

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 | 12 |
| 2.3 Modalità di presentazione del modello unico informatico | 12 |
| 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 | 13 |
| 2.7 Pagamento dei tributi dovuti per la presentazione del modello unico informatico | 14 |
| VOLTURA CATASTALE | 14 |
| 1. Implicazioni fiscali della voltura catastale | 14 |
| 2. Esempi di atti che comportano l'obbligo di richiedere la voltura | 14 |
| 3. Istanza di voltura | 15 |
| 4. Soggetti obbligati | 15 |
| 5. Software "Voltura" | 16 |
| 6. Modello unico informatico | 16 |
| 7. Modello unico informatico catastale | 17 |
| ANNOTAMENTO CATASTALE | 17 |

| | |
|--|----|
| FRAZIONAMENTO CATASTALE | 17 |
| PASSAGGIO AL CATASTO FABBRICATI A SEGUITO DI EDIFICAZIONE | 17 |
| 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 | 20 |
| 4.1 Ultima revisione generale degli estimi dei terreni | 21 |
| 5. Revisioni della qualificazione, della classificazione e del classamento dei terreni | 21 |
| VARIAZIONI DELLA QUALITÀ DI COLTURA | 22 |
| 1. Variazioni in aumento | 22 |
| 1.1 Termine per la presentazione della denuncia | 22 |
| 1.2 Terreni posseduti o condotti in regime di contitolarità tra più soggetti | 22 |
| 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 | 23 |
| 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 | 24 |
| 3.1 Tipo di frazionamento | 25 |
| 3.2 Modello unico informatico | 25 |
| 4. Classamento automatico delle particelle variate tramite la procedura informatica "DOCTE" | 25 |
| RICLASSAMENTO AUTOMATICO | 27 |
| 1. Terreni interessati dal riclassamento automatico | 27 |
| 2. Contenuti della dichiarazione relativa all'uso dei suoli | 28 |
| 3. Ruolo dell'AGEA | 29 |
| 3.1 Predisposizione e invio degli atti di aggiornamento catastale | 29 |
| 3.2 Conservazione della documentazione | 30 |
| 4. Ruolo dell'ufficio dell'Agenzia delle Entrate | 30 |
| 5. Istanza di autotutela | 30 |
| 6. Ricorso avverso i nuovi redditi attribuiti ai terreni | 30 |
| 7. Profili sanzionatori | 31 |
| 7.1 Inapplicabilità della sanzione prevista per l'omessa denuncia della variazione colturale | 31 |
| 7.2 Sanzione per omessa o infedele indicazione dei dati nella dichiarazione relativa all'uso dei suoli | 31 |
| 8. Decorrenza degli effetti dei nuovi redditi dominicale ed agrario | 32 |
| 9. Riclassamento dei terreni in base alle dichiarazioni presentate all'AGEA nel 2006 | 32 |

3. Decorrenza degli effetti fiscali dei redditi dei terreni

| | |
|---|----|
| INQUADRAMENTO GENERALE | 33 |
| IMPOSTE DIRETTE | 34 |
| 1. Revisione generale o parziale degli estimi dei terreni | 34 |
| 2. Istituzione di nuove qualità e classi da parte del Ministero | 34 |
| 3. Variazioni della qualità di coltura dei terreni a seguito di denuncia | 34 |
| 4. Variazioni della qualità di coltura dei terreni e riclassamento automatico su proposta dall'AGEA | 37 |
| IMU | 38 |
| 1. Rilevanza del reddito dominicale ai fini del tributo comunale (terreni agricoli) | 38 |
| 2. Variazione del reddito dominicale in corso d'anno | 39 |
| 3. Necessità della previa notifica del nuovo reddito | 39 |
| 4. Deroga alla necessità della previa notifica del nuovo reddito | 40 |
| RENDITA ATTRIBUITA IN AUTOTUTELA | 42 |
| 1. Imposte sui redditi | 42 |
| 2. IMU | 42 |
| 3. Imposte indirette | 43 |

4. Catasto dei Fabbricati

| | |
|--|----|
| INQUADRAMENTO GENERALE | 46 |
| 1. Finalità della formazione del Catasto Fabbricati | 47 |
| 2. Potenziamento della finalità inventariale | 47 |
| 3. Manufatti non soggetti ad autonoma iscrizione in catasto | 48 |
| FORMAZIONE DEL CATASTO FABBRICATI | 48 |
| 1. Dichiarazione delle unità immobiliari urbane | 48 |
| 1.1 Elementi da indicare nella dichiarazione | 49 |
| 1.2 Rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare | 49 |
| 1.3 Forma e modalità di presentazione della dichiarazione | 49 |
| 2. Procedimento di formazione del Catasto | 50 |
| 2.1 Determinazione degli estimi catastali | 53 |
| 2.2 Consistenza delle unità immobiliari | 55 |
| 2.3 Classamento e "stima diretta" degli immobili dei gruppi D ed E | 56 |
| 3. Attuale quadro generale delle categorie | 69 |
| 4. Pubblicazione ed atti del Catasto urbano | 71 |
| 5. Atti del Catasto degli immobili urbani | 72 |
| 6. Istituzione del Catasto dei Fabbricati | 72 |
| DEVOLUZIONE DEL CATASTO AI COMUNI | 74 |
| 1. Disposizioni attuative | 75 |
| 2. Sentenza del TAR Lazio | 75 |
| 2.1 Attribuzione di funzioni catastali ai Comuni | 75 |

| | | |
|---|--|-----------|
| 2.2 | Effetti dell'annullamento del DPCM 14.6.2007 sul processo di decentramento | 76 |
| CONTENZIOSO CATASTALE | | 76 |
| 1. | Competenza del Giudice Tributario | 76 |
| 2. | Termine per l'impugnazione degli atti catastali | 77 |
| 3. | Aggiornamento degli atti catastali al giudicato delle sentenze | 77 |
| 4. | Annotazione negli atti catastali delle sentenze non ancora esecutive | 78 |
| 5. Aggiornamento del Catasto dei Fabbricati | | |
| INQUADRAMENTO GENERALE | | 80 |
| 1. | Diritto di accesso dei funzionari del catasto | 81 |
| 2. | Procedura DOCFA per le nuove iscrizioni e le variazioni al Catasto Fabbricati | 81 |
| 2.1 | Contenuti obbligatori della dichiarazione DOCFA | 82 |
| 2.2 | Atti geometrici di aggiornamento catastale connessi alla dichiarazione DOCFA | 85 |
| 3. | Modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali | 85 |
| 3.1 | Soggetti abilitati all'uso del modello unico informatico | 85 |
| 3.2 | Atti di aggiornamento interessati dal modello unico informatico | 86 |
| 3.3 | Modalità di presentazione del modello unico informatico | 86 |
| 3.4 | Ricezione del modello da parte dell'Agenzia delle Entrate | 86 |
| 3.5 | Obbligo di conservazione dei documenti in formato cartaceo | 86 |
| 4. | Mutamenti nel possesso degli immobili | 86 |
| 5. | Denuncia di unità immobiliari di nuova costruzione | 87 |
| 5.1 | Denuncia di fabbricato urbano o nuova costruzione (accatastamento) | 88 |
| 5.2 | Denuncia di cambiamento dello stato dei terreni a seguito di edificazione (tipo mappale) | 88 |
| 5.3 | Dichiarazione delle unità immobiliari di nuova costruzione | 89 |
| 6. | Mutamenti nello stato, consistenza o destinazione di unità immobiliari già censite | 89 |
| 6.1 | Variazioni rilevanti | 90 |
| 6.2 | Redazione e presentazione della denuncia | 92 |
| 6.3 | Termine per la presentazione della dichiarazione | 92 |
| 6.4 | Sanzione per omessa o ritardata denuncia | 92 |
| REVISIONE DEGLI ESTIMI | | 92 |
| REVISIONE DI QUALIFICAZIONE, CLASSIFICAZIONE E CLASSAMENTO | | 93 |
| REVISIONE DEL CLASSAMENTO DA PARTE DEL COMUNE | | 94 |
| 1. | Revisione del classamento per intere microzone | 94 |
| 1.1 | Disposizioni attuative | 94 |
| 1.2 | Scostamento significativo del valore medio di mercato relativo alla microzona | 95 |
| 1.3 | Computo e aggiornamento del valore medio di mercato | 96 |
| 1.4 | Computo del valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'IMU | 96 |

| | | |
|-----|---|------------|
| 1.5 | Richiesta di revisione del classamento della microzona | 97 |
| 1.6 | Notifica degli atti attributivi delle nuove rendite | 97 |
| 1.7 | Decorrenza degli effetti fiscali delle nuove rendite | 97 |
| 2. | Accatastamento o revisione del classamento di singole unità immobiliari su richiesta del Comune | 97 |
| 2.1 | Unità immobiliari oggetto di attribuzione o rideterminazione della rendita | 98 |
| 2.2 | Notifica agli interessati della richiesta di presentazione dell'atto di aggiornamento catastale | 99 |
| 2.3 | Comunicazione all'ufficio delle Entrate della richiesta di presentazione dell'atto di aggiornamento catastale | 99 |
| 2.4 | Inottemperanza del possessore e adeguamento d'ufficio delle risultanze catastali | 100 |
| 2.5 | Rigetto della richiesta di adeguamento catastale | 100 |
| 2.6 | Notifica degli atti attributivi delle nuove rendite | 100 |
| | ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON CENSITI O EX RURALI | 101 |
| 1. | Richiesta di iscrizione al catasto fabbricati | 101 |
| 1.1 | Pubblicazione del comunicato dell'Agenzia del territorio sulla Gazzetta Ufficiale | 101 |
| 1.2 | Pubblicità degli elenchi di immobili da regolarizzare | 101 |
| 2. | Regolarizzazione catastale d'ufficio | 102 |
| 2.1 | Comunicazione all'inadempiente | 102 |
| 2.2 | Surroga dell'ufficio | 103 |
| 2.3 | Indicazione da apporre sul documento di aggiornamento catastale | 103 |
| 2.4 | Iscrizione del fabbricato al Catasto Fabbricati | 103 |
| 2.5 | Determinazione degli oneri a carico dell'inadempiente | 103 |
| 3. | Rendita presunta | 103 |
| 3.1 | Criteri di determinazione della rendita presunta | 104 |
| 3.2 | Oneri a carico dell'interessato | 106 |
| 3.3 | Funzione fiscale della rendita presunta | 106 |
| 3.4 | Efficacia della rendita presunta | 107 |
| 3.5 | Ricorso contro la rendita presunta | 107 |
| 3.6 | Riesame in autotutela dell'atto attributivo della rendita presunta | 108 |
| 3.7 | Decorrenza degli effetti fiscali della rendita catastale | 108 |
| 3.8 | Regolarizzazione catastale a seguito dell'attribuzione della rendita presunta | 109 |
| | RIACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI CENSITI NEL GRUPPO E | 110 |
| 1. | Criteri di accatastamento per gli immobili del gruppo E | 110 |
| 2. | Obbligo di regolarizzare l'accatastamento | 110 |
| 3. | Inerzia dei possessori | 111 |
| 4. | Decorrenza degli effetti fiscali della rendita catastale | 112 |
| 5. | Immobili degli enti non commerciali | 112 |
| | VARIAZIONE DELLA CLASSE DI REDDITIVITÀ DI SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI | 113 |

| | |
|--|-----|
| VARIAZIONI DELL'UNITÀ DI MISURA DELLA CONSISTENZA | 114 |
| RICLASSAMENTO DI SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI | 114 |
| ANNOTAZIONI DEL VINCOLO ATTESTANTE L'INTERESSE STORICO CULTURALE NEGLI ATTI CATASTALI | 115 |
| 1. Irrilevanza del vincolo ai fini del classamento | 115 |
| 2. Facoltà di richiedere l'annotazione del vincolo in Catasto | 116 |
| | |
| 6. Accatastamento dei fabbricati rurali | |
| | |
| INQUADRAMENTO GENERALE | 118 |
| 1. Riformulazione dei requisiti per la ruralità fiscale | 118 |
| 1.1 Recepimento normativo degli orientamenti espressi dall'amministrazione | 118 |
| 1.2 Ampliamento dell'ambito della ruralità fiscale | 119 |
| 1.3 Decorrenza della nuova nozione di ruralità fiscale | 119 |
| 2. Novità relative alla ruralità fiscale delle case di abitazione | 120 |
| 2.1 Requisiti del possesso e dell'utilizzo dell'abitazione (fino al 30.11.2007) | 120 |
| 2.2 Requisito unico relativo all'utilizzo dell'abitazione (dall'1.12.2007) | 122 |
| 2.3 Requisiti rimasti invariati a seguito della modifica normativa | 122 |
| 2.4 Autodichiarazione circa il possesso dei requisiti di ruralità | 123 |
| 3. Ruralità fiscale dei fabbricati strumentali all'attività agricola | 124 |
| 3.1 Nuove ipotesi di fabbricati strumentali rurali | 124 |
| 3.2 Rilevanza delle attività agricole di cui all'art. 2135 c.c. | 125 |
| 3.3 Autodichiarazione circa il possesso dei requisiti di ruralità | 126 |
| | |
| RURALITÀ AI FINI FISCALI | 126 |
| 1. Imposte dirette | 126 |
| 2. Imposte indirette | 126 |
| 3. ICI | 127 |
| 3.1 Prima fase dell'elaborazione giurisprudenziale della Corte di Cassazione | 128 |
| 3.2 Soluzione legislativa | 129 |
| 3.3 Seconda fase dell'elaborazione giurisprudenziale della Corte di Cassazione | 129 |
| 3.4 Riclassamento dei rurali nelle categorie A/6, classe R, e D/10 | 130 |
| 3.5 Ritorno ai criteri di classamento ordinari | 130 |
| 4. IMU | 131 |
| 5. Attività di verifica demandata all'Agenzia delle Entrate | 131 |
| 6. Riclassamento in A/6 o D/10 dei rurali già iscritti al catasto fabbricati | 131 |
| 7. Ostacoli tecnico-estimativi | 132 |
| 8. Classamento ordinario e annotazione di ruralità fiscale | 132 |
| 8.1 Istanza di annotazione catastale per i rurali già iscritti al Catasto Urbano (entro il 30.9.2012) | 132 |
| | |
| INVENTARIAZIONE DEI FABBRICATI RURALI | 133 |

| | | |
|-----|--|-----|
| 1. | Disciplina (iscrizione al Catasto Fabbricati) | 133 |
| 1.1 | Denuncia dei fabbricati rurali di nuova costruzione | 133 |
| 1.2 | Denuncia dei rurali per cui ricorre l'obbligo di variazione catastale DOCFA | 134 |
| 1.3 | Denuncia in Catasto relativa all'acquisto o alla perdita della ruralità fiscale | 134 |
| 2. | Criteri di classamento dei fabbricati rurali | 135 |
| 2.1 | Criteri che orientano la verifica degli uffici in merito al corretto classamento | 136 |
| 2.2 | Autocertificazione circa la sussistenza dei requisiti di ruralità (fabbricati strumentali) | 136 |
| 2.3 | Fabbricati destinati all'esercizio di attività agricole connesse | 136 |
| 2.4 | Fabbricati utilizzati per attività agrituristiche | 138 |

