	161

SOMMARIO

4.	Decorrenza delle Rendite iscritte su richiesta del Comune	162
5.	Decorrenza delle Rendite iscritte su richiesta dell'ufficio delle Entrate	163
6.	Decorrenza delle rendite iscritte per le ex unità immobiliari del gruppo "E"	164
7.	Decorrenza delle rendite iscritte a seguito di revisione del classamento per variazione permanente della redditività	165
7.1	Imposte sui redditi	165
7.2	IMU	165
7.3	Imposte indirette	165
8.	Rendite attribuite o modificate dagli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle entrate	166
8.1	Rettifica della rendita proposta	166
8.2	Decorrenza degli effetti delle nuove rendite	167
9.	Decorrenza delle rendite attribuite o modificate nell'ambito di procedimenti di autotutela	168
9.1	Imposte sui redditi	168
9.2	IMU	169
9.3	Imposte indirette	169
10.	Decorrenza degli effetti delle rendite attribuite o modificate dal giudice tributario a seguito di ricorso	170
10.1	Imposte sui redditi	170
10.2	IMU	170
10.3	Imposte indirette	170

DECORRENZA DEGLI EFFETTI DELLA RENDITA ATTRIBUITA PER I CD. IMBULLONATI	171
---	-----

8. Rilevanza fiscale dell'estimo catastale

REDDITO DOMINICALE E REDDITO AGRARIO	174
1. Efficacia dei redditi dominicali ed agrari	175
2. Ultima revisione generale delle tariffe d'estimo dominicali ed agrarie	175
3. Rivalutazione dei redditi dominicali ed agrari	175
3.1 Ulteriore rivalutazione dei redditi dominicale e agrario per il triennio 2013 - 2015	175
IMPOSTE INDIRETTE SUI TRASFERIMENTI	176
IMPOSTE DI SUCCESSIONE E DONAZIONE	176
IMU	177
RENDITA CATASTALE E TARIFFE D'ESTIMO	177
UNITÀ IMMOBILIARI URBANE A DESTINAZIONE ORDINARIA	178
CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLE TARIFFE D'ESTIMO	178
1. Unità immobiliari per cui nella zona censuaria si pratica la locazione	178
2. Unità immobiliari per cui nella zona censuaria non si pratica la locazione	180

3.	Nozione di vano utile catastale	180
3.1	Vano principale	180
3.2	Vano accessorio	180
4.	Attribuzione della rendita per stima diretta per i gruppi D ed E	181
5.	Ultima revisione generale delle rendite catastali urbane	182
6.	Nuova revisione generale degli estimi urbani	182
6.1	Suddivisione del territorio in microzone	183
6.2	Altre disposizioni attuative del Catasto Fabbricati	183
7.	Rivalutazione della rendita catastale	184
8.	Valore catastale	184
8.1	Coefficienti istituiti ai fini dell'IMU	185
8.2	Coefficienti moltiplicatori	185
8.3	Rivalutazione dei coefficienti moltiplicatori	186

9. Fiscalità urbanistica

INQUADRAMENTO GENERALE	187
URBANISTICA	188
1. Urbanistica come scienza della pianificazione del territorio	188
1.1 Finalità dell'urbanistica	188
1.2 Espressione dell'attività urbanistica (piani)	188
DIRITTO URBANISTICO	188
1. Urbanistica come materia a legislazione concorrente (Stato-Regioni)	188
PIANI URBANISTICI	189
1. Indirizzo urbanistico e disciplina dell'attività edilizia	189
2. Articolazione della pianificazione territoriale	190
2.1 Piani territoriali di coordinamento (o direttori)	190
2.2 Piani urbanistici generali o piani regolatori generali	190
2.3 Piani attuativi del Piano Regolatore Generale	193
3. Competenza urbanistica degli Enti Pubblici Territoriali	193
4. Zonamento e standard urbanistici	194
4.1 Zone omogenee	194
4.2 Standard urbanistici	196
ATTIVITÀ EDILIZIA E TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO	196
1. Manutenzione ordinaria	197
2. Manutenzione straordinaria	198
3. Restauro e risanamento conservativo	200
4. Ristrutturazione edilizia	200
4.1 Demolizione e fedele ricostruzione	201
5. Nuova costruzione	202
6. Ristrutturazione urbanistica	203
7. Titoli abilitativi dell'attività edilizia	203
7.1 Competenza legislativa regionale	203
7.2 Disciplina di indirizzo	204

PARTE II - IMPOSTE DIRETTE SOGGETTI NON IMPRENDITORI**10. Soggetti passivi**

DEFINIZIONE	211
ALTRI DIRITTI REALI CHE CREANO SOGGETTIVITÀ PASSIVA	212
DIRITTO DI USUFRUTTO	212
1. Usufrutto sui beni del figlio minore	213
2. Profilo fiscale della costituzione del diritto di usufrutto	213
3. Cessione del diritto d'usufrutto	213
4. Valore del diritto d'usufrutto	214
DIRITTO D'USO	214
DIRITTO DI ABITAZIONE	215
DIRITTO DI ENFITEUSI	215
CASI PARTICOLARI	216
1. Immobili locati o concessi in comodato	216
2. Immobili in comunione legale	217
3. Immobili oggetto di un Fondo patrimoniale	218
4. Immobili gravati da diritto di abitazione a seguito di decesso del coniuge	218
5. Immobili oggetto di intestazione fiduciaria	219
6. Immobili sottoposti a sequestro cautelare	219
7. Alloggi delle cooperative a proprietà divisa	219
8. Alloggi degli IACP (oggi ATER)	219
9. Immobili situati in Italia e di proprietà di non residenti	219
10. Immobili oggetto di un trust	220
IMPATTO SUL REDDITO COMPLESSIVO	225

11. Terreni dei soggetti non imprenditori

INQUADRAMENTO GENERALE	230
COLTIVAZIONE DEL FONDO	232
ALLEVAMENTO DI ANIMALI	232
COLTIVAZIONI IN SERRA	233
ATTIVITÀ CONNESSE	234
1. Manipolazione e trasformazione di prodotti agricoli	235
2. Altre attività connesse (fornitura di servizi)	239

3. Attività assimilate alle attività agricole	241
FABBRICATO RURALE	247
UNITÀ IMMOBILIARI NON UTILIZZATE	248
TERRENI NON PRODUTTIVI DI REDDITO FONDIARIO	248
1. Terreni, parchi e giardini di pubblico interesse	249
2. Terreni destinati a cava	249
3. Terreni relativi ad imprese commerciali e terreni strumentali per l'esercizio di arti e professioni	249
4. Terreni di società ed enti commerciali utilizzati per lo svolgimento di attività agricola	250
TERRENI NON AFFITTATI	250
1. Esercizio di attività agricole - Rilevanza del reddito agrario	252
2. Irrilevanza della destinazione urbanistica del terreno	254
3. Rivalutazione dei redditi fondiari dei terreni	254
4. Variazioni della qualità di coltura	255
5. Riduzioni del reddito fondiario	256
TERRENI AFFITTATI	257
1. Terreni affittati per usi agricoli	257
2. Terreni affittati per usi non agricoli	260
TERRENI SITUATI ALL'ESTERO	260
1. Ambito soggettivo di rilevanza - Soggetti residenti in Italia	261
2. Determinazione del reddito	262
CONCESSIONE DI TERRENI IN USUFRUTTO	263
REDDITI DI NATURA FONDIARIA NON DETERMINABILI CATASTALMENTE	263
12. Plusvalenze sui terreni dei soggetti non imprenditori	
DEFINIZIONE	265
1. Rilevanza della disciplina vigente all'atto del trasferimento dell'immobile	266
2. Rapporti tra corrispettivo e valore di mercato	266
3. Atti che determinano il realizzo di plusvalenze	267
4. Facoltà di richiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 26%	270
IMPRESE AGRICOLE	271
LOTTIZZAZIONE NUOVA ED EDIFICABILITÀ DEI TERRENI	271
1. Lottizzazione	272
2. Rapporto con la cessione di terreni edificabili	273
3. Esecuzione di opere intese a rendere edificabili i terreni	275
4. Determinazione della plusvalenza	275

SOMMARIO

TERRENI SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA	277
1. Nozione fiscale di area fabbricabile	277
2. Terreni occupati da manufatti edilizi in costruzione	283
3. Terreni occupati da fabbricati interessati da piani di recupero	284
4. Trasferimento di cubatura	284
5. Determinazione della plusvalenza	286
ESPROPRIAZIONE DI TERRENI PER PUBBLICA UTILITÀ	291
1. Ipotesi escluse dalla fattispecie reddituale	292
2. Plusvalenze dipendenti da provvedimenti di esproprio anteriori all'1.1.92	292
3. Determinazione della plusvalenza	293
4. Ritenuta alla fonte del 20% operata dal soggetto che eroga le somme	294
CESSIONE DI TERRENI NON EDIFICABILI	294
1. Terreni acquisiti per donazione	295
2. Acquisto frazionato della nuda proprietà e dell'usufrutto	295
3. Determinazione della plusvalenza	296
4. Principio di cassa	296
5. Esclusione della tassazione separata	296
6. Applicabilità dell'imposta sostitutiva del 26%	297
RIVALUTAZIONE DEI TERRENI	297
1. Soggetti interessati	298
2. Terreni interessati	299
3. Adempimenti	302
4. Rapporto con precedenti rivalutazioni degli stessi terreni	307
5. Utilizzo del valore di perizia ai fini del computo delle plusvalenze	309
5.1 Incrementi successivi del costo fiscale rivalutato	310
ADEMPIMENTI	316
1. Versamento imposta sostitutiva - Rivalutazione dei terreni - Anno 2023	316
13. Fabbricati dei soggetti non imprenditori	
INQUADRAMENTO GENERALE	319
IMMOBILI URBANI LOCATI A TERZI	322
1. Locazione di unità immobiliari urbane - Reddito fondiario	322
2. Immobili di interesse storico o artistico	333
3. Casi particolari	335
IMMOBILI URBANI NON LOCATI	336
1. Unità immobiliari a destinazione abitativa non locate	339
3. Fabbricati inagibili	341
4. Fabbricati oggetto di condono edilizio	342
IMMOBILI URBANI SITI ALL'ESTERO	343

1. Disapplicazione dell'art. 70 del TUIR per gli immobili esteri assoggettati a IVIE	344
2. Determinazione del reddito	344
3. Immobili soggetti a tassazione in base a criteri catastali	345
4. Credito per imposte pagate all'estero	345
5. Convenzioni contro le doppie imposizioni	346
6. Plusvalenza da cessione di immobili situati all'estero	346
7. Monitoraggio fiscale (modulo RW del Modello REDDITI)	347
CASI PARTICOLARI	350
1. Concessione in usufrutto di unità immobiliari urbane	350
2. Sublocazione di beni immobili	350
3. Redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente	351
14. Cedolare secca sulle locazioni	
INQUADRAMENTO GENERALE	353
PROFILO SOGGETTIVO	354
1. Soggettività passiva all'IRPEF	354
2. Effettuazione della locazione al di fuori dell'esercizio di imprese, arti e professioni	355
3. Conseguimento di reddito fondiario	356
PROFILO OGGETTIVO	360
1. Oggetto della locazione (immobili abitativi)	360
2. Tipologia contrattuale	363
CONNOTATI DEL REGIME	365
1. Applicazione della cedolare secca	365
2. Aliquota proporzionale	372
3. Versamento dell'imposta sostitutiva	375
4. Altri aspetti della disciplina del tributo	378
5. Esclusione del rimborso delle imposte di registro e di bollo già pagate	378
ESERCIZIO DELL'OPZIONE	379
1. Soggetto cui compete l'esercizio dell'opzione	379
2. Distinta rilevanza di ogni singola abitazione locata	380
3. Rinuncia all'aggiornamento del canone	383
4. Momento di esercizio dell'opzione	386
5. Durata dell'opzione	391
6. Nuovi modelli per la registrazione del contratto e l'esercizio dell'opzione	393
CONVENIENZA DEL REGIME	393
1. Liquidazione dell'IRPEF con e senza il reddito fondiario della locazione	394
2. Ulteriori elementi da considerare	395
3. Necessità di un confronto analitico	395
4. Considerazioni di massima	396

SOMMARIO

ADEMPIMENTI	397
1. Versamento cedolare secca	397

15. Plusvalenze sui fabbricati dei soggetti non imprenditori

DEFINIZIONE	399
CESSIONE DI FABBRICATI POSSEDUTI DA NON PIÙ DI 5 ANNI	400
1. Definizione	400
2. Computo del quinquennio	406
UNITÀ IMMOBILIARI URBANE ADIBITE AD ABITAZIONE PRINCIPALE	413
CESSIONE DI IMMOBILI SITUATI ALL'ESTERO	416
IMPOSTA SOSTITUTIVA DEL 26%	417
1. Ambito soggettivo	417
2. Ambito oggettivo - Plusvalenze rilevanti	419
3. Considerazioni in merito alla convenienza dell'esercizio della facoltà	420
4. Applicazione dell'imposta sostitutiva - Base imponibile e aliquota	421
5. Applicazione e versamento dell'imposta a cura del notaio	421
6. Applicazione dell'imposta sostitutiva	422
7. Pagamento dell'imposta sostitutiva	422
8. Comunicazione dei dati all'Agenzia delle Entrate	423

16. Oneri deducibili di derivazione immobiliare

DEFINIZIONE	425
CANONI, LIVELLI, CENSI ED ALTRI ONERI GRAVANTI SUI REDDITI DEGLI IMMOBILI	426
1. Canoni, livelli e censi	426
2. Altri oneri	426
INDENNITÀ PER PERDITA DELL'AVVIAMENTO	427
DEDUZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE	427
DEDUZIONI PER INVESTIMENTI DI IMMOBILI DA LOCARE	432

17. Spese detraibili di derivazione immobiliare

DEFINIZIONE	434
INTERESSI PASSIVI SU PRESTITI O MUTUI AGRARI	435
1. Soggetti finanziatori	435
2. Spese rilevanti ai fini della detrazione	435
3. Ammontare massimo della detrazione	435

ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	436
1. Soggetto legittimato alla detrazione	436
2. Contratto di mutuo	436
3. Data di acquisto dell'unità immobiliare	438
4. Destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale	438
5. Immobili oggetto di acquisto	443
6. Garanzia ipotecaria	445
7. Detrazione spettante	445
IMMOBILI DIVERSI DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE	459
DETRAZIONE DALL'IRPEF DELL'IVA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI	460
COSTRUZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	460
1. Nozione di "costruzione"	460
2. Finanziamenti rilevanti	461
3. Misura della detrazione IRPEF	461
4. Limiti e condizioni per la fruizione della detrazione	463
MUTUI STIPULATI NEL 1997 PER RISTRUTTURAZIONI	466
1. Interventi edilizi rilevanti	466
2. Immobili sui quali sono eseguiti gli interventi edilizi	466
3. Finanziamenti rilevanti	467
4. Misura della detrazione IRPEF	467
5. Documentazione necessaria	468
6. Rinegoziazione del mutuo	468
COMPENSI CORRISPOSTI A MEDIATORI IMMOBILIARI	468
1. Beneficiari della detrazione	469
2. Intermediari immobiliari	469
3. Limiti di importo	470
4. Pagamento della mediazione in sede di contratto preliminare	471
ONERI PER I BENI SOGGETTI A REGIME VINCOLISTICO	471
1. Ambito oggettivo di applicazione	471
2. Certificazione delle spese	472
3. Cumulo delle detrazioni	473
CANONI DI LOCAZIONE RELATIVI AGLI STUDENTI UNIVERSITARI "FUORI SEDE"	473
1. Canoni di locazione rilevanti	473
2. Ubicazione dell'università rispetto al Comune di residenza	474
3. Ubicazione dell'unità immobiliare locata rispetto all'università	474
4. Spese sostenute per i familiari	474
5. Limiti di importo	475
6. Estensione agli studenti universitari all'estero	475

