

SOMMARIO

PARTE I - CATASTO E URBANISTICA

1. Catasto dei Terreni

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

2. Aggiornamento del Catasto Terreni

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

SOMMARIO

FRAZIONAMENTO CATASTALE	17
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	20
4. Revisione generale degli estimi del Catasto terreni	21
4.1 Ultima revisione generale degli estimi dei terreni	21
5. Revisioni della qualificazione, della classificazione e del classamento dei terreni	22
VARIAZIONI DELLA QUALITÀ DI COLTURA	22
1. Variazioni in aumento	22
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	23
2. Variazioni in diminuzione	24
2.1 Assenza di un termine per la presentazione della denuncia	24
2.2 Revisione del classamento	24
2.3 Efficacia dei nuovi redditi dominicale ed agrario	24
3. Modalità di denuncia delle variazioni	25
3.1 Tipo di frazionamento	25
3.2 Modello unico informatico	25
4. Classamento automatico delle particelle variate tramite la procedura informatica "DOCTE"	26
RICLASSAMENTO AUTOMATICO	28
1. Terreni interessati dal riclassamento automatico	28
2. Contenuti della dichiarazione relativa all'uso dei suoli	28
3. Ruolo dell'AGEA	30
3.1 Predisposizione e invio degli atti di aggiornamento catastale	30
3.2 Conservazione della documentazione	30
4. Ruolo dell'ufficio dell'Agenzia delle Entrate	30
5. Istanza di autotutela	31
6. Ricorso avverso i nuovi redditi attribuiti ai terreni	31
7. Profili sanzionatori	32
7.1 Inapplicabilità della sanzione prevista per l'omessa denuncia della variazione colturale	32
7.2 Sanzione per omessa o infedele indicazione dei dati nella dichiarazione relativa all'uso dei suoli	32
8. Decorrenza degli effetti dei nuovi redditi dominicale ed agrario	32
9. Riclassamento dei terreni in base alle dichiarazioni presentate all'AGEA nel 2006	33

3. Decorrenza degli effetti fiscali dei redditi dei terreni

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

4. Catasto dei Fabbricati

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

SOMMARIO

2.2	Effetti dell'annullamento del DPCM 14.6.2007 sul processo di decentramento	78
CONTENZIOSO CATASTALE		78
1.	Competenza del Giudice Tributario	78
2.	Termine per l'impugnazione degli atti catastali	79
3.	Aggiornamento degli atti catastali al giudicato delle sentenze	79
4.	Annotazione negli atti catastali delle sentenze non ancora esecutive	80
5. Aggiornamento del Catasto dei Fabbricati		
INQUADRAMENTO GENERALE		82
1.	Diritto di accesso dei funzionari del catasto	83
2.	Procedura DOCFA per le nuove iscrizioni e le variazioni al Catasto Fabbricati	83
2.1	Contenuti obbligatori della dichiarazione DOCFA	84
2.2	Atti geometrici di aggiornamento catastale connessi alla dichiarazione DOCFA	87
3.	Modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali	88
3.1	Soggetti abilitati all'uso del modello unico informatico	88
3.2	Atti di aggiornamento interessati dal modello unico informatico	88
3.3	Modalità di presentazione del modello unico informatico	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	89
5.	Denuncia di unità immobiliari di nuova costruzione	90
5.1	Denuncia di fabbricato urbano o nuova costruzione (accatastamento)	90
5.2	Denuncia di cambiamento dello stato dei terreni a seguito di edificazione (tipo mappale)	90
5.3	Dichiarazione delle unità immobiliari di nuova costruzione	91
6.	Mutamenti nello stato, consistenza o destinazione di unità immobiliari già censite	92
6.1	Variazioni rilevanti	92
6.2	Redazione e presentazione della denuncia	94
6.3	Termine per la presentazione della dichiarazione	94
6.4	Sanzione per omessa o ritardata denuncia	94
REVISIONE DEGLI ESTIMI		95
REVISIONE DI QUALIFICAZIONE, CLASSIFICAZIONE E CLASSAMENTO		95
REVISIONE DEL CLASSAMENTO DA PARTE DEL COMUNE		96
1.	Revisione del classamento per intere microzone	96
1.1	Disposizioni attuative	97
1.2	Scostamento significativo del valore medio di mercato relativo alla microzona	97
1.3	Computo e aggiornamento del valore medio di mercato	98
1.4	Computo del valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'IMU	99

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

SOMMARIO

VARIAZIONI DELL'UNITÀ DI MISURA DELLA CONSISTENZA	116
RICLASSAMENTO DI SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI	116
ANNOTAZIONI DEL VINCOLO ATTESTANTE L'INTERESSE STORICO CULTURALE NEGLI ATTI CATASTALI	117
1. Irrilevanza del vincolo ai fini del classamento	117
2. Facoltà di richiedere l'annotazione del vincolo in Catasto	118
6. Accatastamento dei fabbricati rurali	
INQUADRAMENTO GENERALE	122
1. Riformulazione dei requisiti per la ruralità fiscale	122
1.1 Recepimento normativo degli orientamenti espressi dall'amministrazione	122
1.2 Ampliamento dell'ambito della ruralità fiscale	123
1.3 Decorrenza della nuova nozione di ruralità fiscale	123
2. Novità relative alla ruralità fiscale delle case di abitazione	124
2.1 Requisiti del possesso e dell'utilizzo dell'abitazione (fino al 30.11.2007)	124
2.2 Requisito unico relativo all'utilizzo dell'abitazione (dall'1.12.2007)	126
2.3 Requisiti rimasti invariati a seguito della modifica normativa	126
2.4 Autodichiarazione circa il possesso dei requisiti di ruralità	127
3. Ruralità fiscale dei fabbricati strumentali all'attività agricola	128
3.1 Nuove ipotesi di fabbricati strumentali rurali	128
3.2 Rilevanza delle attività agricole di cui all'art. 2135 c.c.	129
3.3 Autodichiarazione circa il possesso dei requisiti di ruralità	130
RURALITÀ AI FINI FISCALI	130
1. Imposte dirette	130
2. Imposte indirette	130
3. ICI	131
3.1 Prima fase dell'elaborazione giurisprudenziale della Corte di Cassazione	132
3.2 Soluzione legislativa	133
3.3 Seconda fase dell'elaborazione giurisprudenziale della Corte di Cassazione	133
3.4 Riclassamento dei rurali nelle categorie A/6, classe R, e D/10	134
3.5 Ritorno ai criteri di classamento ordinari	134
4. IMU	135
5. Attività di verifica demandata all'Agenzia delle Entrate	135
6. Riclassamento in A/6 o D/10 dei rurali già iscritti al catasto fabbricati	136
7. Ostacoli tecnico-estimativi	136
8. Classamento ordinario e annotazione di ruralità fiscale	136
8.1 Istanza di annotazione catastale per i rurali già iscritti al Catasto Urbano (entro il 30.9.2012)	136
INVENTARIAZIONE DEI FABBRICATI RURALI	137

1.	Disciplina (iscrizione al Catasto Fabbricati)	137
1.1	Denuncia dei fabbricati rurali di nuova costruzione	137
1.2	Denuncia dei rurali per cui ricorre l'obbligo di variazione catastale DOCFA	138
1.3	Denuncia in Catasto relativa all'acquisto o alla perdita della ruralità fiscale	138
2.	Criteri di classamento dei fabbricati rurali	139
2.1	Criteri che orientano la verifica degli uffici in merito al corretto classamento	140
2.2	Autocertificazione circa la sussistenza dei requisiti di ruralità (fabbricati strumentali)	140
2.3	Fabbricati destinati all'esercizio di attività agricole connesse	141
2.4	Fabbricati utilizzati per attività agrituristiche	142

7. Decorrenza degli effetti fiscali delle rendite dei fabbricati

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

SOMMARIO

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

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

8. Rilevanza fiscale dell'estimo catastale

REDDITO DOMINICALE E REDDITO AGRARIO	173
1. Efficacia dei redditi dominicali ed agrari	175
2. Ultima revisione generale delle tariffe d'estimo dominicali ed agrarie	175
3. Rivalutazione dei redditi dominicali ed agrari	175
3.1 Ulteriore rivalutazione dei redditi dominicale ed agrario per il triennio 2013 - 2015	175
IMPOSTE INDIRETTE SUI TRASFERIMENTI	176
IMPOSTE DI SUCCESSIONE E DONAZIONE	176
IMU	177
RENDITA CATASTALE E TARIFFE D'ESTIMO	177
UNITÀ IMMOBILIARI URBANE A DESTINAZIONE ORDINARIA	178
CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLE TARIFFE D'ESTIMO	178
1. Unità immobiliari per cui nella zona censuaria si pratica la locazione	178
2. Unità immobiliari per cui nella zona censuaria non si pratica la locazione	180

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

9. Fiscalità urbanistica

	INQUADRAMENTO GENERALE	187
	URBANISTICA	188
1.	Urbanistica come scienza della pianificazione del territorio	188
1.1	Finalità dell'urbanistica	188
1.2	Espressione dell'attività urbanistica (piani)	188
	DIRITTO URBANISTICO	188
1.	Urbanistica come materia a legislazione concorrente (Stato-Regioni)	188
	PIANI URBANISTICI	189
1.	Indirizzo urbanistico e disciplina dell'attività edilizia	189
2.	Articolazione della pianificazione territoriale	189
2.1	Piani territoriali di coordinamento (o direttori)	190
2.2	Piani urbanistici generali o piani regolatori generali	190
2.3	Piani attuativi del Piano Regolatore Generale	192
3.	Competenza urbanistica degli Enti Pubblici Territoriali	193
4.	Zonamento e standard urbanistici	194
4.1	Zone omogenee	194
4.2	Standard urbanistici	196
	ATTIVITÀ EDILIZIA E TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO	196
1.	Manutenzione ordinaria	197
2.	Manutenzione straordinaria	198
3.	Restauro e risanamento conservativo	200
4.	Ristrutturazione edilizia	200
4.1	Demolizione e fedele ricostruzione	201
5.	Nuova costruzione	202
6.	Ristrutturazione urbanistica	203
7.	Titoli abilitativi dell'attività edilizia	203
7.1	Competenza legislativa regionale	203
7.2	Disciplina di indirizzo	204

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

DEFINIZIONE	211
ALTRI DIRITTI REALI CHE CREANO SOGGETTIVITÀ PASSIVA	212
DIRITTO DI USUFRUTTO	212
1. Usufrutto sui beni del figlio minore	213
2. Profilo fiscale della costituzione del diritto di usufrutto	213
3. Cessione del diritto d'usufrutto	213
4. Valore del diritto d'usufrutto	215
DIRITTO D'USO	215
DIRITTO DI ABITAZIONE	215
DIRITTO DI ENFITEUSI	216
CASI PARTICOLARI	217
1. Immobili locati o concessi in comodato	217
2. Immobili in comunione legale	218
3. Immobili oggetto di un Fondo patrimoniale	219
4. Immobili gravati da diritto di abitazione a seguito di decesso del coniuge	220
5. Immobili oggetto di intestazione fiduciaria	220
6. Immobili sottoposti a sequestro cautelare	220
7. Alloggi delle cooperative a proprietà divisa	220
8. Alloggi degli IACP (oggi ATER)	220
9. Immobili situati in Italia e di proprietà di non residenti	220
10. Immobili oggetto di un trust	221
IMPATTO SUL REDDITO COMPLESSIVO	225

11. Terreni dei soggetti non imprenditori

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

3. Attività assimilate alle attività agricole	242
FABBRICATO RURALE	248
UNITÀ IMMOBILIARI NON UTILIZZATE	249
TERRENI NON PRODUTTIVI DI REDDITO FONDIARIO	249
1. Terreni, parchi e giardini di pubblico interesse	250
2. Terreni destinati a cava	250
3. Terreni relativi ad imprese commerciali e terreni strumentali per l'esercizio di arti e professioni	250
4. Terreni di società ed enti commerciali utilizzati per lo svolgimento di attività agricola	251
TERRENI NON AFFITTATI	251
1. Esercizio di attività agricole - Rilevanza del reddito agrario	254
2. Irrilevanza della destinazione urbanistica del terreno	256
3. Rivalutazione dei redditi fondiari dei terreni	256
4. Variazioni della qualità di coltura	258
5. Riduzioni del reddito fondiario	259
TERRENI AFFITTATI	260
1. Terreni affittati per usi agricoli	260
2. Terreni affittati per usi non agricoli	263
TERRENI SITUATI ALL'ESTERO	263
1. Ambito soggettivo di rilevanza - Soggetti residenti in Italia	264
2. Determinazione del reddito	265
CONCESSIONE DI TERRENI IN USUFRUTTO	266
REDDITI DI NATURA FONDIARIA NON DETERMINABILI CATASTALMENTE	266
12. Plusvalenze sui terreni dei soggetti non imprenditori	
DEFINIZIONE	270
1. Rilevanza della disciplina vigente all'atto del trasferimento dell'immobile	270
2. Rapporti tra corrispettivo e valore di mercato	270
3. Atti che determinano il realizzo di plusvalenze	271
4. Facoltà di richiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 26%	274
IMPRESE AGRICOLE	276
LOTTIZZAZIONE NUOVA ED EDIFICABILITÀ DEI TERRENI	276
1. Lottizzazione	277
2. Rapporto con la cessione di terreni edificabili	278
3. Esecuzione di opere intese a rendere edificabili i terreni	280
4. Determinazione della plusvalenza	280

SOMMARIO

TERRENI SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA	282
1. Nozione fiscale di area fabbricabile	282
2. Terreni occupati da manufatti edilizi in costruzione	288
3. Terreni occupati da fabbricati interessati da piani di recupero	289
4. Trasferimento di cubatura	290
5. Determinazione della plusvalenza	291
ESPROPRIAZIONE DI TERRENI PER PUBBLICA UTILITÀ	297
1. Ipotesi escluse dalla fattispecie reddituale	298
2. Plusvalenze dipendenti da provvedimenti di esproprio anteriori all'1.1.92	299
3. Determinazione della plusvalenza	300
4. Ritenuta alla fonte del 20% operata dal soggetto che eroga le somme	301
CESSIONE DI TERRENI NON EDIFICABILI	301
1. Terreni acquisiti per donazione	301
2. Acquisto frazionato della nuda proprietà e dell'usufrutto	302
3. Determinazione della plusvalenza	302
4. Principio di cassa	303
5. Esclusione della tassazione separata	303
6. Applicabilità dell'imposta sostitutiva del 26%	303
RIVALUTAZIONE DEI TERRENI	303
1. Soggetti interessati	306
2. Terreni interessati	307
3. Adempimenti	311
4. Rapporto con precedenti rivalutazioni degli stessi terreni	315
5. Utilizzo del valore di perizia ai fini del computo delle plusvalenze	318
5.1 Incrementi successivi del costo fiscale rivalutato	318
ADEMPIMENTI	326
1. Versamento imposta sostitutiva - Rivalutazione dei terreni - Anno 2021	326
2. Versamento imposta sostitutiva - Rivalutazione dei terreni - Anno 2022	327

13. Fabbricati dei soggetti non imprenditori

INQUADRAMENTO GENERALE	329
IMMOBILI URBANI LOCATI A TERZI	332
1. Locazione di unità immobiliari urbane - Reddito fondiario	333
2. Immobili di interesse storico o artistico	345
3. Casi particolari	347
IMMOBILI URBANI NON LOCATI	349
1. Unità immobiliari a destinazione abitativa non locate	353
2. Unità immobiliari urbane di interesse storico-artistico soggette a vincolo	355
3. Fabbricati inagibili	355
4. Fabbricati oggetto di condono edilizio	357

IMMOBILI URBANI SITI ALL'ESTERO	358
1. Disapplicazione dell'art. 70 del TUIR per gli immobili esteri assoggettati a IVIE	359
2. Determinazione del reddito	359
3. Immobili soggetti a tassazione in base a criteri catastali	360
4. Credito per imposte pagate all'estero	360
5. Convenzioni contro le doppie imposizioni	361
6. Plusvalenza da cessione di immobili situati all'estero	361
7. Monitoraggio fiscale (modulo RW del modello REDDITI)	362
CASI PARTICOLARI	366
1. Concessione in usufrutto di unità immobiliari urbane	366
2. Sublocazione di beni immobili	366
3. Redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente	367
14. Cedolare secca sulle locazioni	
INQUADRAMENTO GENERALE	369
PROFILO SOGGETTIVO	370
1. Soggettività passiva all'IRPEF	371
2. Effettuazione della locazione al di fuori dell'esercizio di imprese, arti e professioni	372
3. Conseguimento di reddito fondiario	372
PROFILO OGGETTIVO	376
1. Oggetto della locazione (immobili abitativi)	376
2. Tipologia contrattuale	381
CONNOTATI DEL REGIME	383
1. Applicazione della cedolare secca	383
2. Aliquota proporzionale	391
3. Versamento dell'imposta sostitutiva	395
4. Altri aspetti della disciplina del tributo	398
5. Esclusione del rimborso delle imposte di registro e di bollo già pagate	398
ESERCIZIO DELL'OPZIONE	398
1. Soggetto cui compete l'esercizio dell'opzione	398
2. Distinta rilevanza di ogni singola abitazione locata	400
3. Rinuncia all'aggiornamento del canone	402
4. Momento di esercizio dell'opzione	406
5. Durata dell'opzione	411
6. Nuovi modelli per la registrazione del contratto e l'esercizio dell'opzione	412
CONVENIENZA DEL REGIME	413
1. Liquidazione dell'IRPEF con e senza il reddito fondiario della locazione	414
2. Ulteriori elementi da considerare	415
3. Necessità di un confronto analitico	415

SOMMARIO

4. Considerazioni di massima	416
------------------------------	-----

ADEMPIMENTI	417
1. Versamento cedolare secca	417

15. Plusvalenze sui fabbricati dei soggetti non imprenditori

DEFINIZIONE	419
-------------	-----

CESSIONE DI FABBRICATI POSSEDUTI DA NON PIÙ DI 5 ANNI	420
1. Definizione	420
2. Computo del quinquennio	426

