

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	18

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	25
3. Modalità di denuncia delle variazioni	25
3.1 Tipo di frazionamento	25
3.2 Modello unico informatico	26
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	29
3. Ruolo dell'AGEA	30
3.1 Predisposizione e invio degli atti di aggiornamento catastale	30
3.2 Conservazione della documentazione	31
4. Ruolo dell'ufficio dell'Agenzia delle Entrate	31
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	88
3.	Modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali	88
3.1	Soggetti abilitati all'uso del Modello Unico Informatico	89
3.2	Atti di aggiornamento interessati dal Modello Unico Informatico	89
3.3	Modalità di presentazione del Modello Unico Informatico	89
3.4	Ricezione del modello da parte dell'Agenzia delle Entrate	89
3.5	Obbligo di conservazione dei documenti in formato cartaceo	89
4.	Mutamenti nel possesso degli immobili	90
5.	Denuncia di unità immobiliari di nuova costruzione	90
5.1	Denuncia di fabbricato urbano o nuova costruzione (accatastamento)	91
5.2	Denuncia di cambiamento dello stato dei terreni a seguito di edificazione (tipo mappale)	91
5.3	Dichiarazione delle unità immobiliari di nuova costruzione	92
6.	Mutamenti nello stato, consistenza o destinazione di unità immobiliari già censite	92
6.1	Variazioni rilevanti	93
6.2	Redazione e presentazione della denuncia	95
6.3	Termine per la presentazione della dichiarazione	95
6.4	Sanzione per omessa o ritardata denuncia	95
REVISIONE DEGLI ESTIMI		95
REVISIONE DI QUALIFICAZIONE, CLASSIFICAZIONE E CLASSAMENTO		96
REVISIONE DEL CLASSAMENTO DA PARTE DEL COMUNE		97
1.	Revisione del classamento per intere microzone	97
1.1	Disposizioni attuative	97
1.2	Scostamento significativo del valore medio di mercato relativo alla microzona	98
1.3	Computo e aggiornamento del valore medio di mercato	99
1.4	Computo del valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'IMU	100

1.5	Richiesta di revisione del classamento della microzona	100
1.6	Notifica degli atti attributivi delle nuove rendite	100
1.7	Decorrenza degli effetti fiscali delle nuove rendite	100
2.	Accatastamento o revisione del classamento di singole unità immobiliari su richiesta del Comune	101
2.1	Unità immobiliari oggetto di attribuzione o rideterminazione della rendita	101
2.2	Notifica agli interessati della richiesta di presentazione dell'atto di aggiornamento catastale	102
2.3	Comunicazione all'ufficio delle Entrate della richiesta di presentazione dell'atto di aggiornamento catastale	103
2.4	Inottemperanza del possessore e adeguamento d'ufficio delle risultanze catastali	103
2.5	Rigetto della richiesta di adeguamento catastale	104
2.6	Notifica degli atti attributivi delle nuove rendite	104
	ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON CENSITI O EX RURALI	104
1.	Richiesta di iscrizione al catasto fabbricati	104
1.1	Pubblicazione del comunicato dell'Agenzia del territorio sulla Gazzetta Ufficiale	104
1.2	Pubblicità degli elenchi di immobili da regolarizzare	105
2.	Regolarizzazione catastale d'ufficio	106
2.1	Comunicazione all'inadempiente	106
2.2	Surroga dell'ufficio	106
2.3	Indicazione da apporre sul documento di aggiornamento catastale	107
2.4	Iscrizione del fabbricato al Catasto Fabbricati	107
2.5	Determinazione degli oneri a carico dell'inadempiente	107
3.	Rendita presunta	107
3.1	Criteri di determinazione della rendita presunta	108
3.2	Oneri a carico dell'interessato	110
3.3	Funzione fiscale della rendita presunta	111
3.4	Efficacia della rendita presunta	111
3.5	Ricorso contro la rendita presunta	111
3.6	Riesame in autotutela dell'atto attributivo della rendita presunta	112
3.7	Decorrenza degli effetti fiscali della rendita catastale	112
3.8	Regolarizzazione catastale a seguito dell'attribuzione della rendita presunta	113
	RIACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI CENSITI NEL GRUPPO E	114
1.	Criteri di accatastamento per gli immobili del gruppo E	114
2.	Obbligo di regolarizzare l'accatastamento	114
3.	Inerzia dei possessori	115
4.	Decorrenza degli effetti fiscali della rendita catastale	116
5.	Immobili degli enti non commerciali	116
	VARIAZIONE DELLA CLASSE DI REDDITIVITÀ DI SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI	117

SOMMARIO

VARIAZIONI DELL'UNITÀ DI MISURA DELLA CONSISTENZA	118
RICLASSAMENTO DI SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI	118
ANNOTAZIONI DEL VINCOLO ATTESTANTE L'INTERESSE STORICO CULTURALE NEGLI ATTI CATASTALI	119
1. Irrilevanza del vincolo ai fini del classamento	119
2. Facoltà di richiedere l'annotazione del vincolo in Catasto	120
6. Accatastamento dei fabbricati rurali	
INQUADRAMENTO GENERALE	122
1. Riformulazione dei requisiti per la ruralità fiscale	124
1.1 Recepimento normativo degli orientamenti espressi dall'amministrazione	124
1.2 Ampliamento dell'ambito della ruralità fiscale	124
1.3 Decorrenza della nuova nozione di ruralità fiscale	124
2. Novità relative alla ruralità fiscale delle case di abitazione	125
2.1 Requisiti del possesso e dell'utilizzo dell'abitazione (fino al 30.11.2007)	125
2.2 Requisito unico relativo all'utilizzo dell'abitazione (dall'1.12.2007)	127
2.3 Requisiti rimasti invariati a seguito della modifica normativa	127
2.4 Autodichiarazione circa il possesso dei requisiti di ruralità	129
3. Ruralità fiscale dei fabbricati strumentali all'attività agricola	129
3.1 Nuove ipotesi di fabbricati strumentali rurali	130
3.2 Rilevanza delle attività agricole di cui all'art. 2135 c.c.	131
3.3 Autodichiarazione circa il possesso dei requisiti di ruralità	131
RURALITÀ AI FINI FISCALI	131
1. Imposte dirette	132
2. Imposte indirette	132
3. ICI	133
3.1 Prima fase dell'elaborazione giurisprudenziale della Corte di Cassazione	134
3.2 Soluzione legislativa	134
3.3 Seconda fase dell'elaborazione giurisprudenziale della Corte di Cassazione	134
3.4 Riclassamento dei rurali nelle categorie A/6, classe R, e D/10	135
3.5 Ritorno ai criteri di classamento ordinari	136
4. IMU	136
5. Attività di verifica demandata all'Agenzia delle Entrate	137
6. Riclassamento in A/6 o D/10 dei rurali già iscritti al Catasto Fabbricati	137
7. Ostacoli tecnico-estimativi	137
8. Classamento ordinario e annotazione di ruralità fiscale	138
8.1 Istanza di annotazione catastale per i rurali già iscritti al Catasto Urbano (entro il 30.9.2012)	138
INVENTARIAZIONE DEI FABBRICATI RURALI	139

1.	Disciplina (iscrizione al Catasto Fabbricati)	139
1.1	Denuncia dei fabbricati rurali di nuova costruzione	139
1.2	Denuncia dei rurali per cui ricorre l'obbligo di variazione catastale DOCFA	139
1.3	Denuncia in Catasto relativa all'acquisto o alla perdita della ruralità fiscale	140
2.	Criteri di classamento dei fabbricati rurali	140
2.1	Criteri che orientano la verifica degli uffici in merito al corretto classamento	142
2.2	Autocertificazione circa la sussistenza dei requisiti di ruralità (fabbricati strumentali)	142
2.3	Fabbricati destinati all'esercizio di attività agricole connesse	142
2.4	Fabbricati utilizzati per attività agrituristiche	144

7. Decorrenza degli effetti fiscali delle rendite dei fabbricati

	INQUADRAMENTO GENERALE	147
	RENDITE ATTRIBUITE CON PROCEDURA DOCFA	148
1.	Modifica della rendita proposta entro il termine di 12 mesi	150
2.	Modifica della rendita proposta ormai divenuta definitiva (oltre il termine di 12 mesi)	151
3.	Decorrenza degli effetti delle rendite per le unità immobiliari di nuova costruzione	151
3.1	Imposte sui redditi	152
3.2	IMU	152
3.3	Imposte indirette	154
4.	Rendite dei fabbricati oggetto di interventi di recupero pesanti	154
4.1	Imposte sui redditi	154
4.2	IMU	155
4.3	Imposte indirette	155
5.	Rendite dei fabbricati oggetto di meri interventi manutentori	156
5.1	Imposte sui redditi	156
5.2	IMU	157
5.3	Imposte indirette	157
	RENDITE ATTRIBUITE NON SU INIZIATIVA DI PARTE	158
1.	Decorrenza delle nuove rendite conseguenti a revisione degli estimi	158
1.1	Imposte sui redditi	159
1.2	IMU	160
1.3	Imposte indirette	161
2.	Decorrenza delle nuove rendite conseguenti a revisione di qualificazione, classificazione e classamento	162
3.	Decorrenza delle rendite iscritte a seguito della revisione del classamento promossa dai Comuni per intere microzone	162
3.1	Notifica degli atti attributivi delle nuove rendite	162
3.2	Applicabilità dell'art. 74 della L. 342/2000	163
3.3	Decorrenza	163

SOMMARIO

4.	Decorrenza delle Rendite iscritte su richiesta del Comune	164
5.	Decorrenza delle Rendite iscritte su richiesta dell'ufficio delle Entrate	165
6.	Decorrenza delle rendite iscritte per le ex unità immobiliari del gruppo "E"	166
7.	Decorrenza delle rendite iscritte a seguito di revisione del classamento per variazione permanente della redditività	167
7.1	Imposte sui redditi	167
7.2	IMU	167
7.3	Imposte indirette	168
8.	Rendite attribuite o modificate dagli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle entrate	168
8.1	Rettifica della rendita proposta	168
8.2	Decorrenza degli effetti delle nuove rendite	169
9.	Decorrenza delle rendite attribuite o modificate nell'ambito di procedimenti di autotutela	170
9.1	Imposte sui redditi	171
9.2	IMU	171
9.3	Imposte indirette	171
10.	Decorrenza degli effetti delle rendite attribuite o modificate dal giudice tributario a seguito di ricorso	172
10.1	Imposte sui redditi	172
10.2	IMU	172
10.3	Imposte indirette	172

DECORRENZA DEGLI EFFETTI DELLA RENDITA ATTRIBUITA PER I CD. IMBULLONATI	173
---	-----

8. Rilevanza fiscale dell'estimo catastale

REDDITO DOMINICALE E REDDITO AGRARIO	176
1. Efficacia dei redditi dominicali ed agrari	177
2. Ultima revisione generale delle tariffe d'estimo dominicali ed agrarie	177
3. Rivalutazione dei redditi dominicali ed agrari	177
3.1 Ulteriore rivalutazione dei redditi dominicale e agrario per il triennio 2013 - 2015	177
IMPOSTE INDIRETTE SUI TRASFERIMENTI	178
IMPOSTE DI SUCCESSIONE E DONAZIONE	178
IMU	179
RENDITA CATASTALE E TARIFFE D'ESTIMO	179
UNITÀ IMMOBILIARI URBANE A DESTINAZIONE ORDINARIA	180
CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLE TARIFFE D'ESTIMO	180
1. Unità immobiliari per cui nella zona censuaria si pratica la locazione	180
2. Unità immobiliari per cui nella zona censuaria non si pratica la locazione	182

3.	Nozione di vano utile catastale	182
3.1	Vano principale	182
3.2	Vano accessorio	182
4.	Attribuzione della rendita per stima diretta per i gruppi D ed E	183
5.	Ultima revisione generale delle rendite catastali urbane	184
6.	Nuova revisione generale degli estimi urbani	184
6.1	Suddivisione del territorio in microzone	185
6.2	Altre disposizioni attuative del Catasto Fabbricati	185
7.	Rivalutazione della rendita catastale	186
8.	Valore catastale	186
8.1	Coefficienti istituiti ai fini dell'IMU	187
8.2	Coefficienti moltiplicatori	187
8.3	Rivalutazione dei coefficienti moltiplicatori	188

9. Fiscalità urbanistica

INQUADRAMENTO GENERALE	189
URBANISTICA	190
1. Urbanistica come scienza della pianificazione del territorio	190
1.1 Finalità dell'urbanistica	190
1.2 Espressione dell'attività urbanistica (piani)	190
DIRITTO URBANISTICO	190
1. Urbanistica come materia a legislazione concorrente (Stato-Regioni)	190
PIANI URBANISTICI	191
1. Indirizzo urbanistico e disciplina dell'attività edilizia	191
2. Articolazione della pianificazione territoriale	191
2.1 Piani territoriali di coordinamento (o direttori)	192
2.2 Piani urbanistici generali o piani regolatori generali	192
2.3 Piani attuativi del Piano Regolatore Generale	195
3. Competenza urbanistica degli Enti Pubblici Territoriali	195
4. Zonamento e standard urbanistici	196
4.1 Zone omogenee	197
4.2 Standard urbanistici	198
ATTIVITÀ EDILIZIA E TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO	199
1. Manutenzione ordinaria	199
2. Manutenzione straordinaria	200
3. Restauro e risanamento conservativo	202
4. Ristrutturazione edilizia	203
4.1 Demolizione e fedele ricostruzione	203
5. Nuova costruzione	204
6. Ristrutturazione urbanistica	205
7. Titoli abilitativi dell'attività edilizia	206
7.1 Competenza legislativa regionale	206
7.2 Disciplina di indirizzo	206

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

DEFINIZIONE	213
ALTRI DIRITTI REALI CHE CREANO SOGGETTIVITÀ PASSIVA	214
DIRITTO DI USUFRUTTO	214
1. Usufrutto sui beni del figlio minore	215
2. Profilo fiscale della costituzione del diritto di usufrutto	215
3. Cessione del diritto d'usufrutto	215
4. Valore del diritto d'usufrutto	216
DIRITTO D'USO	216
DIRITTO DI ABITAZIONE	217
DIRITTO DI ENFITEUSI	217
CASI PARTICOLARI	218
1. Immobili locati o concessi in comodato	218
2. Immobili in comunione legale	219
3. Immobili oggetto di un Fondo patrimoniale	220
4. Immobili gravati da diritto di abitazione a seguito di decesso del coniuge	221
5. Immobili oggetto di intestazione fiduciaria	221
6. Immobili sottoposti a sequestro cautelare	221
7. Alloggi delle cooperative a proprietà divisa	221
8. Alloggi degli IACP (oggi ATER)	221
9. Immobili situati in Italia e di proprietà di non residenti	221
10. Immobili oggetto di un trust	223
IMPATTO SUL REDDITO COMPLESSIVO	227

11. Terreni dei soggetti non imprenditori

INQUADRAMENTO GENERALE	232
COLTIVAZIONE DEL FONDO	234
ALLEVAMENTO DI ANIMALI	234
COLTIVAZIONI IN SERRA	235
ATTIVITÀ CONNESSE	236
1. Manipolazione e trasformazione di prodotti agricoli	237
2. Altre attività connesse (fornitura di servizi)	241

3. Attività assimilate alle attività agricole	244
FABBRICATO RURALE	250
UNITÀ IMMOBILIARI NON UTILIZZATE	250
TERRENI NON PRODUTTIVI DI REDDITO FONDIARIO	251
1. Terreni, parchi e giardini di pubblico interesse	251
2. Terreni destinati a cava	252
3. Terreni relativi ad imprese commerciali e terreni strumentali per l'esercizio di arti e professioni	252
4. Terreni di società ed enti commerciali utilizzati per lo svolgimento di attività agricola	252
TERRENI NON AFFITTATI	253
1. Esercizio di attività agricole - Rilevanza del reddito agrario	255
2. Irrilevanza della destinazione urbanistica del terreno	257
3. Rivalutazione dei redditi fondiari dei terreni	257
4. Variazioni della qualità di coltura	257
5. Riduzioni del reddito fondiario	258
TERRENI AFFITTATI	259
1. Terreni affittati per usi agricoli	259
2. Terreni affittati per usi non agricoli	262
TERRENI SITUATI ALL'ESTERO	262
1. Ambito soggettivo di rilevanza - Soggetti residenti in Italia	263
2. Determinazione del reddito	264
CONCESSIONE DI TERRENI IN USUFRUTTO	265
REDDITI DI NATURA FONDIARIA NON DETERMINABILI CATASTALMENTE	265
12. Plusvalenze sui terreni dei soggetti non imprenditori	
DEFINIZIONE	267
1. Rilevanza della disciplina vigente all'atto del trasferimento dell'immobile	268
2. Rapporti tra corrispettivo e valore di mercato	268
3. Atti che determinano il realizzo di plusvalenze	269
4. Facoltà di richiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 26%	271
IMPRESE AGRICOLE	273
LOTTIZZAZIONE NUOVA ED EDIFICABILITÀ DEI TERRENI	273
1. Lottizzazione	274
2. Rapporto con la cessione di terreni edificabili	275
3. Esecuzione di opere intese a rendere edificabili i terreni	277
4. Determinazione della plusvalenza	277