7. Decorrenza degli effetti fiscali delle rendite dei fabbricati

| | |
|---|-----|
| INQUADRAMENTO GENERALE | 141 |
| RENDITE ATTRIBUITE CON PROCEDURA DOCFA | 142 |
| 1. Modifica della rendita proposta entro il termine di 12 mesi | 143 |
| 2. Modifica della rendita proposta ormai divenuta definitiva (oltre il termine di 12 mesi) | 143 |
| 3. Decorrenza degli effetti delle rendite per le unità immobiliari di nuova costruzione | 144 |
| 3.1 Imposte sui redditi | 145 |
| 3.2 IMU | 145 |
| 3.3 Imposte indirette | 147 |
| 4. Rendite dei fabbricati oggetto di interventi di recupero pesanti | 147 |
| 4.1 Imposte sui redditi | 147 |
| 4.2 IMU | 148 |
| 4.3 Imposte indirette | 148 |
| 5. Rendite dei fabbricati oggetto di meri interventi manutentori | 148 |
| 5.1 Imposte sui redditi | 149 |
| 5.2 IMU | 150 |
| 5.3 Imposte indirette | 150 |
| RENDITE ATTRIBUITE NON SU INIZIATIVA DI PARTE | 150 |
| 1. Decorrenza delle nuove rendite conseguenti a revisione degli estimi | 151 |
| 1.1 Imposte sui redditi | 152 |
| 1.2 IMU | 153 |
| 1.3 Imposte indirette | 154 |
| 2. Decorrenza delle nuove rendite conseguenti a revisione di qualificazione, classificazione e classamento | 154 |
| 3. Decorrenza delle rendite iscritte a seguito della revisione del classamento promossa dai Comuni per intere microzone | 155 |
| 3.1 Notifica degli atti attributivi delle nuove rendite | 155 |
| 3.2 Applicabilità dell'art. 74 della L. 342/2000 | 155 |
| 3.3 Decorrenza | 156 |

SOMMARIO

| | | |
|------|--|-----|
| 4. | Decorrenza delle Rendite iscritte su richiesta del Comune | 157 |
| 5. | Decorrenza delle Rendite iscritte su richiesta dell'ufficio delle Entrate | 158 |
| 6. | Decorrenza delle rendite iscritte per le ex unità immobiliari del gruppo "E" | 159 |
| 7. | Decorrenza delle rendite iscritte a seguito di revisione del classamento per variazione permanente della redditività | 160 |
| 7.1 | Imposte sui redditi | 160 |
| 7.2 | IMU | 160 |
| 7.3 | Imposte indirette | 160 |
| 8. | Rendite attribuite o modificate dagli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle entrate | 160 |
| 8.1 | Rettifica della rendita proposta | 161 |
| 8.2 | Decorrenza degli effetti delle nuove rendite | 162 |
| 9. | Decorrenza delle rendite attribuite o modificate nell'ambito di procedimenti di autotutela | 163 |
| 9.1 | Imposte sui redditi | 163 |
| 9.2 | IMU | 164 |
| 9.3 | Imposte indirette | 164 |
| 10. | Decorrenza degli effetti delle rendite attribuite o modificate dal giudice tributario a seguito di ricorso | 165 |
| 10.1 | Imposte sui redditi | 165 |
| 10.2 | IMU | 165 |
| 10.3 | Imposte indirette | 165 |

| | |
|---|-----|
| DECORRENZA DEGLI EFFETTI DELLA RENDITA ATTRIBUITA PER I CD. IMBULLONATI | 165 |
|---|-----|

8. Rilevanza fiscale dell'estimo catastale

| | |
|---|-----|
| REDDITO DOMINICALE E REDDITO AGRARIO | 168 |
| 1. Efficacia dei redditi dominicali ed agrari | 169 |
| 2. Ultima revisione generale delle tariffe d'estimo dominicali ed agrarie | 169 |
| 3. Rivalutazione dei redditi dominicali ed agrari | 169 |
| 3.1 Ulteriore rivalutazione dei redditi dominicale ed agrario per il triennio 2013 - 2015 | 169 |

| | |
|-------------------------------------|-----|
| IMPOSTE INDIRETTE SUI TRASFERIMENTI | 170 |
|-------------------------------------|-----|

| | |
|------------------------------------|-----|
| IMPOSTE DI SUCCESSIONE E DONAZIONE | 170 |
|------------------------------------|-----|

| | |
|-----|-----|
| IMU | 171 |
|-----|-----|

| | |
|--------------------------------------|-----|
| RENDITA CATASTALE E TARIFFE D'ESTIMO | 171 |
|--------------------------------------|-----|

| | |
|---|-----|
| UNITÀ IMMOBILIARI URBANE A DESTINAZIONE ORDINARIA | 172 |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLE TARIFFE D'ESTIMO | 172 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| 1. Unità immobiliari per cui nella zona censuaria si pratica la locazione | 172 |
| 2. Unità immobiliari per cui nella zona censuaria non si pratica la locazione | 174 |

| | | |
|-----|--|-----|
| 3. | Nozione di vano utile catastale | 174 |
| 3.1 | Vano principale | 174 |
| 3.2 | Vano accessorio | 174 |
| 4. | Attribuzione della rendita per stima diretta per i gruppi D ed E | 175 |
| 5. | Ultima revisione generale delle rendite catastali urbane | 176 |
| 6. | Nuova revisione generale degli estimi urbani | 176 |
| 6.1 | Suddivisione del territorio in microzone | 177 |
| 6.2 | Altre disposizioni attuative del Catasto Fabbricati | 177 |
| 7. | Rivalutazione della rendita catastale | 178 |
| 8. | Valore catastale | 178 |
| 8.1 | Coefficienti istituiti ai fini dell'IMU | 179 |
| 8.2 | Coefficienti moltiplicatori | 179 |
| 8.3 | Rivalutazione dei coefficienti moltiplicatori | 180 |

9. Fiscalità urbanistica

| | |
|--|-----|
| INQUADRAMENTO GENERALE | 181 |
| URBANISTICA | 182 |
| 1. Urbanistica come scienza della pianificazione del territorio | 182 |
| 1.1 Finalità dell'urbanistica | 182 |
| 1.2 Espressione dell'attività urbanistica (piani) | 182 |
| DIRITTO URBANISTICO | 182 |
| 1. Urbanistica come materia a legislazione concorrente (Stato-Regioni) | 182 |
| PIANI URBANISTICI | 183 |
| 1. Indirizzo urbanistico e disciplina dell'attività edilizia | 183 |
| 2. Articolazione della pianificazione territoriale | 183 |
| 2.1 Piani territoriali di coordinamento (o direttori) | 184 |
| 2.2 Piani urbanistici generali o piani regolatori generali | 184 |
| 2.3 Piani attuativi del Piano Regolatore Generale | 186 |
| 3. Competenza urbanistica degli Enti Pubblici Territoriali | 187 |
| 4. Zonamento e standard urbanistici | 188 |
| 4.1 Zone omogenee | 188 |
| 4.2 Standard urbanistici | 190 |
| ATTIVITÀ EDILIZIA E TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO | 190 |
| 1. Manutenzione ordinaria | 191 |
| 2. Manutenzione straordinaria | 192 |
| 3. Restauro e risanamento conservativo | 194 |
| 4. Ristrutturazione edilizia | 194 |
| 4.1 Demolizione e fedele ricostruzione | 195 |
| 5. Nuova costruzione | 196 |
| 6. Ristrutturazione urbanistica | 197 |
| 7. Titoli abilitativi dell'attività edilizia | 198 |
| 7.1 Competenza legislativa regionale | 198 |
| 7.2 Disciplina di indirizzo | 198 |

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

| | |
|---|-----|
| DEFINIZIONE | 205 |
| ALTRI DIRITTI REALI CHE CREANO SOGGETTIVITÀ PASSIVA | 206 |
| DIRITTO DI USUFRUTTO | 206 |
| 1. Usufrutto sui beni del figlio minore | 207 |
| 2. Profilo fiscale della costituzione del diritto di usufrutto | 207 |
| 3. Cessione del diritto d'usufrutto | 207 |
| DIRITTO D'USO | 208 |
| DIRITTO DI ABITAZIONE | 209 |
| DIRITTO DI ENFITEUSI | 210 |
| CASI PARTICOLARI | 211 |
| 1. Immobili locati o concessi in comodato | 211 |
| 2. Immobili in comunione legale | 212 |
| 3. Immobili oggetto di un Fondo patrimoniale | 213 |
| 4. Immobili gravati da diritto di abitazione a seguito di decesso del coniuge | 213 |
| 5. Immobili oggetto di intestazione fiduciaria | 214 |
| 6. Immobili sottoposti a sequestro cautelare | 214 |
| 7. Alloggi delle cooperative a proprietà divisa | 214 |
| 8. Alloggi degli IACP (oggi ATER) | 214 |
| 9. Immobili situati in Italia e di proprietà di non residenti | 214 |
| 10. Immobili oggetto di un trust | 215 |
| IMPATTO SUL REDDITO COMPLESSIVO | 218 |

11. Terreni dei soggetti non imprenditori

| | |
|--|-----|
| INQUADRAMENTO GENERALE | 224 |
| COLTIVAZIONE DEL FONDO | 226 |
| ALLEVAMENTO DI ANIMALI | 226 |
| COLTIVAZIONI IN SERRA | 227 |
| ATTIVITÀ CONNESSE | 229 |
| 1. Manipolazione e trasformazione di prodotti agricoli | 229 |
| 2. Altre attività connesse (fornitura di servizi) | 233 |
| 3. Attività assimilate alle attività agricole | 236 |

| | |
|--|-----|
| FABBRICATO RURALE | 242 |
| UNITÀ IMMOBILIARI NON UTILIZZATE | 243 |
| TERRENI NON PRODUTTIVI DI REDDITO FONDIARIO | 243 |
| 1. Terreni, parchi e giardini di pubblico interesse | 244 |
| 2. Terreni destinati a cava | 244 |
| 3. Terreni relativi ad imprese commerciali e terreni strumentali per l'esercizio di arti e professioni | 244 |
| 4. Terreni di società ed enti commerciali utilizzati per lo svolgimento di attività agricola | 245 |
| TERRENI NON AFFITTATI | 245 |
| 1. Esercizio di attività agricole - Rilevanza del reddito agrario | 247 |
| 2. Irrilevanza della destinazione urbanistica del terreno | 250 |
| 3. Rivalutazione dei redditi fondiari dei terreni | 250 |
| 4. Variazioni della qualità di coltura | 252 |
| 5. Riduzioni del reddito fondiario | 252 |
| TERRENI AFFITTATI | 254 |
| 1. Terreni affittati per usi agricoli | 254 |
| 2. Terreni affittati per usi non agricoli | 257 |
| TERRENI SITUATI ALL'ESTERO | 257 |
| 1. Ambito soggettivo di rilevanza - Soggetti residenti in Italia | 258 |
| 2. Determinazione del reddito | 259 |
| CONCESSIONE DI TERRENI IN USUFRUTTO | 260 |
| REDDITI DI NATURA FONDIARIA NON DETERMINABILI CATASTALMENTE | 260 |
| 12. Plusvalenze sui terreni dei soggetti non imprenditori | |
| DEFINIZIONE | 263 |
| 1. Rilevanza della disciplina vigente all'atto del trasferimento dell'immobile | 264 |
| 2. Rapporti tra corrispettivo e valore di mercato | 264 |
| 3. Atti che determinano il realizzo di plusvalenze | 265 |
| 4. Facoltà di richiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 26% | 268 |
| IMPRESE AGRICOLE | 270 |
| LOTTIZZAZIONE NUOVA ED EDIFICABILITÀ DEI TERRENI | 270 |
| 1. Lottizzazione | 271 |
| 2. Rapporto con la cessione di terreni edificabili | 272 |
| 3. Esecuzione di opere intese a rendere edificabili i terreni | 274 |
| 4. Determinazione della plusvalenza | 274 |
| TERRENI SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA | 276 |