UNITÀ IMMOBILIARI URBANE ADIBITE AD ABITAZIONE PRINCIPALE	433
---	-----

CESSIONE DI IMMOBILI SITUATI ALL'ESTERO	436
---	-----

IMPOSTA SOSTITUTIVA DEL 26%	437
1. Ambito soggettivo	437
2. Ambito oggettivo - Plusvalenze rilevanti	439
3. Considerazioni in merito alla convenienza dell'esercizio della facoltà	440
4. Applicazione dell'imposta sostitutiva - Base imponibile e aliquota	441
5. Applicazione e versamento dell'imposta a cura del notaio	442
6. Applicazione dell'imposta sostitutiva	442
7. Pagamento dell'imposta sostitutiva	443
8. Comunicazione dei dati all'Agenzia delle Entrate	444

16. Oneri deducibili di derivazione immobiliare

DEFINIZIONE	445
-------------	-----

CANONI, LIVELLI, CENSI ED ALTRI ONERI GRAVANTI SUI REDDITI DEGLI IMMOBILI	446
1. Canoni, livelli e censi	446
2. Altri oneri	446

INDENNITÀ PER PERDITA DELL'AVVIAMENTO	447
---------------------------------------	-----

DEDUZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE	447
---	-----

DEDUZIONI PER INVESTIMENTI DI IMMOBILI DA LOCARE	452
--	-----

17. Spese detraibili di derivazione immobiliare

DEFINIZIONE	456
-------------	-----

INTERESSI PASSIVI SU PRESTITI O MUTUI AGRARI	457
1. Soggetti finanziatori	457

2. Spese rilevanti ai fini della detrazione	457
3. Ammontare massimo della detrazione	457
ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	458
1. Soggetto legittimato alla detrazione	458
2. Contratto di mutuo	459
3. Data di acquisto dell'unità immobiliare	460
4. Destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale	461
5. Immobili oggetto di acquisto	465
6. Garanzia ipotecaria	467
7. Detrazione spettante	467
8. Contratto di leasing immobiliare	481
9. Soggetti beneficiari	481
10. Detrazione spettante	482
11. Sospensione dei canoni periodici	482
12. Risoluzione del contratto per inadempimento	483
13. Procedimento di convalida di sfratto	483
14. Divieto di revocatoria fallimentare	483
IMMOBILI DIVERSI DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE	483
DETRAZIONE DALL'IRPEF DELL'IVA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI	484
COSTRUZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	485
1. Nozione di "costruzione"	485
2. Finanziamenti rilevanti	485
3. Misura della detrazione IRPEF	485
4. Limiti e condizioni per la fruizione della detrazione	487
MUTUI STIPULATI NEL 1997 PER RISTRUTTURAZIONI	490
1. Interventi edilizi rilevanti	490
2. Immobili sui quali sono eseguiti gli interventi edilizi	491
3. Finanziamenti rilevanti	491
4. Misura della detrazione IRPEF	491
5. Documentazione necessaria	492
6. Rinegoziazione del mutuo	492
COMPENSI CORRISPOSTI A MEDIATORI IMMOBILIARI	492
1. Beneficiari della detrazione	493
2. Intermediari immobiliari	493
3. Limiti di importo	494
4. Pagamento della mediazione in sede di contratto preliminare	496
ONERI PER I BENI SOGGETTI A REGIME VINCOLISTICO	496
1. Ambito oggettivo di applicazione	496
2. Certificazione delle spese	497
3. Cumulo delle detrazioni	497

SOMMARIO

CANONI DI LOCAZIONE RELATIVI AGLI STUDENTI UNIVERSITARI "FUORI SEDE"	497
1. Canoni di locazione rilevanti	497
2. Ubicazione dell'università rispetto al Comune di residenza	498
3. Ubicazione dell'unità immobiliare locata rispetto all'università	499
4. Spese sostenute per i familiari	499
5. Limiti di importo	499
6. Estensione agli studenti universitari all'estero	500

18. Detrazioni per le spese di recupero del patrimonio edilizio

DEFINIZIONE	502
1. Detrazione del 36-50% delle spese di recupero del patrimonio edilizio	502

SOGGETTI INTERESSATI	506
1. Familiare convivente	507
2. Coniuge separato	508
3. Imprenditore individuale	508
4. Imprese familiari	509
5. Società di persone	509
6. Soci di cooperative	510
7. Futuro acquirente	510

IMMOBILI OGGETTO DEGLI INTERVENTI AGEVOLATI	511
1. Immobili a uso promiscuo	511
2. Pertinenze delle unità immobiliari residenziali	511
3. Parti comuni condominiali	512
4. Connotazione di edificio residenziale	512
5. Altre condizioni necessarie per l'agevolazione	512

INTERVENTI AGEVOLATI	513
1. Manutenzione ordinaria	513
2. Manutenzione straordinaria	514
3. Restauro e risanamento conservativo	515
4. Ristrutturazione edilizia	516
5. Ricostruzione e ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi	517
6. Eliminazione delle barriere architettoniche	517
7. Misure contro il compimento di atti illeciti	519
8. Interventi di cablatura degli edifici	519
9. Misure contro l'inquinamento acustico	519
10. Adozione di misure antisismiche	520
11. Interventi di bonifica dall'amianto	526
12. Interventi per evitare gli infortuni domestici	526
13. Interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione	527
14. Misure per il risparmio energetico	527

15. Costruzione o acquisto di box auto pertinenziali a unità immobiliari residenziali	528
TIPOLOGIE DI SPESA AGEVOLATE	532
1. Lavori eseguiti in proprio	533
ADEMPIMENTI NECESSARI PER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE	533
1. Comunicazione alla ASL	534
2. Obbligo di conservazione della documentazione	534
2.1 Termini di decadenza	535
2.2 Documentazione da conservare per gli interventi su parti comuni condominiali	537
3. Indicazione dei dati nella dichiarazione dei redditi	538
4. Modalità di pagamento delle spese agevolate	538
4.1 Bonifici effettuati da conti correnti cointestati	539
4.2 Assenza di alcuni dati rilevanti nei bonifici	539
4.3 Spese il cui pagamento è ammesso anche senza bonifico	540
4.4 Applicazione della ritenuta d'acconto sui bonifici	540
4.5 Soggetti obbligati a operare la ritenuta	540
4.6 Pagamenti sui quali si applica la ritenuta	541
4.7 Modalità di applicazione e fruizione della ritenuta	541
4.8 Versamento ai Comuni degli oneri di urbanizzazione	541
4.9 Attività svolte da consorzi	542
4.10 Base imponibile	542
4.11 Somme già assoggettate ad altra ritenuta	543
4.12 Bonifici in valuta estera	543
4.13 Versamenti a favore di fondi immobiliari	543
4.14 Esenzione dalla ritenuta per acquisto o assegnazione di immobili ristrutturati	544
4.15 Ulteriori adempimenti di banche e poste	544
4.16 Causale interbancaria	545
4.17 Versamento delle ritenute operate	545
IMPUTAZIONE TEMPORALE DELLE SPESE AI VARI PERIODI D'IMPOSTA	545
1. Pagamento delle spese relative alle parti comuni condominiali	546
CRITERI DI CALCOLO DELLA DETRAZIONE	546
1. Aliquota della detrazione	546
2. Principio generale	546
3. Rilevanza delle sole spese rimaste effettivamente a carico del contribuente	547
4. Ammontare massimo delle spese rilevante ai fini della detrazione	548
4.1 Riferimento del limite di rilevanza all'unità immobiliare, ancorché cointestata	548
4.2 Società di persone	549
4.3 Lavori che si protraggono per più anni	550
4.4 Pertinenze dell'abitazione	550
4.5 Rilevanza distinta di ogni singola unità immobiliare residenziale	551
4.6 Spese relative agli interventi sulle parti comuni	551

SOMMARIO

4.7	Immobili a uso promiscuo	552
5.	Obbligo della ripartizione della detrazione in quote annuali	553
5.1	Ripartizione agevolata della detrazione per gli "over 75 e 80"	553
6.	Rilevanza della detrazione fino a concorrenza dell'imposta lorda	554
7.	Mancato sfruttamento delle prime rate	554
8.	Recupero della rata di detrazione non fruita	555
9.	Potenziamento della detrazione e proroga termine	555
9.1	Rilevanza dell'unità immobiliare abitativa	556
9.2	Suddivisione del tetto massimo di rilevanza tra i comproprietari (contitolari)	556
9.3	Interventi che proseguono su più periodi d'imposta - Correlazione con l'intervento nella sua unitarietà	557
9.4	Correlazione con il periodo d'imposta	557
9.5	Tetto massimo di spesa per il periodo d'imposta 2012	557
9.6	Pluralità di interventi sullo stesso immobile	559
CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI		561
1.	Detrazione per la conservazione degli immobili vincolati	561
2.	Detrazione degli interessi passivi su mutui contratti per la ristrutturazione dell'abitazione principale	561
TRASFERIMENTO DEL DIRITTO ALLA DETRAZIONE		561
1.	Trasferimento tra vivi dell'immobile residenziale	561
1.1	Trasferimenti avvenuti prima del 17.9.2011	561
1.2	Trasferimenti avvenuti tra il 17.9.2011 e il 31.12.2011	561
1.3	Trasferimenti effettuati a partire dall'1.1.2012	562
1.4	Cessioni a titolo gratuito dell'immobile (es. donazione)	563
1.5	Rata relativa all'anno del trasferimento	563
1.6	Decadenza dalla detrazione e effetto sul diritto trasferito all'acquirente	564
1.7	Trasferimenti di quote di comproprietà effettuati dal 17.9.2011	564
1.8	Trasferimenti di quote di comproprietà effettuati prima del 17.9.2011	565
1.9	Spese sostenute dal conduttore o comodatario	565
2.	Decesso del contribuente	565
IPOTESI DI DECADENZA DAL DIRITTO ALLA DETRAZIONE		568
ACQUISTO DI IMMOBILI RISTRUTTURATI DA IMPRESE EDILI		568
1.	Interventi di recupero agevolati	569
1.1	Cronologia dell'intervento e dell'acquisto ai fini della detrazione	569
2.	Aliquota della detrazione	571
3.	Limiti di spesa rilevanti	571
3.1	Tetto massimo di rilevanza	571
3.2	Acquisto di abitazione e pertinenza	572
3.3	Rilevanza di ogni singola abitazione, ancorché cointestata	573
4.	Adempimenti necessari per fruire dell'agevolazione	573
4.1	Modalità di pagamento del prezzo di acquisto delle unità immobiliari	573

4.2	Registrazione del compromesso (fruizione anticipata dell'agevolazione)	573
5.	Cause di decadenza dall'agevolazione	574
6.	Comunicazione all'Enea	574
6.1	Interventi da comunicare	574
6.2	Ambito soggettivo	575
6.3	Modalità di trasmissione	575
6.4	Sanzioni per omessa comunicazione all'Enea	576
BONUS ARREDAMENTO		576
1.	Soggetti beneficiari	576
2.	Ambito applicativo	577
2.1	Agevolati gli acquisti dal 6.6.2013 al 31.12.2017	577
2.2	Precisazioni dell'Amministrazione finanziaria	578
3.	Interventi edilizi che costituiscono il presupposto per la detrazione	579
3.1	Data di avvio degli interventi di recupero del patrimonio edilizio	580
4.	Spese documentate	581
5.	Modalità di pagamento	581
6.	Limite massimo di spesa	582
7.	Ripartizione della detrazione	582
8.	Interventi che devono essere comunicati all'Enea	582
ACQUISTO MOBILI "GIOVANI COPPIE"		583
1.	Soggetti beneficiari	583
2.	Ambito oggettivo	583
3.	Divieto di cumulo con altre agevolazioni	583
BONUS VERDE		584
BONUS facciate		584
ADEMPIMENTO		587
1.	Comunicazione per interventi di ristrutturazione edilizia	587
2.	Detrazione per spese relative a misure antisismiche (Sisma bonus)	588
19. Detrazioni per spese di riqualificazione energetica degli edifici		
DEFINIZIONE		590
1.	Proroga della detrazione e aumento della percentuale dal 55 al 65%	590
2.	Rinvio generale alla disciplina della detrazione IRPEF per i lavori di recupero edilizio	593
3.	Tipologia di interventi agevolabili	593
4.	Rateizzazione delle detrazioni	597
SOGGETTI AMMESSI A BENEFICIARE DELLA DETRAZIONE		597
1.	Titolo giuridico vantato sull'immobile (possessione o detenzione)	598
2.	Nudo proprietario e inquilino	598

SOMMARIO

3. Soggetto no tax area	598
EDIFICI INTERESSATI DALL'AGEVOLAZIONE	599
1. Immobili inagibili accatastati come F/2	601
2. Preesistenza nell'edificio di un impianto di riscaldamento	601
3. Esclusione degli immobili "merce" dall'agevolazione	602
4. Esclusione degli immobili "locati" dall'agevolazione	602
5. Immobili a uso promiscuo	603
RIDUZIONE DEL FABBISOGNO DI ENERGIA	604
1. Fabbisogno di energia primaria annuo per riscaldamento	604
2. Riferimento dell'intervento all'intero edificio	605
3. Requisiti prestazionali	606
4. Tipologia di opere	608
5. Limite alla detrazione	608
MIGLIORAMENTO DELL'ISOLAMENTO TERMICO	609
1. Interventi su strutture opache già conformi ai valori obiettivo di trasmittanza	609
2. Opere e spese rilevanti	610
3. Limite alla detrazione	611
INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI	611
1. Caratteristiche tecniche dei pannelli solari	612
2. Opere e spese rilevanti	613
3. Limite alla detrazione	613
SOSTITUZIONE DI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	613
1. Caratteristiche tecniche delle caldaie a condensazione	614
2. Installazione di caldaie non a condensazione	615
3. Installazione di pompe di calore e di impianti geotermici	615
4. Sostituzione dello scalda acqua con altro "a pompa di calore"	616
5. Opere e spese rilevanti	616
6. Limite alla detrazione	617
RAPPORTI TRA LE DIVERSE FATTISPECIE AGEVOLATE	617
1. Interventi che riducono il fabbisogno di energia per il riscaldamento	617
2. Interventi che non riducono il fabbisogno di energia per il riscaldamento	618
3. Pluralità di interventi sullo stesso edificio	618
LIMITE MASSIMO DELLA DETRAZIONE	618
ADEMPIMENTI PER LE AGEVOLAZIONI E CUMULABILITÀ	619
1. Asseverazione	619
2. Attestato di certificazione/qualificazione energetica	621
3. Modalità di pagamento delle spese	622
4. Trasmissione della documentazione all'ENEA	624
5. Invio all'ENEA di documentazione sostitutiva	626
6. Attività di monitoraggio e valutazione del risparmio energetico	628

7. Conservazione della documentazione	628
8. Divieto di cumulo con altre agevolazioni fiscali nazionali	628
CASI PARTICOLARI	635
1. Lavori che si protraggono per più anni	635
2. Trasferimento delle quote residue della detrazione	637
3. Interventi effettuati in leasing	638
4. Interventi di carattere strutturale per interventi di ristrutturazione ed efficienza energetica e idrica	639
ASPETTI CONTABILI	639
ADEMPIMENTI	642
1. Detrazione per interventi di riqualificazione energetica (Ecobonus)	642
20. Detrazioni d'imposta per i conduttori di immobili abitativi	
DEFINIZIONE	646
1. Contratti di locazione interessati	646
2. Parametrizzazione al periodo di destinazione dell'immobile ad abitazione principale	647
3. Contratto di locazione cointestato	647
CONTRATTI DI LOCAZIONE LIBERI	648
CONTRATTI DI LOCAZIONE CONCORDATI	648
1. Contratti di locazione interessati	648
2. Determinazione della detrazione	649
INQUILINI DI ETÀ COMPRESA TRA I 20 E I 31 ANNI	650
1. Contratti di locazione interessati	650
2. Altre condizioni per il riconoscimento della detrazione	650
3. Determinazione della detrazione	650
4. Durata della detrazione	651
5. Verifica del requisito di età	651
STUDENTI "FUORI SEDE"	652
DIPENDENTI CHE TRASFERISCONO LA RESIDENZA PER MOTIVI DI LAVORO	653
1. Lavoratori interessati	653
2. Variazione della residenza	653
3. Contratti di locazione interessati	653
4. Altre condizioni per il riconoscimento della detrazione	654
5. Durata della detrazione	654
6. Determinazione della detrazione	654

SOMMARIO

DIVIETO DI CUMULO DELLE DETRAZIONI E OPZIONE PER QUELLA PIÙ FAVOREVOLE	655
1. Diritto a diverse detrazioni per differenti periodi dell'anno	656
2. Possibile incompatibilità con abitazione principale nel quadro B	657
3. Incumulabilità con i contributi del "Fondo affitti"	658

INCAPIENZA DELL'IRPEF LORDA	658
1. Attribuzione del credito da parte del sostituto d'imposta	659
2. Attribuzione del credito in sede di dichiarazione dei redditi	659

21. Crediti d'imposta di derivazione immobiliare

DEFINIZIONE	661
-------------	-----

IMMOBILI POSSEDUTI ALL'ESTERO E GIÀ TASSATI	662
1. Richiesta del credito e termine di decadenza	662
2. Immobili situati in Stati a fiscalità privilegiata	663

CANONI DI LOCAZIONE NON PERCEPITI MA GIÀ TASSATI	664
1. Procedimento di convalida dello sfratto	664
2. Ambito di applicazione del credito d'imposta	665
3. Utilizzo del credito d'imposta	665
4. Determinazione del credito d'imposta	665
5. Prescrizione decennale	666