SOMMARIO

TERRENI SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA	279
1. Nozione fiscale di area fabbricabile	279
2. Terreni occupati da manufatti edilizi in costruzione	285
3. Terreni occupati da fabbricati interessati da piani di recupero	286
4. Trasferimento di cubatura	286
5. Determinazione della plusvalenza	288
ESPROPRIAZIONE DI TERRENI PER PUBBLICA UTILITÀ	293
1. Ipotesi escluse dalla fattispecie reddituale	294
2. Plusvalenze dipendenti da provvedimenti di esproprio anteriori all'1.1.92	295
3. Determinazione della plusvalenza	295
4. Ritenuta alla fonte del 20% operata dal soggetto che eroga le somme	296
CESSIONE DI TERRENI NON EDIFICABILI	296
1. Terreni acquisiti per donazione	297
2. Acquisto frazionato della nuda proprietà e dell'usufrutto	297
3. Determinazione della plusvalenza	298
4. Principio di cassa	298
5. Esclusione della tassazione separata	298
6. Applicabilità dell'imposta sostitutiva del 26%	299
RIVALUTAZIONE DEI TERRENI	299
1. Soggetti interessati	300
2. Terreni interessati	301
3. Adempimenti	304
4. Rapporto con precedenti rivalutazioni degli stessi terreni	308
5. Utilizzo del valore di perizia ai fini del computo delle plusvalenze	311
5.1 Incrementi successivi del costo fiscale rivalutato	312
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	349
1. Concessione in usufrutto di unità immobiliari urbane	349
2. Sublocazione di beni immobili	350
3. Redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente	350
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	364
1. Applicazione della cedolare secca	365
2. Aliquota proporzionale	370
3. Versamento dell'imposta sostitutiva	371
4. Altri aspetti della disciplina del tributo	374
5. Esclusione del rimborso delle imposte di registro e di bollo già pagate	374
ESERCIZIO DELL'OPZIONE	374
1. Soggetto cui compete l'esercizio dell'opzione	375
2. Distinta rilevanza di ogni singola abitazione locata	376
3. Rinuncia all'aggiornamento del canone	379
4. Momento di esercizio dell'opzione	382
5. Durata dell'opzione	387
6. Modelli per la registrazione del contratto e l'esercizio dell'opzione	388
CONVENIENZA DEL REGIME	389
1. Liquidazione dell'IRPEF con e senza il reddito fondiario della locazione	390
2. Ulteriori elementi da considerare	390
3. Necessità di un confronto analitico	390
4. Considerazioni di massima	391
LOCAZIONI BREVI	392

SOMMARIO

15. Plusvalenze sui fabbricati dei soggetti non imprenditori

DEFINIZIONE	397
CESSIONE DI FABBRICATI POSSEDUTI DA NON PIÙ DI 5 ANNI	398
1. Definizione	398
2. Computo del quinquennio	404
UNITÀ IMMOBILIARI URBANE ADIBITE AD ABITAZIONE PRINCIPALE	411
PLUSVALENZE SU CESSIONI A TITOLO ONEROSO DI BENI IMMOBILI CHE HANNO FRUITO DEL C.D. "SUPERBONUS"	414
CESSIONE DI IMMOBILI SITUATI ALL'ESTERO	415
IMPOSTA SOSTITUTIVA DEL 26%	416
1. Ambito soggettivo	416
2. Ambito oggettivo - Plusvalenze rilevanti	418
3. Considerazioni in merito alla convenienza dell'esercizio della facoltà	419
4. Applicazione dell'imposta sostitutiva - Base imponibile e aliquota	420
5. Applicazione e versamento dell'imposta a cura del notaio	420
6. Applicazione dell'imposta sostitutiva	421
7. Pagamento dell'imposta sostitutiva	421
8. Comunicazione dei dati all'Agenzia delle Entrate	422

16. Oneri deducibili di derivazione immobiliare

DEFINIZIONE	423
CANONI, LIVELLI, CENSI ED ALTRI ONERI GRAVANTI SUI REDDITI DEGLI IMMOBILI	424
1. Canoni, livelli e censi	424
2. Altri oneri	424
INDENNITÀ PER PERDITA DELL'AVVIAMENTO	425
DEDUZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE	425
DEDUZIONI PER INVESTIMENTI DI IMMOBILI DA LOCARE	430

17. Spese detraibili di derivazione immobiliare

DEFINIZIONE	432
INTERESSI PASSIVI SU PRESTITI O MUTUI AGRARI	432
1. Soggetti finanziatori	432
2. Spese rilevanti ai fini della detrazione	432
3. Ammontare massimo della detrazione	433

ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	433
1. Soggetto legittimato alla detrazione	433
2. Contratto di mutuo	434
3. Data di acquisto dell'unità immobiliare	435
4. Destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale	436
5. Immobili oggetto di acquisto	440
6. Garanzia ipotecaria	442
7. Detrazione spettante	442
IMMOBILI DIVERSI DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE	456
DETRAZIONE DALL'IRPEF DELL'IVA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI	456
COSTRUZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	457
1. Nozione di "costruzione"	457
2. Finanziamenti rilevanti	458
3. Misura della detrazione IRPEF	458
4. Limiti e condizioni per la fruizione della detrazione	460
MUTUI STIPULATI NEL 1997 PER RISTRUTTURAZIONI	463
1. Interventi edilizi rilevanti	463
2. Immobili sui quali sono eseguiti gli interventi edilizi	463
3. Finanziamenti rilevanti	463
4. Misura della detrazione IRPEF	464
5. Documentazione necessaria	465
6. Rinegoziazione del mutuo	465
COMPENSI CORRISPOSTI A MEDIATORI IMMOBILIARI	465
1. Beneficiari della detrazione	465
2. Intermediari immobiliari	466
3. Limiti di importo	466
4. Pagamento della mediazione in sede di contratto preliminare	468
ONERI PER I BENI SOGGETTI A REGIME VINCOLISTICO	468
1. Ambito oggettivo di applicazione	468
2. Certificazione delle spese	469
3. Cumulo delle detrazioni	469
CANONI DI LOCAZIONE RELATIVI AGLI STUDENTI UNIVERSITARI "FUORI SEDE"	469
1. Canoni di locazione rilevanti	470
2. Ubicazione dell'università rispetto al Comune di residenza	470
3. Ubicazione dell'unità immobiliare locata rispetto all'università	471
4. Spese sostenute per i familiari	471
5. Limiti di importo	471
6. Estensione agli studenti universitari all'estero	472

SOMMARIO

18. Detrazioni per le spese di recupero del patrimonio edilizio

DEFINIZIONE	474
1. Detrazione del 36-50% delle spese di recupero del patrimonio edilizio	474
SOGGETTI INTERESSATI	476
1. Familiare convivente	477
2. Coniuge separato	478
3. Imprenditore individuale	478
4. Imprese familiari	479
5. Società di persone	479
6. Soci di cooperative	480
7. Futuro acquirente	481
IMMOBILI OGGETTO DEGLI INTERVENTI AGEVOLATI	481
1. Immobili a uso promiscuo	481
2. Pertinenze delle unità immobiliari residenziali	482
3. Parti comuni condominiali	482
4. Connotazione di edificio residenziale	482
5. Altre condizioni necessarie per l'agevolazione	483
INTERVENTI AGEVOLATI	483
1. Manutenzione ordinaria	484
2. Manutenzione straordinaria	484
3. Restauro e risanamento conservativo	485
4. Ristrutturazione edilizia	486
5. Ricostruzione e ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi	488
6. Eliminazione delle barriere architettoniche	488
7. Misure contro il compimento di atti illeciti	489
8. Interventi di cablatura degli edifici	489
9. Misure contro l'inquinamento acustico	489
10. Adozione di misure antisismiche	490
11. Interventi di bonifica dall'amianto	492
12. Interventi per evitare gli infortuni domestici	492
13. Interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione	493
14. Misure per il risparmio energetico	493
15. Costruzione o acquisto di box auto pertinenziali a unità immobiliari residenziali	494
TIPOLOGIE DI SPESA AGEVOLATE	498
1. Lavori eseguiti in proprio	499
ADEMPIMENTI NECESSARI PER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE	499
1. Comunicazione alla ASL	500
2. Obbligo di conservazione della documentazione	500
2.1 Termini di decadenza	501

2.2	Documentazione da conservare per gli interventi su parti comuni condominiali	502
3.	Indicazione dei dati nella dichiarazione dei redditi	503
4.	Modalità di pagamento delle spese agevolate	503
4.1	Bonifici effettuati da conti correnti cointestati	504
4.2	Assenza di alcuni dati rilevanti nei bonifici	504
4.3	Spese il cui pagamento è ammesso anche senza bonifico	504
4.4	Applicazione della ritenuta d'acconto sui bonifici	505
4.5	Soggetti obbligati a operare la ritenuta	505
4.6	Pagamenti sui quali si applica la ritenuta	505
4.7	Modalità di applicazione e fruizione della ritenuta	505
4.8	Versamento ai Comuni degli oneri di urbanizzazione	506
4.9	Attività svolte da consorzi	507
4.10	Base imponibile	507
4.11	Somme già assoggettate ad altra ritenuta	507
4.12	Bonifici in valuta estera	508
4.13	Versamenti a favore di fondi immobiliari	508
4.14	Esenzione dalla ritenuta per acquisto o assegnazione di immobili ristrutturati	508
4.15	Ulteriori adempimenti di banche e poste	508
4.16	Causale interbancaria	509
4.17	Versamento delle ritenute operate	509
	IMPUTAZIONE TEMPORALE DELLE SPESE AI VARI PERIODI D'IMPOSTA	510
1.	Pagamento delle spese relative alle parti comuni condominiali	510
	CRITERI DI CALCOLO DELLA DETRAZIONE	510
1.	Aliquota della detrazione	510
2.	Principio generale	510
3.	Rilevanza delle sole spese rimaste effettivamente a carico del contribuente	511
4.	Ammontare massimo delle spese rilevante ai fini della detrazione	511
4.1	Società di persone	512
4.2	Lavori che si protraggono per più anni	512
4.3	Pertinenze dell'abitazione	513
4.4	Rilevanza distinta di ogni singola unità immobiliare residenziale	513
4.5	Spese relative agli interventi sulle parti comuni	514
4.6	Immobili a uso promiscuo	515
5.	Obbligo della ripartizione della detrazione in quote annuali	515
6.	Rilevanza della detrazione fino a concorrenza dell'imposta lorda	515
7.	Mancato sfruttamento delle prime rate	516
8.	Recupero della rata di detrazione non fruita	516
9.	Potenziamento della detrazione e proroga termine	516
9.1	Rilevanza dell'unità immobiliare abitativa	516
9.2	Suddivisione del tetto massimo di rilevanza tra i comproprietari (contitolari)	517
9.3	Interventi che proseguono su più periodi d'imposta - Correlazione con l'intervento nella sua unitarietà	517
9.4	Correlazione con il periodo d'imposta	517

SOMMARIO

CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI	517
1. Detrazione per la conservazione degli immobili vincolati	517
2. Detrazione degli interessi passivi su mutui contratti per la ristrutturazione dell'abitazione principale	518
TRASFERIMENTO DEL DIRITTO ALLA DETRAZIONE	518
1. Trasferimento tra vivi dell'immobile residenziale	518
1.1 Cessioni a titolo gratuito dell'immobile (es. donazione)	519
1.2 Rata relativa all'anno del trasferimento	519
1.3 Decadenza dalla detrazione e effetto sul diritto trasferito all'acquirente	520
1.4 Trasferimenti di quote di comproprietà	520
1.5 Spese sostenute dal conduttore o comodatario	520
2. Decesso del contribuente	520
IPOTESI DI DECADENZA DAL DIRITTO ALLA DETRAZIONE	522
ACQUISTO DI IMMOBILI RISTRUTTURATI DA IMPRESE EDILI	522
1. Interventi di recupero agevolati	523
2. Aliquota della detrazione	524
3. Limiti di spesa rilevanti	524
3.1 Tetto massimo di rilevanza	525
3.2 Acquisto di abitazione e pertinenza	525
4. Adempimenti necessari per fruire dell'agevolazione	525
4.1 Modalità di pagamento del prezzo di acquisto delle unità immobiliari	525
4.2 Registrazione del compromesso (fruizione anticipata dell'agevolazione)	526
5. Cause di decadenza dall'agevolazione	526
6. Comunicazione all'ENEA	526
6.1 Interventi da comunicare	526
6.2 Ambito soggettivo	527
6.3 Modalità di trasmissione	527
6.4 Sanzioni per omessa comunicazione all'ENEA	528
BONUS ARREDAMENTO	528
1. Soggetti beneficiari	529
2. Ambito applicativo	530
2.1 Precisazioni dell'Amministrazione finanziaria	531
3. Interventi edilizi che costituiscono il presupposto per la detrazione	532
3.1 Data di avvio degli interventi di recupero del patrimonio edilizio	532
4. Spese documentate	533
5. Modalità di pagamento	534
6. Limite massimo di spesa	534
7. Ripartizione della detrazione	534
8. Interventi che devono essere comunicati all'ENEA	535
BONUS VERDE	535

BONUS FACCIATE	536
19. Detrazioni per spese di riqualificazione energetica degli edifici	
DEFINIZIONE	540
1. Proroga della detrazione e aumento della percentuale dal 55 al 65%	540
2. Rinvio generale alla disciplina della detrazione IRPEF per i lavori di recupero edilizio	543
3. Tipologia di interventi agevolabili	543
4. Rateizzazione delle detrazioni	548
SOGGETTI AMMESSI A BENEFICIARE DELLA DETRAZIONE	548
1. Titolo giuridico vantato sull'immobile (possessione o detenzione)	549
2. Nudo proprietario e inquilino	549
3. Soggetto no tax area	549
EDIFICI INTERESSATI DALL'AGEVOLAZIONE	550
1. Immobili inagibili accatastati come F/2	551
2. Preesistenza nell'edificio di un impianto di riscaldamento	551
3. Esclusione degli immobili "merce" dall'agevolazione	552
4. Esclusione degli immobili "locati" dall'agevolazione	552
5. Immobili a uso promiscuo	553
RIDUZIONE DEL FABBISOGNO DI ENERGIA	553
1. Fabbisogno di energia primaria annuo per riscaldamento	554
2. Riferimento dell'intervento all'intero edificio	554
3. Requisiti prestazionali	555
4. Tipologia di opere	557
5. Limite alla detrazione	558
MIGLIORAMENTO DELL'ISOLAMENTO TERMICO	558
1. Interventi su strutture opache già conformi ai valori obiettivo di trasmittanza	558
2. Opere e spese rilevanti	559
3. Limite alla detrazione	560
INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI	560
1. Caratteristiche tecniche dei pannelli solari	561
2. Opere e spese rilevanti	562
3. Limite alla detrazione	562
SOSTITUZIONE DI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	562
1. Caratteristiche tecniche delle caldaie a condensazione	563
2. Installazione di caldaie non a condensazione	564
3. Installazione di pompe di calore e di impianti geotermici	564
4. Sostituzione dello scaldacqua con altro "a pompa di calore"	565
5. Opere e spese rilevanti	565
6. Limite alla detrazione	566

SOMMARIO

RAPPORTI TRA LE DIVERSE FATTISPECIE AGEVOLATE	566
1. Interventi che riducono il fabbisogno di energia per il riscaldamento	566
2. Interventi che non riducono il fabbisogno di energia per il riscaldamento	567
LIMITE MASSIMO DELLA DETRAZIONE	567
ADEMPIMENTI PER LE AGEVOLAZIONI E CUMULABILITÀ	567
1. Asseverazione	568
2. Attestato di certificazione/qualificazione energetica	570
3. Modalità di pagamento delle spese	571
4. Trasmissione della documentazione all'ENEA	572
5. Invio all'ENEA di documentazione sostitutiva	574
6. Attività di monitoraggio e valutazione del risparmio energetico	575
7. Conservazione della documentazione	575
8. Divieto di cumulo con altre agevolazioni fiscali nazionali	575
CASI PARTICOLARI	579
1. Lavori che si protraggono per più anni	579
2. Trasferimento delle quote residue della detrazione	581
3. Interventi effettuati in leasing	581
4. Interventi di carattere strutturale per interventi di ristrutturazione ed efficienza energetica e idrica	582
ASPETTI CONTABILI	582
SUPERBONUS	585
1. Soggetti interessati	585
1.1 Limite di spesa	591
1.2 Altri soggetti	592
2. Ambito oggettivo	592
2.1 Interventi trainanti	592
2.2 Interventi trainati	593
2.3 Edificio unifamiliare	593
2.4 Accesso autonomo dall'esterno	594
2.5 Altri casi di agevolazione	594
2.6 Casi di esclusione dell'agevolazione	595
2.7 Comuni interessati da eventi sismici	595
2.8 IVA indetraibile	596
3. Interventi di risparmio energetico	596
3.1 Limite massimo di spesa ammesso alla detrazione	597
3.2 Altri interventi agevolabili	597
3.3 Immobili soggetti a vincoli	598
3.4 Miglioramento di classi energetiche	598
3.5 Interventi di demolizione e ricostruzione edilizia	598
3.6 Edifici privi di APE	598
4. Interventi relativi a misure antisismiche	599
5. Installazione pannelli fotovoltaici e sistemi di accumulo	599
6. Installazione infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici	601