SOMMARIO

18. Detrazioni per le spese di recupero del patrimonio edilizio

DEFINIZIONE	478
1. Detrazione del 36-50% delle spese di recupero del patrimonio edilizio	478
SOGGETTI INTERESSATI	480
1. Familiare convivente	481
2. Coniuge separato	482
3. Imprenditore individuale	482
4. Imprese familiari	483
5. Società di persone	483
6. Soci di cooperative	484
7. Futuro acquirente	485
IMMOBILI OGGETTO DEGLI INTERVENTI AGEVOLATI	485
1. Immobili a uso promiscuo	485
2. Pertinenze delle unità immobiliari residenziali	486
3. Parti comuni condominiali	486
4. Connotazione di edificio residenziale	486
5. Altre condizioni necessarie per l'agevolazione	487
INTERVENTI AGEVOLATI	487
1. Manutenzione ordinaria	488
2. Manutenzione straordinaria	488
3. Restauro e risanamento conservativo	489
4. Ristrutturazione edilizia	490
5. Ricostruzione e ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi	491
6. Eliminazione delle barriere architettoniche	492
7. Misure contro il compimento di atti illeciti	493
8. Interventi di cablatura degli edifici	493
9. Misure contro l'inquinamento acustico	493
10. Adozione di misure antisismiche	494
11. Interventi di bonifica dall'amianto	496
12. Interventi per evitare gli infortuni domestici	496
13. Interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione	497
14. Misure per il risparmio energetico	497
15. Costruzione o acquisto di box auto pertinenziali a unità immobiliari residenziali	498
TIPOLOGIE DI SPESA AGEVOLATE	502
1. Lavori eseguiti in proprio	503
ADEMPIMENTI NECESSARI PER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE	503
1. Comunicazione alla ASL	503
2. Obbligo di conservazione della documentazione	504
2.1 Termini di decadenza	505

2.2	Documentazione da conservare per gli interventi su parti comuni condominiali	505
3.	Indicazione dei dati nella dichiarazione dei redditi	507
4.	Modalità di pagamento delle spese agevolate	507
4.1	Bonifici effettuati da conti correnti cointestati	507
4.2	Assenza di alcuni dati rilevanti nei bonifici	507
4.3	Spese il cui pagamento è ammesso anche senza bonifico	508
4.4	Applicazione della ritenuta d'acconto sui bonifici	508
4.5	Soggetti obbligati a operare la ritenuta	509
4.6	Pagamenti sui quali si applica la ritenuta	509
4.7	Modalità di applicazione e fruizione della ritenuta	509
4.8	Versamento ai Comuni degli oneri di urbanizzazione	510
4.9	Attività svolte da consorzi	510
4.10	Base imponibile	511
4.11	Somme già assoggettate ad altra ritenuta	511
4.12	Bonifici in valuta estera	511
4.13	Versamenti a favore di fondi immobiliari	511
4.14	Esenzione dalla ritenuta per acquisto o assegnazione di immobili ristrutturati	512
4.15	Ulteriori adempimenti di banche e poste	512
4.16	Causale interbancaria	512
4.17	Versamento delle ritenute operate	513
	IMPUTAZIONE TEMPORALE DELLE SPESE AI VARI PERIODI D'IMPOSTA	513
1.	Pagamento delle spese relative alle parti comuni condominiali	513
	CRITERI DI CALCOLO DELLA DETRAZIONE	514
1.	Aliquota della detrazione	514
2.	Principio generale	514
3.	Rilevanza delle sole spese rimaste effettivamente a carico del contribuente	514
4.	Ammontare massimo delle spese rilevante ai fini della detrazione	515
4.1	Società di persone	515
4.2	Lavori che si protraggono per più anni	515
4.3	Pertinenze dell'abitazione	516
4.4	Rilevanza distinta di ogni singola unità immobiliare residenziale	517
4.5	Spese relative agli interventi sulle parti comuni	517
4.6	Immobili a uso promiscuo	518
5.	Obbligo della ripartizione della detrazione in quote annuali	519
6.	Rilevanza della detrazione fino a concorrenza dell'imposta lorda	519
7.	Mancato sfruttamento delle prime rate	519
8.	Recupero della rata di detrazione non fruita	519
9.	Potenziamento della detrazione e proroga termine	520
9.1	Rilevanza dell'unità immobiliare abitativa	520
9.2	Suddivisione del tetto massimo di rilevanza tra i comproprietari (contitolari)	520
9.3	Interventi che proseguono su più periodi d'imposta - Correlazione con l'intervento nella sua unitarietà	520
9.4	Correlazione con il periodo d'imposta	520

SOMMARIO

CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI	521
1. Detrazione per la conservazione degli immobili vincolati	521
2. Detrazione degli interessi passivi su mutui contratti per la ristrutturazione dell'abitazione principale	521
TRASFERIMENTO DEL DIRITTO ALLA DETRAZIONE	521
1. Trasferimento tra vivi dell'immobile residenziale	521
1.1 Cessioni a titolo gratuito dell'immobile (es. donazione)	522
1.2 Rata relativa all'anno del trasferimento	523
1.3 Decadenza dalla detrazione e effetto sul diritto trasferito all'acquirente	523
1.4 Trasferimenti di quote di comproprietà	523
1.5 Spese sostenute dal conduttore o comodatario	524
2. Decesso del contribuente	524
IPOTESI DI DECADENZA DAL DIRITTO ALLA DETRAZIONE	525
ACQUISTO DI IMMOBILI RISTRUTTURATI DA IMPRESE EDILI	526
1. Interventi di recupero agevolati	526
2. Aliquota della detrazione	528
3. Limiti di spesa rilevanti	528
3.1 Tetto massimo di rilevanza	528
3.2 Acquisto di abitazione e pertinenza	528
4. Adempimenti necessari per fruire dell'agevolazione	529
4.1 Modalità di pagamento del prezzo di acquisto delle unità immobiliari	529
4.2 Registrazione del compromesso (fruizione anticipata dell'agevolazione)	529
5. Cause di decadenza dall'agevolazione	529
6. Comunicazione all'ENEA	530
6.1 Interventi da comunicare	530
6.2 Ambito soggettivo	531
6.3 Modalità di trasmissione	531
6.4 Sanzioni per omessa comunicazione all'ENEA	531
BONUS ARREDAMENTO	532
1. Soggetti beneficiari	533
2. Ambito applicativo	533
2.1 Precisazioni dell'Amministrazione finanziaria	534
3. Interventi edilizi che costituiscono il presupposto per la detrazione	535
3.1 Data di avvio degli interventi di recupero del patrimonio edilizio	536
4. Spese documentate	537
5. Modalità di pagamento	537
6. Limite massimo di spesa	537
7. Ripartizione della detrazione	538
8. Interventi che devono essere comunicati all'ENEA	538
BONUS VERDE	538

BONUS FACCIATE	540
ADEMPIMENTO	542
1. Comunicazione per interventi di ristrutturazione edilizia	542
2. Detrazione per spese relative a misure antisismiche (Sisma bonus)	543
19. Detrazioni per spese di riqualificazione energetica degli edifici	
DEFINIZIONE	546
1. Proroga della detrazione e aumento della percentuale dal 55 al 65%	546
2. Rinvio generale alla disciplina della detrazione IRPEF per i lavori di recupero edilizio	549
3. Tipologia di interventi agevolabili	549
4. Rateizzazione delle detrazioni	553
SOGGETTI AMMESSI A BENEFICIARE DELLA DETRAZIONE	554
1. Titolo giuridico vantato sull'immobile (possessione o detenzione)	554
2. Nudo proprietario e inquilino	554
3. Soggetto no tax area	555
EDIFICI INTERESSATI DALL'AGEVOLAZIONE	555
1. Immobili inagibili accatastati come F/2	557
2. Preesistenza nell'edificio di un impianto di riscaldamento	557
3. Esclusione degli immobili "merce" dall'agevolazione	558
4. Esclusione degli immobili "locati" dall'agevolazione	558
5. Immobili a uso promiscuo	558
RIDUZIONE DEL FABBISOGNO DI ENERGIA	559
1. Fabbisogno di energia primaria annuo per riscaldamento	559
2. Riferimento dell'intervento all'intero edificio	560
3. Requisiti prestazionali	561
4. Tipologia di opere	563
5. Limite alla detrazione	563
MIGLIORAMENTO DELL'ISOLAMENTO TERMICO	563
1. Interventi su strutture opache già conformi ai valori obiettivo di trasmittanza	564
2. Opere e spese rilevanti	564
3. Limite alla detrazione	565
INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI	566
1. Caratteristiche tecniche dei pannelli solari	567
2. Opere e spese rilevanti	567
3. Limite alla detrazione	567
SOSTITUZIONE DI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	567
1. Caratteristiche tecniche delle caldaie a condensazione	569
2. Installazione di caldaie non a condensazione	569

SOMMARIO

3.	Installazione di pompe di calore e di impianti geotermici	569
4.	Sostituzione dello scaldacqua con altro "a pompa di calore"	570
5.	Opere e spese rilevanti	571
6.	Limite alla detrazione	571
RAPPORTI TRA LE DIVERSE FATTISPECIE AGEVOLATE		571
1.	Interventi che riducono il fabbisogno di energia per il riscaldamento	572
2.	Interventi che non riducono il fabbisogno di energia per il riscaldamento	572
3.	Pluralità di interventi sullo stesso edificio	572
LIMITE MASSIMO DELLA DETRAZIONE		573
ADEMPIMENTI PER LE AGEVOLAZIONI E CUMULABILITÀ		573
1.	Asseverazione	573
2.	Attestato di certificazione/qualificazione energetica	575
3.	Modalità di pagamento delle spese	577
4.	Trasmissione della documentazione all'ENEA	578
5.	Invio all'ENEA di documentazione sostitutiva	580
6.	Attività di monitoraggio e valutazione del risparmio energetico	581
7.	Conservazione della documentazione	581
8.	Divieto di cumulo con altre agevolazioni fiscali nazionali	581
CASI PARTICOLARI		584
1.	Lavori che si protraggono per più anni	584
2.	Trasferimento delle quote residue della detrazione	586
3.	Interventi effettuati in leasing	586
4.	Interventi di carattere strutturale per interventi di ristrutturazione ed efficienza energetica e idrica	587
ASPETTI CONTABILI		587
SUPERBONUS 110%		590
1.	Soggetti interessati	590
1.1.	Limite di spesa	594
1.2.	Altri soggetti	595
2.	Ambito oggettivo	596
2.1.	Interventi trainanti	596
2.2.	Interventi trainati	596
2.3.	Edificio unifamiliare	597
2.4.	Accesso autonomo dall'esterno	597
2.5.	Altri casi di agevolazione	598
2.6.	Casi di esclusione dell'agevolazione	598
2.7.	Comuni interessati da eventi sismici	599
2.8.	IVA indetraibile	599
3.	Interventi di risparmio energetico	599
3.1.	Limite massimo di spesa ammesso alla detrazione	600
3.2.	Altri interventi agevolabili	601
3.3.	Immobili soggetti a vincoli	601

3.4	Miglioramento di classi energetiche	601
3.5.	Interventi di demolizione e ricostruzione edilizia	602
3.6	Edifici privi di APE	602
4.	Interventi relativi a misure antisismiche	602
5.	Installazione pannelli fotovoltaici e sistemi di accumulo	603
6.	Installazione infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici	604
7.1	Adempimenti	605
7.2.	CILA	606
7.3	Imprese con qualificazione SOA	606
8.	Opzione per la ripartizione della detrazione in 10 quote annuali	607
9.	Modalità operative e opzione per la cessione del credito	607
10.	Sanzioni	609
11.	Cumulabilità	609
12.	Contabilizzazione	610
CESSIONE DEI BONUS E SCONTO SUL CORRISPETTIVO		610
1.	Spese interessate	613
2.	Rapporto con altre norme sulla cessione dei bonus	614
3.	Modalità operative	614
3.1	Comunicazione dell'opzione	615
3.2	Parti comuni	616
3.3.	Comunicazioni inviate entro il 31.10.2022	617
3.4.	Correzione degli errori	617
3.5.	Controlli dell'Agenzia	618
3.6.	Ulteriori controlli a partire dal 12.11.2021	619
5.	Utilizzo dei crediti d'imposta	620
6.	Controlli, sanzioni e responsabilità	621
6.1.	Esclusione dalla responsabilità in solido	622
ADEMPIMENTI		624
1.	Detrazione per interventi di riqualificazione energetica (Ecobonus)	624
20. Detrazioni d'imposta per i conduttori di immobili abitativi		
DEFINIZIONE		628
1.	Contratti di locazione interessati	628
2.	Parametrazione al periodo di destinazione dell'immobile ad abitazione principale	629
3.	Contratto di locazione cointestato	629
CONTRATTI DI LOCAZIONE LIBERI		629
CONTRATTI DI LOCAZIONE CONCORDATI		630
1.	Contratti di locazione interessati	630
2.	Determinazione della detrazione	631
INQUILINI DI ETÀ COMPRESA TRA I 20 E I 31 ANNI		631

SOMMARIO

1. Contratti di locazione interessati	631
2. Altre condizioni per il riconoscimento della detrazione	632
3. Determinazione della detrazione	632
4. Durata della detrazione	633
5. Verifica del requisito di età	633
STUDENTI "FUORI SEDE"	633
DIPENDENTI CHE TRASFERISCONO LA RESIDENZA PER MOTIVI DI LAVORO	634
1. Lavoratori interessati	634
2. Variazione della residenza	635
3. Contratti di locazione interessati	635
4. Altre condizioni per il riconoscimento della detrazione	635
5. Durata della detrazione	635
6. Determinazione della detrazione	636
DIVIETO DI CUMULO DELLE DETRAZIONI E OPZIONE PER QUELLA PIÙ FAVOREVOLE	637
1. Diritto a diverse detrazioni per differenti periodi dell'anno	638
2. Incumulabilità con i contributi del "Fondo affitti"	638
INCAPIENZA DELL'IRPEF LORDA	638
1. Attribuzione del credito da parte del sostituto d'imposta	639
2. Attribuzione del credito in sede di dichiarazione dei redditi	640
21. Crediti d'imposta di derivazione immobiliare	
DEFINIZIONE	641
IMMOBILI POSSEDUTI ALL'ESTERO E GIÀ TASSATI	642
1. Richiesta del credito e termine di decadenza	642
2. Immobili situati in Stati a fiscalità privilegiata	643
CANONI DI LOCAZIONE NON PERCEPITI MA GIÀ TASSATI	644
1. Procedimento di convalida dello sfratto	644
2. Ambito di applicazione del credito d'imposta	645
3. Utilizzo del credito d'imposta	645
4. Determinazione del credito d'imposta	645
5. Prescrizione decennale	646
RIACQUISTO DELLA PRIMA CASA	646
ACQUISTO PRIMA CASA UNDER 36 - CREDITO D'IMPOSTA IVA	647
CASI PARTICOLARI	648
1. Credito d'imposta per gli immobili colpiti dal sisma in Abruzzo	648
2. Fruizione dell'agevolazione	648

XXX

DICHIARAZIONE DEI REDDITI	649
---------------------------	-----

22. Immobili dei professionisti

DEFINIZIONE	651
-------------	-----

IMMOBILI STRUMENTALI	651
----------------------	-----

1. Plusvalenze e minusvalenze	652
2. Ammortamenti	653
3. Canoni di leasing	655
4. Spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione	658
5. Interessi passivi sostenuti per l'acquisizione dell'immobile	662
6. Spese condominiali, per riscaldamento e altri servizi	663

IMMOBILI A USO PROMISCUO	663
--------------------------	-----

1. Plusvalenze e minusvalenze	663
2. Rendita catastale (canone di locazione o leasing)	664
3. Spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione	664
4. Interessi passivi sostenuti per l'acquisizione del bene	665

23. Immobili delle società semplici e degli enti non commerciali

DEFINIZIONE	667
-------------	-----

SOCIETÀ SEMPLICI	667
------------------	-----

1. Redditi fondiari	667
2. Oneri deducibili	669
3. Oneri detraibili	670

ENTI NON COMMERCIALI RESIDENTI	672
--------------------------------	-----

ENTI NON COMMERCIALI NON RESIDENTI	677
------------------------------------	-----

PARTE III - IMPOSTE DIRETTE SOGGETTI IMPRENDITORI

24. Immobili dell'imprenditore individuale

REDDITO DI IMPRESA	681
--------------------	-----

1. Esercizio abituale dell'attività	682
2. Altre attività produttive di reddito d'impresa	682
3. Attività d'impresa e attività commerciale occasionale	683
3.1 Casi particolari	683

IMMOBILI DELL'IMPRESA INDIVIDUALE	685
-----------------------------------	-----

1. Immobili merce	686
-------------------	-----

SOMMARIO

2.	Immobili strumentali e immobili patrimoniali	686
2.1	Iscrizione nel libro inventari	686
2.2	Immobili dei contribuenti in regime forfetario	687
2.3	Immobili dei contribuenti in regime dei minimi	688

PASSAGGIO DI IMMOBILI DALLA SFERA PERSONALE A QUELLA IMPRENDITORIALE		688
1.	Avvio dell'attività d'impresa	688
2.	Immobili strumentali	689
3.	Immobili merce	690

PASSAGGIO DI IMMOBILI DALLA SFERA IMPRENDITORIALE A QUELLA PRIVATA		692
1.	Configurabilità di ricavi	692
2.	Configurabilità di plusvalenze	693