RIACQUISTO DELLA PRIMA CASA	666
-----------------------------	-----

ACQUISTO PRIMA CASA UNDER 36 - CREDITO D'IMPOSTA IVA	667
--	-----

CASI PARTICOLARI	668
1. Credito d'imposta per gli immobili colpiti dal sisma in Abruzzo	668
2. Fruizione dell'agevolazione	668

DICHIARAZIONE DEI REDDITI	669
---------------------------	-----

22. Immobili dei professionisti

DEFINIZIONE	671
-------------	-----

IMMOBILI STRUMENTALI	671
1. Plusvalenze e minusvalenze	672
2. Ammortamenti	673
3. Canoni di leasing	675
4. Spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione	679
5. Interessi passivi sostenuti per l'acquisizione dell'immobile	683
6. Spese condominiali, per riscaldamento e altri servizi	684

IMMOBILI A USO PROMISCUO	684
--------------------------	-----

XXX

1. Plusvalenze e minusvalenze	684
2. Rendita catastale (canone di locazione o leasing)	685
3. Spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione	685
4. Interessi passivi sostenuti per l'acquisizione del bene	686

23. Immobili delle società semplici e degli enti non commerciali

DEFINIZIONE	689
SOCIETÀ SEMPLICI	689
1. Redditi fondiari	689
2. Oneri deducibili	691
3. Oneri detraibili	692
ENTI NON COMMERCIALI RESIDENTI	694
ENTI NON COMMERCIALI NON RESIDENTI	699

PARTE III - IMPOSTE DIRETTE SOGGETTI IMPRENDITORI

24. Immobili dell'imprenditore individuale

REDDITO DI IMPRESA	703
1. Esercizio abituale dell'attività	704
2. Altre attività produttive di reddito d'impresa	704
3. Attività d'impresa e attività commerciale occasionale	705
3.1 Casi particolari	705
IMMOBILI DELL'IMPRESA INDIVIDUALE	708
1. Immobili merce	708
2. Immobili strumentali e immobili patrimoniali	708
2.1 Iscrizione nel libro inventari	708
2.2 Immobili dei contribuenti in regime forfetario	709
2.3 Immobili dei contribuenti in regime dei minimi	712
PASSAGGIO DI IMMOBILI DALLA SFERA PERSONALE A QUELLA IMPRENDITORIALE	713
1. Avvio dell'attività d'impresa	713
2. Immobili strumentali	714
3. Immobili merce	714
PASSAGGIO DI IMMOBILI DALLA SFERA IMPRENDITORIALE A QUELLA PRIVATA	717
1. Configurabilità di ricavi	717
2. Configurabilità di plusvalenze	717

SOMMARIO

IMMOBILI AD UTILIZZO PROMISCUO	718
IMMOBILI IN GODIMENTO AI SOCI O FAMILIARI DELL'IMPRENDITORE	719
1. Ambito soggettivo	719
1.1 Soggetti beneficiari dei beni concessi in godimento	719
1.2 Soggetti concedenti	719
2. Ambito oggettivo	720
3. Determinazione del reddito	720
4. Riflessi fiscali in capo alla società concedente	721
5. Comunicazione dei beni concessi in godimento	722
25. Immobili delle società commerciali	
SOCIETÀ IMMOBILIARI	726
1. Società immobiliari di costruzione e compravendita	726
2. Società immobiliari di gestione	726
CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	727
1. Immobili e reddito di impresa	727
2. Immobili e soggetti imprenditoriali	728
2.1 Società commerciali	728
2.2 Società di fatto	729
CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI IN GODIMENTO A SOCI O FAMILIARI DELL'IMPRENDITORE	729
SOCIETÀ IMMOBILIARI DI COMODO	729
1. Società non operative	730
1.1 Determinazione dei ricavi presunti a seguito del possesso di immobili	730
1.2 Disapplicazione mediante interpello	731
1.3 Covid-19 e periodi di imposta 2020 e 2021	731
2. Società in perdita sistematica	732
2.1 Cause di esclusione e disapplicazione automatica	733
2.2 Covid-19 e periodi di imposta 2020 e 2021	733
ASSEGNAZIONE DEI BENI AI SOCI	733
1. Assegnazione e tassazione in capo ai soci di società di capitali	734
2. Assegnazione e tassazione in capo ai soci di società di persone	734
3. Trattamento contabile in capo alla società assegnante	734
4. Trattamento IVA	735
5. Altre imposte indirette	735
26. Immobili merce	
DEFINIZIONE	737
RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO	738
1. Stato patrimoniale	738

2. Conto economico	738
2.1 Componenti positivi	738
2.2 Componenti negativi	739
3. Nota integrativa	739
CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA	739
1. Rilevanza delle risultanze di bilancio	739
2. Principio di competenza	740
2.1 Spese di acquisizione degli immobili	741
2.2 Clausole di riserva della proprietà	741
2.3 Locazione con clausola di trasferimento della proprietà	741
2.4 Rent to buy	742
2.5 Oneri da sostenere negli esercizi futuri	743
2.6 Opere ultrannuali	743
3. Costi accessori e interessi passivi	743
4. Criteri di valutazione degli immobili merce	745
5. Eliminazione dal magazzino dei terreni ceduti gratuitamente al Comune	746
6. Locazione di immobili merce	746
7. Cessione di immobili merce	747
8. Redditi connessi alla concessione di beni in godimento a soci o familiari dell'imprenditore	747
IMMOBILI IN COSTRUZIONE SU APPALTO	748
1. Valutazione in base ai corrispettivi pattuiti	748
2. Disciplina fiscale del contratto di appalto	749
3. Prospetto delle opere, forniture o servizi ultrannuali	750
4. Revisione dei prezzi	753
5. Varianti in corso d'opera	753
27. Immobili strumentali	
DEFINIZIONE	756
IMMOBILI STRUMENTALI PER DESTINAZIONE	756
1. Locazione a terzi del bene immobile	756
2. Abitazione utilizzata come ufficio	756
3. Terreni	757
3.1 Terreni coltivati o adibiti all'allevamento	757
3.2 Terreni non coltivati	758
3.3 Esclusione dei terreni dall'ammortamento	758
4. Immobili in leasing	758
5. Alloggio del custode	758
6. Fabbricati utilizzati quali abitazioni del personale	758
7. Abitazioni concesse in locazione da immobiliari di gestione	758
IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA	759
1. Impossibilità di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni	759
2. Rilevanza della classificazione catastale	759

SOMMARIO

STRUMENTALITÀ PRO TEMPORE DEI FABBRICATI CONCESSI IN USO AI DIPENDENTI	759
1. Natura dei fabbricati	760
2. Ubicazione dei fabbricati	760
3. Profilo soggettivo dei dipendenti trasferiti per motivi di lavoro	760
4. Durata triennale della strumentalità	760
5. Implicazioni fiscali della strumentalità nel triennio	761
6. Irrilevanza per le società immobiliari	761
 RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO	 762
1. Stato patrimoniale	762
2. Conto economico	762
3. Nota integrativa	763
4. Processo di ammortamento	764
4.1 Edificazione di un terreno posseduto in diritto di superficie	764
4.2 Terreni	765
4.3 Scritture contabili	765
4.4 Spese sostenute per migliorie su immobili di terzi	765
4.5. Sospensione dell'ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali nei bilanci 2020 e 2021	766
 CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA	 769
1. Plusvalenze/minusvalenze su fabbricati strumentali	769
1.1 Determinazione	769
1.2 Facoltà di rateizzazione	772
1.3 Imputazione temporale delle plusvalenze su immobili vincolati	773
1.4 Atti assimilati alle cessioni	773
1.5 Vendita con riserva di proprietà	773
1.6 Cessione dell'usufrutto	773
1.7 Costituzione di un diritto di superficie	775
1.8 Cessione di beni in sede di concordato preventivo	775
1.9 Spin off immobiliari	775
1.10 Minusvalenze	775
2. Immobili strumentali per natura concessi in locazione	776
3. Ammortamento	776
3.1 Terreni	776
3.2 Fabbricati	777
3.3 Ammortamento in misura inferiore all'aliquota ordinaria	777
3.4 Costo fiscale dell'immobile rilevante ai fini dell'ammortamento	778
3.5 Sospensione degli ammortamenti 2020 e 2021 ed effetti fiscali	780
4. Scorporo del valore delle aree	781
4.1 Individuazione del valore del terreno (da scorporare)	782
4.2 Fabbricati interessati dall'obbligo dello scorporo del valore dell'area	787
4.3 Effetti sulla deducibilità delle spese di manutenzione degli immobili strumentali	791
5. Spese di manutenzione	792
5.1 Imprese di nuova costituzione	793
5.2 Immobili strumentali ceduti o acquistati nel corso dell'esercizio	793

5.3	Contratti di manutenzione a corrispettivi periodici	793
6.	Spese sostenute su immobili di terzi	793
7.	Interessi passivi	793
8.	Concessione di beni immobili in godimento a soci o familiari dell'imprenditore	794
LEASING IMMOBILIARE		795
1.	Impresa concedente	795
1.1	Ammortamento dei beni concessi in leasing	795
1.2	Trattamento del c.d. "maxicanone"	796
1.3	Ammortamento anticipato - Inammissibilità	796
1.4	Ammortamento inferiore a quello finanziario (recupero all'atto del riscatto)	797
1.5	Risoluzione anticipata del contratto	797
2.	Impresa utilizzatrice	797
2.1	Deducibilità dei canoni di leasing	797
2.2	Deducibilità del c.d. "maxicanone"	803
2.3	Canoni di prelocazione	803
2.4	Imprese che applicano gli IAS/IFRS	803
2.5	Capitalizzazione dei canoni di leasing - Ammissibilità ed effetti	803
2.6	Indeducibilità della quota parte dei canoni relativa ai terreni	803
2.7	Risoluzione anticipata del contratto o riscatto anticipato del bene	806
2.8	Cessione del contratto di leasing	806
2.9	Trattamento del corrispettivo di acquisto del contratto di leasing	806
2.10	Leasing aventi ad oggetto terreni edificabili	807
2.11	Lease back	808
2.12	Cessione a terzi del diritto di riscatto	809
2.13	Deducibilità della quota interessi	810
2.14.	Beni in leasing: inapplicabilità della sospensione degli ammortamenti 2020 e 2021	810
RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA		810
1.	Rivalutazione dei beni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2019	810
1.1	Immobili rivalutabili	811
1.2	Imposta sostitutiva sul saldo attivo di rivalutazione	812
1.3	Imposta sostitutiva sul maggior valore	812
1.4	Versamenti	812
1.5	Effetti fiscali	813
2.	Rivalutazione nel 2021	814
28. Immobili patrimoniali		
DEFINIZIONE		815
RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO		816
1.	Stato patrimoniale	816
1.1	Terreni	816

SOMMARIO

1.2	Fabbricati non strumentali	817
2.	Conto economico	818
CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA		818
1.	Fabbricati (unità immobiliari abitative)	818
1.1	Fabbricati patrimoniali siti in Italia non locati a terzi	819
1.2	Fabbricati siti in Italia locati a terzi	819
1.3	Fabbricati siti all'estero	821
2.	Terreni	821
2.1	Terreni destinati all'esercizio di attività agricole	821
2.2	Terreni non destinati all'esercizio di attività agricole	822
3.	Ragguaglio all'anno solare per gli esercizi non solari	822
4.	Variazioni da operare in sede di dichiarazione dei redditi	822
4.1	Fabbricati patrimoniali locati a terzi	823
5.	Indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi	824
5.1	Tipologie di costi ineducibili	824
5.2	Eccezioni al divieto di ineducibilità	824
5.3	Interessi passivi	827
6.	Concessione di beni immobili in godimento a soci o familiari dell'imprenditore	830
7.	Plusvalenze (minusvalenze) conseguite su immobili patrimoniali	830
RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA		831

29. Regime della participation exemption per le società immobiliari

PARTICIPATION EXEMPTION		833
1.	Esenzione	834
2.	Entità dell'esenzione	834
3.	Requisiti per l'esenzione	835
3.1	Residenza fiscale della società partecipata	836
PEX E SOCIETÀ IMMOBILIARI		838
1.	Nozione di impresa commerciale	839
2.	Presunzioni di non commercialità	839
2.1	Fabbricati concessi in locazione	839
2.2	Nozione di "fabbricati utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa"	840
2.3	Immobili "merce" temporaneamente concessi in locazione	841
2.4	Immobili in corso di costruzione o ristrutturazione	842
2.5	Verifica della prevalenza	842
2.6	Immobili utilizzati promiscuamente	843
2.7	Affitto di azienda con componente immobiliare (centri commerciali)	843
2.8	Conferimento d'azienda	845
3.	Esenzione delle plusvalenze su partecipazioni detenute in società immobiliari di costruzione e/o compravendita	845

4. Imponibilità delle plusvalenze su partecipazioni detenute in società immobiliari di gestione	846
5. Verifica del requisito in presenza di operazioni straordinarie	846

30. Operazioni straordinarie

TRASFERIMENTO DEI PATRIMONI IMMOBILIARI	847
---	-----

CESSIONE D'AZIENDA	847
1. Nozione di azienda	847
1.1 Cessione di singoli immobili	848
1.2 Esclusione di beni immobili	849
2. Regime ai fini delle imposte sui redditi	849
2.1 Effetti sul reddito d'impresa del cedente	850
2.2 Nozione di cessione a titolo oneroso	850
2.3 Determinazione delle plusvalenze	851
2.4 Frazionamento della plusvalenza	851
2.5 Tassazione separata delle plusvalenze per gli imprenditori individuali	852
2.6 Trasferimento d'azienda a titolo gratuito	852

CONFERIMENTO D'AZIENDA	853
1. Regime "ordinario" di neutralità fiscale	853
1.1 Ambito soggettivo	854
1.2 Irrilevanza del periodo di possesso dell'azienda	854
2. Opzione per il regime dell'imposta sostitutiva	854
2.1 Maggiori valori contabili per i quali è ottenibile il riconoscimento fiscale	854
2.2 Riconoscimento degli effetti fiscali	855
2.3 Modalità di versamento dell'imposta sostitutiva	855
2.4 Decadenza degli effetti	855
3. Conferimento d'azienda e successiva cessione di partecipazioni	856
4. Riflessi del conferimento d'azienda sulla participation exemption	856

SCISSIONE SPIN OFF IMMOBILIARE	858
1. Profili generali	858
2. Profili elusivi	858
3. Riflessi della scissione sulla participation exemption	872
3.1 Requisiti soggettivi	873
3.2 Requisiti oggettivi	873

FUSIONE	874
1. Profili generali	874
2. Profili elusivi	875
3. Trasferimento delle perdite pregresse in capo alla società incorporante (o risultante) e interpello	876
4. Riflessi della fusione sulla participation exemption	876
4.1 Requisiti soggettivi	877
4.2 Requisiti oggettivi	877

SOMMARIO

TRASFORMAZIONE	878
1. Trasformazione di società di persone commerciali in società di capitali	879
2. Trasformazione da società commerciale a società semplice	880
3. Trasformazione da società semplice a società commerciale	880
4. Trasformazione eterogenea	880
31. IRAP sui beni immobili	
INQUADRAMENTO GENERALE	881
SOGGETTI PASSIVI IRAP	882
1. Società semplici immobiliari	883
2. Cooperative edilizie	883
3. Professionisti	883
ALIQUOTE E BASE IMPONIBILE	884
SOCIETÀ DI CAPITALI (ESCLUSE BANCHE E ASSICURAZIONI)	884
1. Affitti attivi	886
2. Plusvalenze e minusvalenze su immobili strumentali	887
2.1 Operazioni di trasferimento di azienda	887
2.2 Autoconsumo e destinazione a finalità extraimprenditoriali	888
2.3 Rateizzazione della plusvalenza	888
3. Plusvalenze e minusvalenze su immobili patrimoniali	888
3.1 Determinazione della plusvalenza (minusvalenza)	888
3.2 Costituzione di un diritto di superficie a tempo determinato	889
4. Spese relative agli immobili aziendali	889
4.1 Quote di ammortamento dei fabbricati strumentali	890
4.2 Canoni di leasing	890
4.3 Costi di chiusura e post-chiusura delle discariche	891
4.4 IMU	892
IMPRENDITORI INDIVIDUALI E SOCIETÀ DI PERSONE COMMERCIALI	892
1. Proventi rilevanti	892
1.1 Canoni attivi di locazione	892
1.2 Autoconsumo e destinazione a finalità extraimprenditoriali	893
2. Oneri rilevanti	893
3. Qualificazione, imputazione temporale e classificazione	893
4. Plusvalenze e minusvalenze su beni immobili	894
5. Spese relative agli immobili aziendali	894
5.1 IMU	894
5.2 Canoni di leasing	894
IMPRENDITORI AGRICOLI	894
1. Cessione di aree edificabili	894
2. Produzione e cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche	895

PARTE IV - IVA ED ALTRE IMPOSTE INDIRECTE

32. IVA nel settore immobiliare

INQUADRAMENTO GENERALE	900
PRESUPPOSTO OGGETTIVO	901
SOGGETTIVITÀ PASSIVA D'IMPOSTA	904
1. Imprenditore di fatto	905
2. Imprenditore agricolo	906
3. Immobili rientranti nella sfera imprenditoriale posseduti in regime di comunione legale tra i coniugi	906
4. Enti non commerciali	907
5. Revocatoria fallimentare	907
6. Associazione temporanea di imprese	908
7. Esecuzioni immobiliari	908
7.1 Adempimenti IVA	908
7.2 Momento impositivo	909
CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE	909
CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	910
CAPARRA CONFIRMATORIA	911
1. Regime IVA	912
2. Natura delle somme corrisposte	912
2.1 Anticipazione del corrispettivo	912
2.2 Somma trattenuta dall'albergo in caso di disdetta della prenotazione	912
AUTOCONSUMO	913
1. Determinazione della base imponibile	914
2. Rettifica della detrazione	915
ASSEGNAZIONE DI BENI AI SOCI	916
RIMBORSI IVA PER I BENI AMMORTIZZABILI	917
1. Terreni edificabili	918
2. Spese incrementative su beni di terzi	918
33. Territorialità IVA	
NOZIONE DI IMMOBILE	921
1. Nozione di bene immobile	921
2. Obbligo di fatturazione	923
CESSIONI DI IMMOBILI	924