7.	Requisiti per l'accesso al Superbonus	601
7.1	Adempimenti	601
7.2	CILA	602
7.3	Imprese con qualificazione SOA	603
8.	Opzione per la ripartizione della detrazione in 10 quote annuali	604
9.	Modalità operative e opzione per la cessione del credito	604
10.	Sanzioni	606
11.	Cumulabilità	607
12.	Contabilizzazione	608
13.	Aggiornamento catastale	608
14.	Plusvalenze sulla cessione degli immobili	608
15.	Proroga SAL 31.12.2023	608
16.	Contributo per la copertura dei lavori	609
17.	Trasmissione dati all'ENEA	609
CESSIONE DEI BONUS E SCONTO SUL CORRISPETTIVO		610
1.	Spese interessate	615
2.	Rapporto con altre norme sulla cessione dei bonus	615
3.	Modalità operative	616
3.1	Comunicazione dell'opzione	617
3.2	Parti comuni	619
3.3	Crediti fruibili in 10 rate annuali	620
3.4	Correzione degli errori	622
3.5	Controlli dell'Agenzia	623
3.6	Ulteriori controlli a partire dal 12.11.2021	623
5.	Utilizzo dei crediti d'imposta	624
6.	Controlli, sanzioni e responsabilità	626
6.1	Esclusione dalla responsabilità in solido	626
7.	Inutilizzo dei crediti	628
8.	Rifiuto delle cessioni dei crediti successive alla prima già accettate	629
SPESE PER L'ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE		630
20. Detrazioni d'imposta per i conduttori di immobili abitativi		
DEFINIZIONE		634
1.	Contratti di locazione interessati	634
2.	Parametrazione al periodo di destinazione dell'immobile ad abitazione principale	635
3.	Contratto di locazione cointestato	635
CONTRATTI DI LOCAZIONE LIBERI		635
CONTRATTI DI LOCAZIONE CONCORDATI		636
1.	Contratti di locazione interessati	636
2.	Determinazione della detrazione	637

SOMMARIO

INQUILINI DI ETÀ COMPRESA TRA I 20 E I 31 ANNI	637
1. Contratti di locazione interessati	638
2. Altre condizioni per il riconoscimento della detrazione	638
3. Determinazione della detrazione	638
4. Durata della detrazione	639
5. Verifica del requisito di età	639
STUDENTI "FUORI SEDE"	639
DIPENDENTI CHE TRASFERISCONO LA RESIDENZA PER MOTIVI DI LAVORO	640
1. Lavoratori interessati	640
2. Variazione della residenza	641
3. Contratti di locazione interessati	641
4. Altre condizioni per il riconoscimento della detrazione	641
5. Durata della detrazione	641
6. Determinazione della detrazione	642
DIVIETO DI CUMULO DELLE DETRAZIONI E OPZIONE PER QUELLA PIÙ FAVOREVOLE	643
1. Diritto a diverse detrazioni per differenti periodi dell'anno	644
2. Incumulabilità con i contributi del "Fondo affitti"	644
INCAPIENZA DELL'IRPEF LORDA	644
1. Attribuzione del credito da parte del sostituto d'imposta	645
2. Attribuzione del credito in sede di dichiarazione dei redditi	646
21. Crediti d'imposta di derivazione immobiliare	
DEFINIZIONE	647
IMMOBILI POSSEDUTI ALL'ESTERO E GIÀ TASSATI	648
1. Richiesta del credito e termine di decadenza	648
2. Immobili situati in Stati a fiscalità privilegiata	649
CANONI DI LOCAZIONE NON PERCEPITI MA GIÀ TASSATI	650
1. Procedimento di convalida dello sfratto	650
2. Ambito di applicazione del credito d'imposta	651
3. Utilizzo del credito d'imposta	651
4. Determinazione del credito d'imposta	651
5. Prescrizione decennale	652
RIACQUISTO DELLA PRIMA CASA	652
ACQUISTO PRIMA CASA UNDER 36 - CREDITO D'IMPOSTA IVA	653
CASI PARTICOLARI	654
1. Credito d'imposta per gli immobili colpiti dal sisma in Abruzzo	654

2. Fruizione dell'agevolazione	654
--------------------------------	-----

DICHIARAZIONE DEI REDDITI	655
---------------------------	-----

22. Immobili dei professionisti

DEFINIZIONE	657
-------------	-----

IMMOBILI STRUMENTALI	657
----------------------	-----

1. Plusvalenze e minusvalenze	658
2. Ammortamenti	659
3. Canoni di leasing	661
4. Spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione	664
5. Interessi passivi sostenuti per l'acquisizione dell'immobile	668
6. Spese condominiali, per riscaldamento e altri servizi	669

IMMOBILI A USO PROMISCUO	669
--------------------------	-----

1. Plusvalenze e minusvalenze	669
2. Rendita catastale (canone di locazione o leasing)	670
3. Spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione	670
4. Interessi passivi sostenuti per l'acquisizione del bene	671

23. Immobili delle società semplici e degli enti non commerciali

DEFINIZIONE	673
-------------	-----

SOCIETÀ SEMPLICI	673
------------------	-----

1. Redditi fondiari	673
2. Oneri deducibili	675
3. Oneri detraibili	676

ENTI NON COMMERCIALI RESIDENTI	678
--------------------------------	-----

ENTI NON COMMERCIALI NON RESIDENTI	683
------------------------------------	-----

PARTE III IMPOSTE DIRETTE SOGGETTI IMPRENDITORI

24. Immobili dell'imprenditore individuale

REDDITO DI IMPRESA	687
--------------------	-----

1. Esercizio abituale dell'attività	688
2. Altre attività produttive di reddito d'impresa	688
3. Attività d'impresa e attività commerciale occasionale	689
3.1 Casi particolari	689

SOMMARIO

IMMOBILI DELL'IMPRESA INDIVIDUALE	691
1. Immobili merce	692
2. Immobili strumentali e immobili patrimoniali	692
2.1 Iscrizione nel libro inventari	692
2.2 Immobili dei contribuenti in regime forfetario	693
2.3 Immobili dei contribuenti in regime dei minimi	693
PASSAGGIO DI IMMOBILI DALLA SFERA PERSONALE A QUELLA IMPRENDITORIALE	694
1. Avvio dell'attività d'impresa	694
2. Immobili strumentali	695
3. Immobili merce	695
PASSAGGIO DI IMMOBILI DALLA SFERA IMPRENDITORIALE A QUELLA PRIVATA	698
1. Configurabilità di ricavi	698
2. Configurabilità di plusvalenze	698
ESTROMISSIONE BENI D'IMPRESA	699
IMMOBILI AD UTILIZZO PROMISCUO	700
IMMOBILI IN GODIMENTO AI SOCI O FAMILIARI DELL'IMPRENDITORE	700
1. Ambito soggettivo	700
1.1 Soggetti beneficiari dei beni concessi in godimento	700
1.2 Soggetti concedenti	701
2. Ambito oggettivo	701
3. Determinazione del reddito	701
4. Riflessi fiscali in capo alla società concedente	702
25. Immobili delle società commerciali	
SOCIETÀ IMMOBILIARI	706
1. Società immobiliari di costruzione e compravendita	706
2. Società immobiliari di gestione	706
CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	707
1. Immobili e reddito di impresa	707
2. Immobili e soggetti imprenditoriali	708
2.1 Società commerciali	708
2.2 Società di fatto	709
CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI IN GODIMENTO A SOCI O FAMILIARI DELL'IMPRENDITORE	709
SOCIETÀ IMMOBILIARI DI COMODO	710
1. Società non operative	710
1.1 Determinazione dei ricavi presunti a seguito del possesso di immobili	710

XXX

1.2 Disapplicazione mediante interpello	711
2. Società in perdita sistematica	711
ASSEGNAZIONE DEI BENI AI SOCI	712
1. Assegnazione e tassazione in capo ai soci di società di capitali	712
2. Assegnazione e tassazione in capo ai soci di società di persone	713
3. Trattamento contabile in capo alla società assegnante	713
4. Trattamento IVA	714
5. Altre imposte indirette	714
ASSEGNAZIONE AGEVOLATA BENI AI SOCI	714
1. Soggetti interessati	714
2. Condizioni	714
3. Imposta sostitutiva	714
4. Valore degli immobili	715
5. Trattamento in capo a soci assegnatari	715
6. Agevolazioni in materia di imposte indirette	715
26. Immobili merce	
DEFINIZIONE	718
RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO	718
1. Stato patrimoniale	718
2. Conto economico	719
2.1 Componenti positivi	719
2.2 Componenti negativi	719
3. Nota integrativa	719
CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA	720
1. Rilevanza delle risultanze di bilancio	720
2. Principio di competenza	721
2.1 Spese di acquisizione degli immobili	721
2.2 Clausole di riserva della proprietà	722
2.3 Locazione con clausola di trasferimento della proprietà	722
2.4 Rent to buy	723
2.5 Oneri da sostenere negli esercizi futuri	723
2.6 Opere ultrannuali	724
3. Costi accessori e interessi passivi	724
4. Criteri di valutazione degli immobili merce	726
5. Eliminazione dal magazzino dei terreni ceduti gratuitamente al Comune	727
6. Locazione di immobili merce	727
7. Cessione di immobili merce	728
8. Redditi connessi alla concessione di beni in godimento a soci o familiari dell'imprenditore	728
IMMOBILI IN COSTRUZIONE SU APPALTO	729
1. Valutazione in base ai corrispettivi pattuiti	729

SOMMARIO

2. Disciplina fiscale del contratto di appalto	730
3. Prospetto delle opere, forniture o servizi ultrannuali	731
4. Revisione dei prezzi	734
5. Varianti in corso d'opera	734

ADEGUAMENTO RIMANENZE INIZIALI	734
--------------------------------	-----

27. Immobili strumentali

DEFINIZIONE	738
-------------	-----

IMMOBILI STRUMENTALI PER DESTINAZIONE	738
---------------------------------------	-----

1. Locazione a terzi del bene immobile	738
2. Abitazione utilizzata come ufficio	739
3. Terreni	739
3.1 Terreni coltivati o adibiti all'allevamento	739
3.2 Terreni non coltivati	740
3.3 Esclusione dei terreni dall'ammortamento	740
4. Immobili in leasing	740
5. Alloggio del custode	740
6. Fabbricati utilizzati quali abitazioni del personale	740
7. Abitazioni concesse in locazione da immobiliari di gestione	741

IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA	741
---------------------------------	-----

1. Rilevanza della classificazione catastale	741
--	-----

STRUMENTALITÀ PRO TEMPORE DEI FABBRICATI CONCESSI IN USO AI DIPENDENTI	741
---	-----

1. Natura dei fabbricati	742
2. Ubicazione dei fabbricati	742
3. Profilo soggettivo dei dipendenti trasferiti per motivi di lavoro	742
4. Durata triennale della strumentalità	742
5. Implicazioni fiscali della strumentalità nel triennio	743
6. Irrilevanza per le società immobiliari	743

RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO	744
------------------------------	-----

1. Stato patrimoniale	744
2. Conto economico	744
3. Nota integrativa	745
4. Processo di ammortamento	746
4.1 Edificazione di un terreno posseduto in diritto di superficie	746
4.2 Terreni	746
4.3 Scritture contabili	747
4.4 Spese sostenute per migliorie su immobili di terzi	747
4.5 Sospensione dell'ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali nei bilanci 2020 e 2021	748

CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA	750
--	-----

XXXII

1.	Plusvalenze/minusvalenze su fabbricati strumentali	751
1.1	Determinazione	751
1.2	Facoltà di rateizzazione	753
1.3	Imputazione temporale delle plusvalenze su immobili vincolati	754
1.4	Atti assimilati alle cessioni	754
1.5	Vendita con riserva di proprietà	754
1.6	Cessione dell'usufrutto	755
1.7	Costituzione di un diritto di superficie	756
1.8	Cessione di beni in sede di concordato preventivo	756
1.9	Spin off immobiliari	757
1.10	Minusvalenze	757
2.	Immobili strumentali per natura concessi in locazione	757
3.	Ammortamento	757
3.1	Terreni	757
3.2	Fabbricati	758
3.3	Ammortamento in misura inferiore all'aliquota ordinaria	758
3.4	Costo fiscale dell'immobile rilevante ai fini dell'ammortamento	759
3.5	Sospensione degli ammortamenti 2020, 2021, 2022 e 2023 ed effetti fiscali	759
4.	Scorporo del valore delle aree	760
4.1	Individuazione del valore del terreno (da scorporare)	761
4.2	Fabbricati interessati dall'obbligo dello scorporo del valore dell'area	766
4.3	Effetti sulla deducibilità delle spese di manutenzione degli immobili strumentali	770
5.	Spese di manutenzione	771
5.1	Imprese di nuova costituzione	772
5.2	Immobili strumentali ceduti o acquistati nel corso dell'esercizio	772
5.3	Contratti di manutenzione a corrispettivi periodici	772
6.	Spese sostenute su immobili di terzi	772
7.	Interessi passivi	772
8.	Concessione di beni immobili in godimento a soci o familiari dell'imprenditore	773
	LEASING IMMOBILIARE	774
1.	Impresa concedente	774
1.1	Ammortamento dei beni concessi in leasing	774
1.2	Trattamento del c.d. "maxicanone"	775
1.3	Ammortamento anticipato - Inammissibilità	775
1.4	Ammortamento inferiore a quello finanziario (recupero all'atto del riscatto)	775
1.5	Risoluzione anticipata del contratto	776
2.	Impresa utilizzatrice	776
2.1	Deducibilità dei canoni di leasing	776
2.2	Deducibilità del c.d. "maxicanone"	781
2.3	Canoni di prelocazione	781
2.4	Imprese che applicano gli IAS/IFRS	782
2.5	Capitalizzazione dei canoni di leasing - Ammissibilità ed effetti	782
2.6	Indeducibilità della quota parte dei canoni relativa ai terreni	782

SOMMARIO

2.7	Risoluzione anticipata del contratto o riscatto anticipato del bene	785
2.8	Cessione del contratto di leasing	785
2.9	Trattamento del corrispettivo di acquisto del contratto di leasing	785
2.10	Leasing aventi ad oggetto terreni edificabili	786
2.11	Lease back	787
2.12	Cessione a terzi del diritto di riscatto	788
2.13	Deducibilità della quota interessi	789
2.14.	Beni in leasing: inapplicabilità della sospensione degli ammortamenti 2020-2023	789
	RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA	789
1.	Rivalutazione dei beni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2019	789
2.	Rivalutazione nel 2021	790
3.	Deducibilità del maggior valore della rivalutazione	790
	AMMORTAMENTO IMMOBILI IMPRESE DEL COMMERCIO	791
1.	Soggetti interessati	791
2.	Condizioni e regole applicative	792
	28. Immobili patrimoniali	
	DEFINIZIONE	793
	RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO	794
1.	Stato patrimoniale	794
1.1	Terreni	794
1.2	Fabbricati non strumentali	795
2.	Conto economico	796
	CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA	796
1.	Fabbricati (unità immobiliari abitative)	796
1.1	Fabbricati patrimoniali siti in Italia non locati a terzi	796
1.2	Fabbricati siti in Italia locati a terzi	797
1.3	Fabbricati siti all'estero	799
2.	Terreni	799
2.1	Terreni destinati all'esercizio di attività agricole	799
2.2	Terreni non destinati all'esercizio di attività agricole	800
3.	Ragguaglio all'anno solare per gli esercizi non solari	800
4.	Variazioni da operare in sede di dichiarazione dei redditi	800
4.1	Fabbricati patrimoniali locati a terzi	800
5.	Indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi	801
5.1	Tipologie di costi indeducibili	802
5.2	Eccezioni al divieto di indeducibilità	802
5.3	Interessi passivi	805
6.	Concessione di beni immobili in godimento a soci o familiari dell'imprenditore	807
7.	Plusvalenze (minusvalenze) conseguite su immobili patrimoniali	808

RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA	809
--	-----

29. Regime della participation exemption per le società immobiliari

PARTICIPATION EXEMPTION	811
1. Esenzione	812
2. Entità dell'esenzione	812
3. Requisiti per l'esenzione	813
3.1 Residenza fiscale della società partecipata	814
PEX E SOCIETÀ IMMOBILIARI	817
1. Nozione di impresa commerciale	817
2. Presunzioni di non commercialità	817
2.1 Fabbricati concessi in locazione	817
2.2 Nozione di "fabbricati utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa"	818
2.3 Immobili "merce" temporaneamente concessi in locazione	819
2.4 Immobili in corso di costruzione o ristrutturazione	820
2.5 Verifica della prevalenza	820
2.6 Immobili utilizzati promiscuamente	821
2.7 Affitto di azienda con componente immobiliare (centri commerciali)	821
2.8 Conferimento d'azienda	823
3. Esenzione delle plusvalenze su partecipazioni detenute in società immobiliari di costruzione e/o compravendita	823
4. Imponibilità delle plusvalenze su partecipazioni detenute in società immobiliari di gestione	823
5. Verifica del requisito in presenza di operazioni straordinarie	824

30. Operazioni straordinarie

TRASFERIMENTO DEI PATRIMONI IMMOBILIARI	825
CESSIONE D'AZIENDA	825
1. Nozione di azienda	825
1.1 Cessione di singoli immobili	826
1.2 Esclusione di beni immobili	827
2. Regime ai fini delle imposte sui redditi	827
2.1 Effetti sul reddito d'impresa del cedente	827
2.2 Nozione di cessione a titolo oneroso	828
2.3 Determinazione delle plusvalenze	828
2.4 Frazionamento della plusvalenza	829
2.5 Tassazione separata delle plusvalenze per gli imprenditori individuali	829
2.6 Trasferimento d'azienda a titolo gratuito	830
CONFERIMENTO D'AZIENDA	831
1. Regime "ordinario" di neutralità fiscale	831
1.1 Ambito soggettivo	831