SOMMARIO

| | |
|---|------------|
| 1. Nozione fiscale di area fabbricabile | 276 |
| 2. Terreni occupati da manufatti edilizi in costruzione | 282 |
| 3. Terreni occupati da fabbricati interessati da piani di recupero | 283 |
| 4. Trasferimento di cubatura | 283 |
| 5. Determinazione della plusvalenza | 285 |
| ESPROPRIAZIONE DI TERRENI PER PUBBLICA UTILITÀ | 291 |
| 1. Ipotesi escluse dalla fattispecie reddituale | 292 |
| 2. Plusvalenze dipendenti da provvedimenti di esproprio anteriori all'1.1.92 | 293 |
| 3. Determinazione della plusvalenza | 294 |
| 4. Ritenuta alla fonte del 20% operata dal soggetto che eroga le somme | 295 |
| CESSIONE DI TERRENI NON EDIFICABILI | 295 |
| 1. Terreni acquisiti per donazione | 295 |
| 2. Acquisto frazionato della nuda proprietà e dell'usufrutto | 296 |
| 3. Determinazione della plusvalenza | 296 |
| 4. Principio di cassa | 297 |
| 5. Esclusione della tassazione separata | 297 |
| 6. Applicabilità dell'imposta sostitutiva del 26% | 297 |
| RIVALUTAZIONE DEI TERRENI | 297 |
| 1. Soggetti interessati | 300 |
| 2. Terreni interessati | 301 |
| 3. Adempimenti | 304 |
| 4. Rapporto con precedenti rivalutazioni degli stessi terreni | 309 |
| 5. Utilizzo del valore di perizia ai fini del computo delle plusvalenze | 311 |
| 5.1 Incrementi successivi del costo fiscale rivalutato | 312 |
| ADEMPIMENTI | 320 |
| 1. Versamento imposta sostitutiva - Rivalutazione dei terreni - Anno 2020 | 320 |
| 2. Versamento imposta sostitutiva - Rivalutazione dei terreni - Anno 2021 | 321 |
| 13. Fabbricati dei soggetti non imprenditori | |
| INQUADRAMENTO GENERALE | 323 |
| IMMOBILI URBANI LOCATI A TERZI | 326 |
| 1. Locazione di unità immobiliari urbane - Reddito fondiario | 327 |
| 2. Immobili di interesse storico o artistico | 339 |
| 3. Casi particolari | 341 |
| IMMOBILI URBANI NON LOCATI | 343 |
| 1. Unità immobiliari a destinazione abitativa non locate | 347 |
| 2. Unità immobiliari urbane di interesse storico-artistico soggette a vincolo | 349 |
| 3. Fabbricati inagibili | 349 |
| 4. Fabbricati oggetto di condono edilizio | 351 |
| IMMOBILI URBANI SITI ALL'ESTERO | 352 |

| | |
|--|------------|
| 1. Disapplicazione dell'art. 70 del TUIR per gli immobili esteri assoggettati a IVIE | 353 |
| 2. Determinazione del reddito | 353 |
| 3. Immobili soggetti a tassazione in base a criteri catastali | 354 |
| 4. Credito per imposte pagate all'estero | 354 |
| 5. Convenzioni contro le doppie imposizioni | 355 |
| 6. Plusvalenza da cessione di immobili situati all'estero | 355 |
| 7. Monitoraggio fiscale (modulo RW del modello REDDITI) | 356 |
| CASI PARTICOLARI | 359 |
| 1. Concessione in usufrutto di unità immobiliari urbane | 359 |
| 2. Sublocazione di beni immobili | 360 |
| 3. Redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente | 361 |
| 14. Cedolare secca sulle locazioni | |
| INQUADRAMENTO GENERALE | 363 |
| PROFILO SOGGETTIVO | 364 |
| 1. Soggettività passiva all'IRPEF | 365 |
| 2. Effettuazione della locazione al di fuori dell'esercizio di imprese, arti e professioni | 366 |
| 3. Conseguimento di reddito fondiario | 366 |
| PROFILO OGGETTIVO | 370 |
| 1. Oggetto della locazione (immobili abitativi) | 370 |
| 2. Tipologia contrattuale | 375 |
| CONNOTATI DEL REGIME | 376 |
| 1. Applicazione della cedolare secca | 377 |
| 2. Aliquota proporzionale | 384 |
| 3. Versamento dell'imposta sostitutiva | 387 |
| 4. Altri aspetti della disciplina del tributo | 390 |
| 5. Esclusione del rimborso delle imposte di registro e di bollo già pagate | 390 |
| ESERCIZIO DELL'OPZIONE | 390 |
| 1. Soggetto cui compete l'esercizio dell'opzione | 390 |
| 2. Distinta rilevanza di ogni singola abitazione locata | 392 |
| 3. Rinuncia all'aggiornamento del canone | 394 |
| 4. Momento di esercizio dell'opzione | 398 |
| 5. Durata dell'opzione | 403 |
| 6. Nuovi modelli per la registrazione del contratto e l'esercizio dell'opzione | 404 |
| CONVENIENZA DEL REGIME | 405 |
| 1. Liquidazione dell'IRPEF con e senza il reddito fondiario della locazione | 406 |
| 2. Ulteriori elementi da considerare | 407 |
| 3. Necessità di un confronto analitico | 407 |
| 4. Considerazioni di massima | 407 |

| | |
|------------------------------|-----|
| ADEMPIMENTI | 409 |
| 1. Versamento cedolare secca | 409 |

15. Plusvalenze sui fabbricati dei soggetti non imprenditori

| | |
|---|-----|
| DEFINIZIONE | 411 |
| CESSIONE DI FABBRICATI POSSEDUTI DA NON PIÙ DI 5 ANNI | 412 |
| 1. Definizione | 412 |
| 2. Computo del quinquennio | 418 |
| UNITÀ IMMOBILIARI URBANE ADIBITE AD ABITAZIONE PRINCIPALE | 425 |
| CESSIONE DI IMMOBILI SITUATI ALL'ESTERO | 428 |
| IMPOSTA SOSTITUTIVA DEL 26% | 429 |
| 1. Ambito soggettivo | 429 |
| 2. Ambito oggettivo - Plusvalenze rilevanti | 431 |
| 3. Considerazioni in merito alla convenienza dell'esercizio della facoltà | 432 |
| 4. Applicazione dell'imposta sostitutiva - Base imponibile e aliquota | 433 |
| 5. Applicazione e versamento dell'imposta a cura del notaio | 433 |
| 6. Applicazione dell'imposta sostitutiva | 434 |
| 7. Pagamento dell'imposta sostitutiva | 434 |
| 8. Comunicazione dei dati all'Agenzia delle Entrate | 435 |

16. Oneri deducibili di derivazione immobiliare

| | |
|---|-----|
| DEFINIZIONE | 437 |
| CANONI, LIVELLI, CENSI ED ALTRI ONERI GRAVANTI SUI REDDITI DEGLI IMMOBILI | 438 |
| 1. Canoni, livelli e censi | 438 |
| 2. Altri oneri | 438 |
| INDENNITÀ PER PERDITA DELL'AVVIAMENTO | 439 |
| DEDUZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE | 439 |
| DEDUZIONI PER INVESTIMENTI DI IMMOBILI DA LOCARE | 444 |

17. Spese detraibili di derivazione immobiliare

| | |
|--|-----|
| DEFINIZIONE | 448 |
| INTERESSI PASSIVI SU PRESTITI O MUTUI AGRARI | 449 |
| 1. Soggetti finanziatori | 449 |
| 2. Spese rilevanti ai fini della detrazione | 449 |
| 3. Ammontare massimo della detrazione | 449 |

| | |
|---|-----|
| ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE | 450 |
| 1. Soggetto legittimato alla detrazione | 450 |
| 2. Contratto di mutuo | 450 |
| 3. Data di acquisto dell'unità immobiliare | 452 |
| 4. Destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale | 452 |
| 5. Immobili oggetto di acquisto | 457 |
| 6. Garanzia ipotecaria | 459 |
| 7. Detrazione spettante | 459 |
| 8. Contratto di leasing immobiliare | 473 |
| 9. Soggetti beneficiari | 473 |
| 10. Detrazione spettante | 473 |
| 11. Sospensione dei canoni periodici | 474 |
| 12. Risoluzione del contratto per inadempimento | 475 |
| 13. Procedimento di convalida di sfratto | 475 |
| 14. Divieto di revocatoria fallimentare | 475 |
| | |
| IMMOBILI DIVERSI DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE | 475 |
| | |
| DETRAZIONE DALL'IRPEF DELL'IVA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI | 476 |
| | |
| COSTRUZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE | 477 |
| 1. Nozione di "costruzione" | 477 |
| 2. Finanziamenti rilevanti | 477 |
| 3. Misura della detrazione IRPEF | 477 |
| 4. Limiti e condizioni per la fruizione della detrazione | 479 |
| | |
| MUTUI STIPULATI NEL 1997 PER RISTRUTTURAZIONI | 482 |
| 1. Interventi edilizi rilevanti | 482 |
| 2. Immobili sui quali sono eseguiti gli interventi edilizi | 483 |
| 3. Finanziamenti rilevanti | 483 |
| 4. Misura della detrazione IRPEF | 483 |
| 5. Documentazione necessaria | 484 |
| 6. Rinegoziazione del mutuo | 484 |
| | |
| COMPENSI CORRISPOSTI A MEDIATORI IMMOBILIARI | 484 |
| 1. Beneficiari della detrazione | 485 |
| 2. Intermediari immobiliari | 485 |
| 3. Limiti di importo | 486 |
| 4. Pagamento della mediazione in sede di contratto preliminare | 488 |
| | |
| ONERI PER I BENI SOGGETTI A REGIME VINCOLISTICO | 488 |
| 1. Ambito oggettivo di applicazione | 488 |
| 2. Certificazione delle spese | 489 |
| 3. Cumulo delle detrazioni | 489 |
| | |
| CANONI DI LOCAZIONE RELATIVI AGLI STUDENTI UNIVERSITARI "FUORI SEDE" | 489 |
| 1. Canoni di locazione rilevanti | 489 |

| | |
|---|-----|
| 2. Ubicazione dell'università rispetto al Comune di residenza | 490 |
| 3. Ubicazione dell'unità immobiliare locata rispetto all'università | 491 |
| 4. Spese sostenute per i familiari | 491 |
| 5. Limiti di importo | 491 |
| 6. Estensione agli studenti universitari all'estero | 492 |

18. Detrazioni per le spese di recupero del patrimonio edilizio

| | |
|--|-----|
| DEFINIZIONE | 494 |
| 1. Detrazione del 36-50% delle spese di recupero del patrimonio edilizio | 494 |

| | |
|-----------------------------|-----|
| SOGGETTI INTERESSATI | 498 |
| 1. Familiare convivente | 499 |
| 2. Coniuge separato | 500 |
| 3. Imprenditore individuale | 500 |
| 4. Imprese familiari | 501 |
| 5. Società di persone | 501 |
| 6. Soci di cooperative | 502 |
| 7. Futuro acquirente | 502 |

| | |
|--|-----|
| IMMOBILI OGGETTO DEGLI INTERVENTI AGEVOLATI | 503 |
| 1. Immobili a uso promiscuo | 503 |
| 2. Pertinenze delle unità immobiliari residenziali | 503 |
| 3. Parti comuni condominiali | 504 |
| 4. Connotazione di edificio residenziale | 504 |
| 5. Altre condizioni necessarie per l'agevolazione | 504 |

| | |
|---|-----|
| INTERVENTI AGEVOLATI | 505 |
| 1. Manutenzione ordinaria | 505 |
| 2. Manutenzione straordinaria | 506 |
| 3. Restauro e risanamento conservativo | 507 |
| 4. Ristrutturazione edilizia | 508 |
| 5. Ricostruzione e ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi | 509 |
| 6. Eliminazione delle barriere architettoniche | 509 |
| 7. Misure contro il compimento di atti illeciti | 510 |
| 8. Interventi di cablatura degli edifici | 511 |
| 9. Misure contro l'inquinamento acustico | 511 |
| 10. Adozione di misure antisismiche | 511 |
| 11. Interventi di bonifica dall'amianto | 517 |
| 12. Interventi per evitare gli infortuni domestici | 517 |
| 13. Misure per il risparmio energetico | 518 |
| 14. Costruzione o acquisto di box auto pertinenziali a unità immobiliari residenziali | 519 |

| | |
|-------------------------------|-----|
| TIPOLOGIE DI SPESA AGEVOLATE | 523 |
| 1. Lavori eseguiti in proprio | 524 |