ESTROMISSIONE BENI D'IMPRESA		693
------------------------------	--	-----

IMMOBILI AD UTILIZZO PROMISCUO		694
--------------------------------	--	-----

IMMOBILI IN GODIMENTO AI SOCI O FAMILIARI DELL'IMPRENDITORE		694
1.	Ambito soggettivo	695
1.1	Soggetti beneficiari dei beni concessi in godimento	695
1.2	Soggetti concedenti	695
2.	Ambito oggettivo	695
3.	Determinazione del reddito	696
4.	Riflessi fiscali in capo alla società concedente	697

25. Immobili delle società commerciali

SOCIETÀ IMMOBILIARI		700
1.	Società immobiliari di costruzione e compravendita	700
2.	Società immobiliari di gestione	700

CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI		701
1.	Immobili e reddito di impresa	701
2.	Immobili e soggetti imprenditoriali	702
2.1	Società commerciali	702
2.2	Società di fatto	703

CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI IN GODIMENTO A SOCI O FAMILIARI DELL'IMPRENDITORE		703
--	--	-----

SOCIETÀ IMMOBILIARI DI COMODO		704
1.	Società non operative	704
1.1	Determinazione dei ricavi presunti a seguito del possesso di immobili	704
1.2	Disapplicazione mediante interpello	705
2.	Società in perdita sistematica	705

XXXII

2.1 Cause di esclusione e disapplicazione automatica	706
ASSEGNAZIONE DEI BENI AI SOCI	706
1. Assegnazione e tassazione in capo ai soci di società di capitali	707
2. Assegnazione e tassazione in capo ai soci di società di persone	707
3. Trattamento contabile in capo alla società assegnante	707
4. Trattamento IVA	708
5. Altre imposte indirette	708
ASSEGNAZIONE AGEVOLATA BENI AI SOCI	708
1. Soggetti interessati	708
2. Condizioni	708
3. Imposta sostitutiva	709
4. Valore degli immobili	709
5. Trattamento in capo a soci assegnatari	709
6. Agevolazioni in materia di imposte indirette	709
26. Immobili merce	
DEFINIZIONE	711
RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO	712
1. Stato patrimoniale	712
2. Conto economico	712
2.1 Componenti positivi	712
2.2 Componenti negativi	713
3. Nota integrativa	713
CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA	713
1. Rilevanza delle risultanze di bilancio	713
2. Principio di competenza	715
2.1 Spese di acquisizione degli immobili	715
2.2 Clausole di riserva della proprietà	715
2.3 Locazione con clausola di trasferimento della proprietà	715
2.4 Rent to buy	717
2.5 Oneri da sostenere negli esercizi futuri	717
2.6 Opere ultrannuali	717
3. Costi accessori e interessi passivi	717
4. Criteri di valutazione degli immobili merce	720
5. Eliminazione dal magazzino dei terreni ceduti gratuitamente al Comune	720
6. Locazione di immobili merce	721
7. Cessione di immobili merce	721
8. Redditi connessi alla concessione di beni in godimento a soci o familiari dell'imprenditore	722
IMMOBILI IN COSTRUZIONE SU APPALTO	722
1. Valutazione in base ai corrispettivi pattuiti	722
2. Disciplina fiscale del contratto di appalto	723

SOMMARIO

3. Prospetto delle opere, forniture o servizi ultrannuali	725
4. Revisione dei prezzi	727
5. Varianti in corso d'opera	728

27. Immobili strumentali

DEFINIZIONE	730
-------------	-----

IMMOBILI STRUMENTALI PER DESTINAZIONE	730
---------------------------------------	-----

1. Locazione a terzi del bene immobile	730
2. Abitazione utilizzata come ufficio	731
3. Terreni	731
3.1 Terreni coltivati o adibiti all'allevamento	731
3.2 Terreni non coltivati	732
3.3 Esclusione dei terreni dall'ammortamento	732
4. Immobili in leasing	732
5. Alloggio del custode	732
6. Fabbricati utilizzati quali abitazioni del personale	732
7. Abitazioni concesse in locazione da immobiliari di gestione	733

IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA	733
---------------------------------	-----

1. Rilevanza della classificazione catastale	733
--	-----

STRUMENTALITÀ PRO TEMPORE DEI FABBRICATI CONCESSI IN USO

AI DIPENDENTI	733
---------------	-----

1. Natura dei fabbricati	734
2. Ubicazione dei fabbricati	734
3. Profilo soggettivo dei dipendenti trasferiti per motivi di lavoro	734
4. Durata triennale della strumentalità	734
5. Implicazioni fiscali della strumentalità nel triennio	735
6. Irrilevanza per le società immobiliari	735

RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO	736
------------------------------	-----

1. Stato patrimoniale	736
2. Conto economico	736
3. Nota integrativa	737
4. Processo di ammortamento	738
4.1 Edificazione di un terreno posseduto in diritto di superficie	738
4.2 Terreni	738
4.3 Scritture contabili	739
4.4 Spese sostenute per migliorie su immobili di terzi	739
4.5 Sospensione dell'ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali nei bilanci 2020 e 2021	740

CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA	742
--	-----

1. Plusvalenze/minusvalenze su fabbricati strumentali	743
1.1 Determinazione	743
1.2 Facoltà di rateizzazione	745

1.3	Imputazione temporale delle plusvalenze su immobili vincolati	746
1.4	Atti assimilati alle cessioni	746
1.5	Vendita con riserva di proprietà	746
1.6	Cessione dell'usufrutto	747
1.7	Costituzione di un diritto di superficie	748
1.8	Cessione di beni in sede di concordato preventivo	748
1.9	Spin off immobiliari	749
1.10	Minusvalenze	749
2.	Immobili strumentali per natura concessi in locazione	749
3.	Ammortamento	749
3.1	Terreni	749
3.2	Fabbricati	750
3.3	Ammortamento in misura inferiore all'aliquota ordinaria	750
3.4	Costo fiscale dell'immobile rilevante ai fini dell'ammortamento	751
3.5	Sospensione degli ammortamenti 2020, 2021, 2022 e 2023 ed effetti fiscali	752
4.	Scorporo del valore delle aree	753
4.1	Individuazione del valore del terreno (da scorporare)	754
4.2	Fabbricati interessati dall'obbligo dello scorporo del valore dell'area	759
4.3	Effetti sulla deducibilità delle spese di manutenzione degli immobili strumentali	763
5.	Spese di manutenzione	763
5.1	Imprese di nuova costituzione	765
5.2	Immobili strumentali ceduti o acquistati nel corso dell'esercizio	765
5.3	Contratti di manutenzione a corrispettivi periodici	765
6.	Spese sostenute su immobili di terzi	765
7.	Interessi passivi	765
8.	Concessione di beni immobili in godimento a soci o familiari dell'imprenditore	766
	LEASING IMMOBILIARE	767
1.	Impresa concedente	767
1.1	Ammortamento dei beni concessi in leasing	767
1.2	Trattamento del c.d. "maxicanone"	768
1.3	Ammortamento anticipato - Inammissibilità	768
1.4	Ammortamento inferiore a quello finanziario (recupero all'atto del riscatto)	768
1.5	Risoluzione anticipata del contratto	769
2.	Impresa utilizzatrice	769
2.1	Deducibilità dei canoni di leasing	769
2.2	Deducibilità del c.d. "maxicanone"	774
2.3	Canoni di prelocazione	774
2.4	Imprese che applicano gli IAS/IFRS	775
2.5	Capitalizzazione dei canoni di leasing - Ammissibilità ed effetti	775
2.6	Indeducibilità della quota parte dei canoni relativa ai terreni	775
2.7	Risoluzione anticipata del contratto o riscatto anticipato del bene	778
2.8	Cessione del contratto di leasing	778
2.9	Trattamento del corrispettivo di acquisto del contratto di leasing	778

SOMMARIO

2.10 Leasing aventi ad oggetto terreni edificabili	779
2.11 Lease back	780
2.12 Cessione a terzi del diritto di riscatto	781
2.13 Deducibilità della quota interessi	782
2.14. Beni in leasing: inapplicabilità della sospensione degli ammortamenti 2020-2023	782
RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA	782
1. Rivalutazione dei beni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2019	782
1.1 Soggetti interessati	782
1.2 Immobili rivalutabili	783
1.2 Imposta sostitutiva sul saldo attivo di rivalutazione	784
1.3 Imposta sostitutiva sul maggior valore	784
1.4 Versamenti	784
1.5 Effetti fiscali	785
2. Rivalutazione nel 2021	786
3. Deducibilità del maggior valore della rivalutazione	786
AMMORTAMENTO IMMOBILI IMPRESE DEL COMMERCIO	787
1. Soggetti interessati	787
2. Condizioni e regole applicative	788

28. Immobili patrimoniali

DEFINIZIONE	789
RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO	790
1. Stato patrimoniale	790
1.1 Terreni	790
1.2 Fabbricati non strumentali	791
2. Conto economico	792
CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA	792
1. Fabbricati (unità immobiliari abitative)	792
1.1 Fabbricati patrimoniali siti in Italia non locati a terzi	792
1.2 Fabbricati siti in Italia locati a terzi	793
1.3 Fabbricati siti all'estero	795
2. Terreni	795
2.1 Terreni destinati all'esercizio di attività agricole	795
2.2 Terreni non destinati all'esercizio di attività agricole	796
3. Ragguaglio all'anno solare per gli esercizi non solari	796
4. Variazioni da operare in sede di dichiarazione dei redditi	796
4.1 Fabbricati patrimoniali locati a terzi	796
5. Indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi	797
5.1 Tipologie di costi indeducibili	798
5.2 Eccezioni al divieto di indeducibilità	798
5.3 Interessi passivi	801

6. Concessione di beni immobili in godimento a soci o familiari dell'imprenditore	803
7. Plusvalenze (minusvalenze) conseguite su immobili patrimoniali	804

RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA	805
--	-----

29. Regime della participation exemption per le società immobiliari

PARTICIPATION EXEMPTION	807
1. Esenzione	808
2. Entità dell'esenzione	808
3. Requisiti per l'esenzione	809
3.1 Residenza fiscale della società partecipata	810

PEX E SOCIETÀ IMMOBILIARI	812
1. Nozione di impresa commerciale	813
2. Presunzioni di non commercialità	813
2.1 Fabbricati concessi in locazione	813
2.2 Nozione di "fabbricati utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa"	814
2.3 Immobili "merce" temporaneamente concessi in locazione	815
2.4 Immobili in corso di costruzione o ristrutturazione	815
2.5 Verifica della prevalenza	816
2.6 Immobili utilizzati promiscuamente	817
2.7 Affitto di azienda con componente immobiliare (centri commerciali)	817
2.8 Conferimento d'azienda	818
3. Esenzione delle plusvalenze su partecipazioni detenute in società immobiliari di costruzione e/o compravendita	819
4. Imponibilità delle plusvalenze su partecipazioni detenute in società immobiliari di gestione	819
5. Verifica del requisito in presenza di operazioni straordinarie	820

30. Operazioni straordinarie

TRASFERIMENTO DEI PATRIMONI IMMOBILIARI	821
---	-----

CESSIONE D'AZIENDA	821
1. Nozione di azienda	821
1.1 Cessione di singoli immobili	822
1.2 Esclusione di beni immobili	823
2. Regime ai fini delle imposte sui redditi	823
2.1 Effetti sul reddito d'impresa del cedente	823
2.2 Nozione di cessione a titolo oneroso	824
2.3 Determinazione delle plusvalenze	824
2.4 Frazionamento della plusvalenza	825
2.5 Tassazione separata delle plusvalenze per gli imprenditori individuali	825
2.6 Trasferimento d'azienda a titolo gratuito	826

SOMMARIO

CONFERIMENTO D'AZIENDA	827
1. Regime "ordinario" di neutralità fiscale	827
1.1 Ambito soggettivo	827
1.2 Irrilevanza del periodo di possesso dell'azienda	827
2. Opzione per il regime dell'imposta sostitutiva	828
2.1 Maggiori valori contabili per i quali è ottenibile il riconoscimento fiscale	828
2.2 Riconoscimento degli effetti fiscali	829
2.3 Modalità di versamento dell'imposta sostitutiva	829
2.4 Decadenza degli effetti	829
3. Conferimento d'azienda e successiva cessione di partecipazioni	830
4. Riflessi del conferimento d'azienda sulla participation exemption	830
SCISSIONE SPIN OFF IMMOBILIARE	831
1. Profili generali	831
2. Profili elusivi	832
3. Riflessi della scissione sulla participation exemption	844
3.1 Requisiti soggettivi	844
3.2 Requisiti oggettivi	844
FUSIONE	845
1. Profili generali	845
2. Profili elusivi	846
3. Trasferimento delle perdite pregresse in capo alla società incorporante (o risultante) e interpello	847
4. Riflessi della fusione sulla participation exemption	847
4.1 Requisiti soggettivi	847
4.2 Requisiti oggettivi	848
TRASFORMAZIONE	849
1. Trasformazione di società di persone commerciali in società di capitali	850
2. Trasformazione da società commerciale a società semplice	850
3. Trasformazione da società semplice a società commerciale	851
4. Trasformazione eterogenea	851
31. IRAP sui beni immobili	
INQUADRAMENTO GENERALE	853
SOGGETTI PASSIVI IRAP	854
1. Società semplici immobiliari	855
2. Cooperative edilizie	855
3. Professionisti	855
ALIQUOTE E BASE IMPONIBILE	855
SOCIETÀ DI CAPITALI (ESCLUSE BANCHE E ASSICURAZIONI)	856
1. Affitti attivi	858

2.	Plusvalenze e minusvalenze su immobili strumentali	858
2.1	Operazioni di trasferimento di azienda	859
2.2	Autoconsumo e destinazione a finalità extraimprenditoriali	859
2.3	Rateizzazione della plusvalenza	859
3.	Plusvalenze e minusvalenze su immobili patrimoniali	859
3.1	Determinazione della plusvalenza (minusvalenza)	859
3.2	Costituzione di un diritto di superficie a tempo determinato	860
4.	Spese relative agli immobili aziendali	860
4.1	Quote di ammortamento dei fabbricati strumentali	860
4.2	Canoni di leasing	861
4.3	Costi di chiusura e post-chiusura delle discariche	862
4.4	IMU	862
	IMPRENDITORI INDIVIDUALI E SOCIETÀ DI PERSONE COMMERCIALI	863
1.	Proventi rilevanti	863
1.1	Canoni attivi di locazione	863
1.2	Autoconsumo e destinazione a finalità extraimprenditoriali	864
2.	Oneri rilevanti	864
3.	Qualificazione, imputazione temporale e classificazione	864
4.	Plusvalenze e minusvalenze su beni immobili	865
5.	Spese relative agli immobili aziendali	865
5.1	IMU	865
5.2	Canoni di leasing	865
	IMPRENDITORI AGRICOLI	865
1.	Cessione di aree edificabili	865
2.	Produzione e cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche	865

PARTE IV - IVA ED ALTRE IMPOSTE INDIRECTE

32. IVA nel settore immobiliare

	INQUADRAMENTO GENERALE	870
	PRESUPPOSTO OGGETTIVO	871
	SOGGETTIVITÀ PASSIVA D'IMPOSTA	874
1.	Imprenditore di fatto	875
2.	Imprenditore agricolo	876
3.	Immobili rientranti nella sfera imprenditoriale posseduti in regime di comunione legale tra i coniugi	876
4.	Enti non commerciali	877
5.	Revocatoria fallimentare	877
6.	Associazione temporanea di imprese	878
7.	Esecuzioni immobiliari	878

SOMMARIO

7.1	Adempimenti IVA	878
7.2	Momento impositivo	879
CESSIONI DI IMMOBILI SOGGETTE A IVA		879
1.	Aumento aliquote IVA dall'1.1.2020	879
1.1	Abrogazione dell'aumento delle aliquote IVA	880
1.2	Aliquota del 4%	880
1.3	Aliquota del 10%	880
1.4	Aliquota del 22%	882
1.5	Base imponibile	882
CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE		882
CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE		884
CAPARRA CONFIRMATORIA		885
1.	Regime IVA	885
2.	Natura delle somme corrisposte	885
2.1	Anticipazione del corrispettivo	885
2.2	Somma trattenuta dall'albergo in caso di disdetta della prenotazione	886
AUTOCONSUMO		886
1.	Determinazione della base imponibile	887
2.	Rettifica della detrazione	889
ASSEGNAZIONE DI BENI AI SOCI		889
RIMBORSI IVA PER I BENI AMMORTIZZABILI		890
1.	Terreni edificabili	891
2.	Spese incrementative su beni di terzi	891
33. Territorialità IVA		
NOZIONE DI IMMOBILE		893
1.	Nozione di bene immobile	893
2.	Obbligo di fatturazione	895
CESSIONI DI IMMOBILI		896
SERVIZI RELATIVI AGLI IMMOBILI		896
1.	Servizi relativi a beni immobili	896
2.	Nesso sufficientemente diretto con i beni immobili	899
3.	Noleggio di attrezzature per l'esecuzione di lavori immobiliari	902
34. Detrazione IVA		
INDETRAIBILITÀ OGGETTIVA		906
1.	Ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione dell'immobile	906