SOMMARIO

SERVIZI RELATIVI AGLI IMMOBILI	924
1. Servizi relativi a beni immobili	924
2. Nesso sufficientemente diretto con i beni immobili	927
3. Noleggio di attrezzature per l'esecuzione di lavori immobiliari	930

34. Detrazione IVA

INDETRAIBILITÀ OGGETTIVA	932
1. Ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione dell'immobile	932
2. Detrazione IVA sugli immobili di civile abitazione	932
3. Detrazione per uso promiscuo	933
3.1 Utilizzo promiscuo dell'immobile acquistato in comunione	934
3.2 Orientamento della giurisprudenza comunitaria	934
3.3 Utilizzo promiscuo dell'immobile - Comportamenti	934
3.4 Orientamento della giurisprudenza italiana	935
3.5 Novità applicabili dall'1.1.2011	935

DETRAZIONE PER LE SOCIETÀ IMMOBILIARI	936
1. Normativa comunitaria	936
2. Giurisprudenza comunitaria	936
3. Norma di interpretazione dell'AIDC	937

PRO RATA DI DETRAZIONE	937
1. Arrotondamento	938
2. Esclusione dal pro rata delle cessioni di beni ammortizzabili	938
3. Oggetto dell'attività d'impresa e accessorie alle operazioni imponibili	939

SEPARAZIONE DELLE ATTIVITÀ	941
----------------------------	-----

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE	943
1. Rettifica IVA conseguente alla cessione di abitazioni	944
1.1 Esimenti all'obbligo di rettifica della detrazione IVA	944
1.2 IVA rilevante ai fini della rettifica	944
1.3 Proporzionalità della rettifica alla superficie o alla volumetria ceduta	945
1.4 Momento di insorgenza dell'obbligo di rettifica	945
1.5 Sede della rettifica	946
1.6 Versamento dell'IVA risultante a debito per effetto della rettifica	946
1.7 Locazione esente del fabbricato nel periodo di osservazione fiscale	946
1.8 Effetti della cessione o della locazione immobiliare in regime di esenzione da IVA	947
2. Rettifica IVA conseguente alla cessione di fabbricati strumentali	947
2.1 Soggetti interessati dall'obbligo della rettifica	948
2.2 Esimenti all'obbligo di rettifica della detrazione IVA	948
2.3 IVA rilevante ai fini della rettifica	948
2.4 Momento di insorgenza dell'obbligo di rettifica	949
2.5 Modalità della rettifica	950
2.6 Irrilevanza della rettifica per gli immobili acquistati o costruiti nel corso dell'anno	950

3. Rapporto tra rettifica della detrazione e autoconsumo	950
OPERAZIONI TRA SOGGETTI COLLEGATI	950
1. Prima ipotesi di sottofatturazione da parte del cedente/prestatore	950
2. Ulteriori ipotesi in cui si applica il valore normale	951
3. Tabella riepilogativa	951
35. Reverse charge	
APPLICAZIONE GENERALE	954
1. Adempimenti	954
1.1 Fornitore	954
1.2 Cliente	954
1.3 Novità dal 2019 per effetto dell'obbligo di fatturazione elettronica	955
2. Cedente/prestatore e/o cessionario/committente non stabilito in Italia	956
3. Regime sanzionatorio	956
4. Scritture contabili in capo al cliente	957
4.1 Ricevimento della fattura	957
4.2 Registrazione della fattura nel registro vendite	957
4.3 Chiusura delle partite di transito	958
4.4 Pagamento del fornitore	958
SUBAPPALTI EDILI	958
1. Natura "edilizia" dell'operazione	959
1.1 Definizione di "settore edile"	960
1.2 Riconducibilità al settore edile della prestazione resa	963
2. Accordo negoziale sottostante alla prestazione	967
2.1 Assimilazione dei contratti d'opera	968
2.2 Rapporti associativi	968
2.3 Differenza tra "appalto" e "compravendita con posa in opera"	970
2.4 Differenza tra "appalto" e "noleggio con manovratore"	972
3. Rapporti contrattuali con applicazione del reverse charge	973
3.1 Contratto di affidamento a contraente generale ("general contractor")	974
3.2 Società di "project financing"	975
3.3 Società "in house providing"	975
3.4 Società di "global service"	975
3.5 "Franchising" di servizi	975
3.6 Contratto di avalimento tra società dello stesso gruppo	976
4. Esempi di "filiera" negoziali	976
5. Norme di "tutela finanziaria" per i subappaltatori edili	978
5.1 Rimborso del credito annuale o infrannuale	978
5.2 Rimborsi IVA prioritari per i subappaltatori edili	979
CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI E STRUMENTALI	979
SERVIZI IMMOBILIARI	979
1. Ambito applicativo	980
2. Definizione del concetto di edificio	981

SOMMARIO

3. Servizi di pulizia negli edifici	982
4. Demolizione, installazione di impianti e completamento di edifici	982

RAPPORTI CON ALTRI REGIMI SPECIALI	989
1. Prevalenza del reverse charge su specifici regimi speciali	989
1.1 Rapporto con lo "split payment"	989
1.2 Rapporto con il sistema del "cash accounting"	989
1.3 Rapporto con il diritto di acquistare beni/servizi senza IVA con utilizzo del "plafond"	990
2. Prevalenza di specifici regimi speciali sul reverse charge	990
2.1 Soggetti esclusi dal reverse charge	990
2.2 Nuovo regime forfetario e regime dei minimi	990
2.3 Acquisti di servizi ad uso promiscuo da parte degli enti non commerciali	991
2.4 Applicazione del reverse charge da parte delle imprese consorziate	991
3. Rapporto tra operazioni non imponibili e meccanismo del reverse charge	992

36. Imposta di registro nel settore immobiliare

AMBITO DI APPLICAZIONE	996
-------------------------------	------------

FUNZIONE DI REGISTRAZIONE	997
1. Funzione della registrazione	997
2. Modalità di registrazione	997
2.1 Registrazione telematica degli atti: modello unico informatico	998
2.2 Luogo di registrazione	998

ATTI COME OGGETTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	998
---	------------

APPLICAZIONE E MISURA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO: LA TARIFFA	999
1. Tariffa allegata al TUR	999
2. Tabella e prospetto dei coefficienti	999

TERMINI PER LA REGISTRAZIONE	1000
1. Atti soggetti a registrazione "in termine fisso"	1000
2. Atti soggetti a registrazione "in caso d'uso"	1001

NATURA DEGLI ATTI	1001
1. Precedente formulazione della norma	1004
2. Interpretazioni anteriori alla legge di Bilancio 2019	1005
3. Natura innovativa priva di effetti retroattivi	1005
4. Natura interpretativa con effetti retroattivi	1006
5. Legittimità costituzionale dell'art. 20 TUR	1007

ATTI CHE CONTENGONO PIU' DISPOSIZIONI	1007
--	-------------

RIFORMA DELLA DISCIPLINA DELL'ABUSO DI DIRITTO	1009
---	-------------

ATTI SOGGETTI A REGISTRAZIONE	1010
ATTI INDICATI NELLA TARIFFA, FORMATI PER ISCRITTO NEL TERRITORIO DELLO STATO	1010
1. Atti "formati per iscritto"	1010
2. Atti "formati nel territorio" dello Stato	1011
ATTI FORMATI ALL'ESTERO, COMPRESI QUELLI DEI CONSOLI ITALIANI	1011
1. Atti "formati al di fuori del territorio" dello Stato	1011
2. Registrazione degli atti "formati al di fuori del territorio" dello Stato	1011
3. Deposito dell'atto straniero	1012
3.1 Atto redatto in lingua italiana	1013
3.2 Atto redatto in duplice lingua	1013
3.3 Atto redatto esclusivamente in lingua straniera	1013
CONTRATTI VERBALI	1014
1. Contratti verbali di locazione o affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato	1014
1.1 Attestato di Prestazione Energetica (APE)	1015
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	1016
OPERAZIONI DI SOCIETÀ ED ENTI ESTERI	1016
REGISTRAZIONE IN TERMINE FISSO E REGISTRAZIONE IN CASO D'USO	1017
UFFICIO COMPETENTE PER LA REGISTRAZIONE	1018
1. Competenza territoriale "generalizzata"	1019
2. Registrazione presso un Ufficio territorialmente incompetente	1020
3. Denuncia di eventi successivi alla registrazione	1021
3.1 Condizione sospensiva	1021
3.2 Denuncia presentata all'Ufficio incompetente	1022
3.3 Condizione potestativa	1023
3.4 Condizione risolutiva	1023
SOGGETTI OBBLIGATI	1024
SOGGETTI OBBLIGATI ALLA REGISTRAZIONE	1024
1. Registrazione ad opera delle "parti contraenti"	1025
2. Registrazione ad opera dei rappresentanti di società o enti esteri	1025
3. Registrazione ad opera dei pubblici ufficiali	1026
3.1 Notai	1026
3.2 Ufficiali giudiziari	1028
3.3 Segretari o delegati della Pubblica Amministrazione	1028
3.4 Altri pubblici ufficiali	1028
4. Registrazione ad opera dei cancellieri e segretari	1028
5. Registrazione ad opera di esponenti dell'Amministrazione Finanziaria	1030

SOMMARIO

6. Registrazione ad opera degli agenti immobiliari	1030
SOGGETTI OBBLIGATI AL PAGAMENTO	1033
1. Pubblici ufficiali, che hanno redatto, ricevuto o autenticato l'atto	1034
2. Soggetti nel cui interesse fu richiesta la registrazione	1035
3. Parti contraenti	1035
4. Parti in causa	1037
5. Soggetti tenuti a richiedere la registrazione di contratti verbali, di operazioni di società ed enti esteri e di eventi successivi alla registrazione	1037
6. Coloro che hanno richiesto i provvedimenti di cui agli artt. 633, 796, 800 e 825 c.p.c.	1037
7. Agenti immobiliari	1037
8. Utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria	1037
9. Chi ha richiesto la registrazione	1037
10. Ulteriori fattispecie	1038
11. Distinzioni	1038
PRINCIPIO DI ALTERNATIVITÀ TRA IVA E REGISTRO	1039
1. Alternatività anche per le imposte ipotecaria e catastale	1041
2. Articolazione dell'atto soggetto a IVA in una pluralità di "fasi"	1041
NATURA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	1042
1. Imposta principale	1042
2. Imposta suppletiva	1043
3. Imposta complementare	1043
PAGAMENTO DELL'IMPOSTA	1044
TERMINE DI DECADENZA PER LA RICHIESTA DI VERSAMENTO DA PARTE DELL'UFFICIO	1044
37. Imposta di registro: base imponibile	
INQUADRAMENTO GENERALE	1048
DATA DELL'ATTO	1049
1. Data dell'atto in ipotesi di sequenza contratto preliminare e contratto definitivo	1049
2. Data dell'atto in ipotesi di scrittura privata non dotata di "data certa"	1049
VALORE DEL BENE O DEL DIRITTO	1050
1. "Valore venale"	1051
2. Criteri valutativi	1053
3. Valutazione automatica	1054
AVVISO DI RETTIFICA E DI LIQUIDAZIONE DELLA MAGGIORE IMPOSTA	1055
1. Nullità dell'avviso di rettifica e liquidazione	1055
2. Motivazione dell'avviso di accertamento	1056

3. Deroga al potere di rettifica dell'Amministrazione finanziaria	1056
“PREZZO-VALORE”	1056
RENDITA PROPOSTA E PREZZO VALORE	1061
1. Ambito di applicazione della regola del “prezzo-valore”	1061
2. Atti per i quali non può operare la regola del “prezzo-valore”	1063
3. “Prezzo-valore” e pertinenze	1064
4. Terreni	1064
5. Valutazione automatica	1064
6. Indicazione in atto di un valore inferiore rispetto a quello indicato per determinare la base imponibile	1065
VALORE CATASTALE	1065
FABBRICATI CON RENDITA CATASTALE “PROPOSTA” O SENZA RENDITA	1066
TRASFERIMENTO DELLA NUDA PROPRIETÀ	1067
TRASFERIMENTO DEL DIRITTO REALE DI USUFRUTTO	1067
1. Moltiplicatore per rendita perpetua o a tempo indeterminato	1067
2. Calcolo del valore dell'usufrutto	1068
2.1 Valore dell'annualità	1068
2.2 Tabella dei coefficienti per la determinazione dell'usufrutto a vita	1069
3. Valore del diritto di usufrutto vitalizio	1071
4. Usufrutto, uso e abitazione costituiti per un tempo determinato	1071
5. Estinzione dell'usufrutto	1074
5.1 Usufrutto a favore di più soggetti ed il cui termine finale coincide con la morte di uno dei beneficiari	1075
5.2 Usufrutto con diritto di reciproco accrescimento	1075
5.3 Usufrutto senza patto di reciproco accrescimento	1075
5.4 Consolidamento del diritto di usufrutto con la nuda proprietà e rinuncia al diritto di usufrutto	1075
5.5 Risoluzione consensuale di contratto costitutivo del diritto di usufrutto a termine	1076
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE RENDITE	1076
1. Rendita perpetua o a tempo determinato	1077
2. Rendita a tempo determinato	1077
2.1 Soglia massima	1077
2.2 Clausola di cessazione alla morte del beneficiario prima della scadenza	1077
3. Rendita vitalizia	1078
4. Rendita costituita a favore di più persone	1079

38. Imposta di registro: determinazione

ALIQUOTE VIGENTI	1082
------------------	------

SOMMARIO

ALIQUOTA DEL 9%	1084
1. Regola generale	1084
2. Costituzione e aumento del capitale o patrimonio con conferimento immobiliare - Assegnazione di beni ai soci	1085
3. Trasferimento dei terreni non agricoli	1085
ALIQUOTA DEL 15%	1086
1. Trasferimento dei terreni agricoli e relative pertinenze	1086
ALIQUOTA DEL 2%	1086
1. Agevolazioni "Prima Casa"	1086
ALIQUOTA DELL'1,5%	1087
1. Leasing abitativo	1087
FABBRICATI DESTINATI A DEMOLIZIONE PER SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE	1087
1. Acquisto di fabbricato da demolire (fondo 1 di decollo) e di terreno (fondo 2 di atterraggio) nell'ambito di un piano attuativo di comparto discontinuo per traslare la potenzialità edificatoria dal fondo 1 al fondo 2	1090
AGEVOLAZIONI	1091
1. Agevolazioni fiscali rimaste in vigore dopo l'1.1.2014	1091
2. Agevolazioni ripristinate	1096
3. Agevolazioni invariate ed a regime	1097
4. Agevolazioni introdotte dalla legge di stabilità 2016	1100
5. Agevolazioni per edilizia residenziale pubblica e convenzionata	1101
CONTRATTO DI LOCAZIONE	1102
1. Cedolare secca sulle locazioni	1103
2. Locazioni soggette ad imposta fissa di registro	1103
3. Locazioni di immobili strumentali	1103
4. Misura dell'imposta fissa	1104
5. Locazioni soggette all'imposta con l'aliquota dello 0,50%: fondi rustici	1104
6. Concessioni di diritti d'acqua	1104
7. Locazioni soggette ad imposta secondo l'aliquota dell'1% di immobili strumentali	1105
8. Locazioni soggette ad imposta secondo l'aliquota dell'2%	1105
9. Concessioni su beni demaniali	1105
IMPOSTA DI REGISTRO IN PARTICOLARI TIPI NEGOZIALI	1106
1. Enfiteusi	1106
2. Permuta	1106
2.1 Permuta in cui entrambi i trasferimenti sono soggetti all'imposta di registro	1106
2.2 Permuta in cui un trasferimento è soggetto ad IVA e l'altro è soggetto ad imposta di registro	1107
2.3 Permuta in cui entrambi i trasferimenti sono soggetti ad IVA	1107

2.4	Permuta con conguaglio	1108
3.	Divisione	1109
3.1.	Divisione ereditaria con assegnazione di beni di diversa natura	1110
3.2	Conguaglio	1110
3.3	Masse plurime	1111
3.4	Masse plurime - Variazioni soggettive dei comproprietari	1111
3.5	Masse plurime – Scioglimento di una comunione mediante permuta	1112
4.	Atto di messa in comunione	1114
5.	Cessione del contratto	1114
6.	Accollo di debito	1115
7.	Conferimenti	1115
8.	Cessione d'azienda	1116
8.1	Cessione di azienda nella quale sono ricompresi beni immobili	1116
8.2	Determinazione dell'imposta	1117
8.3	Cessioni di azienda - Legge di Bilancio 2022 - Trasferimento di immobili strumentali - Continuazione dell'attività e mantenimento degli assetti occupazionali	1117
8.4	Cessioni di azienda effettuate in sede di amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza	1118
8.5	Imputazione delle passività ai beni	1118
8.6	Scomputo "per masse" delle passività	1118
8.7	Accollo di debiti	1119
9.	Espropriazione forzata e trasferimenti coattivi	1119
10.	Ricognizione di debito	1121
11.	ETS - Enti del Terzo Settore	1123
12.	Cessione di volumetria	1127
13.	Tassazione delle sentenze di rigetto di reclamo - Dichiarazione di estinzione della procedura esecutiva	1130
14.	Realizzazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica - Trattamento tributario - Consorzio di urbanizzazione, comune e soggetti colottizzanti	1130
15.	Accordo di reintegrazione della quota di legittima - Accordo di modifica o integrazione dell'assetto della successione	1131
16.	Costituzione del diritto di superficie per installare un impianto fotovoltaico	1131
17.	Clausola penale	1131
18.	Atto di fusione tra due enti non commerciali appartenenti alla medesima struttura organizzativa culturale	1132
19.	Atto di costituzione di servitù su terreni agricoli	1132
20.	Risoluzione di compravendita immobiliare per "mutuo consenso"	1133
21.	Transazione	1134
22.	Società cooperative - Assegnazione di immobili ai soci	1134
23.	Atto unilaterale di rinuncia all'assegnazione in godimento della casa coniugale - Regime fiscale	1135
24.	Accordo di mediazione che accerta l'usucapione di beni immobili	1135
25.	Compensazione legale di prezzo di due compravendite immobiliari	1136
26.	Esecuzione in forma specifica (art. 2932 del Codice civile) - Condizione del pagamento del corrispettivo	1136
27.	Trasferimento di immobile a favore dello Stato - La registrazione	1137