| | |
|---|-----|
| ADEMPIMENTI NECESSARI PER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE | 524 |
| 1. Comunicazione alla ASL | 525 |
| 2. Obbligo di conservazione della documentazione | 525 |
| 2.1 Termini di decadenza | 526 |
| 2.2 Documentazione da conservare per gli interventi su parti comuni condominiali | 528 |
| 3. Indicazione dei dati nella dichiarazione dei redditi | 529 |
| 4. Modalità di pagamento delle spese agevolate | 529 |
| 4.1 Bonifici effettuati da conti correnti cointestati | 530 |
| 4.2 Assenza di alcuni dati rilevanti nei bonifici | 530 |
| 4.3 Spese il cui pagamento è ammesso anche senza bonifico | 531 |
| 4.4 Applicazione della ritenuta d'acconto sui bonifici | 531 |
| 4.5 Soggetti obbligati a operare la ritenuta | 531 |
| 4.6 Pagamenti sui quali si applica la ritenuta | 532 |
| 4.7 Modalità di applicazione e fruizione della ritenuta | 532 |
| 4.8 Versamento ai Comuni degli oneri di urbanizzazione | 532 |
| 4.9 Attività svolte da consorzi | 533 |
| 4.10 Base imponibile | 533 |
| 4.11 Somme già assoggettate ad altra ritenuta | 534 |
| 4.12 Bonifici in valuta estera | 534 |
| 4.13 Versamenti a favore di fondi immobiliari | 534 |
| 4.14 Esenzione dalla ritenuta per acquisto o assegnazione di immobili ristrutturati | 535 |
| 4.15 Ulteriori adempimenti di banche e poste | 535 |
| 4.16 Causale interbancaria | 536 |
| 4.17 Versamento delle ritenute operate | 536 |
| IMPUTAZIONE TEMPORALE DELLE SPESE AI VARI PERIODI D'IMPOSTA | 536 |
| 1. Pagamento delle spese relative alle parti comuni condominiali | 537 |
| CRITERI DI CALCOLO DELLA DETRAZIONE | 537 |
| 1. Aliquota della detrazione | 537 |
| 2. Principio generale | 537 |
| 3. Rilevanza delle sole spese rimaste effettivamente a carico del contribuente | 538 |
| 4. Ammontare massimo delle spese rilevante ai fini della detrazione | 539 |
| 4.1 Riferimento del limite di rilevanza all'unità immobiliare, ancorché cointestata | 539 |
| 4.2 Società di persone | 540 |
| 4.3 Lavori che si protraggono per più anni | 541 |
| 4.4 Pertinenze dell'abitazione | 541 |
| 4.5 Rilevanza distinta di ogni singola unità immobiliare residenziale | 542 |
| 4.6 Spese relative agli interventi sulle parti comuni | 542 |
| 4.7 Immobili a uso promiscuo | 543 |
| 5. Obbligo della ripartizione della detrazione in quote annuali | 544 |
| 5.1 Ripartizione agevolata della detrazione per gli "over 75 e 80" | 544 |
| 6. Rilevanza della detrazione fino a concorrenza dell'imposta lorda | 545 |
| 7. Mancato sfruttamento delle prime rate | 545 |
| 8. Recupero della rata di detrazione non fruita | 546 |

SOMMARIO

| | | |
|---|--|-----|
| 9. | Potenziamento della detrazione e proroga termine | 546 |
| 9.1 | Rilevanza dell'unità immobiliare abitativa | 547 |
| 9.2 | Suddivisione del tetto massimo di rilevanza tra i comproprietari (contitolari) | 547 |
| 9.3 | Interventi che proseguono su più periodi d'imposta - Correlazione con l'intervento nella sua unitarietà | 547 |
| 9.4 | Correlazione con il periodo d'imposta | 548 |
| 9.5 | Tetto massimo di spesa per il periodo d'imposta 2012 | 548 |
| 9.6 | Pluralità di interventi sullo stesso immobile | 550 |
| CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI | | 552 |
| 1. | Detrazione per la conservazione degli immobili vincolati | 552 |
| 2. | Detrazione degli interessi passivi su mutui contratti per la ristrutturazione dell'abitazione principale | 552 |
| TRASFERIMENTO DEL DIRITTO ALLA DETRAZIONE | | 552 |
| 1. | Trasferimento tra vivi dell'immobile residenziale | 552 |
| 1.1 | Trasferimenti avvenuti prima del 17.9.2011 | 552 |
| 1.2 | Trasferimenti avvenuti tra il 17.9.2011 e il 31.12.2011 | 552 |
| 1.3 | Trasferimenti effettuati a partire dall'1.1.2012 | 553 |
| 1.4 | Cessioni a titolo gratuito dell'immobile (es. donazione) | 554 |
| 1.5 | Rata relativa all'anno del trasferimento | 554 |
| 1.6 | Decadenza dalla detrazione e effetto sul diritto trasferito all'acquirente | 555 |
| 1.7 | Trasferimenti di quote di comproprietà effettuati dal 17.9.2011 | 555 |
| 1.8 | Trasferimenti di quote di comproprietà effettuati prima del 17.9.2011 | 556 |
| 1.9 | Spese sostenute dal conduttore o comodatario | 556 |
| 2. | Decesso del contribuente | 556 |
| IPOTESI DI DECADENZA DAL DIRITTO ALLA DETRAZIONE | | 559 |
| ACQUISTO DI IMMOBILI RISTRUTTURATI DA IMPRESE EDILI | | 559 |
| 1. | Interventi di recupero agevolati | 560 |
| 1.1 | Cronologia dell'intervento e dell'acquisto ai fini della detrazione | 560 |
| 2. | Aliquota della detrazione | 562 |
| 3. | Limiti di spesa rilevanti | 562 |
| 3.1 | Tetto massimo di rilevanza | 562 |
| 3.2 | Acquisto di abitazione e pertinenza | 563 |
| 3.3 | Rilevanza di ogni singola abitazione, ancorché cointestata | 564 |
| 4. | Adempimenti necessari per fruire dell'agevolazione | 564 |
| 4.1 | Modalità di pagamento del prezzo di acquisto delle unità immobiliari | 564 |
| 4.2 | Registrazione del compromesso (fruizione anticipata dell'agevolazione) | 564 |
| 5. | Cause di decadenza dall'agevolazione | 565 |
| 6. | Comunicazione all'Enea | 565 |
| 6.1 | Interventi da comunicare | 565 |
| 6.2 | Ambito soggettivo | 566 |
| 6.3 | Modalità di trasmissione | 566 |

| | | |
|--|--|------------|
| 6.4 | Sanzioni per omessa comunicazione all'Enea | 567 |
| BONUS ARREDAMENTO | | 567 |
| 1. | Soggetti beneficiari | 567 |
| 2. | Ambito applicativo | 568 |
| 2.1 | Agevolati gli acquisti dal 6.6.2013 al 31.12.2017 | 568 |
| 2.2 | Precisazioni dell'Amministrazione finanziaria | 569 |
| 3. | Interventi edilizi che costituiscono il presupposto per la detrazione | 570 |
| 3.1 | Data di avvio degli interventi di recupero del patrimonio edilizio | 571 |
| 4. | Spese documentate | 572 |
| 5. | Modalità di pagamento | 572 |
| 6. | Limite massimo di spesa | 573 |
| 7. | Ripartizione della detrazione | 573 |
| 8. | Interventi che devono essere comunicati all'Enea | 573 |
| ACQUISTO MOBILI "GIOVANI COPPIE" | | 574 |
| 1. | Soggetti beneficiari | 574 |
| 2. | Ambito oggettivo | 574 |
| 3. | Divieto di cumulo con altre agevolazioni | 574 |
| BONUS VERDE | | 575 |
| BONUS facciate | | 575 |
| ADEMPIMENTO | | 577 |
| 1. | Comunicazione per interventi di ristrutturazione edilizia | 577 |
| 2. | Detrazione per spese relative a misure antisismiche (Sisma bonus) | 578 |
| 19. Detrazioni per spese di riqualificazione energetica degli edifici | | |
| DEFINIZIONE | | 582 |
| 1. | Proroga della detrazione e aumento della percentuale dal 55 al 65% | 583 |
| 2. | Rinvio generale alla disciplina della detrazione IRPEF per i lavori di recupero edilizio | 586 |
| 3. | Tipologia di interventi agevolabili | 586 |
| 4. | Rateizzazione delle detrazioni | 589 |
| SOGGETTI AMMESSI A BENEFICIARE DELLA DETRAZIONE | | 590 |
| 1. | Titolo giuridico vantato sull'immobile (possessione o detenzione) | 591 |
| 2. | Soggetti non residenti | 591 |
| 3. | Familiari conviventi | 591 |
| 4. | Nudo proprietario e inquilino | 591 |
| 5. | Soggetto no tax area | 592 |
| EDIFICI INTERESSATI DALL'AGEVOLAZIONE | | 593 |
| 1. | Immobili inagibili accatastati come F/2 | 594 |
| 2. | Preesistenza nell'edificio di un impianto di riscaldamento | 594 |

SOMMARIO

| | |
|--|------------|
| 3. Esclusione degli immobili "merce" dall'agevolazione | 595 |
| 4. Esclusione degli immobili "locati" dall'agevolazione | 595 |
| 5. Immobili a uso promiscuo | 596 |
| RIDUZIONE DEL FABBISOGNO DI ENERGIA | 597 |
| 1. Fabbisogno di energia primaria annuo per riscaldamento | 597 |
| 2. Riferimento dell'intervento all'intero edificio | 598 |
| 3. Requisiti prestazionali | 599 |
| 4. Tipologia di opere | 601 |
| 5. Limite alla detrazione | 601 |
| MIGLIORAMENTO DELL'ISOLAMENTO TERMICO | 602 |
| 1. Interventi su strutture opache già conformi ai valori obiettivo di trasmittanza | 602 |
| 2. Opere e spese rilevanti | 603 |
| 3. Limite alla detrazione | 604 |
| INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI | 604 |
| 1. Caratteristiche tecniche dei pannelli solari | 605 |
| 2. Opere e spese rilevanti | 606 |
| 3. Limite alla detrazione | 606 |
| SOSTITUZIONE DI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO | 606 |
| 1. Caratteristiche tecniche delle caldaie a condensazione | 607 |
| 2. Installazione di caldaie non a condensazione | 608 |
| 3. Installazione di pompe di calore e di impianti geotermici | 608 |
| 4. Sostituzione dello scaldacqua con altro "a pompa di calore" | 609 |
| 5. Opere e spese rilevanti | 609 |
| 6. Limite alla detrazione | 610 |
| RAPPORTI TRA LE DIVERSE FATTISPECIE AGEVOLATE | 610 |
| 1. Interventi che riducono il fabbisogno di energia per il riscaldamento | 610 |
| 2. Interventi che non riducono il fabbisogno di energia per il riscaldamento | 611 |
| 3. Pluralità di interventi sullo stesso edificio | 611 |
| LIMITE MASSIMO DELLA DETRAZIONE | 611 |
| ADEMPIMENTI PER LE AGEVOLAZIONI E CUMULABILITÀ | 612 |
| 1. Asseverazione | 612 |
| 2. Attestato di certificazione/qualificazione energetica | 614 |
| 3. Modalità di pagamento delle spese | 615 |
| 4. Trasmissione della documentazione all'ENEA | 617 |
| 5. Invio all'ENEA di documentazione sostitutiva | 619 |
| 6. Attività di monitoraggio e valutazione del risparmio energetico | 621 |
| 7. Conservazione della documentazione | 621 |
| 8. Divieto di cumulo con altre agevolazioni fiscali nazionali | 621 |
| CASI PARTICOLARI | 628 |
| 1. Lavori che si protraggono per più anni | 628 |

| | |
|---|-----|
| 2. Trasferimento delle quote residue della detrazione | 630 |
| 3. Interventi effettuati in leasing | 631 |
| 4. Interventi di carattere strutturale per interventi di ristrutturazione ed efficienza energetica e idrica | 631 |

| | |
|-------------------|-----|
| ASPETTI CONTABILI | 632 |
|-------------------|-----|

| | |
|--|-----|
| ADEMPIMENTI | 635 |
| 1. Detrazione per interventi di riqualificazione energetica (Ecobonus) | 635 |

20. Detrazioni d'imposta per i conduttori di immobili abitativi

| | |
|---|-----|
| DEFINIZIONE | 637 |
| 1. Contratti di locazione interessati | 638 |
| 2. Parametrazione al periodo di destinazione dell'immobile ad abitazione principale | 639 |
| 3. Contratto di locazione cointestato | 639 |

| | |
|-------------------------------|-----|
| CONTRATTI DI LOCAZIONE LIBERI | 640 |
|-------------------------------|-----|

| | |
|---------------------------------------|-----|
| CONTRATTI DI LOCAZIONE CONCORDATI | 640 |
| 1. Contratti di locazione interessati | 640 |
| 2. Determinazione della detrazione | 641 |

| | |
|--|-----|
| INQUILINI DI ETÀ COMPRESA TRA I 20 E I 30 ANNI | 642 |
| 1. Contratti di locazione interessati | 642 |
| 2. Altre condizioni per il riconoscimento della detrazione | 642 |
| 3. Determinazione della detrazione | 642 |
| 4. Durata della detrazione | 643 |
| 5. Verifica del requisito di età | 643 |

| | |
|-----------------------|-----|
| STUDENTI "FUORI SEDE" | 643 |
|-----------------------|-----|

| | |
|--|-----|
| DIPENDENTI CHE TRASFERISCONO LA RESIDENZA PER MOTIVI DI LAVORO | 645 |
| 1. Lavoratori interessati | 645 |
| 2. Variazione della residenza | 645 |
| 3. Contratti di locazione interessati | 645 |
| 4. Altre condizioni per il riconoscimento della detrazione | 645 |
| 5. Durata della detrazione | 646 |
| 6. Determinazione della detrazione | 646 |

| | |
|--|-----|
| DIVIETO DI CUMULO DELLE DETRAZIONI E OPZIONE PER QUELLA PIÙ FAVOREVOLE | 647 |
| 1. Diritto a diverse detrazioni per differenti periodi dell'anno | 648 |
| 2. Possibile incompatibilità con abitazione principale nel quadro B | 648 |
| 3. Incumulabilità con i contributi del "Fondo affitti" | 649 |

| | |
|--|-----|
| INCAPIENZA DELL'IRPEF LORDA | 649 |
| 1. Attribuzione del credito da parte del sostituto d'imposta | 650 |
| 2. Attribuzione del credito in sede di dichiarazione dei redditi | 651 |