XL

2.	Detrazione IVA sugli immobili di civile abitazione	906
3.	Detrazione per uso promiscuo	907
3.1	Utilizzo promiscuo dell'immobile acquistato in comunione	908
3.2	Orientamento della giurisprudenza comunitaria	908
3.3	Utilizzo promiscuo dell'immobile - Comportamenti	909
3.4	Orientamento della giurisprudenza italiana	909
3.5	Novità applicabili dall'1.1.2011	909
DETRAZIONE PER LE SOCIETÀ IMMOBILIARI		910
1.	Normativa comunitaria	910
2.	Giurisprudenza comunitaria	911
3.	Norma di interpretazione dell'AIDC	911
PRO RATA DI DETRAZIONE		912
1.	Arrotondamento	912
2.	Esclusione dal pro rata delle cessioni di beni ammortizzabili	912
3.	Oggetto dell'attività d'impresa e accessorietà alle operazioni imponibili	914
SEPARAZIONE DELLE ATTIVITÀ		916
RETTIFICA DELLA DETRAZIONE		918
1.	Rettifica IVA conseguente alla cessione di abitazioni	919
1.1	Esimenti all'obbligo di rettifica della detrazione IVA	919
1.2	IVA rilevante ai fini della rettifica	919
1.3	Proporzionalità della rettifica alla superficie o alla volumetria ceduta	920
1.4	Momento di insorgenza dell'obbligo di rettifica	920
1.5	Sede della rettifica	921
1.6	Versamento dell'IVA risultante a debito per effetto della rettifica	921
1.7	Locazione esente del fabbricato nel periodo di osservazione fiscale	921
1.8	Effetti della cessione o della locazione immobiliare in regime di esenzione da IVA	922
2.	Rettifica IVA conseguente alla cessione di fabbricati strumentali	922
2.1	Soggetti interessati dall'obbligo della rettifica	923
2.2	Esimenti all'obbligo di rettifica della detrazione IVA	923
2.3	IVA rilevante ai fini della rettifica	923
2.4	Momento di insorgenza dell'obbligo di rettifica	924
2.5	Modalità della rettifica	925
2.6	Irrilevanza della rettifica per gli immobili acquistati o costruiti nel corso dell'anno	925
3.	Immobile destinato alla vendita temporaneamente concesso in locazione ad uso turistico	925
4.	Rapporto tra rettifica della detrazione e autoconsumo	926
OPERAZIONI TRA SOGGETTI COLLEGATI		926
1.	Prima ipotesi di sottofatturazione da parte del cedente/prestatore	926
2.	Ulteriori ipotesi in cui si applica il valore normale	926
3.	Tabella riepilogativa	927

35. Reverse charge

APPLICAZIONE GENERALE	929
1. Adempimenti	930
1.1 Fornitore	930
1.2 Cliente	930
1.3 Novità dal 2019 per effetto dell'obbligo di fatturazione elettronica	931
2. Cedente/prestatore e/o cessionario/committente non stabilito in Italia	932
3. Regime sanzionatorio	932
4. Scritture contabili in capo al cliente	933
4.1 Ricevimento della fattura	934
4.2 Registrazione della fattura nel registro vendite	934
4.3 Chiusura delle partite di transito	934
4.4 Pagamento del fornitore	934
SUBAPPALTI EDILI	935
1. Natura "edilizia" dell'operazione	936
1.1 Definizione di "settore edile"	936
1.2 Riconducibilità al settore edile della prestazione resa	939
2. Accordo negoziale sottostante alla prestazione	943
2.1 Assimilazione dei contratti d'opera	944
2.2 Rapporti associativi	945
2.3 Differenza tra "appalto" e "compravendita con posa in opera"	947
2.4 Differenza tra "appalto" e "noleggio con manovratore"	948
3. Rapporti contrattuali con applicazione del reverse charge	949
3.1 Contratto di affidamento a contraente generale ("general contractor")	950
3.2 Società di "project financing"	951
3.3 Società "in house providing"	951
3.4 Società di "global service"	951
3.5 "Franchising" di servizi	952
3.6 Contratto di avalimento tra società dello stesso gruppo	952
4. Esempi di "filiera" negoziali	953
5. Norme di "tutela finanziaria" per i subappaltatori edili	955
5.1 Rimborso del credito annuale o infrannuale	955
5.2 Rimborsi IVA prioritari per i subappaltatori edili	955
CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI E STRUMENTALI	956
SERVIZI IMMOBILIARI	956
1. Ambito applicativo	956
2. Definizione del concetto di edificio	957
3. Servizi di pulizia negli edifici	958
4. Demolizione, installazione di impianti e completamento di edifici	959
RAPPORTI CON ALTRI REGIMI SPECIALI	966
1. Prevalenza del reverse charge su specifici regimi speciali	966
1.1 Rapporto con lo "split payment"	966
1.2 Rapporto con il sistema del "cash accounting"	966

1.3	Rapporto con il diritto di acquistare beni/servizi senza IVA con utilizzo del "plafond"	966
2.	Prevalenza di specifici regimi speciali sul reverse charge	967
2.1	Soggetti esclusi dal reverse charge	967
2.2	Nuovo regime forfetario e regime dei minimi	967
2.3	Acquisti di servizi ad uso promiscuo da parte degli enti non commerciali	968
2.4	Applicazione del reverse charge da parte delle imprese consorziate	968
3.	Rapporto tra operazioni non imponibili e meccanismo del reverse charge	968

36. Imposta di registro nel settore immobiliare

AMBITO DI APPLICAZIONE	974
FUNZIONE DI REGISTRAZIONE	975
1. Funzione della registrazione	975
2. Modalità di registrazione	975
2.1 Registrazione telematica degli atti: Modello Unico Informatico	976
2.2 Luogo di registrazione	976
ATTI COME OGGETTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	976
APPLICAZIONE E MISURA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO: LA TARIFFA	977
1. Tariffa allegata al TUR	977
2. Tabella e prospetto dei coefficienti	977
TERMINI PER LA REGISTRAZIONE	978
1. Atti soggetti a registrazione "in termine fisso"	978
2. Atti soggetti a registrazione "in caso d'uso"	979
NATURA DEGLI ATTI	980
ATTI CHE CONTENGONO PIU' DISPOSIZIONI	981
RIFORMA DELLA DISCIPLINA DELL'ABUSO DI DIRITTO	982
ATTI SOGGETTI A REGISTRAZIONE	983
ATTI INDICATI NELLA TARIFFA, FORMATI PER ISCRITTO NEL TERRITORIO DELLO STATO	983
1. Atti "formati per iscritto"	983
2. Atti "formati nel territorio" dello Stato	985
ATTI FORMATI ALL'ESTERO, COMPRESI QUELLI DEI CONSOLI ITALIANI	985
1. Atti "formati al di fuori del territorio" dello Stato	985
2. Registrazione degli atti "formati al di fuori del territorio" dello Stato	985
3. Deposito dell'atto straniero	986
3.1 Atto redatto in lingua italiana	987

SOMMARIO

3.2	Atto redatto in duplice lingua	987
3.3	Atto redatto esclusivamente in lingua straniera	987
CONTRATTI VERBALI		987
1.	Contratti verbali di locazione o affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato	988
1.1	Attestato di Prestazione Energetica (APE)	988
2.	Contratti di trasferimento e di affitto di aziende esistenti nel territorio dello Stato e di costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento sulle stesse	989
OPERAZIONI DI SOCIETÀ ED ENTI ESTERI		989
UFFICIO COMPETENTE PER LA REGISTRAZIONE		990
1.	Competenza territoriale "generalizzata"	991
2.	Registrazione presso un Ufficio territorialmente incompetente	992
3.	Denuncia di eventi successivi alla registrazione	993
3.1	Condizione sospensiva	993
3.2	Denuncia presentata all'Ufficio incompetente	994
3.3	Condizione potestativa	994
3.4	Condizione risolutiva	995
SOGGETTI OBBLIGATI		995
SOGGETTI OBBLIGATI ALLA REGISTRAZIONE		995
1.	Registrazione ad opera delle "parti contraenti"	996
2.	Registrazione ad opera dei rappresentanti di società o enti esteri	997
3.	Registrazione ad opera dei pubblici ufficiali	997
3.1	Notai	997
3.2	Ufficiali giudiziari	999
3.3	Segretari o delegati della Pubblica Amministrazione	999
3.4	Altri pubblici ufficiali	999
4.	Registrazione ad opera dei cancellieri e segretari	1000
5.	Registrazione ad opera di esponenti dell'Amministrazione Finanziaria	1001
6.	Registrazione ad opera degli agenti immobiliari	1001
SOGGETTI OBBLIGATI AL PAGAMENTO		1003
1.	Pubblici ufficiali, che hanno redatto, ricevuto o autenticato l'atto	1003
2.	Soggetti nel cui interesse fu richiesta la registrazione	1004
3.	Parti contraenti	1004
4.	Parti in causa	1005
5.	Soggetti tenuti a richiedere la registrazione di contratti verbali, di operazioni di società ed enti esteri e di eventi successivi alla registrazione	1005
6.	Coloro che hanno richiesto i provvedimenti di cui agli artt. 633, 796, 800 e 825 c.p.c.	1005
7.	Agenti immobiliari	1006
8.	Utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria	1006
9.	Chi ha richiesto la registrazione	1006

10. Ulteriori fattispecie	1006
11. Distinzioni	1006
PRINCIPIO DI ALTERNATIVITÀ TRA IVA E REGISTRO	1008
1. Alternatività anche per le imposte ipotecaria e catastale	1009
2. Articolazione dell'atto soggetto a IVA in una pluralità di "fasi"	1010
NATURA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	1010
1. Imposta principale	1010
2. Imposta suppletiva	1011
3. Imposta complementare	1012
PAGAMENTO DELL'IMPOSTA	1012
TERMINE DI DECADENZA PER LA RICHIESTA DI VERSAMENTO DA PARTE DELL'UFFICIO	1013
37. Imposta di registro: base imponibile	
INQUADRAMENTO GENERALE	1016
DATA DELL'ATTO	1016
1. Data dell'atto in ipotesi di sequenza contratto preliminare e contratto definitivo	1017
2. Data dell'atto in ipotesi di scrittura privata non dotata di "data certa"	1017
VALORE DEL BENE O DEL DIRITTO	1017
1. "Valore venale"	1019
2. Criteri valutativi	1021
3. Valutazione automatica	1022
AVVISO DI RETTIFICA E DI LIQUIDAZIONE DELLA MAGGIORE IMPOSTA	1022
1. Nullità dell'avviso di rettifica e liquidazione	1023
2. Motivazione dell'avviso di accertamento	1024
3. Deroga al potere di rettifica dell'Amministrazione finanziaria	1024
VALORE CATASTALE	1024
"PREZZO-VALORE"	1026
1. Atti per i quali può operare la regola del "prezzo-valore"	1027
2. Atti per i quali non può operare la regola del "prezzo-valore"	1033
3. Valutazione automatica	1034
4. Indicazione in atto di un valore inferiore rispetto a quello indicato per determinare la base imponibile	1034
RENDITA PROPOSTA E PREZZO VALORE	1034
FABBRICATI CON RENDITA CATASTALE "PROPOSTA" O SENZA RENDITA	1035

SOMMARIO

TRASFERIMENTO DELLA NUDA PROPRIETÀ	1035
TRASFERIMENTO DEL DIRITTO REALE DI USUFRUTTO	1036
1. Moltiplicatore per rendita perpetua o a tempo indeterminato	1036
2. Calcolo del valore dell'usufrutto	1036
2.1 Valore dell'annualità	1037
2.2 Tabella dei coefficienti per la determinazione dell'usufrutto a vita	1038
3. Valore del diritto di usufrutto vitalizio	1039
4. Usufrutto, uso e abitazione costituiti per un tempo determinato	1039
5. Estinzione dell'usufrutto	1043
5.1 Usufrutto a favore di più soggetti ed il cui termine finale coincide con la morte di uno dei beneficiari	1043
5.2 Usufrutto con diritto di reciproco accrescimento	1044
5.3 Usufrutto senza patto di reciproco accrescimento	1044
5.4 Consolidamento del diritto di usufrutto con la nuda proprietà e rinuncia al diritto di usufrutto	1044
5.5 Risoluzione consensuale di contratto costitutivo del diritto di usufrutto a termine	1045
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE RENDITE	1045
1. Rendita perpetua o a tempo determinato	1046
2. Rendita a tempo determinato	1046
2.1 Soglia massima	1046
2.2 Clausola di cessazione alla morte del beneficiario prima della scadenza	1046
3. Rendita vitalizia	1046
4. Rendita costituita a favore di più persone	1048
38. Imposta di registro: determinazione	
RIFORMA E ALIQUOTE DELL'IMPOSTA DI REGISTRO NEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI	1049
1. Aliquota del 9%	1051
1.1 Regola generale	1051
1.2 Costituzione e aumento del capitale o patrimonio con conferimento immobiliare - Assegnazione di beni ai soci	1051
1.3 Trasferimento dei terreni non agricoli	1052
2. Aliquota del 15%	1052
2.1 Trasferimento dei terreni agricoli e relative pertinenze	1052
3. Aliquota del 2%	1053
3.1 Agevolazioni "Prima Casa"	1053
4. Aliquota dell'1,5%	1053
4.1 Leasing abitativo	1053
AGEVOLAZIONI	1054
1. Agevolazioni fiscali rimaste in vigore dopo l'1.1.2014	1054
2. Agevolazioni ripristinate	1058
3. Agevolazioni invariate ed a regime	1059

4. Agevolazioni per edilizia residenziale pubblica e convenzionata	1063
5. Agevolazioni non più in vigore - "Imposta di registro: fabbricati destinati a demolizione"	1064

39. Imposta di registro: particolari tipi negoziali

PARTICOLARI TIPI NEGOZIALI	1066
CONTRATTI	1066
1. Permuta	1066
1.1 Permuta in cui entrambi i trasferimenti sono soggetti all'imposta di registro	1066
1.2 Permuta in cui un trasferimento è soggetto ad IVA e l'altro è soggetto ad imposta di registro	1067
1.3 Permuta in cui entrambi i trasferimenti sono soggetti ad IVA	1067
1.4 Permuta con conguaglio	1068
2. Divisione	1069
2.1. Divisione ereditaria con assegnazione di beni di diversa natura	1070
2.2 Conguaglio	1070
2.3 Masse plurime	1071
2.4 Masse plurime - Variazioni soggettive dei comproprietari	1071
2.5 Masse plurime - Scioglimento di una comunione mediante permuta	1072
3. Atto di messa in comunione	1074
4. Cessione del contratto	1075
5. Accollo di debito	1075
6. Espropriazione forzata e trasferimenti coattivi	1076
7. Ricognizione di debito	1078
8. Tassazione delle sentenze di rigetto di reclamo - Dichiarazione di estinzione della procedura esecutiva	1079
9. Accordo di reintegrazione della quota di legittima - Accordo di modifica o integrazione dell'assetto della successione	1079
10. Clausola penale	1080
11. Risoluzione di compravendita immobiliare per "mutuo consenso"	1080
12. Transazione	1081
13. Atto unilaterale di rinuncia all'assegnazione in godimento della casa coniugale - Regime fiscale	1081
14. Accordo di mediazione che accerta l'usucapione di beni immobili	1082
15. Compensazione legale di prezzo di due compravendite immobiliari	1083
16. Esecuzione in forma specifica (art. 2932 del Codice civile) - Condizione del pagamento del corrispettivo	1083
17. Trasferimento di immobile a favore dello Stato - La registrazione	1083
18. Provvedimenti di occupazione temporanea - Realizzazione di opere per infrastrutture lineari energetiche	1084
19. Concessioni Demaniali Marittime - Proroga	1084
DIRITTI REALI	1085
1. Enfiteusi	1085
2. Cessione di volumetria	1086