SOMMARIO

28. Provvedimenti di occupazione temporanea - Realizzazione di opere per infrastrutture lineari energetiche	1137
29. Concessioni Demaniali Marittime - Proroga	1138
30. Verbale di deposito presso un notaio italiano di atto straniero di trasferimento sede - Immobile in Italia	1138
31. Atti di cui è "parte" un GEIE (Gruppo Europeo di Interesse Economico)	1139
32. Lastrico solare – Diritto di superficie – Categoria catastale F/5	1140

CESSIONI DI IMMOBILI SOGGETTE AD IVA	1140
1. Aumento aliquote IVA dall'1.1.2020	1140
1.1 Abrogazione dell'aumento delle aliquote IVA	1141
1.2 Aliquota del 4%	1141
1.3 Aliquota del 10%	1142
1.4 Aliquota del 22%	1143
1.5 Base imponibile	1143

39. Contratto preliminare: profili fiscali

INQUADRAMENTO GENERALE	1146
------------------------	------

TERMINI PER LA REGISTRAZIONE	1146
------------------------------	------

CONTENUTO ATIPICO	1147
-------------------	------

1. Caparra confirmatoria e acconti	1147
1.1 Contratto preliminare che prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria	1148
1.2 Contratto preliminare che prevede il pagamento di acconti di prezzo non soggetti a IVA	1150
1.3 Contratto preliminare - Previsione di acconti e caparre - Definitivo non soggetto ad IVA	1151
1.4 Contratto preliminare collegato a contratto definitivo soggetto ad imposta di registro proporzionale	1151
2. Caparra penitenziale	1153
3. Clausola penale	1153

TASSAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE E DEL CONTRATTO DEFINITIVO	1155
---	------

1. Maggior tassazione del contratto preliminare rispetto al contratto definitivo	1155
--	------

OBBLIGO DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE SOGGETTO A IVA	1157
---	------

1. Contratto preliminare che contiene solamente la previsione del versamento di caparre confirmatorie	1157
1.1 Qualificazione delle somme corrisposte a titolo di caparra confirmatoria o di acconto	1159
2. Contratto preliminare che contiene solo la previsione del versamento di acconti	1159

2.1 Agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo	1160
CONTRATTO PRELIMINARE CON ACCONTI IMPONIBILI IVA E AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA"	1160
STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO	1162
MANCATA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO	1164
AGEVOLAZIONI FISCALI SUL CONTRATTO PRELIMINARE E SUL CONTRATTO DEFINITIVO	1165
40. Contratto preliminare: trascrizione e particolarità negoziali	
REGIME FISCALE DELLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1169
TRASCRIZIONE DELLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1170
PLUSVALENZA DERIVANTE DALLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1171
RISERVA DI NOMINA	1172
1. Dichiarazione di nomina se l'atto è soggetto ad Imposta di Registro	1173
2. Dichiarazione di nomina se l'atto è soggetto ad IVA	1174
3. Esperibilità della procedura di variazione oltre l'anno	1176
3.1 Condizioni per l'applicabilità della procedura di variazione in diminuzione	1177
3.2 Cessione del contratto preliminare	1177
RIMBORSABILITÀ DELL'IMPOSTA VERSATA IN RELAZIONE AGLI ACCONTI	1178
OMESSA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1178
1. Profili sanzionatori e ravvedimento	1178
2. Ravvedimento operoso	1178
41. Cessioni di fabbricati abitativi	
INQUADRAMENTO GENERALE	1182
1. Pagamento di acconti in vigenza del precedente regime	1182
DISTINZIONE TRA FABBRICATI ABITATIVI E STRUMENTALI	1184
DEFINIZIONE DI IMPRESA COSTRUTTRICE O RISTRUTTURATRICE	1185
REGIMI APPLICABILI AI FINI DELLE IMPOSTE INDIRECTE	1188
1. Effetti del regime di esenzione	1190

SOMMARIO

CESSIONI OPERATE DA SOGGETTI NON IVA: IMPOSTA DI REGISTRO	1190
1. Aliquote dell'imposta di registro	1191
CESSIONI EFFETTUATE DA SOGGETTI IVA	1191
1. Cessioni esenti da IVA	1192
1.1 Novità del DL 83/2012	1192
1.2 Imposte di registro, ipotecaria e catastale	1193
1.3 Agevolazione per i fabbricati abitativi acquistati da imprese di compravendita immobiliare con l'obbligo di successiva rivendita nel triennio	1193
1.4 Base imponibile dell'imposta di registro	1194
2. Cessioni di fabbricati abitativi imponibili IVA	1194
2.1 Imponibilità IVA per obbligo	1195
2.2 Imponibilità IVA per opzione	1196
2.3 Aliquote applicabili	1197
2.4 Fabbricati in corso di costruzione	1203
2.5 Fabbricati in corso di ristrutturazione	1204
2.6 Atti della Pubblica Amministrazione e dell'Autorità giudiziaria	1206
PERTINENZE DI UNITÀ IMMOBILIARI ABITATIVE	1207
1. Definizione di pertinenza	1207
2. Cessione delle pertinenze	1208
2.1 Cessione della pertinenza con atto separato	1208
2.2 Cessione della pertinenza con lo stesso atto	1208
42. Agevolazioni prima casa	
INQUADRAMENTO GENERALE	1212
SOSPENSIONE DEI TERMINI - COVID-19 - DAL 23.2.2020 AL 31.3.2022	1212
CRONOLOGIA DELLE NORME IN TEMA DI AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" - IMPOSTA DI REGISTRO	1213
1. Estensione del regime agevolato anche agli acquisti a titolo gratuito e acquisti per usucapione	1213
DIVERSA IMPOSIZIONE AI FINI REGISTRO ED IVA	1214
1. Acquisti soggetti a imposta di registro	1214
2. Cessioni imponibili con l'imposta sul valore aggiunto	1214
3. Condizioni per l'applicazione dell'agevolazione	1215
NORMATIVA VIGENTE SULL'ACQUISTO DELLA "PRIMA CASA"	1217
1. IVA: cessioni di beni a titolo oneroso	1218
2. IVA: cessioni di beni a titolo gratuito	1219
CONDIZIONI PER L'OTTENIMENTO DELL'AGEVOLAZIONE	1219

ALLINEAMENTO IVA-REGISTRO - CATEGORIE CATASTALI (A1, A8, A9) E «CASE DI ABITAZIONE NON DI LUSO»	1220
1. Allineamento delle categorie catastali (A/1, A/8, A/9) ai fini dell'imposta di registro e dell'IVA	1221
2. Imposta di registro: caratteristiche oggettive dall'1.1.2014	1221
3. Imposta sul valore aggiunto: caratteristiche oggettive	1221
4. Allineamento imposta di registro e imposta sul valore aggiunto dall'1.1.2014	1222
ALIENAZIONE DELLA CASA PREPOSSEDUTA ENTRO UN ANNO DAL NUOVO ACQUISTO	1223
1. Dichiarazioni dell'acquirente qualora sia titolare di abitazione preposseduta	1226
2. Abitazione preposseduta acquistata senza agevolazioni prima casa nel 1990	1226
ATTO INTEGRATIVO PER OMESSA RICHIESTA DI AGEVOLAZIONI PRIMA CASA	1226
AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA" UNDER 36 - DAL 26.5.2021 AL 31.12.2022	1227
CONTRATTO DI LEASING ABITATIVO	1235
1. Contratto di leasing	1235
2. Contratto di leasing abitativo nella Legge di Stabilità 2016	1236
3. Contratto di locazione finanziaria	1236
4. Facoltà in capo all'utilizzatore di acquistare la proprietà del bene	1237
5. Oggetto del contratto di leasing abitativo	1237
6. Pertinenze	1238
7. Gravame dei rischi in capo all'utilizzatore	1238
8. Sottrazione all'azione revocatoria fallimentare	1238
9. Fallimento del venditore	1239
10. Inadempimento dell'utilizzatore	1239
11. Inadempimento del fornitore	1240
12. Sospensione del pagamento dei canoni di leasing	1240
13. Detrazioni dall'IRPEF per giovani utilizzatori	1241
14. Imposta di registro sui canoni di locazione finanziaria	1242
15. Contratto di leasing non registrato enunciato in un atto di compravendita	1242
16. Agevolazione "prima casa" nel leasing abitativo	1243
43. Agevolazioni prima casa: atti tra vivi	
INQUADRAMENTO GENERALE	1248
ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO	1250
1. Diritti reali cui si riferiscono gli atti traslativi a titolo oneroso e tipi negoziali	1250
2. Atti di trasferimento a titolo oneroso della proprietà immobiliare e di diritti reali immobiliari di godimento (e atti di costituzione di questi ultimi)	1251

SOMMARIO

PRINCIPALI TIPI NEGOZIALI E DIRITTI	1252
1. Trasferimenti immobiliari nell'ambito di vendite giudiziarie	1252
2. Atto "traslativo"	1254
3. Compravendita	1254
3.1 Base imponibile nel contratto di compravendita	1255
4. Atto traslativo del "diritto di proprietà"	1255
5. Proprietà piena, proprietà nuda, proprietà superficaria, comproprietà	1255
5.1 Diritto di nuda proprietà	1256
5.2 Diritto di superficie e diritto di proprietà superficaria	1256
5.3 Diritto di comproprietà	1257
6. Acquisto pro-quota	1257
7. Acquisto pro-quota da parte di chi già detiene una frazione di diritto reale	1258
8. Usufrutto, uso e abitazione e corrispondente nuda proprietà	1258
8.1 Valore del diritto di usufrutto (di uso e di abitazione) costituito per tutta la vita del beneficiario	1260
8.2 Riserva del diritto di usufrutto, del diritto di uso e del diritto di abitazione	1260
10. Rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà	1261
10.1 Trattamento fiscale della rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà a titolo oneroso	1262
10.2 Trattamento fiscale della rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà a titolo gratuito	1263
11. Estinzione dell'usufrutto	1263
12. Ricognizione di casi nei quali è possibile avvalersi delle agevolazioni "prima casa"	1264
ATTI TRASLATIVI TRA CONIUGI IN SEDE DI SEPARAZIONE E DIVORZIO	1266
1. Tipi negoziali ai quali si applica l'esenzione	1267
MUTUI IPOTECARI PER L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI DESTINATI A PRIMA CASA E OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA	1268
44. Agevolazioni prima casa: presupposti oggettivi	
CONNESSIONE TERRITORIALE	1272
1. Limiti	1273
CONCETTO DI CASA DI ABITAZIONE	1273
1. Allineamento catastale e registri immobiliari	1274
ACQUISTO DI UN INTERO EDIFICIO: AGEVOLAZIONI PER UN IMMOBILE	1275
CASA IN CORSO DI COSTRUZIONE O DI RISTRUTTURAZIONE	1275
1. Casa in corso di costruzione o di ristrutturazione e stadio dei lavori	1277
2. Agevolazione prima casa e casa in corso di ristrutturazione (o fabbricato collabente)	1277
ACQUISTO DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI O DI UNA CONTIGUA	1279

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	1282
1. Cambio di destinazione d'uso della casa preposseduta e nuovo acquisto	1282
2. Cambio di destinazione d'uso: - agevolazioni prima casa richiesta con atto integrativo - immobile C/2 in corso di ristrutturazione	1283
PERTINENZE	1283
1. Distanza fisica tra il bene principale ed il bene accessorio	1284
2. Pertinenze nella legge di registro	1285
2.1 Identificazione catastale delle pertinenze	1285
2.2 Deroga	1285
2.3 Presunzione di trasferimento di accessioni e di pertinenze	1286
2.4 Pertinenze e agevolazione "prima casa"	1287
2.5 Limite quantitativo all'acquisto di pertinenze	1287
2.6 Limite oggettivo all'acquisto di pertinenze – Terreni edificabili - Esclusione	1289

45. Agevolazioni prima casa: presupposti soggettivi

INQUADRAMENTO GENERALE	1292
1. Acquirente persona fisica	1292
2. Dichiarazioni richieste all'acquirente	1293
3. Assenza delle dichiarazioni e decadenza	1294
4. Dichiarazione mendace	1295
5. Data di riferimento delle dichiarazioni richieste all'acquirente	1295
6. Dichiarazioni in subordine	1295
7. Forma delle dichiarazioni dell'acquirente	1295
RESIDENZA DELL'ACQUIRENTE	1296
1. Diciotto mesi	1298
1.1 Mancato trasferimento entro diciotto mesi	1299
1.2 Data dalla quale decorrono i diciotto mesi	1299
1.3 Riduzione del termine da diciotto mesi a dodici mesi	1300
1.4 Obblighi verso l'Amministrazione finanziaria	1300
1.5 Rispetto del termine di diciotto mesi	1300
1.6 Mantenimento della residenza nel Comune per un periodo minimo	1301
2. Mancato trasferimento della residenza per causa di "forza maggiore"	1301
2.1 Casi nei quali non ricorre la forza maggiore	1302
2.2 Casi nei quali ricorre la forza maggiore	1303
3. Utilizzo come abitazione della casa oggetto di acquisto agevolato	1307
ACQUISTO NEL COMUNE OVE L'ACQUIRENTE SVOLGE LA PROPRIA ATTIVITÀ	1308
DIPENDENTE TRASFERITO ALL'ESTERO PER RAGIONI DI LAVORO	1309
CITTADINO ITALIANO EMIGRATO ALL'ESTERO	1311
CITTADINO STRANIERO	1313

SOMMARIO

SOGGETTI APPARTENENTI ALLE FORZE DI POLIZIA E ALLE FORZE ARMATE	1313
1. Condizione della residenza e detraibilità degli interessi passivi	1314
CASI PARTICOLARI	1314
1. Minorenne e altri soggetti legalmente incapaci	1314
2. Contratto a favore di terzo	1316
3. Coniugi	1316
3.1. Rifiuto del coacquisto	1321
3.2. Acquisto da parte dei coniugi e requisito della residenza	1322
46. Agevolazioni prima casa: presupposto dell'impossidenza	
INQUADRAMENTO GENERALE	1324
1. Attualità della possidenza	1325
2. Impossidenza di altra casa di abitazione	1325
3. Impossidenza e riferimento alla casa preposseduta ed alla casa acquistata contemporaneamente	1325
4. Concetto di titolarità esclusiva	1326
5. Titorità in comunione con soggetti diversi dal coniuge	1326
6. Titorità esclusiva che si raggiunge cumulando le quote appartenenti a due coniugi	1327
DIRITTI REALI	1327
1. Diritto di proprietà	1327
2. Diritti di usufrutto, uso ed abitazione	1327
DICHIARAZIONE DA RENDERE NELL'ATTO DELL'ACQUISTO	1328
ECCEZIONE ALLA REGOLA DELL'IMPOSSIDENZA	1329
1. Impossidenza nell'anno posteriore al nuovo acquisto agevolato	1330
2. Acquisti a titolo gratuito	1331
3. Particolarità della novità legislativa	1332
4. Tre situazioni che la norma intende fotografare	1333
4.1. Mancanza del requisito della "novità" dell'agevolazione	1334
4.2. Mancanza del requisito della "impossidenza" in capo al cittadino italiano emigrato all'estero	1334
4.3. Mancanza del requisito della "impossidenza"	1336
5. Mancata alienazione infrannuale	1336
5.1. "Alienazione infrannuale postuma" e credito d'imposta	1336
IDONEITÀ DELLA CASA PREPOSSEDUTA	1337
1. Casi di inidoneità della casa "preposseduta" analizzati dalla giurisprudenza	1338
2. Posizione dell'Amministrazione finanziaria sull'idoneità o inidoneità	1340
CASI PARTICOLARI	1340

1. Casi nei quali è impedito l'ottenimento dell'agevolazione prima casa	1340
2. Prepossessione sul territorio nazionale e le agevolazioni prima casa	1341
3. Modalità di utilizzo della casa preposseduta	1341
4. Prepossessione di un fabbricato diverso da una casa di abitazione	1341
5. Alienazione della casa preposseduta ma non della pertinenza	1341
6. Contratto preliminare	1342
7. Casa che si trova "a cavallo" di confine tra due Comuni	1342
8. Separazione tra coniugi: casa inidonea	1343
9. Casa preposseduta: manufatto inabitabile	1343
10. Impossibilità dell'affidatario fiduciario (e del trustee)	1343
11. Separazione tra coniugi - Coniuge non assegnatario della casa familiare - Decadenza per mancata alienazione entro 1 anno	1344
12. Immobile preposseduto oggetto di sequestro e dichiarato inagibile	1344