21. Crediti d'imposta di derivazione immobiliare

| | |
|-------------|-----|
| DEFINIZIONE | 653 |
|-------------|-----|

| | |
|---|-----|
| IMMOBILI POSSEDUTI ALL'ESTERO E GIÀ TASSATI | 653 |
| 1. Richiesta del credito e termine di decadenza | 654 |
| 2. Immobili situati in Stati a fiscalità privilegiata | 655 |

| | |
|--|-----|
| CANONI DI LOCAZIONE NON PERCEPITI MA GIÀ TASSATI | 655 |
| 1. Procedimento di convalida dello sfratto | 656 |
| 2. Ambito di applicazione del credito d'imposta | 656 |
| 3. Utilizzo del credito d'imposta | 657 |
| 4. Determinazione del credito d'imposta | 657 |
| 5. Prescrizione decennale | 657 |

| | |
|-----------------------------|-----|
| RIACQUISTO DELLA PRIMA CASA | 658 |
|-----------------------------|-----|

| | |
|--|-----|
| CASI PARTICOLARI | 658 |
| 1. Credito d'imposta per gli immobili colpiti dal sisma in Abruzzo | 658 |
| 2. Fruizione dell'agevolazione | 659 |

| | |
|---------------------------|-----|
| DICHIARAZIONE DEI REDDITI | 659 |
|---------------------------|-----|

22. Immobili dei professionisti

| | |
|-------------|-----|
| DEFINIZIONE | 663 |
|-------------|-----|

| | |
|---|-----|
| IMMOBILI STRUMENTALI | 663 |
| 1. Plusvalenze e minusvalenze | 664 |
| 2. Ammortamenti | 665 |
| 3. Canoni di leasing | 667 |
| 4. Spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione | 671 |
| 5. Interessi passivi sostenuti per l'acquisizione dell'immobile | 675 |
| 6. Spese condominiali, per riscaldamento e altri servizi | 676 |

| | |
|---|-----|
| IMMOBILI A USO PROMISCUO | 676 |
| 1. Plusvalenze e minusvalenze | 676 |
| 2. Rendita catastale (canone di locazione o leasing) | 677 |
| 3. Spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione | 677 |
| 4. Interessi passivi sostenuti per l'acquisizione del bene | 678 |

23. Immobili delle società semplici e degli enti non commerciali

| | |
|------------------------------------|-----|
| DEFINIZIONE | 681 |
| SOCIETÀ SEMPLICI | 681 |
| 1. Redditi fondiari | 681 |
| 2. Oneri deducibili | 683 |
| 3. Oneri detraibili | 684 |
| ENTI NON COMMERCIALI RESIDENTI | 686 |
| ENTI NON COMMERCIALI NON RESIDENTI | 691 |

PARTE III - IMPOSTE DIRETTE SOGGETTI IMPRENDITORI

24. Immobili dell'imprenditore individuale

| | |
|--|-----|
| REDDITO DI IMPRESA | 696 |
| 1. Esercizio abituale dell'attività | 696 |
| 2. Altre attività produttive di reddito d'impresa | 697 |
| 3. Attività d'impresa e attività commerciale occasionale | 697 |
| 3.1 Casi particolari | 697 |
| IMMOBILI DELL'IMPRESA INDIVIDUALE | 699 |
| 1. Immobili merce | 699 |
| 2. Immobili strumentali e immobili patrimoniali | 700 |
| 2.1 Iscrizione nel libro inventari | 700 |
| 2.2 Immobili dei contribuenti in regime forfetario | 701 |
| 2.3. Immobili dei contribuenti in regime dei minimi | 704 |
| PASSAGGIO DI IMMOBILI DALLA SFERA PERSONALE A QUELLA IMPRENDITORIALE | 705 |
| 1. Avvio dell'attività d'impresa | 705 |
| 2. Immobili strumentali | 705 |
| 3. Immobili merce | 706 |
| PASSAGGIO DI IMMOBILI DALLA SFERA IMPRENDITORIALE A QUELLA PRIVATA | 708 |
| 1. Configurabilità di ricavi | 709 |
| 2. Configurabilità di plusvalenze | 709 |
| 3. Estromissione agevolata degli immobili strumentali dall'impresa individuale | 710 |
| IMMOBILI AD UTILIZZO PROMISCUO | 714 |
| IMMOBILI IN GODIMENTO AI SOCI O FAMILIARI DELL'IMPRENDITORE | 714 |

SOMMARIO

| | |
|---|-----|
| 1. Ambito soggettivo | 714 |
| 1.1 Soggetti beneficiari dei beni concessi in godimento | 714 |
| 1.2 Soggetti concedenti | 715 |
| 2. Ambito oggettivo | 715 |
| 3. Determinazione del reddito | 715 |
| 4. Riflessi fiscali in capo alla società concedente | 717 |
| 5. Comunicazione dei beni concessi in godimento | 718 |

25. Immobili delle società commerciali

| | |
|---|-----|
| SOCIETÀ IMMOBILIARI | 720 |
| 1. Società immobiliari di costruzione e compravendita | 720 |
| 2. Società immobiliari di gestione | 720 |

| | |
|--|-----|
| CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI | 721 |
| 1. Immobili e reddito di impresa | 721 |
| 2. Immobili e soggetti imprenditoriali | 722 |
| 2.1 Società commerciali | 722 |
| 2.2 Società di fatto | 723 |

| | |
|--|-----|
| CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI IN GODIMENTO A SOCI O FAMILIARI DELL'IMPRENDITORE | 723 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| SOCIETÀ IMMOBILIARI DI COMODO | 724 |
| 1. Società non operative | 724 |
| 1.1 Determinazione dei ricavi presunti a seguito del possesso di immobili | 724 |
| 1.2 Disapplicazione mediante interpello | 725 |
| 1.3 Covid-19 e periodo di imposta 2020 | 725 |
| 2. Società in perdita sistematica | 726 |
| 2.1 Cause di esclusione e disapplicazione automatica | 727 |
| 2.2 Covid-19 e periodo di imposta 2020 | 727 |

| | |
|---|-----|
| ASSEGNAZIONE DEI BENI AI SOCI | 727 |
| 1. Assegnazione e tassazione in capo ai soci di società di capitali | 728 |
| 2. Assegnazione e tassazione in capo ai soci di società di persone | 728 |
| 3. Trattamento contabile in capo alla società assegnante | 728 |
| 4. Trattamento IVA | 729 |
| 5. Altre imposte indirette | 729 |

26. Immobili merce

| | |
|-------------|-----|
| DEFINIZIONE | 731 |
|-------------|-----|

| | |
|------------------------------|-----|
| RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO | 732 |
| 1. Stato patrimoniale | 732 |
| 2. Conto economico | 732 |
| 2.1 Componenti positivi | 732 |
| 2.2 Componenti negativi | 733 |

| | |
|--|------------|
| 3. Nota integrativa | 733 |
| CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA | 733 |
| 1. Rilevanza delle risultanze di bilancio | 733 |
| 2. Principio di competenza | 734 |
| 2.1 Spese di acquisizione degli immobili | 735 |
| 2.2 Clausole di riserva della proprietà | 735 |
| 2.3 Locazione con clausola di trasferimento della proprietà | 735 |
| 2.4 Rent to buy | 736 |
| 2.5 Oneri da sostenere negli esercizi futuri | 737 |
| 2.6 Opere ultrannuali | 737 |
| 3. Costi accessori e interessi passivi | 737 |
| 4. Criteri di valutazione degli immobili merce | 739 |
| 5. Eliminazione dal magazzino dei terreni ceduti gratuitamente al Comune | 740 |
| 6. Locazione di immobili merce | 740 |
| 7. Cessione di immobili merce | 741 |
| 8. Redditi connessi alla concessione di beni in godimento a soci o familiari dell'imprenditore | 741 |
| IMMOBILI IN COSTRUZIONE SU APPALTO | 742 |
| 1. Valutazione in base ai corrispettivi pattuiti | 742 |
| 2. Disciplina fiscale del contratto di appalto | 743 |
| 3. Prospetto delle opere, forniture o servizi ultrannuali | 744 |
| 4. Revisione dei prezzi | 747 |
| 5. Varianti in corso d'opera | 747 |
| 27. Immobili strumentali | |
| DEFINIZIONE | 749 |
| IMMOBILI STRUMENTALI PER DESTINAZIONE | 750 |
| 1. Locazione a terzi del bene immobile | 750 |
| 2. Abitazione utilizzata come ufficio | 750 |
| 3. Terreni | 751 |
| 3.1 Terreni coltivati o adibiti all'allevamento | 751 |
| 3.2 Terreni non coltivati | 752 |
| 3.3 Esclusione dei terreni dall'ammortamento | 752 |
| 4. Immobili in leasing | 752 |
| 5. Alloggio del custode | 752 |
| 6. Fabbricati utilizzati quali abitazioni del personale | 752 |
| 7. Abitazioni concesse in locazione da immobiliari di gestione | 752 |
| IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA | 753 |
| 1. Impossibilità di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni | 753 |
| 2. Rilevanza della classificazione catastale | 753 |
| STRUMENTALITÀ PRO TEMPORE DEI FABBRICATI CONCESSI IN USO AI DIPENDENTI | 753 |

SOMMARIO

| | |
|---|------------|
| 1. Natura dei fabbricati | 753 |
| 2. Ubicazione dei fabbricati | 754 |
| 3. Profilo soggettivo dei dipendenti trasferiti per motivi di lavoro | 754 |
| 4. Durata triennale della strumentalità | 754 |
| 5. Implicazioni fiscali della strumentalità nel triennio | 754 |
| 6. Irrilevanza per le società immobiliari | 754 |
| RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO | 756 |
| 1. Stato patrimoniale | 756 |
| 2. Conto economico | 756 |
| 3. Nota integrativa | 756 |
| 4. Processo di ammortamento | 757 |
| 4.1 Edificazione di un terreno posseduto in diritto di superficie | 758 |
| 4.2 Terreni | 758 |
| 4.3 Scritture contabili | 759 |
| 4.4 Spese sostenute per migliorie su immobili di terzi | 759 |
| 4.5 Emergenza Covid-19: sospensione degli ammortamenti | 760 |
| CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA | 762 |
| 1. Plusvalenze/minusvalenze su fabbricati strumentali | 763 |
| 1.1 Determinazione | 763 |
| 1.2 Facoltà di rateizzazione | 765 |
| 1.3 Imputazione temporale delle plusvalenze su immobili vincolati | 766 |
| 1.4 Atti assimilati alle cessioni | 766 |
| 1.5 Vendita con riserva di proprietà | 766 |
| 1.6 Cessione dell'usufrutto | 766 |
| 1.7 Costituzione di un diritto di superficie | 768 |
| 1.8 Cessione di beni in sede di concordato preventivo | 768 |
| 1.9 Spin off immobiliari | 769 |
| 1.10 Minusvalenze | 769 |
| 2. Immobili strumentali per natura concessi in locazione | 769 |
| 3. Ammortamento | 769 |
| 3.1 Terreni | 770 |
| 3.2 Fabbricati | 770 |
| 3.3 Ammortamento in misura inferiore all'aliquota ordinaria | 771 |
| 3.4 Costo fiscale dell'immobile rilevante ai fini dell'ammortamento | 771 |
| 3.5 Sospensione degli ammortamenti 2020 ed effetti fiscali | 773 |
| 4. Scorporo del valore delle aree | 774 |
| 4.1 Individuazione del valore del terreno (da scorporare) | 775 |
| 4.2 Fabbricati interessati dall'obbligo dello scorporo del valore dell'area | 780 |
| 4.3 Effetti sulla deducibilità delle spese di manutenzione degli immobili strumentali | 784 |
| 5. Spese di manutenzione | 785 |
| 5.1 Imprese di nuova costituzione | 786 |
| 5.2 Immobili strumentali ceduti o acquistati nel corso dell'esercizio | 786 |
| 5.3 Contratti di manutenzione a corrispettivi periodici | 786 |
| 6. Spese sostenute su immobili di terzi | 786 |
| 7. Interessi passivi | 786 |

| | |
|---|------------|
| 8. Concessione di beni immobili in godimento a soci o familiari dell'imprenditore | 787 |
| LEASING IMMOBILIARE | 788 |
| 1. Impresa concedente | 788 |
| 1.1 Ammortamento dei beni concessi in leasing | 788 |
| 1.2 Trattamento del c.d. "maxicanone" | 789 |
| 1.3 Ammortamento anticipato - Inammissibilità | 789 |
| 1.4 Ammortamento inferiore a quello finanziario (recupero all'atto del riscatto) | 790 |
| 1.5 Risoluzione anticipata del contratto | 790 |
| 2. Impresa utilizzatrice | 790 |
| 2.1 Deducibilità dei canoni di leasing | 790 |
| 2.2 Deducibilità del c.d. "maxicanone" | 796 |
| 2.3 Canoni di prelocazione | 796 |
| 2.4 Imprese che applicano gli IAS/IFRS | 796 |
| 2.5 Capitalizzazione dei canoni di leasing - Ammissibilità ed effetti | 796 |
| 2.6 Indeducibilità della quota parte dei canoni relativa ai terreni | 797 |
| 2.7 Risoluzione anticipata del contratto o riscatto anticipato del bene | 799 |
| 2.8 Cessione del contratto di leasing | 799 |
| 2.9 Trattamento del corrispettivo di acquisto del contratto di leasing | 799 |
| 2.10 Leasing aventi ad oggetto terreni edificabili | 800 |
| 2.11 Lease back | 801 |
| 2.12 Cessione a terzi del diritto di riscatto | 803 |
| 2.13 Deducibilità della quota interessi | 803 |
| RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA | 803 |
| 1. Rivalutazione dei beni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2019 | 803 |
| 1.1 Immobili rivalutabili | 804 |
| 1.2 Imposta sostitutiva sul saldo attivo di rivalutazione | 805 |
| 1.3 Imposta sostitutiva sul maggior valore | 805 |
| 1.4 Versamenti | 805 |
| 1.5 Effetti fiscali | 806 |
| 28. Immobili patrimoniali | |
| DEFINIZIONE | 807 |
| RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO | 808 |
| 1. Stato patrimoniale | 808 |
| 1.1 Terreni | 808 |
| 1.2 Fabbricati non strumentali | 809 |
| 2. Conto economico | 810 |
| CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA | 810 |
| 1. Fabbricati (unità immobiliari abitative) | 810 |
| 1.1 Fabbricati patrimoniali siti in Italia non locati a terzi | 811 |