SOMMARIO

1.2	Irrelevanza del periodo di possesso dell'azienda	831
2.	Opzione per il regime dell'imposta sostitutiva	832
2.1	Maggiori valori contabili per i quali è ottenibile il riconoscimento fiscale	832
2.2	Riconoscimento degli effetti fiscali	833
2.3	Modalità di versamento dell'imposta sostitutiva	833
2.4	Decadenza degli effetti	833
3.	Conferimento d'azienda e successiva cessione di partecipazioni	834
4.	Riflessi del conferimento d'azienda sulla participation exemption	834

SCISSIONE SPIN OFF IMMOBILIARE 835

1.	Profili generali	835
2.	Profili elusivi	836
3.	Riflessi della scissione sulla participation exemption	848
3.1	Requisiti soggettivi	848
3.2	Requisiti oggettivi	848

FUSIONE 849

1.	Profili generali	849
2.	Profili elusivi	850
3.	Trasferimento delle perdite pregresse in capo alla società incorporante (o risultante) e interpello	851
4.	Riflessi della fusione sulla participation exemption	851
4.1	Requisiti soggettivi	851
4.2	Requisiti oggettivi	852

TRASFORMAZIONE 853

1.	Trasformazione di società di persone commerciali in società di capitali	854
2.	Trasformazione da società commerciale a società semplice	854
3.	Trasformazione da società semplice a società commerciale	855
4.	Trasformazione eterogenea	855

31. IRAP sui beni immobili

INQUADRAMENTO GENERALE 857

SOGGETTI PASSIVI IRAP 858

1.	Società semplici immobiliari	859
2.	Cooperative edilizie	859
3.	Professionisti	859

ALIQUOTE E BASE IMPONIBILE 859

SOCIETÀ DI CAPITALI (ESCLUSE BANCHE E ASSICURAZIONI) 860

1.	Affitti attivi	862
2.	Plusvalenze e minusvalenze su immobili strumentali	862
2.1	Operazioni di trasferimento di azienda	863
2.2	Autoconsumo e destinazione a finalità extraprenditoriali	863

2.3	Rateizzazione della plusvalenza	863
3.	Plusvalenze e minusvalenze su immobili patrimoniali	863
3.1	Determinazione della plusvalenza (minusvalenza)	863
3.2	Costituzione di un diritto di superficie a tempo determinato	864
4.	Spese relative agli immobili aziendali	864
4.1	Quote di ammortamento dei fabbricati strumentali	864
4.2	Canoni di leasing	865
4.3	Costi di chiusura e post-chiusura delle discariche	866
4.4	IMU	866
IMPRENDITORI INDIVIDUALI E SOCIETÀ DI PERSONE COMMERCIALI		866
1.	Proventi rilevanti	867
1.1	Canoni attivi di locazione	867
1.2	Autoconsumo e destinazione a finalità extraimprenditoriali	868
2.	Oneri rilevanti	868
3.	Qualificazione, imputazione temporale e classificazione	868
4.	Plusvalenze e minusvalenze su beni immobili	868
5.	Spese relative agli immobili aziendali	869
5.1	IMU	869
5.2	Canoni di leasing	869
IMPRENDITORI AGRICOLI		869
1.	Cessione di aree edificabili	869
2.	Produzione e cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche	869

PARTE IV IVA ED ALTRE IMPOSTE INDIRECTE

32. IVA nel settore immobiliare

INQUADRAMENTO GENERALE	874
PRESUPPOSTO OGGETTIVO	875
SOGGETTIVITÀ PASSIVA D'IMPOSTA	878
1. Imprenditore di fatto	879
2. Imprenditore agricolo	880
3. Immobili rientranti nella sfera imprenditoriale posseduti in regime di comunione legale tra i coniugi	880
4. Enti non commerciali	881
5. Revocatoria fallimentare	881
6. Associazione temporanea di imprese	882
7. Esecuzioni immobiliari	882
7.1 Adempimenti IVA	882
7.2 Momento impositivo	883

SOMMARIO

CESSIONI DI IMMOBILI SOGGETTE A IVA	883
1.1 Aliquota del 4%	883
1.2 Aliquota del 10%	884
1.3 Aliquota del 22%	885
1.4 Base imponibile	885
CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE	885
CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	887
CAPARRA CONFIRMATORIA	888
1. Regime IVA	888
2. Natura delle somme corrisposte	888
2.1 Anticipazione del corrispettivo	889
2.2 Somma trattenuta dall'albergo in caso di disdetta della prenotazione	889
AUTOCONSUMO	889
1. Determinazione della base imponibile	891
2. Rettifica della detrazione	892
ASSEGNAZIONE DI BENI AI SOCI	893
RIMBORSI IVA PER I BENI AMMORTIZZABILI	893
1. Terreni edificabili	895
2. Spese incrementative su beni di terzi	895

33. Territorialità IVA

NOZIONE DI IMMOBILE	897
1. Nozione di bene immobile	897
2. Obbligo di fatturazione	899
CESSIONI DI IMMOBILI	900
SERVIZI RELATIVI AGLI IMMOBILI	900
1. Servizi relativi a beni immobili	900
2. Nesso sufficientemente diretto con i beni immobili	903
3. Noleggio di attrezzature per l'esecuzione di lavori immobiliari	906

34. Detrazione IVA

INDETRAIBILITÀ OGGETTIVA	910
1. Ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione dell'immobile	910
2. Detrazione IVA sugli immobili di civile abitazione	910
3. Detrazione per uso promiscuo	912
3.1 Utilizzo promiscuo dell'immobile acquistato in comunione	912
3.2 Orientamento della giurisprudenza comunitaria	912
3.3 Utilizzo promiscuo dell'immobile - Comportamenti	913

XXXVIII

3.4	Orientamento della giurisprudenza italiana	913
3.5	Novità applicabili dall'1.1.2011	913
DETRAZIONE PER LE SOCIETÀ IMMOBILIARI		914
1.	Normativa comunitaria	914
2.	Giurisprudenza comunitaria	915
3.	Norma di interpretazione dell'AIDC	915
PRO RATA DI DETRAZIONE		916
1.	Arrotondamento	916
2.	Esclusione dal pro rata delle cessioni di beni ammortizzabili	916
3.	Oggetto dell'attività d'impresa e accessorie alle operazioni imponibili	918
SEPARAZIONE DELLE ATTIVITÀ		920
RETTIFICA DELLA DETRAZIONE		922
1.	Rettifica IVA conseguente alla cessione di abitazioni	923
1.1	Esimenti all'obbligo di rettifica della detrazione IVA	923
1.2	IVA rilevante ai fini della rettifica	924
1.3	Proporzionalità della rettifica alla superficie o alla volumetria ceduta	924
1.4	Momento di insorgenza dell'obbligo di rettifica	924
1.5	Sede della rettifica	925
1.6	Versamento dell'IVA risultante a debito per effetto della rettifica	925
1.7	Locazione esente del fabbricato nel periodo di osservazione fiscale	925
1.8	Effetti della cessione o della locazione immobiliare in regime di esenzione da IVA	926
2.	Rettifica IVA conseguente alla cessione di fabbricati strumentali	927
2.1	Soggetti interessati dall'obbligo della rettifica	927
2.2	Esimenti all'obbligo di rettifica della detrazione IVA	927
2.3	IVA rilevante ai fini della rettifica	927
2.4	Momento di insorgenza dell'obbligo di rettifica	928
2.5	Modalità della rettifica	929
2.6	Irrilevanza della rettifica per gli immobili acquistati o costruiti nel corso dell'anno	929
3.	Immobile destinato alla vendita temporaneamente concesso in locazione ad uso turistico	929
4.	Rapporto tra rettifica della detrazione e autoconsumo	930
OPERAZIONI TRA SOGGETTI COLLEGATI		930
1.	Prima ipotesi di sottofatturazione da parte del cedente/prestatore	930
2.	Ulteriori ipotesi in cui si applica il valore normale	930
3.	Tabella riepilogativa	931
35. Reverse charge		
APPLICAZIONE GENERALE		933
1.	Adempimenti	934
1.1	Fornitore	934

SOMMARIO

1.2	Cliente	934
1.3	Novità dal 2019 per effetto dell'obbligo di fatturazione elettronica	935
2.	Cedente/prestatore e/o cessionario/committente non stabilito in Italia	936
3.	Regime sanzionatorio	936
4.	Scritture contabili in capo al cliente	938
4.1	Ricevimento della fattura	938
4.2	Registrazione della fattura nel registro vendite	938
4.3	Chiusura delle partite di transito	939
4.4	Pagamento del fornitore	939
SUBAPPALTI EDILI		939
1.	Natura "edilizia" dell'operazione	940
1.1	Definizione di "settore edile"	941
1.2	Riconducibilità al settore edile della prestazione resa	944
2.	Accordo negoziale sottostante alla prestazione	948
2.1	Assimilazione dei contratti d'opera	948
2.2	Rapporti associativi	949
2.3	Differenza tra "appalto" e "compravendita con posa in opera"	951
2.4	Differenza tra "appalto" e "noleggio con manovratore"	953
3.	Rapporti contrattuali con applicazione del reverse charge	954
3.1	Contratto di affidamento a contraente generale ("general contractor")	955
3.2	Società di "project financing"	955
3.3	Società "in house providing"	956
3.4	Società di "global service"	956
3.5	"Franchising" di servizi	956
3.6	Contratto di avvalimento tra società dello stesso gruppo	957
4.	Esempi di "filiere" negoziali	957
5.	Norme di "tutela finanziaria" per i subappaltatori edili	959
5.1	Rimborso del credito annuale o infrannuale	960
5.2	Rimborsi IVA prioritari per i subappaltatori edili	960
CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI E STRUMENTALI		960
SERVIZI IMMOBILIARI		960
1.	Ambito applicativo	961
2.	Definizione del concetto di edificio	962
3.	Servizi di pulizia negli edifici	963
4.	Demolizione, installazione di impianti e completamento di edifici	964
RAPPORTI CON ALTRI REGIMI SPECIALI		970
1.	Prevalenza del reverse charge su specifici regimi speciali	970
1.1	Rapporto con lo "split payment"	970
1.2	Rapporto con il sistema del "cash accounting"	970
1.3	Rapporto con il diritto di acquistare beni/servizi senza IVA con utilizzo del "plafond"	971
2.	Prevalenza di specifici regimi speciali sul reverse charge	971
2.1	Soggetti esclusi dal reverse charge	971
2.2	Nuovo regime forfetario e regime dei minimi	972

2.3	Acquisti di servizi ad uso promiscuo da parte degli enti non commerciali	972
2.4	Applicazione del reverse charge da parte delle imprese consorziate	972
3.	Rapporto tra operazioni non imponibili e meccanismo del reverse charge	973

36. Imposta di registro nel settore immobiliare

AMBITO DI APPLICAZIONE		978
FUNZIONE DI REGISTRAZIONE		979
1.	Funzione della registrazione	979
2.	Modalità di registrazione	979
2.1	Registrazione telematica degli atti: Modello Unico Informatico	980
2.2	Luogo di registrazione	980
ATTI COME OGGETTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO		980
APPLICAZIONE E MISURA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO: LA TARIFFA		981
1.	Tariffa allegata al TUR	981
2.	Tabella e prospetto dei coefficienti	981
TERMINI PER LA REGISTRAZIONE		982
1.	Atti soggetti a registrazione "in termine fisso"	982
2.	Atti soggetti a registrazione "in caso d'uso"	983
NATURA DEGLI ATTI		984
ATTI CHE CONTENGONO PIU' DISPOSIZIONI		985
RIFORMA DELLA DISCIPLINA DELL'ABUSO DI DIRITTO		986
ATTI SOGGETTI A REGISTRAZIONE		987
ATTI INDICATI NELLA TARIFFA, FORMATI PER ISCRITTO NEL TERRITORIO DELLO STATO		987
1.	Atti "formati per iscritto"	987
2.	Atti "formati nel territorio" dello Stato	989
ATTI FORMATI ALL'ESTERO, COMPRESI QUELLI DEI CONSOLI ITALIANI		989
1.	Atti "formati al di fuori del territorio" dello Stato	989
2.	Registrazione degli atti "formati al di fuori del territorio" dello Stato	990
3.	Deposito dell'atto straniero	990
3.1	Atto redatto in lingua italiana	991
3.2	Atto redatto in duplice lingua	991
3.3	Atto redatto esclusivamente in lingua straniera	991
CONTRATTI VERBALI		992

SOMMARIO

1. Contratti verbali di locazione o affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato	992
1.1 Attestato di Prestazione Energetica (APE)	993
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	993
OPERAZIONI DI SOCIETÀ ED ENTI ESTERI	994
UFFICIO COMPETENTE PER LA REGISTRAZIONE	994
1. Competenza territoriale "generalizzata"	995
2. Registrazione presso un Ufficio territorialmente incompetente	996
3. Denuncia di eventi successivi alla registrazione	997
3.1 Condizione sospensiva	997
3.2 Denuncia presentata all'Ufficio incompetente	998
3.3 Condizione potestativa	999
3.4 Condizione risolutiva	999
SOGGETTI OBBLIGATI	999
SOGGETTI OBBLIGATI ALLA REGISTRAZIONE	1000
1. Registrazione ad opera delle "parti contraenti"	1000
2. Registrazione ad opera dei rappresentanti di società o enti esteri	1001
3. Registrazione ad opera dei pubblici ufficiali	1001
3.1 Notai	1002
3.2 Ufficiali giudiziari	1003
3.3 Segretari o delegati della Pubblica Amministrazione	1003
3.4 Altri pubblici ufficiali	1004
4. Registrazione ad opera dei cancellieri e segretari	1004
5. Registrazione ad opera di esponenti dell'Amministrazione Finanziaria	1005
6. Registrazione ad opera degli agenti immobiliari	1005
SOGGETTI OBBLIGATI AL PAGAMENTO	1007
1. Pubblici ufficiali, che hanno redatto, ricevuto o autenticato l'atto	1008
2. Soggetti nel cui interesse fu richiesta la registrazione	1008
3. Parti contraenti	1008
4. Parti in causa	1009
5. Soggetti tenuti a richiedere la registrazione di contratti verbali, di operazioni di società ed enti esteri e di eventi successivi alla registrazione	1010
6. Coloro che hanno richiesto i provvedimenti di cui agli artt. 633, 796, 800 e 825 c.p.c.	1010
7. Agenti immobiliari	1010
8. Utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria	1010
9. Chi ha richiesto la registrazione	1010
10. Ulteriori fattispecie	1010
11. Distinzioni	1011
PRINCIPIO DI ALTERNATIVITÀ TRA IVA E REGISTRO	1012

1. Alternatività anche per le imposte ipotecaria e catastale	1014
2. Articolazione dell'atto soggetto a IVA in una pluralità di "fasi"	1014
NATURA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	1015
1. Imposta principale	1015
2. Imposta suppletiva	1016
3. Imposta complementare	1016
PAGAMENTO DELL'IMPOSTA	1017
TERMINE DI DECADENZA PER LA RICHIESTA DI VERSAMENTO DA PARTE DELL'UFFICIO	1017
37. Imposta di registro: base imponibile	
INQUADRAMENTO GENERALE	1020
DATA DELL'ATTO	1020
1. Data dell'atto in ipotesi di sequenza contratto preliminare e contratto definitivo	1021
2. Data dell'atto in ipotesi di scrittura privata non dotata di "data certa"	1021
VALORE DEL BENE O DEL DIRITTO	1021
1. "Valore venale"	1023
2. Criteri valutativi	1025
3. Valutazione automatica	1026
AVVISO DI RETTIFICA E DI LIQUIDAZIONE DELLA MAGGIORE IMPOSTA	1026
1. Nullità dell'avviso di rettifica e liquidazione	1027
2. Motivazione dell'avviso di accertamento	1028
3. Deroga al potere di rettifica dell'Amministrazione finanziaria	1028
VALORE CATASTALE	1028
"PREZZO-VALORE"	1030
1. Atti per i quali può operare la regola del "prezzo-valore"	1031
2. Atti per i quali non può operare la regola del "prezzo-valore"	1037
3. Valutazione automatica	1038
4. Indicazione in atto di un valore inferiore rispetto a quello indicato per determinare la base imponibile	1038
RENDITA PROPOSTA E PREZZO VALORE	1039
FABBRICATI CON RENDITA CATASTALE "PROPOSTA" O SENZA RENDITA	1039
TRASFERIMENTO DELLA NUDA PROPRIETÀ	1040
TRASFERIMENTO DEL DIRITTO REALE DI USUFRUTTO	1040

SOMMARIO

1.	Moltiplicatore per rendita perpetua o a tempo indeterminato	1040
2.	Calcolo del valore dell'usufrutto	1041
2.1	Valore dell'annualità	1041
2.2	Tabella dei coefficienti per la determinazione dell'usufrutto a vita	1042
3.	Valore del diritto di usufrutto vitalizio	1043
4.	Usufrutto, uso e abitazione costituiti per un tempo determinato	1044
5.	Estinzione dell'usufrutto	1044
5.1	Usufrutto a favore di più soggetti ed il cui termine finale coincide con la morte di uno dei beneficiari	1044
5.2	Usufrutto con diritto di reciproco accrescimento	1045
5.3	Usufrutto senza patto di reciproco accrescimento	1045
5.4	Consolidamento del diritto di usufrutto con la nuda proprietà e rinuncia al diritto di usufrutto	1045
5.5	Risoluzione consensuale di contratto costitutivo del diritto di usufrutto a termine	1046
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE RENDITE		1046
1.	Rendita perpetua o a tempo determinato	1047
2.	Rendita a tempo determinato	1047
2.1	Soglia massima	1047
2.2	Clausola di cessazione alla morte del beneficiario prima della scadenza	1047
3.	Rendita vitalizia	1047
4.	Rendita costituita a favore di più persone	1049