SOMMARIO

3.	Realizzazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica - Trattamento tributario - Consorzio di urbanizzazione, comune e soggetti colottizzanti	1089
4.	Costituzione del diritto di superficie per installare un impianto fotovoltaico	1089
5.	Atto di costituzione di servitù su terreni agricoli	1090
6.	Lastrico solare – Diritto di superficie – Categoria catastale F/5	1090
7.	Contratti aventi ad oggetto concessioni demaniali - Assenza del notaio - Annotazione a repertorio	1091
ATTI SOCIETARI E DI ENTI IN GENERE		1091
1.	Conferimenti	1091
2.	Cessione d'azienda	1092
2.1	Cessione di azienda nella quale sono ricompresi beni immobili	1092
2.2	Determinazione dell'imposta	1093
2.3	Cessioni di azienda - Legge di Bilancio 2022 - Trasferimento di immobili strumentali - Continuazione dell'attività e mantenimento degli assetti occupazionali	1093
2.4	Cessioni di azienda effettuate in sede di amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza	1094
2.5	Imputazione delle passività ai beni	1094
2.6	Scomputo "per masse" delle passività	1095
2.7	Accollo di debiti	1095
3.	ETS - Enti del Terzo Settore	1096
4.	Atto di fusione tra due enti non commerciali appartenenti alla medesima struttura organizzativa culturale	1100
5.	Società cooperative - Assegnazione di immobili ai soci	1100
6.	Verbale di deposito presso un notaio italiano di atto straniero di trasferimento sede - Immobile in Italia	1100
7.	Atti di cui è "parte" un GEIE (Gruppo Europeo di Interesse Economico)	1101

40. Contratto preliminare: profili fiscali

INQUADRAMENTO GENERALE		1104
TERMINI PER LA REGISTRAZIONE		1104
CONTENUTO ATIPICO		1105
1.	Caparra confirmatoria e acconti	1105
1.1	Contratto preliminare che prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria	1106
1.2	Contratto preliminare che prevede il pagamento di acconti di prezzo non soggetti a IVA	1109
1.3	Contratto preliminare - Previsione di acconti e caparre - Definitivo non soggetto ad IVA	1109
2.	Caparra penitenziale	1109
3.	Clausola penale	1110

TASSAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE E DEL CONTRATTO DEFINITIVO	1111
1. Maggior tassazione del contratto preliminare rispetto al contratto definitivo	1113
AGEVOLAZIONI FISCALI SUL CONTRATTO PRELIMINARE E SUL CONTRATTO DEFINITIVO	1114
OBBLIGO DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE SOGGETTO A IVA	1114
1. Contratto preliminare che contiene solamente la previsione del versamento di caparre confirmatorie	1115
2. Contratto preliminare che contiene solo la previsione del versamento di acconti	1116
CONTRATTO PRELIMINARE CON ACCONTI IMPONIBILI IVA E AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA"	1116
STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO	1118
MANCATA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO	1120
41. Contratto preliminare: cessione del contratto e riserva di nomina	
REGIME FISCALE DELLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1125
TRASCRIZIONE DELLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1126
PLUSVALENZA DERIVANTE DALLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1126
RISERVA DI NOMINA	1128
1. Dichiarazione di nomina se l'atto è soggetto ad Imposta di Registro	1128
2. Dichiarazione di nomina se l'atto è soggetto ad IVA	1130
3. Esperibilità della procedura di variazione oltre l'anno	1131
3.1 Condizioni per l'applicabilità della procedura di variazione in diminuzione	1132
3.2 Cessione del contratto preliminare	1133
RIMBORSABILITÀ DELL'IMPOSTA VERSATA IN RELAZIONE AGLI ACCONTI	1133
OMESSA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1134
1. Profili sanzionatori e ravvedimento	1134
2. Ravvedimento operoso	1134
42. Cessioni di fabbricati abitativi	
INQUADRAMENTO GENERALE	1138

SOMMARIO

1. Pagamento di acconti in vigenza del precedente regime	1138
DISTINZIONE TRA FABBRICATI ABITATIVI E STRUMENTALI	1140
DEFINIZIONE DI IMPRESA COSTRUTTRICE O RISTRUTTURATRICE	1141
REGIMI APPLICABILI AI FINI DELLE IMPOSTE INDIRETTE	1144
1. Effetti del regime di esenzione	1146
CESSIONI OPERATE DA SOGGETTI NON IVA: IMPOSTA DI REGISTRO	1146
1. Aliquote dell'imposta di registro	1146
CESSIONI EFFETTUATE DA SOGGETTI IVA	1147
1. Cessioni esenti da IVA	1148
1.1 Imposte di registro, ipotecaria e catastale	1149
1.2 Agevolazione per i fabbricati abitativi acquistati da imprese di compravendita immobiliare con l'obbligo di successiva rivendita nel triennio	1149
1.3 Base imponibile dell'imposta di registro	1150
2. Cessioni di fabbricati abitativi imponibili IVA	1150
2.1 Imponibilità IVA per obbligo	1151
2.2 Imponibilità IVA per opzione	1152
2.3 Aliquote applicabili	1153
2.4 Fabbricati in corso di costruzione	1159
2.5 Fabbricati in corso di ristrutturazione	1160
2.6 Atti della Pubblica Amministrazione e dell'Autorità giudiziaria	1162
PERTINENZE DI UNITÀ IMMOBILIARI ABITATIVE	1163
1. Definizione di pertinenza	1163
2. Cessione delle pertinenze	1164
2.1 Cessione della pertinenza con atto separato	1164
2.2 Cessione della pertinenza con lo stesso atto	1164
43. Agevolazioni prima casa	
INQUADRAMENTO GENERALE	1168
SOSPENSIONE DEI TERMINI - COVID-19 - DAL 23.2.2020 AL 30.10.2023	1168
CRONOLOGIA DELLE NORME IN TEMA DI AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" - IMPOSTA DI REGISTRO	1169
1. Estensione del regime agevolato anche agli acquisti a titolo gratuito e acquisti per usucapione	1169
NORMATIVA VIGENTE SULL'ACQUISTO DELLA "PRIMA CASA"	1169
1. Acquisti soggetti a imposta di registro	1170
2. Cessioni imponibili con l'imposta sul valore aggiunto	1171

ALLINEAMENTO IVA-REGISTRO - CATEGORIE CATASTALI (A1, A8, A9) E «CASE DI ABITAZIONE NON DI LUSO»	1173
1. Allineamento delle categorie catastali (A/1, A/8, A/9) ai fini dell'imposta di registro e dell'IVA	1174
2. Imposta di registro: caratteristiche oggettive dall'1.1.2014	1174
3. Imposta sul valore aggiunto: caratteristiche oggettive	1174
4. Allineamento imposta di registro e imposta sul valore aggiunto dall'1.1.2014	1174
CONDIZIONI PER L'OTTENIMENTO DELL'AGEVOLAZIONE	1175
1. Acquirente persona fisica	1179
2. Dichiarazioni richieste all'acquirente	1179
3. Assenza delle dichiarazioni e decadenza	1180
4. Dichiarazione mendace	1180
5. Data di riferimento delle dichiarazioni richieste all'acquirente	1180
6. Dichiarazioni in subordine	1182
7. Forma delle dichiarazioni dell'acquirente	1182
ATTO INTEGRATIVO PER OMESSA RICHIESTA DI AGEVOLAZIONI PRIMA CASA	1182
44. Agevolazioni prima casa: atti tra vivi	
INQUADRAMENTO GENERALE	1185
ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO	1188
1. Diritti reali cui si riferiscono gli atti traslativi a titolo oneroso e tipi negoziali	1188
2. Atti di trasferimento a titolo oneroso della proprietà immobiliare e di diritti reali immobiliari di godimento (e atti di costituzione di questi ultimi)	1189
PRINCIPALI TIPI NEGOZIALI E DIRITTI	1190
1. Atto "traslativo"	1190
2. Compravendita	1191
2.1 Base imponibile nel contratto di compravendita	1191
3. Atto traslativo del "diritto di proprietà"	1192
4. Proprietà piena, proprietà nuda, proprietà superficaria, comproprietà	1192
4.1 Diritto di nuda proprietà	1192
4.2 Diritto di superficie e diritto di proprietà superficaria	1192
4.3 Diritto di comproprietà	1193
5. Acquisto pro-quota	1194
6. Acquisto pro-quota da parte di chi già detiene una frazione di diritto reale	1194
7. Usufrutto, uso e abitazione e corrispondente nuda proprietà	1195
7.1 Valore del diritto di usufrutto (di uso e di abitazione) costituito per tutta la vita del beneficiario	1196
7.2 Riserva del diritto di usufrutto, del diritto di uso e del diritto di abitazione	1196
8. Rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà	1197

SOMMARIO

8.1	Trattamento fiscale della rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà a titolo oneroso	1199
8.2	Trattamento fiscale della rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà a titolo gratuito	1199
9.	Estinzione dell'usufrutto	1200
10.	Ricognizione di casi nei quali è possibile avvalersi delle agevolazioni "prima casa"	1201
ATTI TRASLATIVI TRA CONIUGI IN SEDE DI SEPARAZIONE E DIVORZIO		1202
AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA" UNDER 36 - DAL 26.5.2021 AL 31.12.2023		1204
1.	Immobili	1204
2.	Estensione alle pertinenze e alle abitazioni da unificare	1205
3.	Agevolazione - Imposta di registro	1205
4.	Prezzo-Valore	1205
5.	Agevolazione - IVA	1206
6.	Presupposto soggettivo	1206
7.	ISEE	1207
8.	Caso di co-acquisto	1207
9.	Credito di imposta	1208
10.	Esenzione dall'imposta sostitutiva sui mutui	1208
11.	Ambito temporale	1208
12.	Decadenza	1209
13.	Modulo per la richiesta	1209
45. Agevolazioni prima casa: presupposti oggettivi		
CONNESSIONE TERRITORIALE		1212
1.	Limiti	1213
CONCETTO DI CASA DI ABITAZIONE		1213
1.	Allineamento catastale e registri immobiliari	1214
ACQUISTO DI UN INTERO EDIFICIO: AGEVOLAZIONI PER UN IMMOBILE		1215
CASA IN CORSO DI COSTRUZIONE O DI RISTRUTTURAZIONE		1215
1.	Casa in corso di costruzione o di ristrutturazione e stadio dei lavori	1217
2.	Agevolazione prima casa e casa in corso di ristrutturazione (o fabbricato collabente)	1217
ACQUISTO DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI O DI UNA CONTIGUA		1219
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO		1222
1.	Cambio di destinazione d'uso della casa preposseduta e nuovo acquisto	1222
2.	Cambio di destinazione d'uso: agevolazioni prima casa richiesta con atto integrativo - immobile C/2 in corso di ristrutturazione	1223
PERTINENZE		1223

1.	Distanza fisica tra il bene principale ed il bene accessorio	1224
2.	Pertinenze nella legge di registro	1225
2.1	Identificazione catastale delle pertinenze	1225
2.2	Deroga	1225
2.3	Presunzione di trasferimento di accessioni e di pertinenze	1226
2.4	Pertinenze e agevolazione "prima casa"	1226
2.5	Limite quantitativo all'acquisto di pertinenze	1227
2.6	Limite oggettivo all'acquisto di pertinenze – Terreni edificabili - Esclusione	1229

46. Agevolazioni prima casa: presupposti soggettivi e impossidenza

	INQUADRAMENTO GENERALE	1232
1.	Diciotto mesi	1235
1.1	Mancato trasferimento entro diciotto mesi	1236
1.2	Data dalla quale decorrono i diciotto mesi	1236
1.3	Detrazione IRPEF - Riduzione del termine da diciotto mesi a dodici mesi	1237
1.4	Obblighi verso l'Amministrazione finanziaria	1237
1.5	Rispetto del termine di diciotto mesi	1237
1.6	Mantenimento della residenza nel Comune per un periodo minimo	1238
2.	Mancato trasferimento della residenza per causa di "forza maggiore"	1238
2.1	Casi nei quali non ricorre la forza maggiore	1239
2.2	Casi nei quali ricorre la forza maggiore	1240
3.	Utilizzo come abitazione della casa oggetto di acquisto agevolato	1243
	ACQUISTO NEL COMUNE OVE L'ACQUIRENTE SVOLGE LA PROPRIA ATTIVITÀ	1243
	DIPENDENTE TRASFERITO ALL'ESTERO PER RAGIONI DI LAVORO	1245
	CITTADINO ITALIANO EMIGRATO ALL'ESTERO	1246
	CITTADINO STRANIERO	1248
	SOGGETTI APPARTENENTI ALLE FORZE DI POLIZIA E ALLE FORZE ARMATE	1248
1.	Condizione della residenza e detraibilità degli interessi passivi	1249
	CASI PARTICOLARI	1250
1.	Minorenne e altri soggetti legalmente incapaci	1250
2.	Contratto a favore di terzo	1251
3.	Coniugi	1251
3.1.	Rifiuto del coacquisto	1256
3.2.	Acquisto da parte dei coniugi e requisito della residenza	1257
	PRESUPPOSTO DELL'IMPOSSIDENZA	1258

SOMMARIO

1. Attualità della possidenza	1259
2. Impossidenza di altra casa di abitazione	1259
3. Impossidenza e riferimento alla casa preposseduta ed alla casa acquistata contemporaneamente	1259
4. Concetto di titolarità esclusiva	1260
5. Titolarità in comunione con soggetti diversi dal coniuge	1260

DICHIARAZIONE DA RENDERE NELL'ATTO DELL'ACQUISTO	1261
--	------

ECCEZIONE ALLA REGOLA DELL'IMPOSSIDENZA	1262
---	------

1. Modalità di utilizzo della casa preposseduta	1263
2. Dichiarazioni dell'acquirente qualora sia titolare di abitazione preposseduta	1263
3. Abitazione preposseduta acquistata senza agevolazioni prima casa nel 1990	1264

ACQUISTI A TITOLO GRATUITO	1264
----------------------------	------

1. Casa preposseduta acquistata con le agevolazioni prima casa (art. 69 L. 342/2000)	1265
2. Particolarità della novità legislativa	1265
3. Casa preposseduta acquistata quando non erano vigenti le agevolazioni prima casa (anno 1971)	1266
4. Mancanza del requisito della "impossidenza" in capo al cittadino italiano emigrato all'estero	1266
5. "Alienazione infrannuale postuma" e credito d'imposta	1267

INIDONEITÀ DELLA CASA PREPOSSEDUTA	1268
------------------------------------	------

1. Posizione dell'Amministrazione finanziaria sull'idoneità o inidoneità	1269
2. Casi di inidoneità della casa "preposseduta" analizzati dalla giurisprudenza	1270

CASI PARTICOLARI	1272
------------------	------

1. Alienazione della casa preposseduta, ma non della pertinenza	1272
2. Contratto preliminare	1273
3. Casa che si trova "a cavallo" di confine tra due Comuni	1273
4. Impossidenza dell'affidatario fiduciario (e del trustee)	1273
5. Immobile preposseduto oggetto di sequestro e dichiarato inagibile	1273
6. Separazione tra coniugi - Coniuge non assegnatario della casa familiare - Decadenza per mancata alienazione entro 1 anno	1274

47. Agevolazioni prima casa: trasferimenti per donazione e successione

INQUADRAMENTO GENERALE	1278
------------------------	------

CASI PARTICOLARI	1280
------------------	------

1. Acquisto a titolo oneroso agevolato in presenza di diritti acquistati con l'agevolazione	1280
---	------

LIV

2. Beneficiario per estensione	1280
3. Acquisto a tappe	1281
4. Nuovo acquisto per donazione o successione qualora l'acquirente sia già proprietario di altra unità immobiliare acquistata con la medesima agevolazione	1281
5. Abitazione distinta in catasto con due particelle – Unione di fatto ai fini fiscali	1282
OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE	1282
ACQUISTO DELLE PERTINENZE	1283
DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE E SUA REVOCA	1284
1. Perdita dell'agevolazione da parte dei beneficiari per estensione	1285
2. Riacquisto infrannuale a titolo gratuito	1286
3. Termine acquisto evoca un effetto traslativo	1287
SANZIONI, DEFINIZIONE AGEVOLATA E RAVVEDIMENTO OPEROSO	1287
1. Sanzioni	1287
CREDITO D'IMPOSTA	1288
1. Credito d'imposta per effetto di "riacquisto"	1288
2. Alienazione dell'acquisto a titolo gratuito agevolato e spettanza del credito d'imposta	1288
3. Credito d'imposta a seguito di riacquisto a titolo gratuito	1289
48. Agevolazioni prima casa: credito d'imposta	
INQUADRAMENTO GENERALE	1291
DISCIPLINA ORDINARIA	1292
1. Momento di formazione del credito d'imposta	1292
DISCIPLINA SPECIALE	1293
PARTICOLARITÀ	1294
1. Alienazione di un'abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa	1294
1.1 Acquisto a titolo oneroso	1295
1.2 Acquisto a titolo originario: usucapione	1295
1.3 Credito d'imposta per le donazioni	1296
1.4 Revoca o decadenza dall'agevolazione e il credito d'imposta	1296
1.5 Revoca parziale	1297
1.6 Acquisto agevolato mediante appalto	1297
1.7 Alienazione della casa acquistata con un atto imponibile a IVA	1297
1.8 Accordi di separazione (art. 19, L. 74/87 - Nuovo acquisto. Matura il credito d'imposta	1298
2. Riacquisto infrannuale	1298
2.1 Natura dell'atto di riacquisto	1298