SOMMARIO

| | | |
|-----|--|------------|
| 1.2 | Fabbricati siti in Italia locati a terzi | 811 |
| 1.3 | Fabbricati siti all'estero | 813 |
| 2. | Terreni | 813 |
| 2.1 | Terreni destinati all'esercizio di attività agricole | 813 |
| 2.2 | Terreni non destinati all'esercizio di attività agricole | 814 |
| 3. | Ragguaglio all'anno solare per gli esercizi non solari | 814 |
| 4. | Variazioni da operare in sede di dichiarazione dei redditi | 814 |
| 4.1 | Fabbricati patrimoniali locati a terzi | 814 |
| 5. | Indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi | 816 |
| 5.1 | Tipologie di costi indeducibili | 816 |
| 5.2 | Eccezioni al divieto di indeducibilità | 816 |
| 5.3 | Interessi passivi | 819 |
| 6. | Concessione di beni immobili in godimento a soci o familiari dell'imprenditore | 822 |
| 7. | Plusvalenze (minusvalenze) conseguite su immobili patrimoniali | 822 |
| | RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA | 823 |

29. Regime della participation exemption per le società immobiliari

| | | |
|-----|---|------------|
| | PARTICIPATION EXEMPTION | 825 |
| 1. | Esenzione | 826 |
| 2. | Entità dell'esenzione | 826 |
| 3. | Requisiti per l'esenzione | 827 |
| 3.1 | Residenza fiscale della società partecipata | 828 |

| | | |
|-----|--|------------|
| | PEX E SOCIETÀ IMMOBILIARI | 830 |
| 1. | Nozione di impresa commerciale | 830 |
| 2. | Presunzioni di non commercialità | 830 |
| 2.1 | Fabbricati concessi in locazione | 831 |
| 2.2 | Nozione di "fabbricati utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa" | 831 |
| 2.3 | Immobili "merce" temporaneamente concessi in locazione | 832 |
| 2.4 | Immobili in corso di costruzione o ristrutturazione | 833 |
| 2.5 | Verifica della prevalenza | 833 |
| 2.6 | Immobili utilizzati promiscuamente | 835 |
| 2.7 | Affitto di azienda con componente immobiliare (centri commerciali) | 835 |
| 2.8 | Conferimento d'azienda | 836 |
| 3. | Esenzione delle plusvalenze su partecipazioni detenute in società immobiliari di costruzione e/o compravendita | 837 |
| 4. | Imponibilità delle plusvalenze su partecipazioni detenute in società immobiliari di gestione | 837 |
| 5. | Verifica del requisito in presenza di operazioni straordinarie | 837 |

30. Operazioni straordinarie

| | | |
|--|--|------------|
| | TRASFERIMENTO DEI PATRIMONI IMMOBILIARI | 839 |
|--|--|------------|

| | |
|--|-----|
| CESSIONE D'AZIENDA | 839 |
| 1. Nozione di azienda | 839 |
| 1.1 Cessione di singoli immobili | 840 |
| 1.2 Esclusione di beni immobili | 841 |
| 2. Regime ai fini delle imposte sui redditi | 841 |
| 2.1 Effetti sul reddito d'impresa del cedente | 842 |
| 2.2 Nozione di cessione a titolo oneroso | 842 |
| 2.3 Determinazione delle plusvalenze | 843 |
| 2.4 Frazionamento della plusvalenza | 843 |
| 2.5 Tassazione separata delle plusvalenze per gli imprenditori individuali | 844 |
| 2.6 Trasferimento d'azienda a titolo gratuito | 844 |
| | |
| CONFERIMENTO D'AZIENDA | 845 |
| 1. Regime "ordinario" di neutralità fiscale | 845 |
| 1.1 Ambito soggettivo | 846 |
| 1.2 Irrilevanza del periodo di possesso dell'azienda | 846 |
| 2. Opzione per il regime dell'imposta sostitutiva | 846 |
| 2.1 Maggiori valori contabili per i quali è ottenibile il riconoscimento fiscale | 846 |
| 2.2 Riconoscimento degli effetti fiscali | 847 |
| 2.3 Modalità di versamento dell'imposta sostitutiva | 847 |
| 2.4 Decadenza degli effetti | 847 |
| 3. Conferimento d'azienda e successiva cessione di partecipazioni | 848 |
| 4. Riflessi del conferimento d'azienda sulla participation exemption | 848 |
| | |
| SCISSIONE SPIN OFF IMMOBILIARE | 850 |
| 1. Profili generali | 850 |
| 2. Profili elusivi | 850 |
| 3. Riflessi della scissione sulla participation exemption | 864 |
| 3.1 Requisiti soggettivi | 865 |
| 3.2 Requisiti oggettivi | 865 |
| | |
| FUSIONE | 866 |
| 1. Profili generali | 866 |
| 2. Profili elusivi | 867 |
| 3. Trasferimento delle perdite pregresse in capo alla società incorporante (o risultante) e interpello | 868 |
| 4. Riflessi della fusione sulla participation exemption | 868 |
| 4.1 Requisiti soggettivi | 869 |
| 4.2 Requisiti oggettivi | 869 |
| | |
| TRASFORMAZIONE | 870 |
| 1. Trasformazione di società di persone commerciali in società di capitali | 871 |
| 2. Trasformazione da società commerciale a società semplice | 872 |
| 3. Trasformazione da società semplice a società commerciale | 872 |
| 4. Trasformazione eterogenea | 872 |

31. IRAP sui beni immobili

| | |
|---|-----|
| INQUADRAMENTO GENERALE | 873 |
| SOGGETTI PASSIVI IRAP | 874 |
| 1. Società semplici immobiliari | 874 |
| 2. Cooperative edilizie | 874 |
| 3. Professionisti | 875 |
| ALIQUOTE E BASE IMPONIBILE | 875 |
| SOCIETÀ DI CAPITALI (ESCLUSE BANCHE E ASSICURAZIONI) | 876 |
| 1. Affitti attivi | 878 |
| 2. Plusvalenze e minusvalenze su immobili strumentali | 878 |
| 2.1 Operazioni di trasferimento di azienda | 879 |
| 2.2 Autoconsumo e destinazione a finalità extraimprenditoriali | 879 |
| 2.3 Rateizzazione della plusvalenza | 879 |
| 3. Plusvalenze e minusvalenze su immobili patrimoniali | 880 |
| 3.1 Determinazione della plusvalenza (minusvalenza) | 880 |
| 3.2 Costituzione di un diritto di superficie a tempo determinato | 880 |
| 4. Spese relative agli immobili aziendali | 881 |
| 4.1 Quote di ammortamento dei fabbricati strumentali | 881 |
| 4.2 Canoni di leasing | 881 |
| 4.3 Costi di chiusura e post-chiusura delle discariche | 882 |
| 4.4 IMU | 883 |
| IMPRENDITORI INDIVIDUALI E SOCIETÀ DI PERSONE COMMERCIALI | 883 |
| 1. Proventi rilevanti | 883 |
| 1.1 Canoni attivi di locazione | 884 |
| 1.2 Autoconsumo e destinazione a finalità extraimprenditoriali | 884 |
| 2. Oneri rilevanti | 884 |
| 3. Qualificazione, imputazione temporale e classificazione | 885 |
| 4. Plusvalenze e minusvalenze su beni immobili | 885 |
| 5. Spese relative agli immobili aziendali | 885 |
| 5.1 IMU | 885 |
| 5.2 Canoni di leasing | 885 |
| IMPRENDITORI AGRICOLI | 885 |
| 1. Cessione di aree edificabili | 885 |
| 2. Produzione e cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche | 886 |

PARTE IV - IVA ED ALTRE IMPOSTE INDIRETTE

32. IVA nel settore immobiliare

| | |
|--|-----|
| INQUADRAMENTO GENERALE | 890 |
| PRESUPPOSTO OGGETTIVO | 891 |
| SOGGETTIVITÀ PASSIVA D'IMPOSTA | 894 |
| 1. Imprenditore di fatto | 895 |
| 2. Imprenditore agricolo | 896 |
| 3. Immobili rientranti nella sfera imprenditoriale posseduti in regime di comunione legale tra i coniugi | 896 |
| 4. Enti non commerciali | 897 |
| 5. Revocatoria fallimentare | 897 |
| 6. Associazione temporanea di imprese | 898 |
| 7. Esecuzioni immobiliari | 898 |
| 7.1 Adempimenti IVA | 898 |
| 7.2 Momento impositivo | 899 |
| CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE | 899 |
| CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE | 900 |
| CAPARRA CONFIRMATORIA | 901 |
| 1. Regime IVA | 901 |
| 2. Natura delle somme corrisposte | 902 |
| 2.1 Anticipazione del corrispettivo | 902 |
| 2.2 Somma trattenuta dall'albergo in caso di disdetta della prenotazione | 902 |
| AUTOCONSUMO | 902 |
| 1. Determinazione della base imponibile | 904 |
| 2. Rettifica della detrazione | 905 |
| ASSEGNAZIONE DI BENI AI SOCI | 906 |
| RIMBORSI IVA PER I BENI AMMORTIZZABILI | 907 |
| 1. Terreni edificabili | 908 |
| 2. Spese incrementative su beni di terzi | 908 |

33. Territorialità IVA

| | |
|-----------------------------|-----|
| NOZIONE DI IMMOBILE | 909 |
| 1. Nozione di bene immobile | 909 |
| 2. Obbligo di fatturazione | 911 |
| CESSIONI DI IMMOBILI | 912 |

| | |
|--|-----|
| SERVIZI RELATIVI AGLI IMMOBILI | 912 |
| 1. Servizi relativi a beni immobili | 912 |
| 2. Nesso sufficientemente diretto con i beni immobili | 915 |
| 3. Noleggio di attrezzature per l'esecuzione di lavori immobiliari | 917 |

34. Detrazione IVA

| | |
|--|-----|
| INDETRAIBILITÀ OGGETTIVA | 920 |
| 1. Ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione dell'immobile | 920 |
| 2. Detrazione IVA sugli immobili di civile abitazione | 920 |
| 3. Detrazione per uso promiscuo | 921 |
| 3.1 Utilizzo promiscuo dell'immobile acquistato in comunione | 922 |
| 3.2 Orientamento della giurisprudenza comunitaria | 922 |
| 3.3 Utilizzo promiscuo dell'immobile - Comportamenti | 922 |
| 3.4 Orientamento della giurisprudenza italiana | 922 |
| 3.5 Novità applicabili dall'1.1.2011 | 923 |

| | |
|---------------------------------------|-----|
| DETRAZIONE PER LE SOCIETÀ IMMOBILIARI | 923 |
| 1. Normativa comunitaria | 924 |
| 2. Giurisprudenza comunitaria | 924 |
| 3. Norma di interpretazione dell'AIDC | 924 |

| | |
|--|-----|
| PRO RATA DI DETRAZIONE | 925 |
| 1. Arrotondamento | 925 |
| 2. Esclusione dal pro rata delle cessioni di beni ammortizzabili | 926 |
| 3. Oggetto dell'attività d'impresa e accessorietà alle operazioni imponibili | 927 |

| | |
|----------------------------|-----|
| SEPARAZIONE DELLE ATTIVITÀ | 929 |
|----------------------------|-----|

| | |
|---|-----|
| RETTIFICA DELLA DETRAZIONE | 930 |
| 1. Rettifica IVA conseguente alla cessione di abitazioni | 931 |
| 1.1 Esimenti all'obbligo di rettifica della detrazione IVA | 931 |
| 1.2 IVA rilevante ai fini della rettifica | 932 |
| 1.3 Proporzionalità della rettifica alla superficie o alla volumetria ceduta | 932 |
| 1.4 Momento di insorgenza dell'obbligo di rettifica | 932 |
| 1.5 Sede della rettifica | 933 |
| 1.6 Versamento dell'IVA risultante a debito per effetto della rettifica | 933 |
| 1.7 Locazione esente del fabbricato nel periodo di osservazione fiscale | 933 |
| 1.8 Effetti della cessione o della locazione immobiliare in regime di esenzione da IVA | 934 |
| 2. Rettifica IVA conseguente alla cessione di fabbricati strumentali | 935 |
| 2.1 Soggetti interessati dall'obbligo della rettifica | 935 |
| 2.2 Esimenti all'obbligo di rettifica della detrazione IVA | 935 |
| 2.3 IVA rilevante ai fini della rettifica | 935 |
| 2.4 Momento di insorgenza dell'obbligo di rettifica | 936 |
| 2.5 Modalità della rettifica | 937 |
| 2.6 Irrilevanza della rettifica per gli immobili acquistati o costruiti nel corso dell'anno | 937 |

| | |
|--|-----|
| 3. Rapporto tra rettifica della detrazione e autoconsumo | 937 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| OPERAZIONI TRA SOGGETTI COLLEGATI | 938 |
| 1. Prima ipotesi di sottofatturazione da parte del cedente/prestatore | 938 |
| 2. Ulteriori ipotesi in cui si applica il valore normale | 938 |
| 3. Tabella riepilogativa | 938 |