47. Agevolazioni prima casa: trasferimenti per donazione e successione

INQUADRAMENTO GENERALE	1348
CASI PARTICOLARI	1349
1. Acquisto a titolo oneroso agevolato in presenza di diritti acquistati con l'agevolazione	1349
2. Beneficiario per estensione	1350
3. Acquisto a tappe	1350
4. Nuovo acquisto per donazione o successione qualora l'acquirente sia già proprietario di altra unità immobiliare acquistata con la medesima agevolazione	1351
OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE	1352
ACQUISTO DELLE PERTINENZE	1353
DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE E SUA REVOCA	1354
1. Perdita dell'agevolazione da parte dei beneficiari per estensione	1354
2. Riacquisto infrannuale a titolo gratuito	1356
3. Termine acquisto evoca un effetto traslativo	1356
SANZIONI, DEFINIZIONE AGEVOLATA E RAVVEDIMENTO OPEROSO	1357
1. Sanzioni	1357
CREDITO D'IMPOSTA	1357
1. Credito d'imposta per effetto di "riacquisto"	1357
2. Alienazione dell'acquisto a titolo gratuito agevolato e spettanza del credito d'imposta	1358
3. Credito d'imposta a seguito di riacquisto a titolo gratuito	1358

SOMMARIO

48. Agevolazioni prima casa: credito d'imposta

INQUADRAMENTO GENERALE	1361
DISCIPLINA ORDINARIA	1362
1. Momento di formazione del credito d'imposta	1362
DISCIPLINA SPECIALE	1363
PARTICOLARITÀ	1364
1. Alienazione di un'abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa	1364
1.1 Acquisto a titolo oneroso	1365
1.2 Acquisto a titolo originario: usucapione	1365
1.3 Credito d'imposta per le donazioni	1366
1.4 Revoca o decadenza dall'agevolazione e il credito d'imposta	1366
1.5 Revoca parziale	1367
1.6 Acquisto agevolato mediante appalto	1367
1.7 Alienazione della casa acquistata con un atto imponibile a IVA	1367
2. Riacquisto infrannuale	1368
2.1 Natura dell'atto di riacquisto	1368
2.2 Riacquisto cui viene applicata l'agevolazione prima casa	1368
2.3 Riacquisto a titolo gratuito	1369
2.4 Caratteristiche della casa e classamento dell'abitazione	1370
2.5 Diritti e quote oggetto di alienazione e di riacquisto	1370
2.6 Destinazione del riacquisto ad abitazione principale dell'acquirente	1370
2.7 Riacquisto utile per impedire la revoca delle agevolazioni prima casa	1371
2.8 Rilevanza del riacquisto se sia stata alienata una casa acquistata da meno di un quinquennio	1371
2.9 Riacquisto mediante appalto	1371
2.10 Riacquisto di una pertinenza	1373
2.11 Calcolo del termine di un anno per il riacquisto	1373
2.12 Credito d'imposta per riacquisto e perdita dell'agevolazione prima casa	1374
2.13 Revoca delle agevolazioni prima casa in sede di riacquisto e sorte del credito d'imposta	1374
2.14 Calcolo del credito d'imposta	1375
2.15 Utilizzo del credito d'imposta	1376
2.16 Utilizzo del credito d'imposta in più step	1378
CREDITO D'IMPOSTA A CATENA	1378

49. Agevolazioni prima casa: revoca e decadenza

INQUADRAMENTO GENERALE	1382
REVOCA O DECADENZA	1384
1. Decadenza	1384

1.1	Decadenza dall'agevolazione per mancato trasferimento della residenza nel Comune entro 18 mesi	1385
1.2	Mancanza della dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato	1385
1.3	Inadempimento della promessa di trasferimento della residenza	1386
1.4	Trasferimento della residenza dopo l'alienazione della casa acquistata con l'agevolazione	1388
1.5	Mancato trasferimento della residenza a causa di alienazione della casa acquistata con l'agevolazione e riacquisto infrannuale di una "abitazione principale"	1388
1.6	Trasferimento infraquinquennale - Procedimento di separazione in corso - Articolo 19, L. 74/87 - Esenzione	1389
1.7	Revoca della dichiarazione di voler trasferire la residenza entro 18 mesi	1390
1.8	Mancato trasferimento della residenza – Utenze	1390
2.	Revoca	1391
2.1	Revoca dell'agevolazione per dichiarazione mendace	1391
2.2	Revoca dell'agevolazione per trasferimento infraquinquennale	1393
3.	Casi di revoca o decadenza delle agevolazioni prima casa	1394
4.	Plusvalenza immobiliare - Il termine di 5 anni	1403
5.	"Riacquisto" infrannuale con effetto esimente dalla revoca dell'agevolazione	1404
5.1	Caratteristiche del riacquisto	1405
6.	Riacquisto per evitare la revoca dell'agevolazione e utile per il credito d'imposta	1411
7.	Riacquisto all'estero - Ammissibile se avviene in un Paese che abbia stipulato con l'Italia una Convenzione di cooperazione amministrativa in materia fiscale	1412
7.1	Riacquisto all'estero - Documenti probatori dimora abituale	1413
	TRASFERIMENTI SOGGETTI AD IVA E AD IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI A DONAZIONI	1413
	CONSEGUENZE DELLA REVOCA (E DECADENZA) DELL'AGEVOLAZIONE	1415
	SOGGETTO OBBLIGATO AL PAGAMENTO	1417
	PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE E CREDITO D'IMPOSTA	1418
	REVOCA DELL'AGEVOLAZIONE OTTENUTA SU ATTI IMPONIBILI A IVA	1418
	RAVVEDIMENTO	1419
	TERMINE PER L'ACCERTAMENTO DELLA PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE	1420
	PAGAMENTO DI SANZIONI	1422

SOMMARIO

PRIVILEGIO SPECIALE IMMOBILIARE IN CASO DI PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE	1422
PRIVILEGIO PER I CREDITI DELLO STATO	1422
PRIVILEGIO IN CASO DI REVOCA PARZIALE DELL'AGEVOLAZIONE	1423
COVID-19: SOSPENSIONE DEI TERMINI	1423
50. Cessioni di fabbricati strumentali	
DEFINIZIONE	1427
REGIME IMPOSITIVO	1428
1. Cessioni operate da soggetti non IVA: imposta di registro	1431
2. Cessioni operate da soggetti IVA	1432
2.1 Cessioni imponibili IVA	1433
2.2 Cessioni esenti da IVA	1440
SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	1441
1. Esclusione da IVA	1441
2. Irrilevanza ai fini della detrazione IVA	1441
3. Imponibilità IVA della cessione di aree e manufatti non costituenti opere di urbanizzazione	1441
4. Cessioni esenti da IVA	1441
AZIENDA E SINGOLI BENI AZIENDALI	1442
51. Cessione di terreni	
BENI IMMOBILI: FABBRICATI E TERRENI	1449
1. Terreni	1450
REGIME IMPOSITIVO	1456
1. Trasferimento dei terreni ai fini dell'imposta di registro	1457
2. Cessione di terreni non suscettibili di destinazione edificatoria	1458
3. Terreni non agricoli non suscettibili di destinazione edificatoria	1458
4. Acquisto dei terreni non suscettibili di destinazione edificatoria (terreni agricoli)	1459
AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO DI TERRENI NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE EDIFICATORIA	1461
SOGGETTI BENEFICIARI DELLE AGEVOLAZIONI	1462
1. Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)	1462
2. Società IAP	1464
3. Coltivatore diretto	1468
4. Società agricola di coltivazione diretta	1469

5. Coniuge e parenti in linea retta di coltivatori diretti o di IAP	1471
AGEVOLAZIONI TERRENI AGRICOLI	1471
NATURA DEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO AGEVOLATI	1473
1. Oggetto degli atti di trasferimento agevolati	1475
2. Strumenti urbanistici	1475
3. Strumenti urbanistici vigenti	1476
TRASFERIMENTI PER ARROTONDAMENTO O PER ACCORPAMENTO DI PROPRIETÀ	1476
1. Caratteristiche dei terreni	1478
FABBRICATI RURALI	1479
1. Regime agevolato: fabbricati rurali	1481
MODALITÀ REDAZIONALI DELL'ATTO	1482
DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE	1484
1. Altre ipotesi di decadenza	1485
2. Pertinenze: decadenza dall'agevolazione	1485
3. Ipotesi di decadenza non regolate dal legislatore	1485
4. Considerazioni	1488
5. Assenza di sanzioni	1488
CASI DI ESCLUSIONE DALLA DECADENZA	1491
RINUNCIA ALLE AGEVOLAZIONI (ART. 2 CO. 4-BIS DL 194/2009)	1493
RINUNCIA ALLE AGEVOLAZIONI E VENDITA INFRAQUINQUENNALE - IAP - CD	1493
ACCERTAMENTO DELLA DECADENZA DALLE AGEVOLAZIONI	1494
1. Verificazione della decadenza	1494
ACQUISTI DEL PROPRIETARIO DEL "MASO CHIUSO"	1494
PIANI DI RICOMPOSIZIONE FONDIARIA	1496
1. Piani di ricomposizione fondiaria - Anno 2021 - Euro 5.000	1497
CONTRATTO DI AFFIANCAMENTO	1497
COMPENDIO UNICO	1499
Acquisto terreni destinati al rimboschimento	1500
CESSIONE DI TERRENO FACENTE PARTE DI AZIENDA AGRICOLA - PROVENIENZA DONATIVA - REGISTRO AL 15%	1501

SOMMARIO

52. Cessione di terreni edificabili

INQUADRAMENTO GENERALE	1504
1. Cessione operata da soggetti IVA	1505
2. Cessione operata da soggetti non IVA	1505
3. Base imponibile dell'imposta di registro	1505
4. Compravendita di terreno soggetta a condizione di edificabilità	1505

ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ E CESSIONI VOLONTARIE A SEGUITO DI ESPROPRIO	1509
---	------

TRASFERIMENTO DI CUBATURA	1509
1. Cessione di terreni inedificabili recanti una capacità edificatoria	1510
2. Forma dell'atto	1511

ACCESSIONI	1511
1. Esclusione del fabbricato	1512
2. Atto avente data certa che costituisce diritto di superficie	1512
3. Ulteriore prova del trasferimento disgiunto	1513
4. Orientamenti giurisprudenziali	1513

TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	1514
---	------

SFRUTTAMENTO DI CAVE	1515
1. Natura dell'operazione sottostante allo sfruttamento della cava	1515
2. Casistica	1515
3. Acquisto tramite contratto di leasing	1516

ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	1516
1. Cessione di aree o esecuzione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione	1517

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI E IMPIANTO FOTOVOLTAICO	1518
1. Impianto di distribuzione di carburanti	1518
2. Impianto fotovoltaico	1519
3. Autorizzazione unica: variante allo strumento urbanistico	1521

EDIFICABILITÀ DEI SUOLI	1521
-------------------------	------

53. Locazioni di fabbricati abitativi

IMPOSTA DI REGISTRO	1525
1. Alternatività IVA-registro	1526
2. Esenzione da IVA e applicazione dell'imposta di registro	1527

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE	1528
1. Termini per la registrazione	1530

LX

2.	Accordi di riduzione del canone di locazione	1531
3.	Soggetti obbligati	1531
3.1	Parti contraenti	1531
3.2	Notaio	1532
4.	Ufficio competente	1532
5.	Modalità di registrazione	1532
6.	Sanzioni per la mancata registrazione	1532
REGIME IMPOSITIVO		1533
1.	Locatore non soggetto IVA	1533
1.1	Imposta di registro	1533
1.2	Opzione per la "cedolare secca"	1533
2.	Locatore soggetto IVA	1534
2.1	Esenzione come regola generale	1534
2.2	Locazioni abitative soggette ad IVA: imponibilità per opzione	1535
2.3	Prestazioni di alloggio paralberghiero in case di civile abitazione (IVA al 10%)	1535
2.4	Pertinenze	1537
2.5	Operazioni escluse da IVA	1537
2.6	Concessione di alloggi di edilizia popolare	1537
2.7	Assegnazione di abitazioni da parte dell'Agenzia Territoriale Edilizia Residenziale	1538
BASE IMPONIBILE DELL'IMPOSTA DI REGISTRO		1538
1.	Corrispettivo (canone) pattuito in contratto	1538
1.1	Rimborso di spese e oneri accessori	1539
1.2	Componente legata all'utilizzo dell'arredamento	1539
1.3	Deposito cauzionale	1539
1.4	Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo con canone concordato	1540
APPLICAZIONE E VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO		1540
1.	Liquidazione dell'imposta per le locazioni di fabbricati urbani	1540
1.1	Versamento annuale	1541
1.2	Versamento per l'intero periodo contrattuale	1541
2.	Liquidazione dell'imposta per le locazioni di immobili non urbani	1542
2.1	Locazioni di immobili non urbani diversi dai fondi rustici	1542
2.2	Affitto di fondi rustici	1542
3.	Versamento dell'imposta in sede di registrazione	1542
3.1	Modalità di presentazione	1543
3.2	Codici tributo	1543
3.3	Somme dovute a seguito di avvisi di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni	1543
ADEMPIMENTI		1544
1.	Registrazione contratti di locazione	1544
2.	Versamento imposta di registro sui contratti di locazione	1545

54. Locazioni di fabbricati strumentali

DEFINIZIONE	1547
1. Locatore non soggetto IVA	1548
2. Locatore soggetto IVA	1548
2.1 Cambio di destinazione d'uso da immobile abitativo a strumentale	1548
2.2 Clausola contrattuale relativa all'opzione per l'imponibilità	1549
2.3 Imposta di registro proporzionale	1549
3. Obbligo di registrazione	1550
4. Casi particolari	1550
4.1 Sublocazione	1550
4.2 Contratti di "service"	1551
4.3 "Franchising" comprendente il godimento di un immobile	1551
4.4 Contratto di comodato	1551
5. Applicazione separata dell'IVA per le società di gestione immobiliare miste	1552
6. Pertinenze	1552
AFFITTO D'AZIENDA	1552
1. Regime ai fini delle imposte indirette	1552
2. Disposizione antielusiva	1553
CESSIONI, RISOLUZIONI E PROROGHE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE	1554
1. Cessione del contratto	1555
2. Risoluzione del contratto	1556
3. Proroga del contratto	1556
4. Occupazioni senza titolo	1557

55. Affitto di terreni

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO	1559
1. Registrazione dei contratti di locazione dei terreni	1560
2. Termini	1561
2.1 Denuncia cumulativa per i contratti di affitto di fondi rustici	1561
2.2 Versamento telematico dell'imposta di registro	1562
REGIME IMPOSITIVO	1562
1. Locatore non soggetto IVA	1562
2. Locatore soggetto IVA	1562
2.1 Affitto di aree edificabili e di aree destinate a parcheggio	1563
2.2 Affitto di terreni agricoli	1564
2.3 Affitto di terreni non edificabili, non destinati a parcheggio e non agricoli	1564
3. Casi particolari	1564
3.1 Locazioni di posti barca	1564
3.2 Aree urbane	1565

3.3	Aree con sovrastante impianto di lavaggio classificate nella categoria catastale D/7	1565
3.4	Concessioni demaniali su terreni	1565
3.5	Contratti di affitto di diritti all'aiuto comunitario in favore dell'agricoltura	1565
3.6	Prelazione agraria e riscatto	1565
4.	Base imponibile	1566
ADEMPIMENTI		1567
1.	Registrazione cumulativa contratti di affitto di fondi rustici	1567
56. Leasing		
INQUADRAMENTO GENERALE		1570
REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO		1571
ACQUISTO DELL'IMMOBILE		1572
1.	Responsabilità solidale dell'utilizzatore	1572
2.	Regime impositivo	1572
RISCATTO DEL BENE		1575
SUBENTRO NEL CONTRATTO O CESSIONE		1577
57. Cessione di beni finiti relativi alla costruzione		
"FABBRICATI TUPINI" E COSTRUZIONI RURALI		1579
1.	Interventi edilizi assimilati alla costruzione	1580
2.	Ulteriori operazioni soggette ad aliquota IVA del 4%	1580
3.	Beni agevolati	1580
3.1	Beni importati	1581
3.2	Individuazione dei beni soggetti ad aliquota ridotta	1581
3.3	Beni esclusi dall'agevolazione	1582
INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO		1583
1.	Restauro e risanamento conservativo	1583
2.	Ristrutturazione edilizia	1584
3.	Demolizione di un immobile vetusto e sostituzione con uno più moderno	1585
4.	Nuova costruzione	1586
5.	Ristrutturazione urbanistica	1587
58. Contratti d'appalto per opere edili		
COSTRUZIONE DI "FABBRICATI TUPINI" E CASE DI ABITAZIONE		1589
1.	Ricostruzione previa demolizione della preesistente struttura	1590
2.	Pertinenze	1590

SOMMARIO

3.	Ampliamento di case di abitazione “prima casa” e migliorie apportate in corso di costruzione	1590
3.1	Ampliamento della “prima casa”	1591
3.2	Lavori in variante alla concessione originaria	1591
3.3	Migliorie all’abitazione prima casa in corso di costruzione	1591
3.4	Barriere architettoniche	1592
3.5	Opere soggette ad aliquote diverse	1593
3.6	Consulenze professionali	1593
3.7	Fabbricati “Tupini” e relative opere di urbanizzazione	1593
3.8	Acconti	1593
3.9	Raggruppamento di imprese	1593
4.	Indicazione in contratto di corrispettivi distinti	1595

COSTRUZIONE DI CASE DI ABITAZIONE E INTERVENTI DI RECUPERO	1595
--	------

59. Manutenzioni ordinarie e straordinarie

DEFINIZIONE	1597
1. Definizione di manutenzione ordinaria	1598
2. Definizione di manutenzione straordinaria	1600

EDIFICI ABITATIVI PRIVATI	1601
1. Fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata	1602
1.1 Edifici di edilizia residenziale pubblica	1602
1.2 Edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso	1602
2. Calcolo dell’IVA agevolata	1603
2.1 Beni significativi	1603
2.2 Parti e pezzi di beni significativi	1604
2.3 Unitarietà del contratto	1605
2.4 Prestazioni professionali	1605
2.5 Valore dei beni significativi superiore al 50% dell’intera prestazione	1605
2.6 Dati da riportare in fattura	1606
2.7 Pagamento di acconti	1606