38. Imposta di registro: determinazione

RIFORMA E ALIQUOTE DELL'IMPOSTA DI REGISTRO NEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI		1051
1.	Aliquota del 9%	1053
1.1	Regola generale	1053
1.2	Costituzione e aumento del capitale o patrimonio con conferimento immobiliare - Assegnazione di beni ai soci	1053
1.3	Trasferimento dei terreni non agricoli	1054
2.	Aliquota del 15%	1054
2.1	Trasferimento dei terreni agricoli e relative pertinenze	1054
3.	Aliquota del 2%	1055
3.1	Agevolazioni "Prima Casa"	1055
AGEVOLAZIONI		1055
1.	Agevolazioni fiscali rimaste in vigore dopo l'1.1.2014	1055
2.	Agevolazioni ripristinate	1060
3.	Agevolazioni invariate ed a regime	1061
4.	Agevolazioni per edilizia residenziale pubblica e convenzionata	1065
5.	Agevolazioni non più in vigore – Aliquota dell'1,5%	1066
	Leasing abitativo	1066

39. Imposta di registro: particolari tipi negoziali

PARTICOLARI TIPI NEGOZIALI	1070
CONTRATTI	1070
1. Permuta	1070
1.1 Permuta in cui entrambi i trasferimenti sono soggetti all'imposta di registro	1070
1.2 Permuta in cui un trasferimento è soggetto ad IVA e l'altro è soggetto ad imposta di registro	1071
1.3 Permuta in cui entrambi i trasferimenti sono soggetti ad IVA	1071
1.4 Permuta con conguaglio	1072
2. Divisione	1073
2.1. Divisione ereditaria con assegnazione di beni di diversa natura	1074
2.2 Conguaglio	1074
2.3 Masse plurime	1075
2.4 Masse plurime - Variazioni soggettive dei comproprietari	1076
2.5 Masse plurime - Scioglimento di una comunione mediante permuta	1076
3. Atto di messa in comunione	1078
4. Cessione del contratto	1079
5. Accollo di debito	1080
6. Espropriazione forzata e trasferimenti coattivi	1080
7. Ricognizione di debito	1082
8. Tassazione delle sentenze di rigetto di reclamo - Dichiarazione di estinzione della procedura esecutiva	1083
9. Accordo di reintegrazione della quota di legittima - Accordo di modifica o integrazione dell'assetto della successione	1084
10. Clausola penale	1084
11. Risoluzione di compravendita immobiliare per "mutuo consenso"	1085
12. Transazione	1086
13. Atto unilaterale di rinuncia all'assegnazione in godimento della casa coniugale - Regime fiscale	1086
14. Accordo di mediazione che accerta l'usucapione di beni immobili	1086
15. Compensazione legale di prezzo di due compravendite immobiliari	1087
16. Esecuzione in forma specifica (art. 2932 del Codice civile) - Condizione del pagamento del corrispettivo	1088
17. Trasferimento di immobile a favore dello Stato - La registrazione	1088
18. Provvedimenti di occupazione temporanea - Realizzazione di opere per infrastrutture lineari energetiche	1089
19. Concessioni Demaniali Marittime - Proroga	1089
DIRITTI REALI	1090
1. Enfiteusi	1090
2. Cessione di volumetria	1090
3. Realizzazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica - Trattamento tributario - Consorzio di urbanizzazione, comune e soggetti colottizzanti	1093
4. Costituzione del diritto di superficie per installare un impianto fotovoltaico	1094

SOMMARIO

5. Atto di costituzione di servitù su terreni agricoli	1094
6. Lastrico solare – Diritto di superficie – Categoria catastale F/5	1095
7. Contratti aventi ad oggetto concessioni demaniali - Assenza del notaio - Annotazione a repertorio	1096
ATTI SOCIETARI E DI ENTI IN GENERE	1096
1. Conferimenti	1096
2. Cessione d'azienda	1097
2.1 Cessione di azienda nella quale sono ricompresi beni immobili	1097
2.2 Determinazione dell'imposta	1098
2.3 Cessioni di azienda - Trasferimento di immobili strumentali - Continuazione dell'attività e mantenimento degli assetti occupazionali	1098
2.4 Cessioni di azienda effettuate in sede di amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza	1099
2.5 Imputazione delle passività ai beni	1099
2.6 Scomputo "per masse" delle passività	1099
2.7 Accollo di debiti	1100
3. ETS - Enti del Terzo Settore	1100
4. Atto di fusione tra due enti non commerciali appartenenti alla medesima struttura organizzativa culturale	1104
5. Società cooperative - Assegnazione di immobili ai soci	1104
6. Verbale di deposito presso un notaio italiano di atto straniero di trasferimento sede - Immobile in Italia	1105
7. Atti di cui è "parte" un GEIE (Gruppo Europeo di Interesse Economico)	1105

40. Contratto preliminare: profili fiscali

INQUADRAMENTO GENERALE	1108
TERMINI PER LA REGISTRAZIONE	1108
CONTENUTO ATIPICO	1109
1. Caparra confirmatoria e acconti	1109
1.1 Contratto preliminare che prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria	1110
1.2 Contratto preliminare che prevede il pagamento di acconti di prezzo non soggetti a IVA	1113
1.3 Contratto preliminare - Previsione di acconti e caparre - Definitivo non soggetto ad IVA	1113
2. Caparra penitenziale	1113
3. Clausola penale	1114
TASSAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE E DEL CONTRATTO DEFINITIVO	1115
1. Maggior tassazione del contratto preliminare rispetto al contratto definitivo	1117

AGEVOLAZIONI FISCALI SUL CONTRATTO PRELIMINARE E SUL CONTRATTO DEFINITIVO	1118
OBBLIGO DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE SOGGETTO A IVA	1118
1. Contratto preliminare che contiene solamente la previsione del versamento di caparre confirmatorie	1119
2. Contratto preliminare che contiene solo la previsione del versamento di acconti	1120
CONTRATTO PRELIMINARE CON ACCONTI IMPONIBILI IVA E AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA"	1120
STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO	1122
MANCATA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO	1124
41. Contratto preliminare: cessione del contratto e riserva di nomina	
REGIME FISCALE DELLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1129
TRASCRIZIONE DELLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1130
PLUSVALENZA DERIVANTE DALLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1130
RISERVA DI NOMINA	1132
1. Dichiarazione di nomina se l'atto è soggetto ad Imposta di Registro	1132
2. Dichiarazione di nomina se l'atto è soggetto ad IVA	1134
3. Esperibilità della procedura di variazione oltre l'anno	1135
3.1 Condizioni per l'applicabilità della procedura di variazione in diminuzione	1136
3.2 Cessione del contratto preliminare	1137
RIMBORSABILITÀ DELL'IMPOSTA VERSATA IN RELAZIONE AGLI ACCONTI	1137
OMESSA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1138
1. Profili sanzionatori e ravvedimento	1138
2. Ravvedimento operoso	1138
42. Cessioni di fabbricati abitativi	
INQUADRAMENTO GENERALE	1142
1. Pagamento di acconti in vigenza del precedente regime	1142
DISTINZIONE TRA FABBRICATI ABITATIVI E STRUMENTALI	1144

SOMMARIO

DEFINIZIONE DI IMPRESA COSTRUTTRICE O RISTRUTTURATRICE	1146
REGIMI APPLICABILI AI FINI DELLE IMPOSTE INDIRETTE	1148
1. Effetti del regime di esenzione	1150
CESSIONI OPERATE DA SOGGETTI NON IVA: IMPOSTA DI REGISTRO	1150
1. Aliquote dell'imposta di registro	1151
CESSIONI EFFETTUATE DA SOGGETTI IVA	1151
1. Cessioni esenti da IVA	1152
1.1 Imposte di registro, ipotecaria e catastale	1153
1.2 Agevolazione per i fabbricati abitativi acquistati da imprese di compravendita immobiliare con l'obbligo di successiva rivendita nel triennio	1153
1.3 Base imponibile dell'imposta di registro	1154
2. Cessioni di fabbricati abitativi imponibili IVA	1154
2.1 Imponibilità IVA per obbligo	1155
2.2 Imponibilità IVA per opzione	1156
2.3 Aliquote applicabili	1157
2.4 Fabbricati in corso di costruzione	1164
2.5 Fabbricati in corso di ristrutturazione	1165
2.6 Atti della Pubblica Amministrazione e dell'Autorità giudiziaria	1166
PERTINENZE DI UNITÀ IMMOBILIARI ABITATIVE	1167
1. Definizione di pertinenza	1168
2. Cessione delle pertinenze	1168
2.1 Cessione della pertinenza con atto separato	1168
2.2 Cessione della pertinenza con lo stesso atto	1169
43. Agevolazioni prima casa	
INQUADRAMENTO GENERALE	1172
CRONOLOGIA DELLE NORME IN TEMA DI AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" - IMPOSTA DI REGISTRO	1172
1. Estensione del regime agevolato anche agli acquisti a titolo gratuito e acquisti per usucapione	1173
NORMATIVA VIGENTE SULL'ACQUISTO DELLA "PRIMA CASA"	1173
1. Acquisti soggetti a imposta di registro	1173
2. Cessioni imponibili con l'imposta sul valore aggiunto	1174
ALLINEAMENTO IVA-REGISTRO - CATEGORIE CATASTALI (A1, A8, A9) E «CASE DI ABITAZIONE NON DI LUSO»	1177
1. Allineamento delle categorie catastali (A/1, A/8, A/9) ai fini dell'imposta di registro e dell'IVA	1177
2. Imposta di registro: caratteristiche oggettive dall'1.1.2014	1177
3. Imposta sul valore aggiunto: caratteristiche oggettive	1177

4. Allineamento imposta di registro e imposta sul valore aggiunto dall'1.1.2014	1178
CONDIZIONI PER L'OTTENIMENTO DELL'AGEVOLAZIONE	1179
1. Acquirente persona fisica	1183
2. Dichiarazioni richieste all'acquirente	1183
3. Assenza delle dichiarazioni e decadenza	1184
4. Dichiarazione mendace	1184
5. Data di riferimento delle dichiarazioni richieste all'acquirente	1184
6. Dichiarazioni in subordine	1186
7. Forma delle dichiarazioni dell'acquirente	1186
ATTO INTEGRATIVO PER OMESSA RICHIESTA DI AGEVOLAZIONI PRIMA CASA	1187
44. Agevolazioni prima casa: atti tra vivi	
INQUADRAMENTO GENERALE	1190
ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO	1192
1. Diritti reali cui si riferiscono gli atti traslativi a titolo oneroso e tipi negoziali	1193
2. Atti di trasferimento a titolo oneroso della proprietà immobiliare e di diritti reali immobiliari di godimento (e atti di costituzione di questi ultimi)	1193
PRINCIPALI TIPI NEGOZIALI E DIRITTI	1194
1. Atto "traslativo"	1195
2. Compravendita	1195
2.1 Base imponibile nel contratto di compravendita	1196
3. Atto traslativo del "diritto di proprietà"	1196
4. Proprietà piena, proprietà nuda, proprietà superficaria, comproprietà	1196
4.1 Diritto di nuda proprietà	1197
4.2 Diritto di superficie e diritto di proprietà superficaria	1197
4.3 Diritto di comproprietà	1198
5. Acquisto pro-quota	1198
6. Acquisto pro-quota da parte di chi già detiene una frazione di diritto reale	1199
7. Usufrutto, uso e abitazione e corrispondente nuda proprietà	1199
7.1 Valore del diritto di usufrutto (di uso e di abitazione) costituito per tutta la vita del beneficiario	1201
7.2 Riserva del diritto di usufrutto, del diritto di uso e del diritto di abitazione	1201
8. Rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà	1202
8.1 Trattamento fiscale della rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà a titolo oneroso	1203
8.2 Trattamento fiscale della rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà a titolo gratuito	1204
9. Estinzione dell'usufrutto	1204
10. Ricognizione di casi nei quali è possibile avvalersi delle agevolazioni "prima casa"	1205

SOMMARIO

ATTI TRASLATIVI TRA CONIUGI IN SEDE DI SEPARAZIONE E DIVORZIO 1206

AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA" UNDER 36 - DAL 26.5.2021 AL 31.12.2024 1208

45. Agevolazioni prima casa: presupposti oggettivi

CONNESSIONE TERRITORIALE 1218

1. Limiti 1219

CONCETTO DI CASA DI ABITAZIONE 1219

1. Allineamento catastale e registri immobiliari 1220

ACQUISTO DI UN INTERO EDIFICIO: AGEVOLAZIONI PER UN IMMOBILE 1221

CASA IN CORSO DI COSTRUZIONE O DI RISTRUTTURAZIONE 1221

1. Casa in corso di costruzione o di ristrutturazione e stadio dei lavori 1223

2. Agevolazione prima casa e casa in corso di ristrutturazione (o fabbricato collabente) 1223

ACQUISTO DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI O DI UNA CONTIGUA 1225

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO 1229

1. Cambio di destinazione d'uso della casa preposseduta e nuovo acquisto 1229

2. Cambio di destinazione d'uso: agevolazioni prima casa richiesta con atto integrativo - immobile C/2 in corso di ristrutturazione 1229

PERTINENZE 1230

1. Distanza fisica tra il bene principale ed il bene accessorio 1231

2. Pertinenze nella legge di registro 1232

2.1 Identificazione catastale delle pertinenze 1232

2.2 Deroga 1232

2.3 Presunzione di trasferimento di accessioni e di pertinenze 1233

2.4 Pertinenze e agevolazione "prima casa" 1233

2.5 Limite quantitativo all'acquisto di pertinenze 1234

2.6 Limite oggettivo all'acquisto di pertinenze – Terreni edificabili - Esclusione 1236

46. Agevolazioni prima casa: presupposti soggettivi e impossidenza

INQUADRAMENTO GENERALE 1239

RESIDENZA DELL'ACQUIRENTE 1239

1. Diciotto mesi 1241

1.1 Mancato trasferimento entro diciotto mesi 1242

1.2 Data dalla quale decorrono i diciotto mesi 1242

1.3 Detrazione IRPEF - Riduzione del termine da 18 mesi a 12 mesi 1243

1.4 Obblighi verso l'Amministrazione finanziaria 1243

L

1.5	Rispetto del termine di 18 mesi	1244
1.6	Mantenimento della residenza nel Comune per un periodo minimo	1244
2.	Mancato trasferimento della residenza per causa di "forza maggiore"	1244
2.1	Casi nei quali non ricorre la forza maggiore	1245
2.2	Casi nei quali ricorre la forza maggiore	1246
3.	Utilizzo come abitazione della casa oggetto di acquisto agevolato	1249
ACQUISTO NEL COMUNE OVE L'ACQUIRENTE SVOLGE LA PROPRIA ATTIVITÀ		1250
CITTADINO ITALIANO EMIGRATO ALL'ESTERO PER RAGIONI DI LAVORO		1251
CITTADINO STRANIERO		1254
SOGGETTI APPARTENENTI ALLE FORZE DI POLIZIA E ALLE FORZE ARMATE		1254
1.	Condizione della residenza e detraibilità degli interessi passivi	1255
CASI PARTICOLARI		1256
1.	Minorenne e altri soggetti legalmente incapaci	1256
2.	Contratto a favore di terzo	1257
3.	Coniugi	1257
3.1.	Rifiuto del coacquisto	1262
3.2.	Acquisto da parte dei coniugi e requisito della residenza	1263
PRESUPPOSTO DELL'IMPOSSIDENZA		1264
1.	Attualità della possidenza	1265
2.	Impossidenza di altra casa di abitazione	1265
3.	Impossidenza e riferimento alla casa preposseduta ed alla casa acquistata contemporaneamente	1266
4.	Concetto di titolarità esclusiva	1266
5.	Titolarità in comunione con soggetti diversi dal coniuge	1266
DICHIARAZIONE DA RENDERE NELL'ATTO DELL'ACQUISTO		1267
ECCEZIONE ALLA REGOLA DELL'IMPOSSIDENZA		1268
1.	Modalità di utilizzo della casa preposseduta	1269
2.	Dichiarazioni dell'acquirente qualora sia titolare di abitazione preposseduta	1270
3.	Abitazione preposseduta acquistata senza agevolazioni prima casa nel 1990	1270
ACQUISTI A TITOLO GRATUITO		1270
1.	Casa preposseduta acquistata con le agevolazioni prima casa (art. 69 L. 342/2000)	1271
2.	Particolarità della novità legislativa	1271
3.	Casa preposseduta acquistata quando non erano vigenti le agevolazioni prima casa (anno 1971)	1272

SOMMARIO

- 4. Mancanza del requisito della “impossidenza” in capo al cittadino italiano emigrato all'estero 1272
- 5. “Alienazione infrannuale postuma” e credito d'imposta 1274

INIDONEITÀ DELLA CASA PREPOSSEDUTA 1274

- 1. Posizione dell'Amministrazione finanziaria sull'idoneità o inidoneità 1276
- 2. Casi di inidoneità della casa “preposseduta” analizzati dalla giurisprudenza 1276