SOMMARIO

2.2	Riacquisto cui viene applicata l'agevolazione prima casa	1299
2.3	Riacquisto a titolo gratuito	1299
2.4	Caratteristiche della casa e classamento dell'abitazione	1300
2.5	Diritti e quote oggetto di alienazione e di riacquisto	1300
2.6	Destinazione del riacquisto ad abitazione principale dell'acquirente	1301
2.7	Riacquisto utile per impedire la revoca delle agevolazioni prima casa	1301
2.8	Rilevanza del riacquisto se sia stata alienata una casa acquistata da meno di un quinquennio	1301
2.9	Riacquisto mediante appalto	1302
2.10	Riacquisto di una pertinenza	1303
2.11	Calcolo del termine di un anno per il riacquisto	1304
2.12	Credito d'imposta per riacquisto e perdita dell'agevolazione prima casa	1304
2.13	Revoca delle agevolazioni prima casa in sede di riacquisto e sorte del credito d'imposta	1304
2.14	Calcolo del credito d'imposta	1305
2.15	Utilizzo del credito d'imposta	1306
2.16	Utilizzo del credito d'imposta in più step	1308
	CREDITO D'IMPOSTA A CATENA	1308

49. Agevolazioni prima casa: revoca e decadenza

	INQUADRAMENTO GENERALE	1312
	REVOCA O DECADENZA	1314
1.	Decadenza	1314
1.1	Decadenza dall'agevolazione per mancato trasferimento della residenza nel Comune entro 18 mesi	1315
1.2	Mancanza della dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato	1316
1.3	Inadempimento della promessa di trasferimento della residenza	1316
1.4	Trasferimento della residenza dopo l'alienazione della casa acquistata con l'agevolazione	1318
1.5	Mancato trasferimento della residenza a causa di alienazione della casa acquistata con l'agevolazione e riacquisto infrannuale di una "abitazione principale"	1318
1.6	Trasferimento infraquinquennale - Procedimento di separazione in corso - Art. 19, L. 74/87 - Esenzione	1319
1.7	Revoca della dichiarazione di voler trasferire la residenza entro 18 mesi	1320
1.8	Mancato trasferimento della residenza - Utenze	1321
1.9	Mancato trasferimento della residenza in termini - Interpello dell'Ufficio - Mancata decadenza	1321
2.	Revoca	1322
2.1	Revoca dell'agevolazione per dichiarazione mendace	1322
2.2	Revoca dell'agevolazione per trasferimento infraquinquennale	1323

3. Casi di revoca o decadenza delle agevolazioni prima casa	1324
4. Plusvalenza immobiliare - Il termine di 5 anni	1333
5. "Riacquisto" infrannuale con effetto esimente dalla revoca dell'agevolazione	1334
5.1 Caratteristiche del riacquisto	1335
6. Riacquisto per evitare la revoca dell'agevolazione e utile per il credito d'imposta	1340
7. Riacquisto all'estero - Ammissibile se avviene in un Paese che abbia stipulato con l'Italia una Convenzione di cooperazione amministrativa in materia fiscale	1340
7.1 Riacquisto all'estero - Documenti probatori dimora abituale	1341
TRASFERIMENTI SOGGETTI AD IVA E AD IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI A DONAZIONI	1342
CONSEGUENZE DELLA REVOCA (E DECADENZA) DELL'AGEVOLAZIONE	1343
SOGGETTO OBBLIGATO AL PAGAMENTO	1345
PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE E CREDITO D'IMPOSTA	1346
REVOCA DELL'AGEVOLAZIONE OTTENUTA SU ATTI IMPONIBILI A IVA	1346
RAVVEDIMENTO	1347
TERMINE PER L'ACCERTAMENTO DELLA PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE	1348
PAGAMENTO DI SANZIONI	1350
PRIVILEGIO SPECIALE IMMOBILIARE IN CASO DI PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE	1350
PRIVILEGIO PER I CREDITI DELLO STATO	1351
PRIVILEGIO IN CASO DI REVOCA PARZIALE DELL'AGEVOLAZIONE	1351
COVID-19: SOSPENSIONE DEI TERMINI	1352
50. Cessioni di fabbricati strumentali	
DEFINIZIONE	1355
REGIME IMPOSITIVO	1356
1. Cessioni operate da soggetti non IVA: imposta di registro	1359
2. Cessioni operate da soggetti IVA	1360
2.1 Cessioni imponibili IVA	1361
2.2 Cessioni esenti da IVA	1368

SOMMARIO

SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	1369
1. Esclusione da IVA	1369
2. Irrilevanza ai fini della detrazione IVA	1369
3. Imponibilità IVA della cessione di aree e manufatti non costituenti opere di urbanizzazione	1369
4. Cessioni esenti da IVA	1369
AZIENDA E SINGOLI BENI AZIENDALI	1370
51. Cessione di terreni	
BENI IMMOBILI: FABBRICATI E TERRENI	1377
1. Terreni	1378
REGIME IMPOSITIVO	1384
1. Trasferimento dei terreni ai fini dell'imposta di registro	1385
2. Cessione di terreni non suscettibili di destinazione edificatoria	1386
3. Terreni non agricoli non suscettibili di destinazione edificatoria	1386
4. Acquisto dei terreni non suscettibili di destinazione edificatoria (terreni agricoli)	1386
AGEVOLAZIONI	1389
SOGGETTI BENEFICIARI DELLE AGEVOLAZIONI	1390
1. Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)	1390
2. Società IAP	1392
3. Coltivatore diretto	1396
4. Società agricola di coltivazione diretta	1397
5. Persone fisiche di età inferiore a 40 anni non iscritte nella gestione previdenziale - Legge di Bilancio 2023	1399
6. Coniuge e parenti in linea retta di coltivatori diretti o di IAP	1399
ATTI DI TRASFERIMENTO AGEVOLATI	1400
1. Oggetto degli atti di trasferimento agevolati	1401
2. Strumenti urbanistici	1402
3. Strumenti urbanistici vigenti	1402
TERRITORI MONTANI - TRASFERIMENTI DI FONDI RUSTICI A FAVORE DI CD E IAP ISCRITTI NELLA GESTIONE PREVIDENZIALE ED ASSISTENZIALE - LEGGE DI BILANCIO 2023	1403
1. Caratteristiche dei terreni	1403
FABBRICATI RURALI	1404
1. Regime agevolato: fabbricati rurali	1406
MODALITÀ REDAZIONALI DELL'ATTO	1408
DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE	1410

1. Altre ipotesi di decadenza	1410
2. Pertinenze: decadenza dall'agevolazione	1411
3. Ipotesi di decadenza non regolate dal legislatore	1411
4. Considerazioni	1413
5. Assenza di sanzioni	1413
CASI DI ESCLUSIONE DALLA DECADENZA	1415
RINUNCIA ALLE AGEVOLAZIONI (ART. 2 CO. 4-BIS DL 194/2009)	1417
VENDITA INFRAQUINQUENNALE - IAP - CD	1418
ACCERTAMENTO DELLA DECADENZA DALLE AGEVOLAZIONI	1418
1. Verificazione della decadenza	1419
ACQUISTI DEL PROPRIETARIO DEL "MASO CHIUSO"	1419
COMPENDIO UNICO	1421
ESENZIONE IRPEF REDDITI DOMINICALI E AGRARI RELATIVI A TERRENI DICHIARATI DA CD E IAP	1422
52. Cessione di terreni edificabili	
INQUADRAMENTO GENERALE	1426
1. Cessione operata da soggetti IVA	1427
2. Cessione operata da soggetti non IVA	1427
3. Base imponibile dell'imposta di registro	1427
4. Compravendita di terreno soggetta a condizione di edificabilità	1427
ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ E CESSIONI VOLONTARIE A SEGUITO DI ESPROPRIO	1431
TRASFERIMENTO DI CUBATURA	1432
1. Cessione di terreni inedificabili recanti una capacità edificatoria	1433
2. Forma dell'atto	1433
ACCESSIONI	1433
1. Esclusione del fabbricato	1434
2. Atto avente data certa che costituisce diritto di superficie	1435
3. Ulteriore prova del trasferimento disgiunto	1435
4. Orientamenti giurisprudenziali	1435
TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	1437
SFRUTTAMENTO DI CAVE	1437
1. Natura dell'operazione sottostante allo sfruttamento della cava	1437
2. Casistica	1438

SOMMARIO

3. Acquisto tramite contratto di leasing	1438
ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	1439
1. Cessione di aree o esecuzione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione	1439
IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI E IMPIANTO FOTOVOLTAICO	1440
1. Impianto di distribuzione di carburanti	1440
2. Impianto fotovoltaico	1441
3. Autorizzazione unica: variante allo strumento urbanistico	1443
EDIFICABILITÀ DEI SUOLI	1444
53. Locazioni di fabbricati abitativi	
IMPOSTA DI REGISTRO	1447
1. Alternatività IVA-registro	1448
2. Esenzione da IVA e applicazione dell'imposta di registro	1449
REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE	1450
1. Termini per la registrazione	1452
2. Accordi di riduzione del canone di locazione	1453
3. Soggetti obbligati	1453
3.1 Parti contraenti	1453
3.2 Notaio	1454
4. Ufficio competente	1454
5. Modalità di registrazione	1454
6. Sanzioni per la mancata registrazione	1454
REGIME IMPOSITIVO	1455
1. Locatore non soggetto IVA	1455
1.1 Imposta di registro	1455
1.2 Opzione per la "cedolare secca"	1455
2. Locatore soggetto IVA	1456
2.1 Esenzione come regola generale	1456
2.2 Locazioni abitative soggette ad IVA: imponibilità per opzione	1457
2.3 Prestazioni di alloggio paralberghiero in case di civile abitazione (IVA al 10%)	1457
2.4 Pertinenze	1459
2.5 Operazioni escluse da IVA	1459
2.6 Concessione di alloggi di edilizia popolare	1459
2.7 Assegnazione di abitazioni da parte dell'Agenzia Territoriale Edilizia Residenziale	1460
BASE IMPONIBILE DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	1460
1. Corrispettivo (canone) pattuito in contratto	1460
1.1 Rimborso di spese e oneri accessori	1461

LX

1.2	Componente legata all'utilizzo dell'arredamento	1461
1.3	Deposito cauzionale	1461
1.4	Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo con canone concordato	1462
APPLICAZIONE E VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO		1462
1.	Liquidazione dell'imposta per le locazioni di fabbricati urbani	1462
1.1	Versamento annuale	1463
1.2	Versamento per l'intero periodo contrattuale	1463
2.	Liquidazione dell'imposta per le locazioni di immobili non urbani	1464
2.1	Locazioni di immobili non urbani diversi dai fondi rustici	1464
2.2	Affitto di fondi rustici	1464
3.	Versamento dell'imposta in sede di registrazione	1464
3.1	Modalità di presentazione	1465
3.2	Codici tributo	1465
3.3	Somme dovute a seguito di avvisi di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni	1465
ADEMPIMENTI		1466
1.	Registrazione contratti di locazione	1466
2.	Versamento imposta di registro sui contratti di locazione	1467
 54. Locazioni di fabbricati strumentali		
DEFINIZIONE		1469
1.	Locatore non soggetto IVA	1470
2.	Locatore soggetto IVA	1470
2.1	Cambio di destinazione d'uso da immobile abitativo a strumentale	1470
2.2	Clausola contrattuale relativa all'opzione per l'imponibilità	1471
2.3	Imposta di registro proporzionale	1471
3.	Obbligo di registrazione	1472
4.	Casi particolari	1472
4.1	Sublocazione	1472
4.2	Contratti di "service"	1472
4.3	"Franchising" comprendente il godimento di un immobile	1473
4.4	Contratto di comodato	1473
5.	Applicazione separata dell'IVA per le società di gestione immobiliare miste	1473
6.	Pertinenze	1473
AFFITTO D'AZIENDA		1474
1.	Regime ai fini delle imposte indirette	1474
2.	Disposizione antielusiva	1474
CESSIONI, RISOLUZIONI E PROROGHE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE		1476
1.	Cessione del contratto	1477
2.	Risoluzione del contratto	1477
3.	Proroga del contratto	1478
4.	Occupazioni senza titolo	1478

SOMMARIO

55. Affitto di terreni

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO	1481
1. Registrazione dei contratti di locazione dei terreni	1482
2. Termini	1483
2.1 Denuncia cumulativa per i contratti di affitto di fondi rustici	1483
2.2 Versamento telematico dell'imposta di registro	1484
REGIME IMPOSITIVO	1484
1. Locatore non soggetto IVA	1484
2. Locatore soggetto IVA	1484
2.1 Affitto di aree edificabili e di aree destinate a parcheggio	1485
2.2 Affitto di terreni agricoli	1486
2.3 Affitto di terreni non edificabili, non destinati a parcheggio e non agricoli	1486
3. Casi particolari	1486
3.1 Locazioni di posti barca	1486
3.2 Aree urbane	1487
3.3 Aree con sovrastante impianto di lavaggio classificate nella categoria catastale D/7	1487
3.4 Concessioni demaniali su terreni	1487
3.5 Contratti di affitto di diritti all'aiuto comunitario in favore dell'agricoltura	1487
3.6 Prelazione agraria e riscatto	1487
4. Base imponibile	1488
ADEMPIMENTI	1489
1. Registrazione cumulativa contratti di affitto di fondi rustici	1489

56. Leasing

INQUADRAMENTO GENERALE	1492
REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO	1493
ACQUISTO DELL'IMMOBILE	1494
1. Responsabilità solidale dell'utilizzatore	1494
2. Regime impositivo	1494
RISCATTO DEL BENE	1497
SUBENTRO NEL CONTRATTO O CESSIONE	1499

57. Cessione di beni finiti relativi alla costruzione

"FABBRICATI TUPINI" E COSTRUZIONI RURALI	1501
1. Interventi edilizi assimilati alla costruzione	1502
2. Ulteriori operazioni soggette ad aliquota IVA del 4%	1502

3. Beni agevolati	1502
3.1 Beni importati	1503
3.2 Individuazione dei beni soggetti ad aliquota ridotta	1503
3.3 Beni esclusi dall'agevolazione	1504

INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO	1505
1. Restauro e risanamento conservativo	1505
2. Ristrutturazione edilizia	1506
3. Demolizione di un immobile vetusto e sostituzione con uno più moderno	1507
4. Nuova costruzione	1508
5. Ristrutturazione urbanistica	1509

58. Contratti d'appalto per opere edili

COSTRUZIONE DI "FABBRICATI TUPINI" E CASE DI ABITAZIONE	1511
1. Ricostruzione previa demolizione della preesistente struttura	1512
2. Pertinenze	1512
3. Ampliamento di case di abitazione "prima casa" e migliorie apportate in corso di costruzione	1512
3.1 Ampliamento della "prima casa"	1513
3.2 Lavori in variante alla concessione originaria	1513
3.3 Migliorie all'abitazione prima casa in corso di costruzione	1513
3.4 Barriere architettoniche	1514
3.5 Opere soggette ad aliquote diverse	1515
3.6 Consulenze professionali	1515
3.7 Fabbricati "Tupini" e relative opere di urbanizzazione	1515
3.8 Acconti	1515
3.9 Raggruppamento di imprese	1515
4. Indicazione in contratto di corrispettivi distinti	1517

COSTRUZIONE DI CASE DI ABITAZIONE E INTERVENTI DI RECUPERO	1517
--	------

59. Manutenzioni ordinarie e straordinarie

DEFINIZIONE	1519
1. Definizione di manutenzione ordinaria	1520
2. Definizione di manutenzione straordinaria	1522

EDIFICI ABITATIVI PRIVATI	1523
1. Fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata	1524
1.1 Edifici di edilizia residenziale pubblica	1524
1.2 Edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso	1524
2. Calcolo dell'IVA agevolata	1525
2.1 Beni significativi	1525
2.2 Parti e pezzi di beni significativi	1526
2.3 Unitarietà del contratto	1527
2.4 Prestazioni professionali	1527
2.5 Valore dei beni significativi superiore al 50% dell'intera prestazione	1527