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	1607
1. Edilizia residenziale pubblica	1607
2. Manutenzioni straordinarie non agevolate	1607

60. Opere di urbanizzazione

INQUADRAMENTO GENERALE	1609
------------------------	------

OPERE AGEVOLATE	1610
-----------------	------

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	1612
----------------------------------	------

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	1613
1. Attrezzature culturali e sanitarie	1613

2. Edifici assimilati ai fabbricati "Tupini"	1615
ULTERIORI OPERE AGEVOLATE	1616
61. Assegnazione di abitazioni da parte di cooperative	
DEFINIZIONE	1619
BASE IMPONIBILE	1619
MOMENTO IMPOSITIVO	1619
62. Conferimenti e assegnazioni di immobili	
CONFERIMENTI DI IMMOBILI	1621
1. Conferimento di immobili soggetto ad IVA	1624
2. Conferimento di immobili non soggetto ad IVA	1625
3. Conferimento d'azienda con componente immobiliare	1626
4. Base imponibile dell'imposta di registro	1626
4.1 Valore del bene	1627
4.2 Scomputo degli oneri e delle passività	1627
4.3 Deduzione forfetaria	1628
5. Conferimento dell'immobile in società e successiva cessione delle quote	1628
ASSEGNAZIONI E CESSIONI DI IMMOBILI AI SOCI	1632
1. Assegnazione di immobili soggetta ad IVA	1634
2. Assegnazione di immobili non soggetta ad IVA	1634
3. Base imponibile	1634
3.1 IVA	1634
3.2 Imposta di registro	1634
4. Assegnazione/estromissione agevolata dei beni	1635
4.1 Assegnazione agevolata ai soci	1636
4.2 Trasformazione agevolata in società semplice	1638
4.3 Estromissione degli immobili strumentali dall'impresa individuale	1639
63. Dichiarazioni per l'applicazione di aliquote IVA ridotte	
INQUADRAMENTO GENERALE	1641
TIPOLOGIE DI DICHIARAZIONI	1641
1. Preliminare per l'acquisto della "prima casa"	1641
2. Dichiarazione per appalto della "prima casa"	1642
3. Dichiarazione per lavori extra-capitolato	1642
4. Dichiarazione per appalto di fabbricato rurale ad uso abitativo	1643
5. Dichiarazione per appalto di fabbricato non "prima casa"	1643
6. Dichiarazione per appalto di opere di urbanizzazione	1644
7. Dichiarazione per appalto di interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche	1644

SOMMARIO

8. Dichiarazione per appalto di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica	1644
9. Dichiarazione per appalto di interventi di manutenzione straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica	1645
10. Dichiarazione in caso di acquisto di fabbricati non ultimati	1645
11. Dichiarazione per i casi di acquisto di beni finiti diversi dalle materie prime e semilavorate	1646
12. Dichiarazione per appalto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	1646

64. Imposte ipotecaria e catastale

DEFINIZIONE	1648
1. Imposta ipotecaria	1648
1.1 Atti soggetti a trascrizione	1648
1.2 Pluralità di formalità relative allo stesso atto	1650
1.3 Termini	1650
2. Imposta catastale	1652
BASE IMPONIBILE	1652
1. Trascrizioni	1652
1.1 Conferimento in società di un bene immobile	1654
1.2 Trasferimento di immobili per successione	1654
1.3 Trasferimento per successione di immobili di interesse storico ed artistico	1655
1.4 Trasferimento di più immobili	1655
1.5 Permuta immobiliare	1656
2. Iscrizioni	1656
3. Volture catastali	1657
FATTISPECIE PARTICOLARI	1657
1. Atti costitutivi del fondo patrimoniale	1657
2. Trust	1658
3. Cessione d'azienda comprendente immobili	1658
4. Conferimenti	1659
5. Regolarizzazione di società di fatto	1659
6. Assegnazione e cessione di immobili ai soci	1660
7. Trasferimento di immobili espropriati	1660
SOGGETTI PASSIVI	1661
ALIQUOTE DELL'IMPOSTA IPOTECARIA	1661
1. Imposta dovuta in misura fissa	1662
1.1 Pertinenze cedute con l'abitazione	1662
1.2 Agevolazione "prima casa"	1662
2. Aliquota dello 0,50% (annotazioni per cancellazioni o riduzioni di ipoteca o pegno)	1663
3. Aliquota dell'1% (rinnovazioni di ipoteca o pegno)	1663

ALIQUOTE DELL'IMPOSTA CATASTALE	1663
65. Imposta sulle successioni	
OGGETTO DELL'IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI	1665
1. Imposta sul valore della singola quota	1666
1.1 Presupposto impositivo	1666
1.2 Beni situati all'estero	1667
2. Trasferimenti non soggetti all'imposta	1667
SOGGETTI PASSIVI	1669
ALIQUOTE E FRANCHIGIE	1670
1. Aliquote	1670
2. Franchigie	1673
BASE IMPONIBILE	1675
1. Beni non compresi nell'attivo ereditario	1676
2. Attivo ereditario	1676
2.1 Calcolo del valore degli immobili	1676
3. Passività deducibili	1678
3.1 Condizioni di deducibilità generali dei debiti	1679
COACERVO	1679
1. Attuale applicabilità del coacervo	1681
2. Calcolo del coacervo	1681
RIDUZIONE DELL'IMPOSTA	1683
1. Successione apertasi entro 5 anni da una precedente successione	1683
2. Beni culturali vincolati	1684
3. Fondi rustici	1684
4. Immobili adibiti all'esercizio dell'impresa	1684
5. Beni situati in Comuni montani	1685
6. Altre agevolazioni	1685
7. Agevolazioni "prima casa"	1685
8. Assegnazione del patrimonio del trust ai beneficiari	1685
DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE E VERSAMENTI	1686
1. Modalità e termini di presentazione della dichiarazione	1686
2. Divieto di effettuare pagamenti	1689
3. Liquidazione dell'imposta	1689
4. Versamento dell'imposta	1690
66. Imposta sulle donazioni	
OGGETTO DELL'IMPOSTA SULLE DONAZIONI	1691
1. Vincoli di destinazione	1693
2. Fondo patrimoniale	1694

SOMMARIO

2.1	Effetti giuridici della costituzione	1694
2.2	Regime impositivo	1694
3.	Intestazione fiduciaria	1696
4.	Trust	1698
4.1	Definizione dell'istituto	1698
4.2	Tipologie di trust	1698
4.3	Imposta sulle donazioni e trust	1699
5.	Liberalità indirette	1704
5.1	Nozione civilistica	1704
5.2	Trattamento impositivo	1705
6.	Trasferimenti non soggetti all'imposta	1705
7.	Trasferimenti soggetti all'imposta in misura fissa	1706
8.	Agevolazioni	1707
SOGGETTI PASSIVI		1707
ALIQUOTE E FRANCHIGIE		1708
1.	Aliquote	1708
2.	Franchigie	1708
BASE IMPONIBILE		1709
COACERVO		1710
1.	Esaurimento delle franchigie	1710
2.	Atti rientranti nel calcolo del coacervo	1711
2.1	Precedenti donazioni esentate da imposta	1712
2.2	Limiti temporali al computo delle donazioni precedenti	1712
3.	Procedimento per il calcolo del coacervo	1712
AMBITO TERRITORIALE DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA		1714
TRASFERIMENTO D'AZIENDA		1714

PARTE V - IMU, TARI E IMPOSTA PATRIMONIALE IMMOBILI ESTERI

67. Istituzione e presupposto IMU

DEFINIZIONE		1719
1.	Decorrenza dell'IMU	1720
2.	Evoluzione normativa	1720
3.	Potere dei Comuni di intervenire sulla disciplina del tributo	1725
PRESUPPOSTO		1726
TERRITORIALITÀ		1727

SOGGETTO ATTIVO	1728
SOGGETTI PASSIVI	1728
1. Diritti reali che fondano il possesso rilevante ai fini IMU	1729
2. Possesso e detenzione	1729
3. Mera detenzione dell'immobile	1731
IMU E IRPEF	1731
1. Effetti sulla base imponibile IRPEF	1732
1.1 Redditi sostituiti dall'IMU: casi particolari	1732
1.2 Redditi sostituiti dall'IMU solo parzialmente	1734
1.3 Redditi non sostituiti dall'IMU	1735
2. Compilazione dei modelli dichiarativi	1736
DEDUCIBILITÀ	1736

68. Ambito soggettivo IMU

DEFINIZIONE	1739
1. Soggetti passivi IMU	1740
2. Irrilevanza del profilo soggettivo del possessore	1741
3. Beni in leasing: soggettività passiva del locatario in vigenza di contratto	1741
4. Aree demaniali: soggettività passiva del concessionario	1742
5. Immobile assegnato al genitore affidatario dei figli	1743

CONTITOLARITÀ DEL DIRITTO REALE	1744
---------------------------------	------

CASI PARTICOLARI	1744
1. Immobili delle cooperative edilizie	1744
1.1 Cooperative edilizie a proprietà divisa (o non a proprietà indivisa)	1744
1.2 Cooperative edilizie a proprietà indivisa	1745
2. Immobili ATER (IACP)	1745
3. Immobili oggetto di privatizzazione	1745
4. Immobili in eredità	1746
4.1 Eredità giacente	1746
5. Coniuge superstite con diritto di abitazione	1746

OBBLIGHI IN CAPO A SOGGETTI DIVERSI DAL SOGGETTO PASSIVO	1747
1. Beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale	1747
2. Parti comuni condominiali	1748
3. Immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa	1748
4. Altri casi particolari	1749

69. Ambito oggettivo IMU

PRESUPPOSTO	1752
-------------	------

SOMMARIO

FABBRICATI	1752
1. Fabbricati in corso di costruzione, ricostruzione, o recupero edilizio	1753
1.1 Impianto fotovoltaico in corso di costruzione su un lastrico solare	1753
2. Fabbricati di nuova costruzione (momento genetico ai fini dell'IMU)	1754
2.1 Irrilevanza dell'agibilità	1754
2.2 Rilevanza congiunta di ultimazione e accatastamento	1755
2.3 Anticipazione dell'accatastamento	1755
2.4 Riflessi sulla disciplina dell'imposta	1756
2.5 Rilevanza della data di utilizzo (se anteriore all'ultimazione)	1756
3. Fabbricati oggetto di meri interventi manutentori	1756
4. Fabbricati rurali	1757
4.1 Classamento ordinario e annotazione della ruralità fiscale	1757
4.2 Fabbricati rurali abitativi	1757
4.3 Fabbricati rurali strumentali	1758
5. Fabbricati abusivi	1758
6. Fabbricati a destinazione speciale e particolare (gruppo D ed E)	1758
7. Impianti fotovoltaici	1761
8. Piattaforme petrolifere	1762
ABITAZIONE PRINCIPALE	1764
1. Nozione di abitazione principale valida ai fini dell'IMU	1764
2. Rilevanza di una sola unità immobiliare	1767
3. Classificazione catastale ed eventuale status di immobile di lusso	1769
4. Regime agevolato per l'abitazione principale e le relative pertinenze	1769
FATTISPECIE CONSIDERATE "ABITAZIONI PRINCIPALI"	1771
1. Alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle cooperative edilizie a proprietà indivisa	1771
2. Alloggi delle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari	1771
3. Alloggi sociali	1771
4. Casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli	1771
5. Unico immobile del personale delle Forze armate, Forze di polizia, Vigili del fuoco e personale prefettizio	1772
6. Abitazione di anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o di cura	1773
7. Abitazioni possedute da soggetti residenti all'estero e titolari di pensione	1773
PERTINENZE	1775
1. Pertinenze dell'abitazione principale	1775
2. Pertinenze di altri immobili	1777
3. Aree urbane	1778
AREA FABBRICABILE	1778
1. Prescrizioni del PRG in itinere	1779
2. Utilizzabilità a scopo edificatorio	1780
3. Obblighi informativi facenti capo al Comune	1781
4. Aree fabbricabili coltivate da coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole	1782

5. Aree fabbricabili site in territori montani o collinari	1785
6. Aree fabbricabili costituenti pertinenza di fabbricati	1785
TERRENI AGRICOLI	1787
1. Terreni pertinenziali a fabbricati	1787
2. Terreni agricoli esenti	1788
3. Terreni agricoli montani e parzialmente montani	1789
4. Terreni agricoli non esenti: aliquota applicabile	1790
5. Dichiarazione IMU	1790
70. Esenzioni IMU	
INQUADRAMENTO GENERALE	1792
IMMOBILI DELLO STATO E DI ALTRI ENTI DESTINATI AI FINI ISTITUZIONALI	1794
1. Enti interessati	1794
2. Immobili destinati esclusivamente ai compiti istituzionali	1795
3. Immobili in comodato al Comune per scopi istituzionali	1796
4. Immobili non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali	1796
FABBRICATI CENSITI NEL GRUPPO "E"	1796
IMMOBILI AD USO CULTURALE	1797
IMMOBILI DEGLI ENTI ECCLESIASTICI E DELLA SANTA SEDE	1798
IMMOBILI DEGLI STATI ESTERI ED ORGANIZZAZIONI INTERNAZIONALI	1798
IMMOBILI DEGLI ENTI "NO PROFIT"	1799
1. Requisito soggettivo	1800
1.1 Enti non commerciali pubblici	1800
1.2 Enti non commerciali privati	1800
1.3 Soggetti esclusi	1802
1.4 Possesso dell'immobile	1803
1.5 Immobile in comodato da ente non commerciale ad altro ente non commerciale	1803
1.6 Immobile in comodato ad ente non commerciale	1804
2. Requisito oggettivo	1804
2.1 Rilevanza dell'attività svolta	1805
2.2 Modalità di svolgimento dell'attività no profit	1805
3. Utilizzo esclusivo o misto dell'immobile per lo svolgimento delle attività assistenziali, previdenziali, ecc.	1809
3.1 Immobili ad utilizzazione mista	1809
TERRENI AGRICOLI ESENTI	1814
1. Terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali	1814

SOMMARIO

2. Terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori	1815
3. Terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile	1816
4. Terreni agricoli in aree montane o di collina	1816
5. Terreni agricoli esenti e conseguenze sulla tassazione diretta	1816
6. Esenzione IMU sui terreni agricoli in caso di fusione di comuni	1817

FABBRICATI RURALI STRUMENTALI	1817
-------------------------------	------

IMMOBILI MERCE INVENDUTI	1818
1. Ambito soggettivo	1818
2. Ambito oggettivo	1819
3. Immobili non assegnati delle cooperative edilizie	1819
4. Obbligo di dichiarazione IMU	1820

ULTERIORI ESENZIONI	1820
1. Immobili situati nelle zone colpite da calamità naturali	1820
2. Esenzione dall'IMU per le imprese nelle ZFU	1821
2.1 Soggetti beneficiari dell'esenzione	1822
2.2 Zone Franche urbane (ZFU)	1823
2.3 Decorrenza dell'esenzione IMU	1823
3. Esenzioni deliberate dai Comuni	1824
4. Esenzioni IMU disposte durante l'emergenza Covid-19	1824

71. Base imponibile IMU

MODALITÀ DI DETERMINAZIONE	1826
----------------------------	------

FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO E DOTATI DI RENDITA	1826
1. Rilevanza dell'accatastamento	1828
2. Modifiche della rendita catastale	1829
3. Esclusione dalla rendita dei c.d. "imbullonati"	1830
4. Unità immobiliari nuove	1830
5. Immobili in leasing	1830
6. Abitazione principale	1831

RIDUZIONI DELLA BASE IMPONIBILE ALLA METÀ	1831
1. Fabbricati vincolati per motivi storico-artistici	1831
2. Fabbricati inagibili o inabitabili	1832
3. Abitazioni concesse in uso comodato gratuito a parenti	1832

FABBRICATI SPROVVISTI DI RENDITA	1835
1. Rendita presunta iscritta transitoriamente in Catasto per i c.d. "immobili fantasma"	1835
1.1 Efficacia provvisoria della rendita presunta	1835
1.2 Ricalcolo dei tributi già liquidati in base alla rendita presunta	1836
2. Fabbricati rurali e obbligo di iscrizione al Catasto degli Immobili Urbani	1836

FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE POSSEDUTI DA IMPRESE	1838
1. Coefficienti ministeriali per la rivalutazione dei costi storici di acquisto o costruzione	1838
2. Costi di acquisto o costruzione rilevanti	1839
3. Rilevanza temporale del metodo contabile	1840
4. Attribuzione della rendita catastale e diritto al rimborso	1840
5. Fabbricati condotti in leasing	1841
AREE FABBRICABILI	1842
TERRENI AGRICOLI	1843
72. Aliquote IMU	
DEFINIZIONE	1846
ALIQUOTE IMU ORDINARIE	1846
1. Bilancio di previsione degli enti locali	1847
2. Organo competente alla determinazione delle aliquote	1848
3. Pubblicazione delle delibere e dei regolamenti	1848
4. Modifica di tariffe e aliquote dopo l'approvazione del bilancio di previsione	1849
5. Blocco degli aumenti dei tributi locali (anni 2016-2018)	1850
ACCONTO E SALDO	1850
Altre ALIQUOTE IMU	1851
1. Abitazione principale e relative pertinenze	1851
2. Immobili locati a canone concordato	1852
3. Fabbricati rurali ad uso strumentale	1852
4. Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	1853
5. Terreni agricoli	1853
6. Immobili del gruppo D	1854
7. Potere dei Comuni di ridurre l'aliquota ordinaria	1854
IMU E TASI	1854
73. Liquidazione e versamento IMU	
INQUADRAMENTO GENERALE	1855
SCADENZE DEI VERSAMENTI	1856
1. Liquidazione dell'acconto di giugno e del saldo di dicembre: regola generale	1857
2. IMU anno 2022: determinazione della prima rata scadente il 16.6.2022 e della seconda rata scadente il 16.12.2022	1858
3. Enti non commerciali e versamenti IMU	1858
4. Immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa	1859