CASI PARTICOLARI 1278

- 1. Alienazione della casa preposseduta, ma non della pertinenza 1278
- 2. Contratto preliminare 1279
- 3. Casa che si trova “a cavallo” di confine tra due Comuni 1279
- 4. Impossidenza dell'affidatario fiduciario (e del trustee) 1279
- 5. Immobile preposseduto oggetto di sequestro e dichiarato inagibile 1280
- 6. Separazione tra coniugi - Coniuge non assegnatario della casa familiare - Decadenza per mancata alienazione entro 1 anno 1280

47. Agevolazioni prima casa: trasferimenti per donazione e successione

INQUADRAMENTO GENERALE 1284

CASI PARTICOLARI 1286

- 1. Acquisto a titolo oneroso agevolato in presenza di diritti acquistati con l'agevolazione 1286
- 2. Beneficiario per estensione 1286
- 3. Acquisto a tappe 1287
- 4. Nuovo acquisto per donazione o successione qualora l'acquirente sia già proprietario di altra unità immobiliare acquistata con la medesima agevolazione 1287
- 5. Abitazione distinta in catasto con due particelle – Unione di fatto ai fini fiscali 1288

OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE 1288

ACQUISTO DELLE PERTINENZE 1289

DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE E SUA REVOCA 1290

- 1. Perdita dell'agevolazione da parte dei beneficiari per estensione 1291
- 2. Riacquisto infrannuale a titolo gratuito 1292
- 3. Termine acquisto evoca un effetto traslativo 1293

SANZIONI, DEFINIZIONE AGEVOLATA E RAVVEDIMENTO OPEROSO 1293

- 1. Sanzioni 1293

CREDITO D'IMPOSTA 1294

- 1. Credito d'imposta per effetto di “riacquisto” 1294

2. Alienazione dell'acquisto a titolo gratuito agevolato e spettanza del credito d'imposta	1294
3. Credito d'imposta a seguito di riacquisto a titolo gratuito	1295

48. Agevolazioni prima casa: credito d'imposta

INQUADRAMENTO GENERALE	1297
------------------------	------

DISCIPLINA ORDINARIA	1298
1. Momento di formazione del credito d'imposta	1298

DISCIPLINA SPECIALE	1299
---------------------	------

PARTICOLARITÀ	1300
---------------	------

1. Alienazione di un'abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa	1300
1.1 Acquisto a titolo oneroso	1301
1.2 Acquisto a titolo originario: usucapione	1301
1.3 Credito d'imposta per le donazioni	1302
1.4 Revoca o decadenza dall'agevolazione e il credito d'imposta	1302
1.5 Revoca parziale	1303
1.6 Acquisto agevolato mediante appalto	1303
1.7 Alienazione della casa acquistata con un atto imponibile a IVA	1303
1.8 Accordi di separazione (art. 19, L. 74/87) - Nuovo acquisto. Matura il credito d'imposta	1304
2. Riacquisto infrannuale	1304
2.1 Natura dell'atto di riacquisto	1304
2.2 Riacquisto cui viene applicata l'agevolazione prima casa	1305
2.3 Riacquisto a titolo gratuito	1305
2.4 Caratteristiche della casa e classamento dell'abitazione	1306
2.5 Diritti e quote oggetto di alienazione e di riacquisto	1306
2.6 Destinazione del riacquisto ad abitazione principale dell'acquirente	1307
2.7 Riacquisto utile per impedire la revoca delle agevolazioni prima casa	1307
2.8 Rilevanza del riacquisto se sia stata alienata una casa acquistata da meno di un quinquennio	1307
2.9 Riacquisto mediante appalto	1308
2.10 Riacquisto di una pertinenza	1310
2.11 Calcolo del termine di un anno per il riacquisto	1310
2.12 Credito d'imposta per riacquisto e perdita dell'agevolazione prima casa	1310
2.13 Revoca delle agevolazioni prima casa in sede di riacquisto e sorte del credito d'imposta	1311
2.14 Calcolo del credito d'imposta	1311
2.15 Utilizzo del credito d'imposta	1312
2.16 Utilizzo del credito d'imposta in più step	1314

CREDITO D'IMPOSTA A CATENA	1315
----------------------------	------

SOMMARIO

49. Agevolazioni prima casa: revoca e decadenza

INQUADRAMENTO GENERALE	1318
REVOCA O DECADENZA	1320
1. Decadenza	1320
1.1 Decadenza dall'agevolazione per mancato trasferimento della residenza nel Comune entro 18 mesi	1321
1.2 Mancanza della dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato	1322
1.3 Inadempimento della promessa di trasferimento della residenza	1322
1.4 Trasferimento della residenza dopo l'alienazione della casa acquistata con l'agevolazione	1324
1.5 Mancato trasferimento della residenza a causa di alienazione della casa acquistata con l'agevolazione e riacquisto infrannuale di una "abitazione principale"	1325
1.6 Trasferimento infraquinquennale - Procedimento di separazione in corso - Art. 19, L. 74/87 - Esenzione	1326
1.7 Revoca della dichiarazione di voler trasferire la residenza entro 18 mesi	1327
1.8 Mancato trasferimento della residenza - Utenze	1327
1.9 Mancato trasferimento della residenza in termini - Interpello dell'Ufficio - Mancata decadenza	1327
2. Revoca	1328
2.1 Revoca dell'agevolazione per dichiarazione mendace	1328
2.2 Revoca dell'agevolazione per trasferimento infraquinquennale	1330
3. Casi di revoca o decadenza delle agevolazioni prima casa	1331
4. Plusvalenza immobiliare - Il termine di 5 anni	1340
5. "Riacquisto" infrannuale con effetto esimente dalla revoca dell'agevolazione	1341
5.1 Caratteristiche del riacquisto	1342
6. Riacquisto per evitare la revoca dell'agevolazione e utile per il credito d'imposta	1347
7. Riacquisto all'estero - Ammissibile se avviene in un Paese che abbia stipulato con l'Italia una Convenzione di cooperazione amministrativa in materia fiscale	1348
7.1 Riacquisto all'estero - Documenti probatori dimora abituale	1349
TRASFERIMENTI SOGGETTI AD IVA E AD IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI A DONAZIONI	1349
CONSEGUENZE DELLA REVOCA (E DECADENZA) DELL'AGEVOLAZIONE	1351
SOGGETTO OBBLIGATO AL PAGAMENTO	1353
PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE E CREDITO D'IMPOSTA	1353
REVOCA DELL'AGEVOLAZIONE OTTENUTA SU ATTI IMPONIBILI A IVA	1354

LIV

RAVVEDIMENTO	1355
TERMINE PER L'ACCERTAMENTO DELLA PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE	1356
PAGAMENTO DI SANZIONI	1357
PRIVILEGIO SPECIALE IMMOBILIARE IN CASO DI PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE	1358
PRIVILEGIO PER I CREDITI DELLO STATO	1358
PRIVILEGIO IN CASO DI REVOCA PARZIALE DELL'AGEVOLAZIONE	1359
COVID-19: SOSPENSIONE DEI TERMINI	1359
50. Cessioni di fabbricati strumentali	
DEFINIZIONE	1363
REGIME IMPOSITIVO	1364
1. Cessioni operate da soggetti non IVA: imposta di registro	1367
2. Cessioni operate da soggetti IVA	1368
2.1 Cessioni imponibili IVA	1369
2.2 Cessioni esenti da IVA	1376
SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	1377
1. Esclusione da IVA	1377
2. Irrilevanza ai fini della detrazione IVA	1377
3. Imponibilità IVA della cessione di aree e manufatti non costituenti opere di urbanizzazione	1377
4. Cessioni esenti da IVA	1377
AZIENDA E SINGOLI BENI AZIENDALI	1378
51. Cessione di terreni	
BENI IMMOBILI: FABBRICATI E TERRENI	1386
1. Terreni	1386
REGIME IMPOSITIVO	1392
1. Trasferimento dei terreni ai fini dell'imposta di registro	1393
2. Cessione di terreni non suscettibili di destinazione edificatoria	1394
3. Terreni non agricoli non suscettibili di destinazione edificatoria	1394
4. Acquisto dei terreni non suscettibili di destinazione edificatoria (terreni agricoli)	1394
AGEVOLAZIONI	1397

SOMMARIO

SOGGETTI BENEFICIARI DELLE AGEVOLAZIONI	1399
1. Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)	1399
2. Società IAP	1402
3. Coltivatore diretto	1405
4. Società agricola di coltivazione diretta	1406
5. Persone fisiche di età inferiore a 40 anni non iscritte nella gestione previdenziale	1408
6. Coniuge e parenti in linea retta di coltivatori diretti o di IAP	1408
ATTI DI TRASFERIMENTO AGEVOLATI	1409
1. Oggetto degli atti di trasferimento agevolati	1411
2. Strumenti urbanistici	1411
3. Strumenti urbanistici vigenti	1411
TERRITORI MONTANI - TRASFERIMENTI DI FONDI RUSTICI A FAVORE DI CD E IAP ISCRITTI NELLA GESTIONE PREVIDENZIALE ED ASSISTENZIALE	1412
1. Caratteristiche dei terreni	1412
FABBRICATI RURALI	1414
1. Regime agevolato: fabbricati rurali	1416
MODALITÀ REDAZIONALI DELL'ATTO	1417
DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE	1419
1. Altre ipotesi di decadenza	1420
2. Pertinenze: decadenza dall'agevolazione	1420
3. Ipotesi di decadenza non regolate dal legislatore	1420
4. Considerazioni	1422
5. Assenza di sanzioni	1423
CASI DI ESCLUSIONE DALLA DECADENZA	1425
RINUNCIA ALLE AGEVOLAZIONI (ART. 2 CO. 4-BIS DL 194/2009)	1427
VENDITA INFRAQUINQUENNALE - IAP - CD	1428
ACCERTAMENTO DELLA DECADENZA DALLE AGEVOLAZIONI	1428
1. Verificazione della decadenza	1429
ACQUISTI DEL PROPRIETARIO DEL "MASO CHIUSO"	1429
COMPENDIO UNICO	1431
2024-2025 – IRPEF - REDDITI DOMINICALI E AGRARI CD E IAP	1432
ESONERO CONTRIBUTIVO PER PROMUOVERE L'IMPRENDITORIA GIOVANILE	1433

MISURE PER LA PROMOZIONE E LO SVILUPPO DELL'IMPRENDITORIA GIOVANILE NEL SETTORE AGRICOLO	1433
1. Imposte sui redditi - Regime fiscale agevolato	1434
2. Agevolazioni in materia di compravendita di fondi rustici	1434
3. Prelazione di più confinanti	1434
52. Cessione di terreni edificabili	
INQUADRAMENTO GENERALE	1436
1. Cessione operata da soggetti IVA	1437
2. Cessione operata da soggetti non IVA	1437
3. Base imponibile dell'imposta di registro	1437
4. Compravendita di terreno soggetta a condizione di edificabilità	1437
ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ E CESSIONI VOLONTARIE A SEGUITO DI ESPROPRIO	1442
TRASFERIMENTO DI CUBATURA	1442
1. Cessione di terreni inedificabili recanti una capacità edificatoria	1443
2. Forma dell'atto	1444
ACCESSIONI	1444
1. Esclusione del fabbricato	1445
2. Atto avente data certa che costituisce diritto di superficie	1445
3. Ulteriore prova del trasferimento disgiunto	1446
4. Orientamenti giurisprudenziali	1446
TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	1447
SFRUTTAMENTO DI CAVE	1448
1. Natura dell'operazione sottostante allo sfruttamento della cava	1448
2. Casistica	1448
3. Acquisto tramite contratto di leasing	1449
ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	1449
1. Cessione di aree o esecuzione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione	1450
IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI E IMPIANTO FOTOVOLTAICO	1451
1. Impianto di distribuzione di carburanti	1451
2. Impianto fotovoltaico	1452
3. Autorizzazione unica: variante allo strumento urbanistico	1454
EDIFICABILITÀ DEI SUOLI	1454

SOMMARIO

53. Locazioni di fabbricati abitativi

IMPOSTA DI REGISTRO	1459
1. Alternatività IVA-registro	1460
2. Esenzione da IVA e applicazione dell'imposta di registro	1461
REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE	1462
1. Termini per la registrazione	1464
2. Accordi di riduzione del canone di locazione	1465
3. Soggetti obbligati	1465
3.1 Parti contraenti	1465
3.2 Notaio	1466
4. Ufficio competente	1466
5. Modalità di registrazione	1466
6. Sanzioni per la mancata registrazione	1466
REGIME IMPOSITIVO	1467
1. Locatore non soggetto IVA	1467
1.1 Imposta di registro	1467
1.2 Opzione per la "cedolare secca"	1467
2. Locatore soggetto IVA	1468
2.1 Esenzione come regola generale	1468
2.2 Locazioni abitative soggette ad IVA: imponibilità per opzione	1469
2.3 Prestazioni di alloggio paralberghiero in case di civile abitazione (IVA al 10%)	1469
2.4 Pertinenze	1471
2.5 Operazioni escluse da IVA	1471
2.6 Concessione di alloggi di edilizia popolare	1471
2.7 Assegnazione di abitazioni da parte dell'Agenzia Territoriale Edilizia Residenziale	1472
BASE IMPONIBILE DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	1472
1. Corrispettivo (canone) pattuito in contratto	1472
1.1 Rimborso di spese e oneri accessori	1473
1.2 Componente legata all'utilizzo dell'arredamento	1473
1.3 Deposito cauzionale	1473
1.4 Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo con canone concordato	1474
APPLICAZIONE E VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	1474
1. Liquidazione dell'imposta per le locazioni di fabbricati urbani	1474
1.1 Versamento annuale	1475
1.2 Versamento per l'intero periodo contrattuale	1475
2. Liquidazione dell'imposta per le locazioni di immobili non urbani	1476
2.1 Locazioni di immobili non urbani diversi dai fondi rustici	1476
2.2 Affitto di fondi rustici	1476
3. Versamento dell'imposta in sede di registrazione	1476
3.1 Modalità di presentazione	1477

3.2	Codici tributo	1477
3.3	Somme dovute a seguito di avvisi di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni	1477

54. Locazioni di fabbricati strumentali

DEFINIZIONE		1479
1.	Locatore non soggetto IVA	1480
2.	Locatore soggetto IVA	1480
2.1	Cambio di destinazione d'uso da immobile abitativo a strumentale	1480
2.2	Clausola contrattuale relativa all'opzione per l'imponibilità	1481
2.3	Imposta di registro proporzionale	1481
3.	Obbligo di registrazione	1482
4.	Casi particolari	1482
4.1	Sublocazione	1482
4.2	Contratti di "service"	1482
4.3	"Franchising" comprendente il godimento di un immobile	1483
4.4	Contratto di comodato	1483
5.	Applicazione separata dell'IVA per le società di gestione immobiliare miste	1483
6.	Pertinenze	1483

AFFITTO D'AZIENDA		1484
1.	Regime ai fini delle imposte indirette	1484
2.	Disposizione antielusiva	1484

CESSIONI, RISOLUZIONI E PROROGHE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE		1486
1.	Cessione del contratto	1487
2.	Risoluzione del contratto	1487
3.	Proroga del contratto	1488
4.	Occupazioni senza titolo	1488

55. Affitto di terreni

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO		1491
1.	Registrazione dei contratti di locazione dei terreni	1492
2.	Termini	1493
2.1	Denuncia cumulativa per i contratti di affitto di fondi rustici	1493
2.2	Versamento telematico dell'imposta di registro	1494

REGIME IMPOSITIVO		1494
1.	Locatore non soggetto IVA	1494
2.	Locatore soggetto IVA	1494
2.1	Affitto di aree edificabili e di aree destinate a parcheggio	1495
2.2	Affitto di terreni agricoli	1496
2.3	Affitto di terreni non edificabili, non destinati a parcheggio e non agricoli	1496
3.	Casi particolari	1496
3.1	Locazioni di posti barca	1496

SOMMARIO

3.2	Aree urbane	1497
3.3	Aree con sovrastante impianto di lavaggio classificate nella categoria catastale D/7	1497
3.4	Concessioni demaniali su terreni	1497
3.5	Contratti di affitto di diritti all'aiuto comunitario in favore dell'agricoltura	1497
3.6	Prelazione agraria e riscatto	1498
4.	Base imponibile	1498

56. Leasing

INQUADRAMENTO GENERALE	1502
REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO	1503
ACQUISTO DELL'IMMOBILE	1504
1. Responsabilità solidale dell'utilizzatore	1504
2. Regime impositivo	1504
RISCATTO DEL BENE	1507
SUBENTRO NEL CONTRATTO O CESSIONE	1509

57. Cessione di beni finiti relativi alla costruzione

"FABBRICATI TUPINI" E COSTRUZIONI RURALI	1511
1. Interventi edilizi assimilati alla costruzione	1512
2. Ulteriori operazioni soggette ad aliquota IVA del 4%	1512
3. Beni agevolati	1512
3.1 Beni importati	1513
3.2 Individuazione dei beni soggetti ad aliquota ridotta	1513
3.3 Beni esclusi dall'agevolazione	1514
INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO	1515
1. Restauro e risanamento conservativo	1515
2. Ristrutturazione edilizia	1516
3. Demolizione di un immobile vetusto e sostituzione con uno più moderno	1517
4. Nuova costruzione	1518
5. Ristrutturazione urbanistica	1519