35. Reverse charge

| | |
|---|-----|
| APPLICAZIONE GENERALE | 941 |
| 1. Adempimenti | 942 |
| 1.1 Fornitore | 942 |
| 1.2 Cliente | 942 |
| 1.3 Novità dal 2019 per effetto dell'obbligo di fatturazione elettronica | 943 |
| 2. Cedente/prestatore e/o cessionario/committente non stabilito in Italia | 943 |
| 3. Regime sanzionatorio | 944 |
| 4. Scritture contabili in capo al cliente | 945 |
| 4.1 Ricevimento della fattura | 945 |
| 4.2 Registrazione della fattura nel registro vendite | 945 |
| 4.3 Chiusura delle partite di transito | 946 |
| 4.4 Pagamento del fornitore | 946 |

| | |
|---|-----|
| SUBAPPALTI EDILI | 946 |
| 1. Natura "edilizia" dell'operazione | 947 |
| 1.1 Definizione di "settore edile" | 948 |
| 1.2 Riconducibilità al settore edile della prestazione resa | 951 |
| 2. Accordo negoziale sottostante alla prestazione | 955 |
| 2.1 Assimilazione dei contratti d'opera | 956 |
| 2.2 Rapporti associativi | 956 |
| 2.3 Differenza tra "appalto" e "compravendita con posa in opera" | 958 |
| 2.4 Differenza tra "appalto" e "noleggio con manovratore" | 960 |
| 3. Rapporti contrattuali con applicazione del reverse charge | 961 |
| 3.1 Contratto di affidamento a contraente generale ("general contractor") | 962 |
| 3.2 Società di "project financing" | 962 |
| 3.3 Società "in house providing" | 963 |
| 3.4 Società di "global service" | 963 |
| 3.5 "Franchising" di servizi | 963 |
| 3.6 Contratto di avvalimento tra società dello stesso gruppo | 964 |
| 4. Esempi di "filieri" negoziali | 964 |
| 5. Norme di "tutela finanziaria" per i subappaltatori edili | 966 |
| 5.1 Rimborso del credito annuale o infrannuale | 966 |
| 5.2 Rimborsi IVA prioritari per i subappaltatori edili | 967 |

| | |
|--|-----|
| CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI E STRUMENTALI | 967 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| SERVIZI IMMOBILIARI | 967 |
| 1. Ambito applicativo | 968 |
| 2. Definizione del concetto di edificio | 969 |

SOMMARIO

| | |
|---|------------|
| 3. Servizi di pulizia negli edifici | 970 |
| 4. Demolizione, installazione di impianti e completamento di edifici | 970 |
| RAPPORTI CON ALTRI REGIMI SPECIALI | 977 |
| 1. Prevalenza del reverse charge su specifici regimi speciali | 977 |
| 1.1 Rapporto con lo “split payment” | 977 |
| 1.2 Rapporto con il sistema del “cash accounting” | 977 |
| 1.3 Rapporto con il diritto di acquistare beni/servizi senza IVA con utilizzo del “plafond” | 978 |
| 2. Prevalenza di specifici regimi speciali sul reverse charge | 978 |
| 2.1 Soggetti esclusi dal reverse charge | 978 |
| 2.2 Nuovo regime forfetario e regime dei minimi | 978 |
| 2.3 Acquisti di servizi ad uso promiscuo da parte degli enti non commerciali | 979 |
| 2.4 Applicazione del reverse charge da parte delle imprese consorziate | 979 |
| 3. Rapporto tra operazioni non imponibili e meccanismo del reverse charge | 980 |

36. Imposta di registro nel settore immobiliare

| | |
|--|------------|
| AMBITO DI APPLICAZIONE | 984 |
| FUNZIONE DI REGISTRAZIONE | 985 |
| 1. Funzione della registrazione | 985 |
| 2. Modalità di registrazione | 985 |
| 2.1 Registrazione telematica degli atti: modello unico informatico | 986 |
| 2.2 Luogo di registrazione | 986 |
| ATTI COME OGGETTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO | 986 |
| APPLICAZIONE E MISURA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO: LA TARIFFA | 987 |
| 1. Tariffa allegata al TUR | 987 |
| 2. Tabella e prospetto dei coefficienti | 987 |
| TERMINI PER LA REGISTRAZIONE | 988 |
| 1. Atti soggetti a registrazione “in termine fisso” | 988 |
| 2. Atti soggetti a registrazione “in caso d’uso” | 989 |
| NATURA DEGLI ATTI | 989 |
| 1. Precedente formulazione della norma | 992 |
| 2. Interpretazioni anteriori alla legge di Bilancio 2019 | 993 |
| 3. Natura innovativa priva di effetti retroattivi | 993 |
| 4. Natura interpretativa con effetti retroattivi | 994 |
| 5. Legittimità costituzionale dell’art. 20 TUR | 995 |
| ATTI CHE CONTENGONO PIU' DISPOSIZIONI | 995 |
| RIFORMA DELLA DISCIPLINA DELL'ABUSO DI DIRITTO | 997 |

| | |
|---|------|
| ATTI SOGGETTI A REGISTRAZIONE | 998 |
| ATTI INDICATI NELLA TARIFFA, FORMATI PER ISCRITTO NEL TERRITORIO DELLO STATO | 998 |
| 1. Atti "formati per iscritto" | 998 |
| 2. Atti "formati nel territorio" dello Stato | 999 |
| ATTI FORMATI ALL'ESTERO, COMPRESI QUELLI DEI CONSOLI ITALIANI | 999 |
| 1. Atti "formati al di fuori del territorio" dello Stato | 999 |
| 2. Registrazione degli atti "formati al di fuori del territorio" dello Stato | 999 |
| 3. Deposito dell'atto straniero | 1000 |
| 3.1 Atto redatto in lingua italiana | 1001 |
| 3.2 Atto redatto in duplice lingua | 1001 |
| 3.3 Atto redatto esclusivamente in lingua straniera | 1001 |
| CONTRATTI VERBALI | 1002 |
| 1. Contratti verbali di locazione o affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato | 1002 |
| 1.1 Attestato di Prestazione Energetica (APE) | 1003 |
| 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 | 1004 |
| OPERAZIONI DI SOCIETÀ ED ENTI ESTERI | 1004 |
| REGISTRAZIONE IN TERMINE FISSO E REGISTRAZIONE IN CASO D'USO | 1005 |
| UFFICIO COMPETENTE PER LA REGISTRAZIONE | 1006 |
| 1. Competenza territoriale "generalizzata" | 1007 |
| 2. Registrazione presso un Ufficio territorialmente incompetente | 1008 |
| 3. Denuncia di eventi successivi alla registrazione | 1009 |
| 3.1 Condizione sospensiva | 1009 |
| 3.2 Denuncia presentata all'Ufficio incompetente | 1010 |
| 3.3 Condizione potestativa | 1011 |
| 3.4 Condizione risolutiva | 1011 |
| SOGGETTI OBBLIGATI | 1012 |
| SOGGETTI OBBLIGATI ALLA REGISTRAZIONE | 1012 |
| 1. Registrazione ad opera delle "parti contraenti" | 1013 |
| 2. Registrazione ad opera dei rappresentanti di società o enti esteri | 1013 |
| 3. Registrazione ad opera dei pubblici ufficiali | 1014 |
| 3.1 Notai | 1014 |
| 3.2 Ufficiali giudiziari | 1015 |
| 3.3 Segretari o delegati della Pubblica Amministrazione | 1015 |
| 3.4 Altri pubblici ufficiali | 1015 |
| 4. Registrazione ad opera dei cancellieri e segretari | 1015 |
| 5. Registrazione ad opera di esponenti dell'Amministrazione Finanziaria | 1017 |

SOMMARIO

| | |
|--|-------------|
| 6. Registrazione ad opera degli agenti immobiliari | 1017 |
| SOGGETTI OBBLIGATI AL PAGAMENTO | 1021 |
| 1. Pubblici ufficiali, che hanno redatto, ricevuto o autenticato l'atto | 1022 |
| 2. Soggetti nel cui interesse fu richiesta la registrazione | 1022 |
| 3. Parti contraenti | 1023 |
| 4. Parti in causa | 1024 |
| 5. Soggetti tenuti a richiedere la registrazione di contratti verbali, di operazioni di società ed enti esteri e di eventi successivi alla registrazione | 1024 |
| 6. Coloro che hanno richiesto i provvedimenti di cui agli artt. 633, 796, 800 e 825 c.p.c. | 1025 |
| 7. Agenti immobiliari | 1025 |
| 8. Utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria | 1025 |
| 9. Chi ha richiesto la registrazione | 1025 |
| 10. Ulteriori fattispecie | 1025 |
| 11. Distinzioni | 1025 |
| PRINCIPIO DI ALTERNATIVITÀ TRA IVA E REGISTRO | 1027 |
| 1. Alternatività anche per le imposte ipotecaria e catastale | 1029 |
| 2. Articolazione dell'atto soggetto a IVA in una pluralità di "fasi" | 1029 |
| NATURA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO | 1029 |
| 1. Imposta principale | 1030 |
| 2. Imposta suppletiva | 1030 |
| 3. Imposta complementare | 1031 |
| PAGAMENTO DELL'IMPOSTA | 1032 |
| TERMINE DI DECADENZA PER LA RICHIESTA DI VERSAMENTO DA PARTE DELL'UFFICIO | 1032 |
| 37. Imposta di registro: base imponibile | |
| INQUADRAMENTO GENERALE | 1036 |
| DATA DELL'ATTO | 1037 |
| 1. Data dell'atto in ipotesi di sequenza contratto preliminare e contratto definitivo | 1037 |
| 2. Data dell'atto in ipotesi di scrittura privata non dotata di "data certa" | 1037 |
| VALORE DEL BENE O DEL DIRITTO | 1038 |
| 1. "Valore venale" | 1039 |
| 2. Criteri valutativi | 1041 |
| 3. Valutazione automatica | 1042 |
| AVVISO DI RETTIFICA E DI LIQUIDAZIONE DELLA MAGGIORE IMPOSTA | 1043 |
| 1. Nullità dell'avviso di rettifica e liquidazione | 1043 |
| 2. Motivazione dell'avviso di accertamento | 1044 |

| | |
|--|------|
| 3. Deroga al potere di rettifica dell'Amministrazione finanziaria | 1044 |
| “PREZZO-VALORE” | 1044 |
| RENDITA PROPOSTA E PREZZO VALORE | 1047 |
| 1. Ambito di applicazione della regola del “prezzo-valore” | 1048 |
| 2. Atti per i quali non può operare la regola del “prezzo-valore” | 1050 |
| 3. “Prezzo-valore” e pertinenze | 1051 |
| 4. Terreni | 1051 |
| 5. Valutazione automatica | 1051 |
| 6. Indicazione in atto di un valore inferiore rispetto a quello indicato per determinare la base imponibile | 1051 |
| VALORE CATASTALE | 1052 |
| FABBRICATI CON RENDITA CATASTALE “PROPOSTA” O SENZA RENDITA | 1053 |
| TRASFERIMENTO DELLA NUDA PROPRIETÀ | 1054 |
| TRASFERIMENTO DEL DIRITTO REALE DI USUFRUTTO | 1054 |
| 1. Moltiplicatore per rendita perpetua o a tempo indeterminato | 1054 |
| 2. Calcolo del valore dell'usufrutto | 1055 |
| 2.1 Valore dell'annualità | 1055 |
| 2.2 Tabella dei coefficienti per la determinazione dell'usufrutto a vita | 1056 |
| 3. Valore del diritto di usufrutto vitalizio | 1057 |
| 4. Usufrutto, uso e abitazione costituiti per un tempo determinato | 1058 |
| 5. Estinzione dell'usufrutto | 1058 |
| 5.1 Usufrutto a favore di più soggetti ed il cui termine finale coincide con la morte di uno dei beneficiari | 1058 |
| 5.2 Usufrutto con diritto di reciproco accrescimento | 1059 |
| 5.3 Usufrutto senza patto di reciproco accrescimento | 1059 |
| 5.4 Consolidamento del diritto di usufrutto con la nuda proprietà e rinuncia al diritto di usufrutto | 1059 |
| 5.5 Risoluzione consensuale di contratto costitutivo del diritto di usufrutto a termine | 1060 |
| DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE RENDITE | 1060 |
| 1. Rendita perpetua o a tempo determinato | 1061 |
| 2. Rendita a tempo determinato | 1061 |
| 2.1 Soglia massima | 1061 |
| 2.2 Clausola di cessazione alla morte del beneficiario prima della scadenza | 1061 |
| 3. Rendita vitalizia | 1061 |
| 4. Rendita costituita a favore di più persone | 1062 |