SOMMARIO

2.6	Dati da riportare in fattura	1528
2.7	Pagamento di acconti	1528
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA		1529
1.	Edilizia residenziale pubblica	1529
2.	Manutenzioni straordinarie non agevolate	1529
60. Opere di urbanizzazione		
INQUADRAMENTO GENERALE		1531
OPERE AGEVOLATE		1532
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		1534
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		1535
1.	Attrezzature culturali e sanitarie	1535
2.	Edifici assimilati ai fabbricati "Tupini"	1537
ULTERIORI OPERE AGEVOLATE		1538
61. Assegnazione di abitazioni da parte di cooperative		
DEFINIZIONE		1541
BASE IMPONIBILE		1541
MOMENTO IMPOSITIVO		1541
62. Conferimenti e assegnazioni di immobili		
CONFERIMENTI DI IMMOBILI		1543
1.	Conferimento di immobili soggetto ad IVA	1545
2.	Conferimento di immobili non soggetto ad IVA	1547
3.	Conferimento d'azienda con componente immobiliare	1547
4.	Base imponibile dell'imposta di registro	1548
4.1	Valore del bene	1548
4.2	Scomputo degli oneri e delle passività	1549
4.3	Deduzione forfetaria	1549
5.	Conferimento dell'immobile in società e successiva cessione delle quote	1550
ASSEGNAZIONI E CESSIONI DI IMMOBILI AI SOCI		1553
1.	Assegnazione di immobili soggetta ad IVA	1555
2.	Assegnazione di immobili non soggetta ad IVA	1556
3.	Base imponibile	1556
3.1	IVA	1556
3.2	Imposta di registro	1556
4.	Assegnazione/estromissione agevolata dei beni	1557

4.1	Assegnazione agevolata ai soci	1557
4.2	Trasformazione agevolata in società semplice	1560
4.3	Estromissione degli immobili strumentali dall'impresa individuale	1561

63. Dichiarazioni per l'applicazione di aliquote IVA ridotte

INQUADRAMENTO GENERALE		1563
TIPOLOGIE DI DICHIARAZIONI		1563
1.	Preliminare per l'acquisto della "prima casa"	1563
2.	Dichiarazione per appalto della "prima casa"	1564
3.	Dichiarazione per lavori extra-capitolato	1564
4.	Dichiarazione per appalto di fabbricato rurale ad uso abitativo	1565
5.	Dichiarazione per appalto di fabbricato non "prima casa"	1565
6.	Dichiarazione per appalto di opere di urbanizzazione	1566
7.	Dichiarazione per appalto di interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche	1566
8.	Dichiarazione per appalto di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica	1566
9.	Dichiarazione per appalto di interventi di manutenzione straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica	1567
10.	Dichiarazione in caso di acquisto di fabbricati non ultimati	1567
11.	Dichiarazione per i casi di acquisto di beni finiti diversi dalle materie prime e semilavorate	1568
12.	Dichiarazione per appalto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	1568

64. Imposte ipotecaria e catastale

DEFINIZIONE		1570
1.	Imposta ipotecaria	1570
1.1	Atti soggetti a trascrizione	1570
1.2	Pluralità di formalità relative allo stesso atto	1572
1.3	Termini	1572
2.	Imposta catastale	1574
BASE IMPONIBILE		1574
1.	Trascrizioni	1574
1.1	Conferimento in società di un bene immobile	1576
1.2	Trasferimento di immobili per successione	1576
1.3	Trasferimento per successione di immobili di interesse storico ed artistico	1577
1.4	Trasferimento di più immobili	1577
1.5	Permuta immobiliare	1578
2.	Iscrizioni	1578
3.	Volture catastali	1579
FATTISPECIE PARTICOLARI		1579

SOMMARIO

1. Atti costitutivi del fondo patrimoniale	1579
2. Trust	1580
3. Cessione d'azienda comprendente immobili	1580
4. Conferimenti	1581
5. Regolarizzazione di società di fatto	1581
6. Assegnazione e cessione di immobili ai soci	1582
7. Trasferimento di immobili espropriati	1582

SOGGETTI PASSIVI	1583
------------------	------

ALIQUOTE DELL'IMPOSTA IPOTECARIA	1584
----------------------------------	------

1. Imposta dovuta in misura fissa	1584
1.1 Pertinenze cedute con l'abitazione	1584
1.2 Agevolazione "prima casa"	1584
2. Aliquota dello 0,50% (annotazioni per cancellazioni o riduzioni di ipoteca o pegno)	1585
3. Aliquota dell'1% (rinnovazioni di ipoteca o pegno)	1585

ALIQUOTE DELL'IMPOSTA CATASTALE	1585
---------------------------------	------

65. Imposta sulle successioni

OGGETTO DELL'IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI	1587
--	------

1. Imposta sul valore della singola quota	1588
1.1 Presupposto impositivo	1588
1.2 Beni situati all'estero	1589
2. Trasferimenti non soggetti all'imposta	1589

SOGGETTI PASSIVI	1591
------------------	------

ALIQUOTE E FRANCHIGIE	1592
-----------------------	------

1. Aliquote	1592
2. Franchigie	1595

BASE IMPONIBILE	1597
-----------------	------

1. Beni non compresi nell'attivo ereditario	1598
2. Attivo ereditario	1598
2.1 Calcolo del valore degli immobili	1598
3. Passività deducibili	1600
3.1 Condizioni di deducibilità generali dei debiti	1601

COACERVO	1601
----------	------

1. Attuale applicabilità del coacervo	1603
2. Calcolo del coacervo	1603

RIDUZIONE DELL'IMPOSTA	1605
------------------------	------

1. Successione apertasi entro 5 anni da una precedente successione	1605
2. Beni culturali vincolati	1606

3. Fondi rustici	1606
4. Immobili adibiti all'esercizio dell'impresa	1606
5. Beni situati in Comuni montani	1607
6. Altre agevolazioni	1607
7. Agevolazioni "prima casa"	1607
8. Assegnazione del patrimonio del trust ai beneficiari	1607

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE E VERSAMENTI	1608
1. Modalità e termini di presentazione della dichiarazione	1608
2. Divieto di effettuare pagamenti	1611
3. Liquidazione dell'imposta	1611
4. Versamento dell'imposta	1612

66. Imposta sulle donazioni

OGGETTO DELL'IMPOSTA SULLE DONAZIONI	1613
1. Vincoli di destinazione	1615
2. Fondo patrimoniale	1616
2.1 Effetti giuridici della costituzione	1616
2.2 Regime impositivo	1616
3. Intestazione fiduciaria	1618
4. Trust	1620
4.1 Definizione dell'istituto	1620
4.2 Tipologie di trust	1620
4.3 Imposta sulle donazioni e trust	1621
5. Liberalità indirette	1624
5.1 Nozione civilistica	1624
5.2 Trattamento impositivo	1624
6. Trasferimenti non soggetti all'imposta	1625
7. Trasferimenti soggetti all'imposta in misura fissa	1626
8. Agevolazioni	1626

SOGGETTI PASSIVI	1627
------------------	------

ALIQUOTE E FRANCHIGIE	1627
1. Aliquote	1627
2. Franchigie	1628

BASE IMPONIBILE	1629
-----------------	------

COACERVO	1630
1. Esaurimento delle franchigie	1630
2. Atti rientranti nel calcolo del coacervo	1630
2.1 Precedenti donazioni esentate da imposta	1631
2.2 Limiti temporali al computo delle donazioni precedenti	1632
3. Procedimento per il calcolo del coacervo	1632

AMBITO TERRITORIALE DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA	1633
--	------

SOMMARIO

TRASFERIMENTO D'AZIENDA	1634
-------------------------	------

PARTE V - IMU, TARI E IMPOSTA PATRIMONIALE IMMOBILI ESTERI

67. Istituzione e presupposto IMU

DEFINIZIONE	1639
1. Decorrenza dell'IMU	1640
2. Evoluzione normativa	1640
2.1. Novità 2023	1640
3. Potere dei Comuni di intervenire sulla disciplina del tributo	1641
PRESUPPOSTO	1642
TERRITORIALITÀ	1642
SOGGETTO ATTIVO	1643
SOGGETTI PASSIVI	1643
1. Diritti reali che fondano il possesso rilevante ai fini IMU	1644
2. Possesso e detenzione	1644
3. Mera detenzione dell'immobile	1646
IMU E IRPEF	1646
1. Effetti sulla base imponibile IRPEF	1648
1.1 Redditi sostituiti dall'IMU: casi particolari	1648
1.2 Redditi sostituiti dall'IMU solo parzialmente	1650
1.3 Redditi non sostituiti dall'IMU	1651
2. Compilazione dei modelli dichiarativi	1652
DEDUCIBILITÀ	1652

68. Ambito soggettivo IMU

DEFINIZIONE	1655
1. Soggetti passivi IMU	1656
2. Irrilevanza del profilo soggettivo del possessore	1657
3. Beni in leasing: soggettività passiva del locatario in vigenza di contratto	1657
4. Aree demaniali: soggettività passiva del concessionario	1658
5. Immobile assegnato al genitore affidatario dei figli	1658
CONTITOLARITÀ DEL DIRITTO REALE	1659
CASI PARTICOLARI	1660
1. Immobili delle cooperative edilizie	1660

1.1	Cooperative edilizie a proprietà divisa (o non a proprietà indivisa)	1660
1.2	Cooperative edilizie a proprietà indivisa	1660
2.	Immobili ATER (IACP)	1660
3.	Immobili oggetto di privatizzazione	1661
4.	Immobili in eredità	1661
4.1	Eredità giacente	1662
5.	Coniuge superstite con diritto di abitazione	1662

OBBLIGHI IN CAPO A SOGGETTI DIVERSI DAL SOGGETTO PASSIVO		1663
1.	Beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale	1663
2.	Parti comuni condominiali	1663
3.	Immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa	1664
4.	Altri casi particolari	1664

69. Ambito oggettivo IMU

PRESUPPOSTO	1668
-------------	------

FABBRICATI	1668	
1.	Fabbricati in corso di costruzione, ricostruzione, o recupero edilizio	1669
1.1	Impianto fotovoltaico in corso di costruzione su un lastrico solare	1670
2.	Fabbricati di nuova costruzione (momento genetico ai fini dell'IMU)	1670
2.1	Irrilevanza dell'agibilità	1670
2.2	Rilevanza congiunta di ultimazione e accatastamento	1671
2.3	Anticipazione dell'accatastamento	1671
2.4	Riflessi sulla disciplina dell'imposta	1672
2.5	Rilevanza della data di utilizzo (se anteriore all'ultimazione)	1672
3.	Fabbricati oggetto di meri interventi manutentori	1672
4.	Fabbricati rurali	1673
4.1	Classamento ordinario e annotazione della ruralità fiscale	1673
4.2	Fabbricati rurali abitativi	1673
4.3	Fabbricati rurali strumentali	1674
5.	Fabbricati abusivi	1674
6.	Fabbricati a destinazione speciale e particolare (gruppo D ed E)	1674
7.	Impianti fotovoltaici	1677
8.	Piattaforme petrolifere	1678

ABITAZIONE PRINCIPALE	1680	
1.	Nozione di abitazione principale valida ai fini dell'IMU	1680
2.	Rilevanza di una sola unità immobiliare	1684
3.	Classificazione catastale ed eventuale status di immobile di lusso	1686
4.	Regime agevolato per l'abitazione principale e le relative pertinenze	1686

FATTISPECIE CONSIDERATE "ABITAZIONI PRINCIPALI"	1687	
1.	Alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle cooperative edilizie a proprietà indivisa	1688

SOMMARIO

2. Alloggi delle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari	1688
3. Alloggi sociali	1688
4. Casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli	1688
5. Unico immobile del personale delle Forze armate, Forze di polizia, Vigili del fuoco e personale prefettizio	1689
6. Abitazione di anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o di cura	1689
7. Abitazioni possedute da soggetti residenti all'estero e titolari di pensione	1690
PERTINENZE	1691
1. Pertinenze dell'abitazione principale	1691
2. Pertinenze di altri immobili	1692
3. Aree urbane	1693
AREA FABBRICABILE	1694
1. Prescrizioni del PRG in itinere	1695
2. Utilizzabilità a scopo edificatorio	1695
3. Obblighi informativi facenti capo al Comune	1697
4. Aree fabbricabili coltivate da coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole	1697
5. Aree fabbricabili site in territori montani o collinari	1700
6. Aree fabbricabili costituenti pertinenza di fabbricati	1700
TERRENI AGRICOLI	1702
1. Terreni pertinenziali a fabbricati	1702
2. Terreni agricoli esenti	1703
3. Terreni agricoli montani e parzialmente montani	1704
4. Terreni agricoli non esenti: aliquota applicabile	1705
5. Dichiarazione IMU	1705
70. Esenzioni IMU	
INQUADRAMENTO GENERALE	1708
IMMOBILI DELLO STATO E DI ALTRI ENTI DESTINATI AI FINI ISTITUZIONALI	1710
1. Enti interessati	1710
2. Immobili destinati esclusivamente ai compiti istituzionali	1711
3. Immobili in comodato al Comune per scopi istituzionali	1712
4. Immobili non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali	1712
FABBRICATI CENSITI NEL GRUPPO "E"	1712
IMMOBILI AD USO CULTURALE	1713
IMMOBILI DEGLI ENTI ECCLESIASTICI E DELLA SANTA SEDE	1714
IMMOBILI DEGLI STATI ESTERI ED ORGANIZZAZIONI INTERNAZIONALI	1714

IMMOBILI DEGLI ENTI "NO PROFIT"	1715
1. Requisito soggettivo	1716
1.1 Enti non commerciali pubblici	1716
1.2 Enti non commerciali privati	1716
1.3 Soggetti esclusi	1718
1.4 Possesso dell'immobile	1719
1.5 Immobile in comodato da ente non commerciale ad altro ente non commerciale	1719
1.6 Immobile in comodato ad ente non commerciale	1720
2. Requisito oggettivo	1720
2.1 Rilevanza dell'attività svolta	1721
2.2 Modalità di svolgimento dell'attività no profit	1721
3. Utilizzo esclusivo o misto dell'immobile per lo svolgimento delle attività assistenziali, previdenziali, ecc.	1725
3.1 Immobili ad utilizzazione mista	1725
TERRENI AGRICOLI ESENTI	1730
1. Terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali	1730
2. Terreni agricoli ubicati nei Comuni delle isole minori	1731
3. Terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile	1732
4. Terreni agricoli in aree montane o di collina	1732
5. Terreni agricoli esenti e conseguenze sulla tassazione diretta	1732
6. Esenzione IMU sui terreni agricoli in caso di fusione di Comuni	1733
FABBRICATI RURALI STRUMENTALI	1733
IMMOBILI MERCE INVENDUTI	1734
1. Ambito soggettivo	1734
2. Ambito oggettivo	1734
3. Immobili non assegnati delle cooperative edilizie	1735
4. Obbligo di dichiarazione IMU	1735
ULTERIORI ESENZIONI	1735
1. Immobili situati nelle zone colpite da calamità naturali	1735
2. Esenzione dall'IMU per le imprese nelle ZFU	1737
2.1 Soggetti beneficiari dell'esenzione	1737
2.2 Zone Franche urbane (ZFU)	1739
2.3 Decorrenza dell'esenzione IMU	1739
3. Esenzioni deliberate dai Comuni	1739
4. Esenzioni IMU disposte durante l'emergenza Covid-19	1739
5. Immobili occupati	1740
6. Esenzione IMU per gli immobili dell'Accademia nazionale dei Lincei	1741
71. Base imponibile IMU	
MODALITÀ DI DETERMINAZIONE	1744

SOMMARIO

FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO E DOTATI DI RENDITA	1744
1. Rilevanza dell'accatastamento	1746
2. Modifiche della rendita catastale	1747
3. Esclusione dalla rendita dei c.d. "imbullonati"	1747
4. Unità immobiliari nuove	1748
5. Immobili in leasing	1748
6. Abitazione principale	1749
RIDUZIONI DELLA BASE IMPONIBILE ALLA METÀ	1749
1. Fabbricati vincolati per motivi storico-artistici	1749
2. Fabbricati inagibili o inabitabili	1749
3. Abitazioni concesse in uso comodato gratuito a parenti	1750
FABBRICATI SPROVVISTI DI RENDITA	1752
1. Rendita presunta iscritta transitoriamente in Catasto per i c.d. "immobili fantasma"	1753
1.1 Efficacia provvisoria della rendita presunta	1753
1.2 Ricalcolo dei tributi già liquidati in base alla rendita presunta	1753
2. Fabbricati rurali e obbligo di iscrizione al Catasto degli Immobili Urbani	1754
FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE POSSEDUTI DA IMPRESE	1755
1. Coefficienti ministeriali per la rivalutazione dei costi storici di acquisto o costruzione	1756
2. Costi di acquisto o costruzione rilevanti	1756
3. Rilevanza temporale del metodo contabile	1757
4. Attribuzione della rendita catastale e diritto al rimborso	1757
5. Fabbricati condotti in leasing	1758
AREE FABBRICABILI	1759
TERRENI AGRICOLI	1760
72. Aliquote IMU	
DEFINIZIONE	1762
ALIQUOTE IMU ORDINARIE	1762
1. Bilancio di previsione degli enti locali	1763
2. Organo competente alla determinazione delle aliquote	1764
3. Pubblicazione delle delibere e dei regolamenti	1764
4. Modifica di tariffe e aliquote dopo l'approvazione del bilancio di previsione	1765
ACCONTO E SALDO	1766
Altre ALIQUOTE IMU	1766
1. Abitazione principale e relative pertinenze	1767
2. Immobili locati a canone concordato	1767
3. Fabbricati rurali ad uso strumentale	1767

4. Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	1768
5. Terreni agricoli	1768
6. Immobili del gruppo D	1768
7. Potere dei Comuni di ridurre l'aliquota ordinaria	1769
IMU E TASI	1769
73. Liquidazione e versamento IMU	
INQUADRAMENTO GENERALE	1771
SCADENZE DEI VERSAMENTI	1772
1. Liquidazione dell'acconto di giugno e del saldo di dicembre: regola generale	1773
2. IMU anno 2023: determinazione della prima rata scadente il 16.6.2023 e della seconda rata scadente il 18.12.2023	1773
3. Enti non commerciali e versamenti IMU	1774
4. Immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa	1775
MISURE LEGATE ALL'EMERGENZA COVID-19	1775
1. Differimento versamenti IMU durante l'emergenza Covid-19 disposti dal Comune	1775
2. Abolizione IMU 2021 e 2022 per il settore dello spettacolo	1776
3. Esenzione IMU 2021 e 2022 per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli	1776
4. Contributo IMU 2022 e 2023 per il commercio al dettaglio e gli artigiani nei Comuni fino a 500 abitanti	1776
5. Credito d'imposta sul saldo IMU 2021 per il comparto turismo	1777
MODALITÀ DI VERSAMENTO	1778
1. Versamento mediante il Modello F24	1778
1.1 Modalità di compilazione del Modello F24	1778
1.2 Versamento mediante il Modello F24 "Semplificato"	1779
1.3 Codici tributo	1780
2. Versamento mediante il bollettino postale	1780
2.1 Versamento con modalità telematiche	1781
2.2 Modalità di compilazione del bollettino	1781
2.3 Detrazione per l'abitazione principale	1782
3. Versamento distinto della quota erariale e della quota comunale	1782
4. Contribuenti non residenti	1782
5. Cittadini italiani residenti all'estero	1783
6. Versamento mediante il Modello F24EP da parte degli enti pubblici	1783
7. Altri aspetti connessi al versamento dell'IMU	1784
7.1 Arrotondamento all'unità di euro	1784
7.2 Importo minimo per l'obbligo di versamento	1784
ERRORI NEI VERSAMENTI E RIMBORSI	1784

SOMMARIO

1. Versamento a Comune diverso da quello competente	1785
2. Versamento superiore al dovuto	1785
3. Versamento allo Stato di somme dovute al Comune	1786
4. Versamento al Comune di somme dovute allo Stato	1786

VERSAMENTI IN COMPENSAZIONE	1787
1. Crediti derivanti dal Modello 730	1787
2. Visto di conformità per utilizzo di crediti superiori a euro 5.000,00	1787
3. Compensazione di crediti tributari con Modello F24	1788

ISTANZE DI INTERPELLO	1788
-----------------------	------

ADEMPIMENTI	1789
1. Versamento IMU	1789

74. Dichiarazione IMU

INQUADRAMENTO GENERALE	1792
1. Modello di dichiarazione IMU/IMPI	1792
2. Modello di dichiarazione per gli enti non commerciali	1792
3. Obbligo dichiarativo	1793

DICHIARAZIONE NON DOVUTA	1794
1. Atti comunicati con il MUI	1794
2. Immobili caduti in successione	1795
3. Abitazione principale	1795
4. Pertinenze dell'abitazione principale	1795
5. Immobili assimilati dai Comuni all'abitazione principale	1796
6. Fabbricati rurali strumentali	1796

DICHIARAZIONE OBBLIGATORIA	1796
1. Immobili che godono di riduzioni d'imposta	1797
1.1 Fabbricati di interesse storico o artistico	1798
1.2 Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati	1798
1.3 Unità immobiliari concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale	1798
2. Immobili per i quali i Comuni non possiedono informazioni	1799
3. Casi particolari di assimilazione all'abitazione principale	1802
4. Casi particolari in cui la dichiarazione IMU deve essere presentata anche per l'abitazione principale	1802
4.1 Coniugi con residenze in immobili diversi all'interno dello stesso Comune o in immobili diversi situati in Comuni diversi	1803
4.2 Immobile situato sul territorio di Comuni diversi	1803
4.3 Genitore affidatario dei figli e assegnatario della casa familiare	1803
5. Immobili merce invenduti	1804
6. Aree edificabili	1805
6.1 Presentazione della dichiarazione IMU per le aree fabbricabili	1805

6.2 Aree fabbricabili coltivate da coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola	1806
7. Effetti della dichiarazione per gli anni successivi	1806
SOGGETTI OBBLIGATI ALLA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE	1806
1. Soggetti passivi dell'IMU	1807
2. Comproprietari e contitolari di diritti reali	1807
3. Casi particolari	1807
TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE	1808
1. Termini di presentazione	1808
2. Soggetto a cui presentare la dichiarazione	1808
3. Modalità di presentazione della dichiarazione	1809
DICHIARAZIONE IMU DEGLI ENTI NON COMMERCIALI	1810
1. Dichiarazione IMU-TASI per gli enti non commerciali	1811
2. Termini di presentazione	1811
3. Contenuto della dichiarazione	1811
ADEMPIMENTI	1812
1. Dichiarazione IMU	1812
2. Dichiarazione IMU - Enti non commerciali	1813

75. Accertamento e riscossione IMU

INQUADRAMENTO GENERALE	1815
1. Accertamento e riscossione	1816
1.1. Accertamento	1816
1.2. Accertamento esecutivo degli Enti locali	1817
1.3. Esecuzione forzata	1817
1.4. Limiti all'esecutività dell'accertamento	1818
1.5. Dilazione dei versamenti	1819
2. Accertamento con adesione e strumenti deflativi del contenzioso	1819
3. Contenzioso	1820
REGIME SANZIONATORIO	1820
1. Sanzioni	1820
2. Incompletezza dei documenti di versamento	1821
3. Errata indicazione del codice tributo o del codice Comune	1822
4. Omessa presentazione del Modello F24 "a saldo zero"	1823
5. Definizione agevolata	1823
6. Interessi di mora	1823
RAVVEDIMENTO OPEROSO	1824
1. Cause ostative al ravvedimento	1824
2. Misura della sanzione ridotta	1824
3. Efficacia del versamento	1827
4. Computo dei giorni per il ravvedimento "breve"	1827

SOMMARIO

5. Ravvedimento e riferimento alla dichiarazione IMU	1828
7. Ravvedimento dell'omessa presentazione della dichiarazione	1828
8. Ravvedimento parziale non esperibile per IMU e tributi locali	1829

76. TARI

DEFINIZIONI	1831
-------------	------

TARI: TASSA SUL SERVIZIO DI GESTIONE DEI RIFIUTI URBANI	1832
---	------

1. Dalla TARSU alla TARI: evoluzione normativa	1832
2. Presupposto e soggetti passivi	1833
3. Base imponibile	1834
3.1 Unità immobiliari a destinazione ordinaria e futura revisione del catasto	1834
3.2 Rifiuti speciali	1835
4. Criteri tariffari	1835
5. Esclusioni	1837
5.1 Parti comuni dell'edificio	1838
5.2 Magazzini e aree esclusivamente collegate all'attività produttiva	1838
6. Riduzioni ed esenzioni	1839
6.1 Riduzioni per legge	1839
6.2 Riduzioni stabilite da Comune	1839
6.3 Riduzioni per i soggetti titolari di pensione non residenti	1839
6.4 Esenzioni immobili Santa Sede	1840
7. Occupazione temporanea di aree pubbliche	1840

DICHIARAZIONI E VERSAMENTI	1841
----------------------------	------

1. Dichiarazioni	1841
2. Versamenti	1841

RISCOSSIONE, ACCERTAMENTO E SANZIONI	1844
--------------------------------------	------

1. Riscossione e accertamento	1844
2. Regime sanzionatorio	1845

ADEMPIMENTI	1846
-------------	------

1. Versamento TARI	1846
--------------------	------

77. Imposta patrimoniale sugli immobili esteri (IVIE)

DEFINIZIONE	1848
-------------	------

SOGGETTI PASSIVI	1848
------------------	------

1. Soggetti residenti	1849
2. Proprietari e titolari di diritti reali sugli immobili esteri	1850
3. Immobili detenuti in comunione	1851
4. Immobili detenuti tramite soggetti interposti	1851
5. Soggetti proprietari di immobili oggetto di operazioni di emersione	1851

BASE IMPONIBILE	1852
1. Immobili situati in Paesi UE o aderenti allo Spazio Economico Europeo (SEE)	1852
1.1 Valore catastale	1852
1.2 Costo di acquisto o valore di mercato	1852
1.3 Valore di mercato	1855
2. Immobili situati in Paesi diversi	1855
2.1 Costo di acquisto o di costruzione	1855
2.2 Valore di mercato	1855
3. Altre disposizioni ai fini della determinazione della base imponibile	1856
3.1 Diritti reali diversi dalla proprietà	1856
3.2 Immobili costruiti dal proprietario	1856
3.3 Immobili acquisiti per successione o donazione	1856
3.4 Tasso di cambio	1856
 ALIQUOTE IVIE	 1857
1. Regime agevolato per le abitazioni principali all'estero	1857
 DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA	 1858
1. Credito di imposta	1859
2. Credito di imposta per gli Immobili situati nell'UE e nello SEE	1859
3. Franchigia	1860
 DICHIARAZIONE E VERSAMENTO	 1860
1. Compilazione del Modello REDDITI	1860
2. Soggetti che presentano il Modello 730	1861
3. Esclusione dall'IRPEF degli immobili esteri non locati o adibiti ad abitazione principale	1861
4. Versamento, liquidazione, accertamento e riscossione	1861
5. Immobili concessi in gestione o in amministrazione a intermediari residenti	1862
 ADEMPIMENTI	 1863
1. Versamento IVIE	1863

PARTE VI - ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO NEL SETTORE IMMOBILIARE

78. Accertamento delle locazioni

ACCERTAMENTO DELLE LOCAZIONI REGistrate	1867
1. Ambito di applicazione	1867
1.1 Esclusione dei contratti di locazione concordati	1868
2. Inibizione del potere di liquidare la maggiore imposta di registro complementare	1868
2.1 Raggiungimento del valore catastale al periodo locativo infrannuale	1869

SOMMARIO

2.2	Liquidazione dell'imposta complementare sulle annualità successive	1869
2.3	Valore catastale	1869
2.4	Misura dei coefficienti moltiplicatori	1870
3.	Inibizione del potere di rettificare il reddito dichiarato dal locatore	1870
3.1	Mancato coordinamento tra normativa relativa all'accertamento e determinazione del reddito sui fabbricati	1871
3.2	Natura procedimentale e non sostanziale della disposizione	1871
3.3	Condizione che configura l'inibizione dei poteri di accertamento	1872
3.4	Interpretazione letterale	1873
3.5	Locazioni di singole unità immobiliari e APE	1874
	ACCERTAMENTO DELLE LOCAZIONI NON REGistrate	1876
1.	Risposta sanzionatoria all'omessa registrazione	1876
2.	Codice fiscale indicato nei contratti di somministrazione di acqua, energia elettrica, gas	1877
3.	Dati catastali delle unità immobiliari presso cui sono attivate nuove utenze	1877
3.1	Destinatari dell'obbligo	1878
3.2	Comunicazione telematica	1878
	REGIME SANZIONATORIO	1878
1.	Sanzioni amministrative	1878
1.1	Omessa indicazione dei dati catastali	1878
1.2	Nullità della locazione come sanzione extrafiscale	1878
1.3	Contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni	1879
1.4	Conseguenze fiscali	1879
1.5	Estensione dell'ambito di applicazione della sanzione	1879
2.	Sanzioni per le locazioni di immobili abitativi previste dal decreto sul federalismo municipale	1880
2.1	Rilevanza del canone imposto ex lege ai fini del calcolo dell'imposta di registro	1880
2.2	Registrazione tardiva volontaria	1881
2.3	Applicabilità della norma sull'accertamento parziale per il pregresso	1881
2.4	Omessa dichiarazione dei redditi	1882
	RAVVEDIMENTO OPEROSO	1882
1.	Cedolare secca	1883

79. Accertamento dei trasferimenti immobiliari

	REDDITO GENERATO DAL TRASFERIMENTO DI IMMOBILI	1885
1.	Reddito di lavoro autonomo	1886
2.	Reddito d'impresa	1886
3.	Redditi diversi	1888
4.	Duplici funzione del corrispettivo	1888
5.	Rapporto tra corrispettivo e valore normale	1888
	IMPOSTE DI CORRISPETTIVO	1889

1.	Disciplina vigente	1889
1.1	Restaurazione dell'onere probatorio in capo agli uffici	1889
1.2	Svuotamento della presunzione legale relativa all'importo preso a mutuo come valore normale minimo	1892
1.3	Decorrenza	1894
1.4	Efficacia retroattiva della nuova disciplina	1894
2.	Solidarietà passiva IVA del cessionario	1895
2.1	Differenze rispetto alla solidarietà passiva del cessionario nelle cessioni immobiliari	1897
2.2	Oggetto della responsabilità del cessionario	1898
2.3	Regolarizzazione ostativa alla responsabilità solidale	1898
2.4	Privilegio speciale dello Stato	1899
IMPOSTE DI VALORE		1900
1.	Riflessi dell'accertamento di valore ai fini delle imposte dirette	1901
1.1	Accertamento dell'occultazione di corrispettivo	1903
2.	Accertamento di maggior valore	1904
2.1	Criteri che ispirano il controllo di congruità	1904
2.2	Obbligo di motivazione e obbligo di allegazione	1905
2.3	Acquisti attraverso aste giudiziarie	1905
2.4	Determinazione del valore venale in comune commercio	1906
2.5	Rilevanza del valore di perizia	1906
2.6	Possibilità di discostarsi dal valore di perizia	1907
2.7	Liquidazione dell'imposta complementare (registro)	1908
2.8	Sanzione per insufficiente dichiarazione di valore	1908
2.9	Criteri di selezione degli atti per l'accertamento di valore	1909
VALORE NORMALE		1909
1.	Criteri di determinazione del valore normale	1910
1.1	Aggiornamento semestrale delle quotazioni immobiliari OMI	1911
1.2	Aggiornamento periodico dei criteri di determinazione del valore normale	1911
1.3	Superficie dell'unità immobiliare rilevante per il calcolo del valore normale	1911
2.	Individuazione delle quotazioni immobiliari OMI	1911
2.1	Valori OMI alla data dell'atto notarile o del contratto preliminare registrato	1912
3.	Calcolo del valore normale unitario (unità immobiliari non residenziali)	1913
4.	Calcolo del valore normale unitario (unità immobiliari residenziali)	1913
4.1	Necessità di rettificare il valore normale unitario per gli immobili residenziali	1915
5.	Calcolo del valore normale e rivalutazione del 30% (immobili nuovi)	1917
6.	Esempi di calcolo del valore normale	1917
7.	Integrazione del valore normale in base ad altri elementi a disposizione dell'ufficio	1920
POTERI DI CONTROLLO DEGLI UFFICI		1920
1.	Accessi, ispezioni e verifiche	1921

SOMMARIO

2. Inviti, richieste e questionari	1922
3. Indagini finanziarie	1923

80. Valutazione automatica e prezzo-valore

VALUTAZIONE AUTOMATICA SU BASE CATASTALE	1925
1. Edificabilità - Inedificabilità del terreno	1926
2. Nullità del preliminare che obblighi a inserire in atto il valore catastale	1926
3. Attuale ambito applicativo della valutazione automatica	1927
4. Calcolo del valore soglia (valore catastale)	1928
5. Casi particolari	1929
5.1 Unico atto contenente una pluralità di beni	1929
5.2 Atti immobiliari non configuranti "cessioni"	1929
5.3 Immobili sprovvisti di rendita	1930
SUCCESSIONI E DONAZIONI	1931
REQUISITI PER L'APPLICAZIONE DEL PREZZO-VALORE	1931
1. Indicazione del corrispettivo	1931
2. Richiesta di applicazione del beneficio in atto	1932
3. Sentenze di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre	1933
4. Dichiarazione da rendere al notaio	1933
5. Indicazione di un errato valore catastale	1933
6. Pagamenti dilazionati	1934

INDICE ANALITICO	1935
-------------------------	------