58. Contratti d'appalto per opere edili

COSTRUZIONE DI "FABBRICATI TUPINI" E CASE DI ABITAZIONE	1521
1. Ricostruzione previa demolizione della preesistente struttura	1522
2. Pertinenze	1522
3. Ampliamento di case di abitazione "prima casa" e migliorie apportate in corso di costruzione	1522
3.1 Ampliamento della "prima casa"	1523

LX

3.2	Lavori in variante alla concessione originaria	1523
3.3	Migliorie all'abitazione prima casa in corso di costruzione	1523
3.4	Barriere architettoniche	1524
3.5	Opere soggette ad aliquote diverse	1525
3.6	Consulenze professionali	1525
3.7	Fabbricati "Tupini" e relative opere di urbanizzazione	1525
3.8	Acconti	1525
3.9	Raggruppamento di imprese	1525
4.	Indicazione in contratto di corrispettivi distinti	1527

COSTRUZIONE DI CASE DI ABITAZIONE E INTERVENTI DI RECUPERO	1527
--	------

59. Manutenzioni ordinarie e straordinarie

DEFINIZIONE	1529
-------------	------

1.	Definizione di manutenzione ordinaria	1530
2.	Definizione di manutenzione straordinaria	1532

EDIFICI ABITATIVI PRIVATI	1533
---------------------------	------

1.	Fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata	1534
1.1	Edifici di edilizia residenziale pubblica	1534
1.2	Edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso	1534
2.	Calcolo dell'IVA agevolata	1535
2.1	Beni significativi	1535
2.2	Parti e pezzi di beni significativi	1536
2.3	Unitarietà del contratto	1537
2.4	Prestazioni professionali	1537
2.5	Valore dei beni significativi superiore al 50% dell'intera prestazione	1537
2.6	Dati da riportare in fattura	1538
2.7	Pagamento di acconti	1538

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	1539
--------------------------------	------

1.	Edilizia residenziale pubblica	1539
2.	Manutenzioni straordinarie non agevolate	1539

60. Opere di urbanizzazione

INQUADRAMENTO GENERALE	1541
------------------------	------

OPERE AGEVOLATE	1542
-----------------	------

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	1544
----------------------------------	------

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	1545
------------------------------------	------

1.	Attrezzature culturali e sanitarie	1545
2.	Edifici assimilati ai fabbricati "Tupini"	1547

ULTERIORI OPERE AGEVOLATE	1548
---------------------------	------

SOMMARIO

61. Assegnazione di abitazioni da parte di cooperative

DEFINIZIONE	1551
BASE IMPONIBILE	1551
MOMENTO IMPOSITIVO	1551

62. Conferimenti e assegnazioni di immobili

CONFERIMENTI DI IMMOBILI	1553
1. Conferimento di immobili soggetto ad IVA	1555
2. Conferimento di immobili non soggetto ad IVA	1557
3. Conferimento d'azienda con componente immobiliare	1557
4. Base imponibile dell'imposta di registro	1558
4.1 Valore del bene	1558
4.2 Scomputo degli oneri e delle passività	1559
4.3 Deduzione forfetaria	1559
5. Conferimento dell'immobile in società e successiva cessione delle quote	1560
ASSEGNAZIONI E CESSIONI DI IMMOBILI AI SOCI	1563
1. Assegnazione di immobili soggetta ad IVA	1565
2. Assegnazione di immobili non soggetta ad IVA	1566
3. Base imponibile	1566
3.1 IVA	1566
3.2 Imposta di registro	1566
4. Assegnazione/estromissione agevolata dei beni	1567
4.1 Assegnazione agevolata ai soci	1567
4.2 Trasformazione agevolata in società semplice	1570
4.3 Estromissione degli immobili strumentali dall'impresa individuale	1571

63. Dichiarazioni per l'applicazione di aliquote IVA ridotte

INQUADRAMENTO GENERALE	1573
TIPOLOGIE DI DICHIARAZIONI	1573
1. Preliminare per l'acquisto della "prima casa"	1573
2. Dichiarazione per appalto della "prima casa"	1574
3. Dichiarazione per lavori extra-capitolato	1574
4. Dichiarazione per appalto di fabbricato rurale ad uso abitativo	1575
5. Dichiarazione per appalto di fabbricato non "prima casa"	1575
6. Dichiarazione per appalto di opere di urbanizzazione	1576
7. Dichiarazione per appalto di interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche	1576
8. Dichiarazione per appalto di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica	1576
9. Dichiarazione per appalto di interventi di manutenzione straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica	1577

10. Dichiarazione in caso di acquisto di fabbricati non ultimati	1577
11. Dichiarazione per i casi di acquisto di beni finiti diversi dalle materie prime e semilavorate	1578
12. Dichiarazione per appalto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	1578

64. Imposte ipotecaria e catastale

DEFINIZIONE	1580
1. Imposta ipotecaria	1580
1.1 Atti soggetti a trascrizione	1580
1.2 Pluralità di formalità relative allo stesso atto	1582
1.3 Termini	1582
2. Imposta catastale	1584
BASE IMPONIBILE	1584
1. Trascrizioni	1585
1.1 Conferimento in società di un bene immobile	1586
1.2 Trasferimento di immobili per successione	1586
1.3 Trasferimento per successione di immobili di interesse storico ed artistico	1587
1.4 Trasferimento di più immobili	1587
1.5 Permuta immobiliare	1588
2. Iscrizioni	1588
3. Volture catastali	1589
FATTISPECIE PARTICOLARI	1589
1. Atti costitutivi del fondo patrimoniale	1590
2. Trust	1590
3. Cessione d'azienda comprendente immobili	1590
4. Conferimenti	1591
5. Regolarizzazione di società di fatto	1592
6. Assegnazione e cessione di immobili ai soci	1592
7. Trasferimento di immobili espropriati	1593
SOGGETTI PASSIVI	1593
ALIQUOTE DELL'IMPOSTA IPOTECARIA	1594
1. Imposta dovuta in misura fissa	1594
1.1 Pertinenze cedute con l'abitazione	1594
1.2 Agevolazione "prima casa"	1594
2. Aliquota dello 0,50% (annotazioni per cancellazioni o riduzioni di ipoteca o pegno)	1595
3. Aliquota dell'1% (rinnovazioni di ipoteca o pegno)	1595
ALIQUOTE DELL'IMPOSTA CATASTALE	1595

SOMMARIO

65. Imposta sulle successioni

OGGETTO DELL'IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI	1597
1. Imposta sul valore della singola quota	1598
1.1 Presupposto impositivo	1598
1.2 Beni situati all'estero	1599
2. Trasferimenti non soggetti all'imposta	1599
SOGGETTI PASSIVI	1601
ALIQUOTE E FRANCHIGIE	1602
1. Aliquote	1602
2. Franchigie	1605
BASE IMPONIBILE	1607
1. Beni non compresi nell'attivo ereditario	1608
2. Attivo ereditario	1608
2.1 Calcolo del valore degli immobili	1608
3. Passività deducibili	1610
3.1 Condizioni di deducibilità generali dei debiti	1611
COACERVO	1611
1. Attuale applicabilità del coacervo	1613
2. Calcolo del coacervo	1613
RIDUZIONE DELL'IMPOSTA	1615
1. Successione apertasi entro 5 anni da una precedente successione	1615
2. Beni culturali vincolati	1616
3. Fondi rustici	1616
4. Immobili adibiti all'esercizio dell'impresa	1616
5. Beni situati in Comuni montani	1617
6. Altre agevolazioni	1617
7. Agevolazioni "prima casa"	1617
8. Assegnazione del patrimonio del trust ai beneficiari	1617
DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE E VERSAMENTI	1618
1. Modalità e termini di presentazione della dichiarazione	1618
2. Divieto di effettuare pagamenti	1621
3. Liquidazione dell'imposta	1622
4. Versamento dell'imposta	1623

66. Imposta sulle donazioni

OGGETTO DELL'IMPOSTA SULLE DONAZIONI	1625
1. Vincoli di destinazione	1627
2. Fondo patrimoniale	1628
2.1 Effetti giuridici della costituzione	1628
2.2 Regime impositivo	1629

3. Intestazione fiduciaria	1630
4. Trust	1632
4.1 Definizione dell'istituto	1632
4.2 Tipologie di trust	1633
4.3 Imposta sulle donazioni e trust	1634
5. Liberalità indirette	1636
5.1 Nozione civilistica	1636
5.2 Trattamento impositivo	1636
6. Trasferimenti non soggetti all'imposta	1637
7. Trasferimenti soggetti all'imposta in misura fissa	1638
8. Agevolazioni	1638
 SOGGETTI PASSIVI	 1639
 ALIQUOTE E FRANCHIGIE	 1640
1. Aliquote	1640
2. Franchigie	1640
 BASE IMPONIBILE	 1641
 COACERVO	 1642
1. Esaurimento delle franchigie	1642
2. Atti rientranti nel calcolo del coacervo	1642
2.1 Precedenti donazioni esentate da imposta	1644
2.2 Limiti temporali al computo delle donazioni precedenti	1644
3. Procedimento per il calcolo del coacervo	1644
 AMBITO TERRITORIALE DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA	 1646
 TRASFERIMENTO D'AZIENDA	 1646

PARTE V IMU, TARI E IMPOSTA PATRIMONIALE IMMOBILI ESTERI

67. Istituzione e presupposto IMU

DEFINIZIONE	1651
1. Decorrenza dell'IMU	1652
2. Evoluzione normativa	1652
2.1. Novità 2023	1652
2.2. Novità 2024	1653
3. Potere dei Comuni di intervenire sulla disciplina del tributo	1653
 PRESUPPOSTO	 1654
 TERRITORIALITÀ	 1655

SOMMARIO

SOGGETTO ATTIVO	1655
SOGGETTI PASSIVI	1656
1. Diritti reali che fondano il possesso rilevante ai fini IMU	1656
2. Possesso e detenzione	1657
3. Mera detenzione dell'immobile	1658
IMU E IRPEF	1658
1. Effetti sulla base imponibile IRPEF	1660
1.1 Redditi sostituiti dall'IMU: casi particolari	1661
1.2 Redditi sostituiti dall'IMU solo parzialmente	1663
1.3 Redditi non sostituiti dall'IMU	1663
2. Compilazione dei modelli dichiarativi	1664
DEDUCIBILITÀ	1664

68. Ambito soggettivo IMU

DEFINIZIONE	1667
1. Soggetti passivi IMU	1668
2. Irrilevanza del profilo soggettivo del possessore	1669
3. Beni in leasing: soggettività passiva del locatario in vigenza di contratto	1669
4. Aree demaniali: soggettività passiva del concessionario	1670
5. Immobile assegnato al genitore affidatario dei figli	1670

CONTITOLARITÀ DEL DIRITTO REALE	1671
---------------------------------	------

CASI PARTICOLARI	1672
1. Immobili delle cooperative edilizie	1672
1.1 Cooperative edilizie a proprietà divisa (o non a proprietà indivisa)	1672
1.2 Cooperative edilizie a proprietà indivisa	1672
2. Immobili ATER (IACP)	1672
3. Immobili oggetto di privatizzazione	1673
4. Immobili in eredità	1673
4.1 Eredità giacente	1673
5. Coniuge superstite con diritto di abitazione	1674

OBBLIGHI IN CAPO A SOGGETTI DIVERSI DAL SOGGETTO PASSIVO	1674
1. Beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale	1675
2. Parti comuni condominiali	1675
3. Immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa	1676
4. Altri casi particolari	1676

69. Ambito oggettivo IMU

PRESUPPOSTO	1680
-------------	------

FABBRICATI	1680
1. Fabbricati in corso di costruzione, ricostruzione, o recupero edilizio	1681
1.1 Impianto fotovoltaico in corso di costruzione su un lastrico solare	1682
2. Fabbricati di nuova costruzione (momento genetico ai fini dell'IMU)	1682
2.1 Irrilevanza dell'agibilità	1682
2.2 Rilevanza congiunta di ultimazione e accatastamento	1683
2.3 Anticipazione dell'accatastamento	1683
2.4 Riflessi sulla disciplina dell'imposta	1684
2.5 Rilevanza della data di utilizzo (se anteriore all'ultimazione)	1684
3. Fabbricati oggetto di meri interventi manutentori	1684
4. Fabbricati rurali	1685
4.1 Classamento ordinario e annotazione della ruralità fiscale	1685
4.2 Fabbricati rurali abitativi	1685
4.3 Fabbricati rurali strumentali	1686
5. Fabbricati abusivi	1686
6. Fabbricati a destinazione speciale e particolare (gruppo D ed E)	1686
7. Impianti fotovoltaici	1689
8. Piattaforme petrolifere	1690
ABITAZIONE PRINCIPALE	1691
1. Nozione di abitazione principale valida ai fini dell'IMU	1692
2. Rilevanza di una sola unità immobiliare	1696
3. Classificazione catastale ed eventuale status di immobile di lusso	1697
4. Regime agevolato per l'abitazione principale e le relative pertinenze	1698
FATTISPECIE CONSIDERATE "ABITAZIONI PRINCIPALI"	1699
1. Alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle cooperative edilizie a proprietà indivisa	1699
2. Alloggi delle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari	1699
3. Alloggi sociali	1699
4. Casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli	1699
5. Unico immobile del personale delle Forze armate, Forze di polizia, Vigili del fuoco e personale prefettizio	1700
6. Abitazione di anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o di cura	1701
7. Abitazioni possedute da soggetti residenti all'estero e titolari di pensione	1701
PERTINENZE	1702
1. Pertinenze dell'abitazione principale	1702
2. Pertinenze di altri immobili	1704
3. Aree urbane	1705
AREA FABBRICABILE	1705
1. Prescrizioni del PRG in itinere	1706
2. Utilizzabilità a scopo edificatorio	1707
3. Obblighi informativi facenti capo al Comune	1708
4. Aree fabbricabili coltivate da coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole	1708

SOMMARIO

5. Aree fabbricabili site in territori montani o collinari	1711
6. Aree fabbricabili costituenti pertinenza di fabbricati	1712

TERRENI AGRICOLI	1713
1. Terreni pertinenziali a fabbricati	1713
2. Terreni agricoli esenti	1714
3. Terreni agricoli montani e parzialmente montani	1715
4. Terreni agricoli non esenti: aliquota applicabile	1716
5. Dichiarazione IMU	1716

70. Esenzioni IMU

INQUADRAMENTO GENERALE	1718
------------------------	------

IMMOBILI DELLO STATO E DI ALTRI ENTI DESTINATI AI FINI ISTITUZIONALI	1720
1. Enti interessati	1720
2. Immobili destinati esclusivamente ai compiti istituzionali	1721
3. Immobili in comodato al Comune per scopi istituzionali	1722
4. Immobili non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali	1722

FABBRICATI CENSITI NEL GRUPPO "E"	1722
-----------------------------------	------

IMMOBILI AD USO CULTURALE	1723
---------------------------	------

IMMOBILI DEGLI ENTI ECCLESIASTICI E DELLA SANTA SEDE	1724
--	------

IMMOBILI DEGLI STATI ESTERI ED ORGANIZZAZIONI INTERNAZIONALI	1724
--	------

IMMOBILI DEGLI ENTI "NO PROFIT"	1725
1. Requisito soggettivo	1726
1.1 Enti non commerciali pubblici	1726
1.2 Enti non commerciali privati	1726
1.3 Soggetti esclusi	1728
1.4 Possesso dell'immobile	1729
1.5 Immobile in comodato da ente non commerciale ad altro ente non commerciale	1729
1.6 Immobile in comodato ad ente non commerciale	1730
2. Requisito oggettivo	1730
2.1 Rilevanza dell'attività svolta	1731
2.2 Modalità di svolgimento dell'attività no profit	1731
3. Utilizzo esclusivo o misto dell'immobile per lo svolgimento delle attività assistenziali, previdenziali, ecc.	1735
3.1 Immobili ad utilizzazione mista	1735
4. Interpretazione autentica	1740

TERRENI AGRICOLI ESENTI	1741
-------------------------	------

1. Terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali	1741
2. Terreni agricoli ubicati nei Comuni delle isole minori	1742
3. Terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile	1743
4. Terreni agricoli in aree montane o di collina	1743
5. Terreni agricoli esenti e conseguenze sulla tassazione diretta	1743
6. Esenzione IMU sui terreni agricoli in caso di fusione di Comuni	1743
FABBRICATI RURALI STRUMENTALI	1744
IMMOBILI MERCE INVENDUTI	1745
1. Ambito soggettivo	1745
2. Ambito oggettivo	1745
3. Immobili non assegnati delle cooperative edilizie	1745
4. Obbligo di dichiarazione IMU	1746
ULTERIORI ESENZIONI	1746
1. Immobili situati nelle zone colpite da calamità naturali	1746
2. Esenzione dall'IMU per le imprese nelle ZFU	1748
2.1 Soggetti beneficiari dell'esenzione	1748
2.2 Zone Franche urbane (ZFU)	1749
2.3 Decorrenza dell'esenzione IMU	1750
3. Esenzioni deliberate dai Comuni	1750
4. Esenzioni IMU disposte durante l'emergenza Covid-19	1750
5. Immobili occupati	1750
6. Esenzione IMU per gli immobili dell'Accademia nazionale dei Lincei	1751
71. Base imponibile IMU	
MODALITÀ DI DETERMINAZIONE	1754
FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO E DOTATI DI RENDITA	1754
1. Rilevanza dell'accatastamento	1756
2. Modifiche della rendita catastale	1757
3. Esclusione dalla rendita dei c.d. "imbullonati"	1758
4. Unità immobiliari nuove	1758
5. Immobili in leasing	1758
6. Abitazione principale	1759
RIDUZIONI DELLA BASE IMPONIBILE ALLA METÀ	1759
1. Fabbricati vincolati per motivi storico-artistici	1759
2. Fabbricati inagibili o inabitabili	1759
3. Abitazioni concesse in uso comodato gratuito a parenti	1760
FABBRICATI SPROVVISTI DI RENDITA	1762
1. Rendita presunta iscritta transitoriamente in Catasto per i c.d. "immobili fantasma"	1763