SOMMARIO

MISURE LEGATE ALL'EMERGENZA COVID-19	1859
1. Differimento versamenti IMU durante l'emergenza Covid-19 disposti dal Comune	1860
2. Abolizione prima rata 2020 IMU per il settore turistico	1860
3. Abolizione seconda rata 2020 per il settore turistico e dello spettacolo	1861
4. Ulteriori fattispecie per la quale è prevista la cancellazione della seconda rata 2020	1862
5. Esenzione IMU 2021 e 2022 per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli	1866
6. Esenzione prima rata IMU 2021 per il settore turistico	1867
7. Esenzione prima rata IMU 2021 per i soggetti con i requisiti per il contributo a fondo perduto (DL "Sostegni")	1868
8. Esenzione IMU 2021 in favore dei proprietari locatori	1868
9. Contributo IMU 2022 e 2023 per il commercio al dettaglio e gli artigiani nei comuni fino a 500 abitanti	1869
10. Credito d'imposta sul saldo IMU 2021 per il comparto turismo	1870
MODALITÀ DI VERSAMENTO	1870
1. Versamento mediante il Modello F24	1871
1.1 Modalità di compilazione del Modello F24	1871
1.2 Versamento mediante il Modello F24 "Semplificato"	1872
1.3 Codici tributo	1872
2. Versamento mediante il bollettino postale	1873
2.1 Versamento con modalità telematiche	1873
2.2 Modalità di compilazione del bollettino	1874
2.3 Detrazione per l'abitazione principale	1874
3. Versamento distinto della quota erariale e della quota comunale	1874
4. Contribuenti non residenti	1875
5. Cittadini italiani residenti all'estero	1875
6. Versamento mediante il Modello F24EP da parte degli enti pubblici	1876
7. Altri aspetti connessi al versamento dell'IMU	1876
7.1 Arrotondamento all'unità di euro	1876
7.2 Importo minimo per l'obbligo di versamento	1877
ERRORI NEI VERSAMENTI E RIMBORSI	1877
1. Versamento a Comune diverso da quello competente	1877
2. Versamento superiore al dovuto	1878
3. Versamento allo Stato di somme dovute al Comune	1879
4. Versamento al Comune di somme dovute allo Stato	1879
VERSAMENTI IN COMPENSAZIONE	1879
1. Crediti derivanti dal Modello 730	1879
2. Visto di conformità per utilizzo di crediti superiori a euro 5.000	1880
3. Compensazione di crediti tributari con Modello F24	1881
ISTANZE DI INTERPELLO	1881

ADEMPIMENTI	1881
1. Versamento IMU	1881
74. Dichiarazione IMU	
INQUADRAMENTO GENERALE	1883
1. Modello di dichiarazione IMU	1883
2. Modello di dichiarazione per gli enti non commerciali	1884
3. Obbligo dichiarativo	1884
DICHIARAZIONE NON DOVUTA	1885
1. Atti comunicati con il MUI	1885
2. Immobili caduti in successione	1886
3. Abitazione principale	1886
4. Pertinenze dell'abitazione principale	1887
5. Immobili assimilati dai comuni all'abitazione principale	1887
6. Fabbricati rurali strumentali	1887
DICHIARAZIONE OBBLIGATORIA	1887
1. Immobili che godono di riduzioni d'imposta	1888
1.1 Fabbricati di interesse storico o artistico	1889
1.2 Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati	1889
1.3 Unità immobiliari concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale	1890
1.4 Immobili per i quali il Comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota	1890
2. Immobili per i quali i Comuni non possiedono informazioni	1891
3. Casi particolari di assimilazione all'abitazione principale	1894
4. Casi particolari in cui la dichiarazione IMU deve essere presentata anche per l'abitazione principale	1894
4.1 Coniugi con residenze in immobili diversi all'interno dello stesso Comune o in immobili diversi situati in Comuni diversi	1895
4.2 Immobile situato sul territorio di Comuni diversi	1895
4.3 Genitore affidatario dei figli e assegnatario della casa familiare	1895
4.4 Immobili dei cittadini italiani iscritti all'AIRE e assimilati all'abitazione principale (fino al 31.12.2019)	1896
5. Immobili merce invenduti	1897
6. Aree edificabili	1898
6.1 Presentazione della dichiarazione IMU per le aree fabbricabili	1898
6.2 Aree fabbricabili coltivate da coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola	1899
7. Effetti della dichiarazione per gli anni successivi	1899
SOGGETTI OBBLIGATI ALLA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE	1899
1. Soggetti passivi dell'IMU	1899
2. Comproprietari e contitolari di diritti reali	1899
3. Casi particolari	1900
TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE	1901

SOMMARIO

1. Termini di presentazione	1901
2. Soggetto a cui presentare la dichiarazione	1901
3. Modalità di presentazione della dichiarazione	1902

DICHIARAZIONE IMU DEGLI ENTI NON COMMERCIALI	1902
1. Dichiarazione IMU-TASI per gli enti non commerciali	1903
2. Termini di presentazione	1904
3. Contenuto della dichiarazione	1904

ADEMPIMENTI	1905
1. Dichiarazione IMU	1905
2. Dichiarazione IMU - Enti non commerciali	1906

75. Accertamento e riscossione IMU

INQUADRAMENTO GENERALE	1907
1. Accertamento e riscossione	1908
1.1. Accertamento	1908
1.2. Accertamento esecutivo degli Enti locali	1909
1.3. Esecuzione forzata	1910
1.4. Limiti all'esecutività dell'accertamento	1911
1.5. Dilazione dei versamenti	1912
2. Accertamento con adesione e strumenti deflativi del contenzioso	1912
3. Contenzioso	1912

REGIME SANZIONATORIO	1913
1. Sanzioni	1913
2. Incompletezza dei documenti di versamento	1914
3. Errata indicazione del codice tributo o del codice Comune	1915
4. Omessa presentazione del Modello F24 "a saldo zero"	1916
5. Definizione agevolata	1916
6. Interessi di mora	1916

RAVVEDIMENTO OPEROSO	1916
1. Cause ostative al ravvedimento	1917
2. Misura della sanzione ridotta	1917
3. Efficacia del versamento	1920
4. Computo dei giorni per il ravvedimento "breve"	1920
5. Ravvedimento e riferimento alla dichiarazione IMU	1921
6. Ravvedimento per irregolarità di versamento IMU	1921
7. Ravvedimento dell'omessa presentazione della dichiarazione	1922
8. Ravvedimento parziale non esperibile per IMU e tributi locali	1923

76. TARI

DEFINIZIONI	1925
-------------	------

TARI: TASSA SUL SERVIZIO DI GESTIONE DEI RIFIUTI URBANI	1926
---	------

1.	Dalla TARSU alla TARI: evoluzione normativa	1926
2.	Presupposto e soggetti passivi	1928
3.	Base imponibile	1928
3.1	Unità immobiliari a destinazione ordinaria e futura revisione del catasto	1928
3.2	Rifiuti speciali	1929
4.	Criteri tariffari	1929
5.	Esclusioni	1932
5.1	Parti comuni dell'edificio	1932
5.2	Magazzini e aree esclusivamente collegate all'attività produttiva	1932
6.	Riduzioni ed esenzioni	1933
6.1	Riduzioni per legge	1933
6.2	Riduzioni stabilite da Comune	1933
6.3	Riduzioni per i soggetti titolari di pensione non residenti	1934
6.4	Riduzioni nel periodo di emergenza Covid-19	1934
6.5	Esenzioni immobili Santa Sede	1934
7.	Occupazione temporanea di aree pubbliche	1935
DICHIARAZIONI E VERSAMENTI		1935
1.	Dichiarazioni	1935
2.	Versamenti	1936
RISCOSSIONE, ACCERTAMENTO E SANZIONI		1939
1.	Riscossione e accertamento	1939
2.	Regime sanzionatorio	1939
ADEMPIMENTI		1940
1.	Versamento TARI	1940
77. Imposta patrimoniale sugli immobili esteri (IVIE)		
DEFINIZIONE		1942
SOGGETTI PASSIVI		1943
1.	Soggetti residenti	1943
2.	Proprietari e titolari di diritti reali sugli immobili esteri	1945
3.	Immobili detenuti in comunione	1945
4.	Immobili detenuti tramite soggetti interposti	1945
5.	Soggetti proprietari di immobili oggetto di operazioni di emersione	1946
BASE IMPONIBILE		1946
1.	Immobili situati in Paesi UE o aderenti allo Spazio Economico Europeo (SEE)	1946
1.1	Valore catastale	1946
1.2	Costo di acquisto o valore di mercato	1947
1.3	Valore di mercato	1949
2.	Immobili situati in Paesi diversi	1950
2.1	Costo di acquisto o di costruzione	1950

SOMMARIO

2.2	Valore di mercato	1950
3.	Altre disposizioni ai fini della determinazione della base imponibile	1950
3.1	Diritti reali diversi dalla proprietà	1950
3.2	Immobili costruiti dal proprietario	1950
3.3	Immobili acquisiti per successione o donazione	1950
3.4	Tasso di cambio	1950
ALIQUOTE IVIE		1951
1.	Regime agevolato per le abitazioni principali all'estero	1951
DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA		1953
1.	Credito di imposta	1953
2.	Credito di imposta per gli Immobili situati nell'UE e nello SEE	1954
3.	Franchigia	1954
DICHIARAZIONE E VERSAMENTO		1954
1.	Compilazione del Modello REDDITI	1954
2.	Soggetti che presentano il Modello 730	1955
3.	Esclusione dall'IRPEF degli immobili esteri non locati o adibiti ad abitazione principale	1955
4.	Versamento, liquidazione, accertamento e riscossione	1956
5.	Immobili concessi in gestione o in amministrazione a intermediari residenti	1957
ADEMPIMENTI		1958
1.	Versamento IVIE	1958

PARTE VI - ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO NEL SETTORE IMMOBILIARE

78. Accertamento delle locazioni

ACCERTAMENTO DELLE LOCAZIONI REGISTRATE		1963
1.	Ambito di applicazione	1963
1.1	Esclusione dei contratti di locazione concordati	1964
2.	Inibizione del potere di liquidare la maggiore imposta di registro complementare	1964
2.1	Ragguaglio del valore catastale al periodo locativo infrannuale	1965
2.2	Liquidazione dell'imposta complementare sulle annualità successive	1965
2.3	Valore catastale	1965
2.4	Misura dei coefficienti moltiplicatori	1966
3.	Inibizione del potere di rettificare il reddito dichiarato dal locatore	1966
3.1	Mancato coordinamento tra normativa relativa all'accertamento e determinazione del reddito sui fabbricati	1967
3.2	Natura procedimentale e non sostanziale della disposizione	1967

3.3	Condizione che configura l'inibizione dei poteri di accertamento	1968
3.4	Interpretazione letterale	1969
3.5	Locazioni di singole unità immobiliari e APE	1970
ACCERTAMENTO DELLE LOCAZIONI NON REGistrate		1972
1.	Risposta sanzionatoria all'omessa registrazione	1972
2.	Codice fiscale indicato nei contratti di somministrazione di acqua, energia elettrica, gas	1973
3.	Dati catastali delle unità immobiliari presso cui sono attivate nuove utenze	1973
3.1	Destinatari dell'obbligo	1974
3.2	Comunicazione telematica	1974
REGIME SANZIONATORIO		1974
1.	Sanzioni amministrative	1974
1.1	Omessa indicazione dei dati catastali	1974
1.2	Nullità della locazione come sanzione extrafiscale	1974
1.3	Contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni	1975
1.4	Conseguenze fiscali	1975
1.5	Estensione dell'ambito di applicazione della sanzione	1976
2.	Sanzioni per le locazioni di immobili abitativi previste dal decreto sul federalismo municipale	1976
2.1	Sospetto di incostituzionalità	1976
2.2	Contratti verbali	1977
2.3	Rilevanza del canone imposto ex lege ai fini del calcolo dell'imposta di registro	1977
2.4	Registrazione tardiva volontaria	1978
2.5	Sanatoria per i contratti in corso non tempestivamente registrati (termine del 6.6.2011)	1978
2.6	Applicabilità della norma sull'accertamento parziale per il pregresso	1978
2.7	Omessa dichiarazione dei redditi	1979
RAVVEDIMENTO OPEROSO		1980
1.	Cedolare secca	1980
2.	Modifiche al ravvedimento operoso introdotte dalla legge di stabilità 2015	1981
 79. Accertamento dei trasferimenti immobiliari		
REDDITO GENERATO DAL TRASFERIMENTO DI IMMOBILI		1983
1.	Reddito di lavoro autonomo	1984
2.	Reddito d'impresa	1984
3.	Redditi diversi	1986
4.	Duplici funzione del corrispettivo	1986
5.	Rapporto tra corrispettivo e valore normale	1986
IMPOSTE DI CORRISPETTIVO		1986
1.	Evoluzione normativa della disciplina dell'accertamento	1987
1.1	Abrogazione operata dalla legge Comunitaria 2008	1987
1.2	Conseguenze dell'abrogazione	1988

SOMMARIO

1.3	Disciplina dell'accertamento previgente	1988
1.4	Applicabilità al pregresso dell'accertamento in base al valore normale	1989
1.5	Rettifica del reddito d'impresa in base al valore normale degli immobili	1989
1.6	Inferiorità del corrispettivo al valore normale come elemento fondante la rettifica	1989
1.7	Rettifica della dichiarazione IVA in base al valore normale degli immobili	1990
1.8	Irrilevanza del valore catastale	1990
1.9	Valore normale come elemento fondante la rettifica	1990
1.10	Rilevanza della generalità delle cessioni immobiliari	1991
1.11	Determinazione del valore normale	1991
1.12	Valore normale dei beni immobili oggetto di compravendite finanziate con mutui	1991
1.13	Onere della prova	1992
1.14	Incoerenza della norma nazionale	1993
1.15	Contrasto con la disciplina IVA comunitaria	1993
2.	Disciplina vigente	1994
2.1	Restaurazione dell'onere probatorio in capo agli uffici	1994
2.2	Svuotamento della presunzione legale relativa all'importo preso a mutuo come valore normale minimo	1998
2.3	Decorrenza	1999
2.4	Efficacia retroattiva della nuova disciplina	2000
3.	Solidarietà passiva IVA del cessionario	2001
3.1	Differenze rispetto alla solidarietà passiva del cessionario nelle cessioni immobiliari	2002
3.2	Oggetto della responsabilità del cessionario	2003
3.3	Regolarizzazione ostativa alla responsabilità solidale	2004
3.4	Privilegio speciale dello Stato	2005
3.5	Disconoscimento requisiti "prima casa"	2006
	IMPOSTE DI VALORE	2007
1.	Riflessi dell'accertamento di valore ai fini delle imposte dirette	2008
1.1	Accertamento dell'occultazione di corrispettivo	2011
2.	Accertamento di maggior valore	2012
2.1	Criteri che ispirano il controllo di congruità	2012
2.2	Obbligo di motivazione e obbligo di allegazione	2012
2.3	Acquisti attraverso aste giudiziarie	2013
2.4	Determinazione del valore venale in comune commercio	2014
2.5	Rilevanza del valore di perizia	2015
2.6	Possibilità di discostarsi dal valore di perizia	2017
2.7	Liquidazione dell'imposta complementare (registro)	2018
2.8	Sanzione per insufficiente dichiarazione di valore	2019
2.9	Criteri di selezione degli atti per l'accertamento di valore	2020
	VALORE NORMALE	2021
1.	Criteri di determinazione del valore normale	2021

LXXX

1.1	Aggiornamento semestrale delle quotazioni immobiliari OMI	2022
1.2	Aggiornamento periodico dei criteri di determinazione del valore normale	2022
1.3	Superficie dell'unità immobiliare rilevante per il calcolo del valore normale	2023
2.	Individuazione delle quotazioni immobiliari OMI	2023
2.1	Valori OMI alla data dell'atto notarile o del contratto preliminare registrato	2024
3.	Calcolo del valore normale unitario (unità immobiliari non residenziali)	2024
4.	Calcolo del valore normale unitario (unità immobiliari residenziali)	2025
4.1	Necessità di rettificare il valore normale unitario per gli immobili residenziali	2026
5.	Calcolo del valore normale e rivalutazione del 30% (immobili nuovi)	2028
6.	Esempi di calcolo del valore normale	2029
7.	Integrazione del valore normale in base ad altri elementi a disposizione dell'ufficio	2031
POTERI DI CONTROLLO DEGLI UFFICI		2032
1.	Accessi, ispezioni e verifiche	2032
2.	Inviti, richieste e questionari	2033
3.	Indagini finanziarie	2035
3.1	Presunzioni relative ai prelevamenti e ai versamenti	2035
80. Valutazione automatica e prezzo-valore		
VALUTAZIONE AUTOMATICA SU BASE CATASTALE		2037
1.	Edificabilità - Inedificabilità del terreno	2038
2.	Nullità del preliminare che obblighi a inserire in atto il valore catastale	2038
3.	Attuale ambito applicativo della valutazione automatica	2039
4.	Calcolo del valore soglia (valore catastale)	2040
5.	Casi particolari	2041
5.1	Unico atto contenente una pluralità di beni	2041
5.2	Atti immobiliari non configuranti "cessioni"	2041
5.3	Immobili sprovvisti di rendita	2042
SUCCESSIONI E DONAZIONI		2043
REQUISITI PER L'APPLICAZIONE DEL PREZZO-VALORE		2043
1.	Indicazione del corrispettivo	2043
2.	Richiesta di applicazione del beneficio in atto	2044
3.	Sentenze di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre	2045
4.	Dichiarazione da rendere al notaio	2045
5.	Indicazione di un errato valore catastale	2045
6.	Pagamenti dilazionati	2046
INDICE ANALITICO		2049