SOMMARIO

1.1	Efficacia provvisoria della rendita presunta	1763
1.2	Ricalcolo dei tributi già liquidati in base alla rendita presunta	1764
2.	Fabbricati rurali e obbligo di iscrizione al Catasto degli Immobili Urbani	1764
	FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE POSSEDUTI DA IMPRESE	1765
1.	Coefficienti ministeriali per la rivalutazione dei costi storici di acquisto o costruzione	1766
2.	Costi di acquisto o costruzione rilevanti	1767
3.	Rilevanza temporale del metodo contabile	1767
4.	Attribuzione della rendita catastale e diritto al rimborso	1767
5.	Fabbricati condotti in leasing	1768
	AREE FABBRICABILI	1769
	TERRENI AGRICOLI	1770
	72. Aliquote IMU	
	DEFINIZIONE	1774
	ALIQUOTE IMU ORDINARIE	1774
1.	Bilancio di previsione degli enti locali	1775
2.	Organo competente alla determinazione delle aliquote	1776
3.	Pubblicazione delle delibere e dei regolamenti	1776
4.	Modifica di tariffe e aliquote dopo l'approvazione del bilancio di previsione	1777
	ACCONTO E SALDO	1778
	ALTRE ALIQUOTE IMU	1778
1.	Abitazione principale e relative pertinenze	1779
2.	Immobili locati a canone concordato	1779
3.	Fabbricati rurali ad uso strumentale	1780
4.	Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	1780
5.	Terreni agricoli	1780
6.	Immobili del gruppo D	1781
7.	Potere dei Comuni di ridurre l'aliquota ordinaria	1781
	DELIBERE 2023	1781
	TERMINI CHE SCADONO DI SABATO O DOMENICA	1783
	IMU E TASI	1783
	73. Liquidazione e versamento IMU	
	INQUADRAMENTO GENERALE	1785
	SCADENZE DEI VERSAMENTI	1786

LXX

1.	Liquidazione dell'acconto di giugno e del saldo di dicembre: regola generale	1787
2.	IMU anno 2023: conguaglio entro il 29.2.2024	1787
3.	Enti non commerciali e versamenti IMU	1788
4.	Immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa	1788
	MISURE LEGATE ALL'EMERGENZA COVID-19	1789
	MODALITÀ DI VERSAMENTO	1789
1.	Versamento mediante il Modello F24	1789
1.1	Modalità di compilazione del Modello F24	1789
1.2	Versamento mediante il Modello F24 "Semplificato"	1790
1.3	Codici tributo	1791
2.	Versamento mediante il bollettino postale	1791
2.1	Versamento con modalità telematiche	1791
2.2	Modalità di compilazione del bollettino	1792
2.3	Detrazione per l'abitazione principale	1792
3.	Versamento distinto della quota erariale e della quota comunale	1792
4.	Contribuenti non residenti	1793
5.	Cittadini italiani residenti all'estero	1793
6.	Versamento mediante il Modello F24EP da parte degli enti pubblici	1794
7.	Altri aspetti connessi al versamento dell'IMU	1794
7.1	Arrotondamento all'unità di euro	1794
7.2	Importo minimo per l'obbligo di versamento	1795
	ERRORI NEI VERSAMENTI E RIMBORSI	1795
1.	Versamento a Comune diverso da quello competente	1795
2.	Versamento superiore al dovuto	1796
3.	Versamento allo Stato di somme dovute al Comune	1797
4.	Versamento al Comune di somme dovute allo Stato	1797
	VERSAMENTI IN COMPENSAZIONE	1797
1.	Crediti derivanti dal Modello 730	1797
2.	Visto di conformità per utilizzo di crediti superiori a euro 5.000,00	1798
3.	Compensazione di crediti tributari con Modello F24	1799
	ISTANZE DI INTERPELLO	1799
	74. Dichiarazione IMU	
	INQUADRAMENTO GENERALE	1801
1.	Modello di dichiarazione IMU/IMPI	1801
2.	Modello di dichiarazione per gli enti non commerciali	1802
3.	Obbligo dichiarativo	1802
	DICHIARAZIONE NON DOVUTA	1803
1.	Atti comunicati con il MUI	1803
2.	Immobili caduti in successione	1804

SOMMARIO

3. Abitazione principale	1805
4. Pertinenze dell'abitazione principale	1805
5. Immobili assimilati dai Comuni all'abitazione principale	1805
6. Fabbricati rurali strumentali	1805
DICHIARAZIONE OBBLIGATORIA	1805
1. Immobili che godono di riduzioni d'imposta	1806
1.1 Fabbricati di interesse storico o artistico	1807
1.2 Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati	1807
1.3 Unità immobiliari concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale	1808
2. Immobili per i quali i Comuni non possiedono informazioni	1808
3. Casi particolari di assimilazione all'abitazione principale	1811
4. Casi particolari in cui la dichiarazione IMU deve essere presentata anche per l'abitazione principale	1812
4.1 Coniugi con residenze in immobili diversi all'interno dello stesso Comune o in immobili diversi situati in Comuni diversi	1812
4.2 Immobile situato sul territorio di Comuni diversi	1812
4.3 Genitore affidatario dei figli e assegnatario della casa familiare	1813
5. Immobili merce invenduti	1813
6. Aree edificabili	1814
6.1 Presentazione della dichiarazione IMU per le aree fabbricabili	1814
6.2 Aree fabbricabili coltivate da coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola	1815
7. Effetti della dichiarazione per gli anni successivi	1815
SOGGETTI OBBLIGATI ALLA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE	1815
1. Soggetti passivi dell'IMU	1816
2. Comproprietari e contitolari di diritti reali	1816
3. Casi particolari	1816
TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE	1817
1. Termini di presentazione	1817
2. Soggetto a cui presentare la dichiarazione	1817
3. Modalità di presentazione della dichiarazione	1818
DICHIARAZIONE IMU DEGLI ENTI NON COMMERCIALI	1819
1. Dichiarazione IMU-TASI per gli enti non commerciali	1820
2. Termini di presentazione	1820
3. Contenuto della dichiarazione	1820
75. Accertamento e riscossione IMU	
INQUADRAMENTO GENERALE	1823
1. Accertamento e riscossione	1823
1.1. Accertamento	1824
1.2. Accertamento esecutivo degli Enti locali	1825
1.3. Esecuzione forzata	1825

1.4. Limiti all'esecutività dell'accertamento	1826
1.5. Dilazione dei versamenti	1827
2. Accertamento con adesione e strumenti deflativi del contenzioso	1827
3. Contenzioso	1827
REGIME SANZIONATORIO	1828
1. Sanzioni	1828
2. Incompletezza dei documenti di versamento	1829
3. Errata indicazione del codice tributo o del codice Comune	1830
4. Omessa presentazione del Modello F24 "a saldo zero"	1831
5. Definizione agevolata	1831
6. Interessi di mora	1831
RAVVEDIMENTO OPEROSO	1832
1. Cause ostative al ravvedimento	1832
2. Misura della sanzione ridotta	1832
3. Efficacia del versamento	1835
4. Computo dei giorni per il ravvedimento "breve"	1835
5. Ravvedimento e riferimento alla dichiarazione IMU	1836
6. Ravvedimento dell'omessa presentazione della dichiarazione	1836
7. Ravvedimento parziale non esperibile per IMU e tributi locali	1837
76. TARI	
DEFINIZIONI	1839
TARI: TASSA SUL SERVIZIO DI GESTIONE DEI RIFIUTI URBANI	1840
1. Dalla TARSU alla TARI: evoluzione normativa	1840
2. Presupposto e soggetti passivi	1841
3. Base imponibile	1842
3.1 Unità immobiliari a destinazione ordinaria e futura revisione del catasto	1842
3.2 Rifiuti speciali	1843
4. Criteri tariffari	1843
5. Esclusioni	1845
5.1 Parti comuni dell'edificio	1846
5.2 Magazzini e aree esclusivamente collegate all'attività produttiva	1846
6. Riduzioni ed esenzioni	1847
6.1 Riduzioni per legge	1847
6.2 Riduzioni stabilite da Comune	1847
6.3 Riduzioni per i soggetti titolari di pensione non residenti	1847
6.4 Esenzioni immobili Santa Sede	1848
7. Occupazione temporanea di aree pubbliche	1848
DICHIARAZIONI E VERSAMENTI	1849
1. Dichiarazioni	1849
2. Versamenti	1849

SOMMARIO

RISCOSSIONE, ACCERTAMENTO E SANZIONI	1851
1. Riscossione e accertamento	1851
2. Regime sanzionatorio	1851
77. Imposta patrimoniale sugli immobili esteri (IVIE)	
DEFINIZIONE	1854
SOGGETTI PASSIVI	1854
1. Soggetti residenti	1855
2. Proprietari e titolari di diritti reali sugli immobili esteri	1856
3. Immobili detenuti in comunione	1857
4. Immobili detenuti tramite soggetti interposti	1857
5. Soggetti proprietari di immobili oggetto di operazioni di emersione	1857
BASE IMPONIBILE	1857
1. Immobili situati in Paesi UE o aderenti allo Spazio Economico Europeo (SEE)	1858
1.1 Valore catastale	1858
1.2 Costo di acquisto o valore di mercato	1858
1.3 Valore di mercato	1861
2. Immobili situati in Paesi diversi	1861
2.1 Costo di acquisto o di costruzione	1861
2.2 Valore di mercato	1861
3. Altre disposizioni ai fini della determinazione della base imponibile	1861
3.1 Diritti reali diversi dalla proprietà	1861
3.2 Immobili costruiti dal proprietario	1861
3.3 Immobili acquisiti per successione o donazione	1862
3.4 Tasso di cambio	1862
ALIQUOTE IVIE	1862
1. Regime agevolato per le abitazioni principali all'estero	1863
DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA	1864
1. Credito di imposta	1864
2. Credito di imposta per gli Immobili situati nell'UE e nello SEE	1865
3. Franchigia	1865
DICHIARAZIONE E VERSAMENTO	1866
1. Compilazione del Modello REDDITI	1866
2. Soggetti che presentano il Modello 730	1867
3. Esclusione dall'IRPEF degli immobili esteri non locati o adibiti ad abitazione principale	1867
4. Versamento, liquidazione, accertamento e riscossione	1867
5. Immobili concessi in gestione o in amministrazione a intermediari residenti	1868

PARTE VI ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO NEL SETTORE IMMOBILIARE

78. Accertamento delle locazioni

ACCERTAMENTO DELLE LOCAZIONI REGISTRATE	1873
1. Ambito di applicazione	1873
1.1 Esclusione dei contratti di locazione concordati	1874
2. Inibizione del potere di liquidare la maggiore imposta di registro complementare	1874
2.1 Raggiungimento del valore catastale al periodo locativo infrannuale	1875
2.2 Liquidazione dell'imposta complementare sulle annualità successive	1875
2.3 Valore catastale	1875
2.4 Misura dei coefficienti moltiplicatori	1876
3. Inibizione del potere di rettificare il reddito dichiarato dal locatore	1876
3.1 Mancato coordinamento tra normativa relativa all'accertamento e determinazione del reddito sui fabbricati	1877
3.2 Natura procedimentale e non sostanziale della disposizione	1877
3.3 Condizione che configura l'inibizione dei poteri di accertamento	1878
3.4 Interpretazione letterale	1879
3.5 Locazioni di singole unità immobiliari e APE	1880
ACCERTAMENTO DELLE LOCAZIONI NON REGISTRATE	1881
1. Sanzioni per l'omessa registrazione	1882
2. Codice fiscale indicato nei contratti di somministrazione di acqua, energia elettrica, gas	1882
3. Dati catastali delle unità immobiliari presso cui sono attivate nuove utenze	1883
3.1 Destinatari dell'obbligo	1883
3.2 Comunicazione telematica	1883
REGIME SANZIONATORIO	1883
1. Sanzioni amministrative	1883
1.1 Omessa indicazione dei dati catastali	1884
1.2 Nullità della locazione come sanzione extrafiscale	1884
1.3 Contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni	1884
1.4 Conseguenze fiscali	1885
1.5 Estensione dell'ambito di applicazione della sanzione	1885
2. Sanzioni per le locazioni di immobili abitativi previste dal decreto sul federalismo municipale	1885
2.1 Rilevanza del canone imposto ex lege ai fini del calcolo dell'imposta di registro	1886
2.2 Registrazione tardiva volontaria	1886
2.3 Applicabilità della norma sull'accertamento parziale per il pregresso	1887
2.4 Omessa dichiarazione dei redditi	1887
RAVVEDIMENTO OPEROSO	1888

SOMMARIO

1. Cedolare secca	1889
-------------------	------

79. Accertamento dei trasferimenti immobiliari

REDDITO GENERATO DAL TRASFERIMENTO DI IMMOBILI	1891
--	------

1. Reddito di lavoro autonomo	1892
2. Reddito d'impresa	1892
3. Redditi diversi	1894
4. Duplice funzione del corrispettivo	1894
5. Rapporto tra corrispettivo e valore normale	1894

IMPOSTE DI CORRISPETTIVO	1895
--------------------------	------

1. Disciplina vigente	1895
1.1 Restaurazione dell'onere probatorio in capo agli uffici	1895
1.2 Svuotamento della presunzione legale relativa all'importo preso a mutuo come valore normale minimo	1898
1.3 Decorrenza	1900
1.4 Efficacia retroattiva della nuova disciplina	1900
2. Solidarietà passiva IVA del cessionario	1901
2.1 Differenze rispetto alla solidarietà passiva del cessionario nelle cessioni immobiliari	1902
2.2 Oggetto della responsabilità del cessionario	1903
2.3 Regolarizzazione ostativa alla responsabilità solidale	1904
2.4 Privilegio speciale dello Stato	1905

IMPOSTE DI VALORE	1906
-------------------	------

1. Riflessi dell'accertamento di valore ai fini delle imposte dirette	1907
1.1 Accertamento dell'occultazione di corrispettivo	1909
2. Accertamento di maggior valore	1909
2.1 Criteri che ispirano il controllo di congruità	1909
2.2 Obbligo di motivazione e obbligo di allegazione	1910
2.3 Acquisti attraverso aste giudiziarie	1911
2.4 Determinazione del valore venale in comune commercio	1911
2.5 Rilevanza del valore di perizia	1912
2.6 Possibilità di discostarsi dal valore di perizia	1913
2.7 Liquidazione dell'imposta complementare (registro)	1913
2.8 Sanzione per insufficiente dichiarazione di valore	1913
2.9 Criteri di selezione degli atti per l'accertamento di valore	1914

VALORE NORMALE	1915
----------------	------

1. Criteri di determinazione del valore normale	1915
1.1 Aggiornamento semestrale delle quotazioni immobiliari OMI	1916
1.2 Aggiornamento periodico dei criteri di determinazione del valore normale	1916
1.3 Superficie dell'unità immobiliare rilevante per il calcolo del valore normale	1916
2. Individuazione delle quotazioni immobiliari OMI	1917

2.1 Valori OMI alla data dell'atto notarile o del contratto preliminare registrato	1917
3. Calcolo del valore normale unitario (unità immobiliari non residenziali)	1918
4. Calcolo del valore normale unitario (unità immobiliari residenziali)	1919
4.1 Necessità di rettificare il valore normale unitario per gli immobili residenziali	1920
5. Calcolo del valore normale e rivalutazione del 30% (immobili nuovi)	1922
6. Esempi di calcolo del valore normale	1923
7. Integrazione del valore normale in base ad altri elementi a disposizione dell'ufficio	1925
POTERI DI CONTROLLO DEGLI UFFICI	1926
1. Accessi, ispezioni e verifiche	1926
2. Inviti, richieste e questionari	1927
3. Indagini finanziarie	1928
80. Valutazione automatica e prezzo-valore	
VALUTAZIONE AUTOMATICA SU BASE CATASTALE	1931
1. Edificabilità - Inedificabilità del terreno	1932
2. Nullità del preliminare che obblighi a inserire in atto il valore catastale	1932
3. Attuale ambito applicativo della valutazione automatica	1933
4. Calcolo del valore soglia (valore catastale)	1934
5. Casi particolari	1935
5.1 Unico atto contenente una pluralità di beni	1935
5.2 Atti immobiliari non configuranti "cessioni"	1935
5.3 Immobili sprovvisti di rendita	1936
SUCCESSIONI E DONAZIONI	1937
REQUISITI PER L'APPLICAZIONE DEL PREZZO-VALORE	1937
1. Indicazione del corrispettivo	1937
2. Richiesta di applicazione del beneficio in atto	1938
3. Sentenze di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre	1938
4. Dichiarazione da rendere al notaio	1938
5. Indicazione di un errato valore catastale	1939
6. Pagamenti dilazionati	1939

INDICE ANALITICO