38. Imposta di registro: determinazione

| | |
|------------------|------|
| ALIQUOTE VIGENTI | 1065 |
|------------------|------|

SOMMARIO

| | |
|--|------|
| ALIQUOTA DEL 9% | 1067 |
| 1. Regola generale | 1067 |
| 2. Costituzione e aumento del capitale o patrimonio con conferimento immobiliare - Assegnazione di beni ai soci | 1067 |
| 3. Trasferimento dei terreni non agricoli | 1067 |
| ALIQUOTA DEL 15% | 1068 |
| 1. Trasferimento dei terreni agricoli e relative pertinenze | 1068 |
| ALIQUOTA DEL 2% | 1068 |
| 1. Agevolazioni "Prima Casa" | 1068 |
| ALIQUOTA DELL'1,5% | 1069 |
| 1. Leasing abitativo | 1069 |
| FABBRICATI DESTINATI A DEMOLIZIONE PER SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE | 1069 |
| AGEVOLAZIONI FISCALI RIMASTE IN VIGORE DOPO L'1.1.2014 | 1073 |
| 1. Piccola proprietà contadina - Coltivatori diretti e IAP (imprenditore agricolo a titolo principale) - Operazioni fondiari ISMEA | 1073 |
| 2. Trasferimento a seguito di divorzio o separazione | 1074 |
| 3. Procedimento di mediazione | 1075 |
| 4. Conciliazione giudiziale | 1075 |
| 5. Atti di riorganizzazione tra enti | 1076 |
| 6. Fondi immobiliari | 1077 |
| AGEVOLAZIONI RIPRISTINATE | 1077 |
| AGEVOLAZIONI INVARIATE ED A REGIME | 1078 |
| 1. Agevolazioni prima casa | 1078 |
| 2. Contratti preliminari | 1079 |
| 3. Cessioni di fabbricati abitativi da soggetto passivo IVA | 1079 |
| 4. Cessioni di fabbricati strumentali da soggetto passivo IVA | 1080 |
| 5. Costituzione e aumento di capitale o patrimonio - Conferimenti di fabbricati in società | 1080 |
| 6. Costituzione e aumento di capitale o patrimonio - Conferimenti di aziende in società | 1081 |
| 7. Assegnazione ai soci, associati o partecipanti | 1081 |
| AGEVOLAZIONI INTRODOTTE DALLA LEGGE DI STABILITÀ 2016 | 1082 |
| AGEVOLAZIONI PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E CONVENZIONATA | 1082 |
| CONTRATTO DI LOCAZIONE | 1083 |
| 1. Cedolare secca sulle locazioni | 1084 |
| 2. Locazioni soggette ad imposta fissa di registro | 1084 |

| | | |
|---|--|------|
| 3. | Locazioni di immobili strumentali | 1084 |
| 4. | Misura dell'imposta fissa | 1085 |
| 5. | Locazioni soggette all'imposta con l'aliquota dello 0,50%: fondi rustici | 1085 |
| 6. | Concessioni di diritti d'acqua | 1085 |
| 7. | Locazioni soggette ad imposta secondo l'aliquota dell'1% di immobili strumentali | 1085 |
| 8. | Locazioni soggette ad imposta secondo l'aliquota dell'2% | 1086 |
| 9. | Concessioni su beni demaniali | 1086 |
| IMPOSTA DI REGISTRO IN PARTICOLARI TIPI NEGOZIALI | | 1086 |
| 1. | Enfiteusi | 1086 |
| 2. | Permuta | 1087 |
| 2.1 | Permuta in cui entrambi i trasferimenti sono soggetti all'imposta di registro | 1087 |
| 2.2 | Permuta in cui un trasferimento è soggetto ad IVA e l'altro è soggetto ad imposta di registro | 1088 |
| 2.3 | Permuta in cui entrambi i trasferimenti sono soggetti ad IVA | 1088 |
| 2.4 | Permuta con conguaglio | 1089 |
| 3. | Divisione | 1089 |
| 3.1 | Conguaglio | 1091 |
| 3.2 | Masse plurime | 1091 |
| 3.3 | Masse plurime - Variazioni soggettive dei comproprietari | 1092 |
| 4. | Cessione del contratto | 1092 |
| 5. | Accollo di debito | 1093 |
| 6. | Conferimenti | 1093 |
| 7. | Cessione d'azienda | 1094 |
| 7.1 | Cessione di azienda nella quale sono ricompresi beni immobili | 1094 |
| 7.2 | Determinazione dell'imposta | 1094 |
| 7.3 | Cessioni di azienda effettuate in sede di amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza | 1095 |
| 7.4 | Imputazione delle passività ai beni | 1095 |
| 7.5 | Scomputo "per masse" delle passività | 1095 |
| 7.6 | Accollo di debiti | 1096 |
| 8. | Espropriazione forzata e trasferimenti coattivi | 1096 |
| 9. | Ricognizione di debito | 1098 |
| 10. | ETS - Enti del Terzo Settore | 1099 |
| 11. | Cessione di volumetria | 1103 |
| 12. | Tassazione delle sentenze di rigetto di reclamo - Dichiarazione di estinzione della procedura esecutiva | 1105 |
| 13. | Realizzazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica - Trattamento tributario - Consorzio di urbanizzazione, comune e soggetti colottizzanti | 1105 |
| 14. | Accordo di reintegrazione della quota di legittima - Accordo di modifica o integrazione dell'assetto della successione | 1106 |
| 15. | Costituzione del diritto di superficie per installare un impianto fotovoltaico | 1106 |
| 16. | Clausola penale | 1106 |
| 17. | Atto di fusione tra due enti non commerciali appartenenti alla medesima struttura organizzativa culturale | 1107 |

SOMMARIO

| | |
|--|------|
| 18. Atto di costituzione di servitù su terreni agricoli | 1107 |
| 19. Risoluzione di compravendita immobiliare per “mutuo consenso” | 1108 |
| 20. Transazione | 1108 |
| 21. Società cooperative - Assegnazione di immobili ai soci | 1109 |
| 22. Atto unilaterale di rinuncia all’assegnazione in godimento della casa coniugale - Regime fiscale | 1109 |
| 23. Accordo di mediazione che accerta l’usucapione di beni immobili | 1110 |
| 24. Compensazione legale di prezzo di due compravendite immobiliari | 1110 |
| 25. Esecuzione in forma specifica (art. 2932 del Codice civile) - Condizione del pagamento del corrispettivo | 1111 |
| 26. Trasferimento di immobile a favore dello Stato - La registrazione | 1111 |
| 27. Provvedimenti di occupazione temporanea - Realizzazione di opere per infrastrutture lineari energetiche | 1112 |
| | |
| CESSIONI DI IMMOBILI SOGGETTE AD IVA | 1112 |
| 1. Aumento aliquote IVA dall’1.1.2020 | 1112 |
| 1.1 Abrogazione dell’aumento delle aliquote IVA | 1113 |
| 1.2 Aliquota del 4% | 1113 |
| 1.3 Aliquota del 10% | 1114 |
| 1.4 Aliquota del 22% | 1115 |
| 1.5 Base imponibile | 1115 |
| | |
| 39. Contratto preliminare: profili fiscali | |
| | |
| INQUADRAMENTO GENERALE | 1118 |
| | |
| TERMINI PER LA REGISTRAZIONE | 1118 |
| | |
| CONTENUTO ATIPICO | 1119 |
| 1. Caparra confirmatoria e acconti | 1119 |
| 1.1 Contratto preliminare che prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria | 1120 |
| 1.2 Contratto preliminare che prevede il pagamento di acconti di prezzo non soggetti a IVA | 1122 |
| 1.3 Contratto preliminare - Previsione di acconti e caparre - Definitivo non soggetto ad IVA | 1123 |
| 1.4 Contratto preliminare collegato a contratto definitivo soggetto ad imposta di registro proporzionale | 1123 |
| 2. Caparra penitenziale | 1125 |
| 3. Clausola penale | 1125 |
| | |
| TASSAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE E DEL CONTRATTO DEFINITIVO | 1127 |
| 1. Maggior tassazione del contratto preliminare rispetto al contratto definitivo | 1127 |
| | |
| OBBLIGO DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE SOGGETTO A IVA | 1129 |

| | |
|---|----------|
| 1. Contratto preliminare che contiene solamente la previsione del versamento di caparre confirmatorie | 1129 |
| 1.1 Qualificazione delle somme corrisposte a titolo di caparra confirmatoria o di acconto | 1131 |
| 2. Contratto preliminare che contiene solo la previsione del versamento di acconti | 1131 |
| 2.1 Agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo | 1132 |
| CONTRATTO PRELIMINARE CON ACCONTI IMPONIBILI IVA E AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA" | 1132 |
| STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO | 1134 |
| MANCATA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO | 1136 |
| AGEVOLAZIONI FISCALI SUL CONTRATTO PRELIMINARE E SUL CONTRATTO DEFINITIVO | 1137 |
| 40. Contratto preliminare: trascrizione e particolarità negoziali | |
| REGIME FISCALE DELLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE | 1141 |
| TRASCRIZIONE DELLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE | 1142 |
| PLUSVALENZA DERIVANTE DALLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE | 1143 |
| RISERVA DI NOMINA | 1144 |
| 1. Dichiarazione di nomina se l'atto è soggetto ad Imposta di Registro | 1145 |
| 2. Dichiarazione di nomina se l'atto è soggetto ad IVA | 1146 |
| 3. Esperibilità della procedura di variazione oltre l'anno | 1148 |
| 3.1 Condizioni per l'applicabilità della procedura di variazione in diminuzione | 1149 |
| 3.2 Cessione del contratto preliminare | 1149 |
| RIMBORSABILITÀ DELL'IMPOSTA VERSATA IN RELAZIONE AGLI ACCONTI | 1150 |
| OMESSA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE | 1150 |
| 1. Profili sanzionatori e ravvedimento | 1150 |
| 2. Ravvedimento operoso | 1150 |
| 41. Cessioni di fabbricati abitativi | |
| INQUADRAMENTO GENERALE | 1154 |
| 1. Pagamento di acconti in vigenza del precedente regime | 1154 |

SOMMARIO

| | |
|---|------|
| DISTINZIONE TRA FABBRICATI ABITATIVI E STRUMENTALI | 1156 |
| DEFINIZIONE DI IMPRESA COSTRUTTRICE O RISTRUTTURATRICE | 1157 |
| REGIMI APPLICABILI AI FINI DELLE IMPOSTE INDIRETTE | 1160 |
| 1. Effetti del regime di esenzione | 1162 |
| CESSIONI OPERATE DA SOGGETTI NON IVA: IMPOSTA DI REGISTRO | 1162 |
| 1. Aliquote dell'imposta di registro | 1163 |
| CESSIONI EFFETTUATE DA SOGGETTI IVA | 1163 |
| 1. Cessioni esenti da IVA | 1164 |
| 1.1 Novità del DL 83/2012 | 1164 |
| 1.2 Imposte di registro, ipotecaria e catastale | 1165 |
| 1.3 Agevolazione per i fabbricati abitativi acquistati da imprese di compravendita immobiliare con l'obbligo di successiva rivendita nel triennio | 1165 |
| 1.4 Base imponibile dell'imposta di registro | 1166 |
| 2. Cessioni di fabbricati abitativi imponibili IVA | 1166 |
| 2.1 Imponibilità IVA per obbligo | 1167 |
| 2.2 Imponibilità IVA per opzione | 1168 |
| 2.3 Aliquote applicabili | 1169 |
| 2.4 Fabbricati in corso di costruzione | 1175 |
| 2.5 Fabbricati in corso di ristrutturazione | 1176 |
| 2.6 Atti della Pubblica Amministrazione e dell'Autorità giudiziaria | 1178 |
| PERTINENZE DI UNITÀ IMMOBILIARI ABITATIVE | 1179 |
| 1. Definizione di pertinenza | 1179 |
| 2. Cessione delle pertinenze | 1180 |
| 2.1 Cessione della pertinenza con atto separato | 1180 |
| 2.2 Cessione della pertinenza con lo stesso atto | 1180 |

42. Agevolazioni prima casa

| | |
|--|------|
| INQUADRAMENTO GENERALE | 1184 |
| CRONOLOGIA DELLE NORME IN TEMA DI AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" - IMPOSTA DI REGISTRO | 1184 |
| 1. Estensione del regime agevolato anche agli acquisti a titolo gratuito e acquisti per usucapione | 1185 |
| DIVERSA IMPOSIZIONE AI FINI REGISTRO ED IVA | 1185 |
| 1. Acquisti soggetti a imposta di registro | 1185 |
| 2. Cessioni imponibili con l'imposta sul valore aggiunto | 1186 |
| 3. Condizioni per l'applicazione dell'agevolazione | 1187 |
| NORMATIVA VIGENTE SULL'ACQUISTO DELLA "PRIMA CASA" | 1188 |
| 1. IVA: cessioni di beni a titolo oneroso | 1189 |

| | |
|--|------|
| 2. IVA: cessioni di beni a titolo gratuito | 1190 |
| CONDIZIONI PER L'OTTENIMENTO DELL'AGEVOLAZIONE | 1190 |
| ALLINEAMENTO IVA-REGISTRO - CATEGORIE CATASTALI (A1, A8, A9) E «CASE DI ABITAZIONE NON DI LUSO» | 1191 |
| 1. Allineamento delle categorie catastali (A/1, A/8, A/9) ai fini dell'imposta di registro e dell'IVA | 1192 |
| 2. Imposta di registro: caratteristiche oggettive dall'1.1.2014 | 1192 |
| 3. Imposta sul valore aggiunto: caratteristiche oggettive | 1192 |
| 4. Allineamento imposta di registro e imposta sul valore aggiunto dall'1.1.2014 | 1193 |
| ALIENAZIONE DELLA CASA PREPOSSEDUTA ENTRO UN ANNO DAL NUOVO ACQUISTO | 1194 |
| SOSPENSIONE DEI TERMINI - COVID-19 - DAL 23.2.2020 AL 31.12.2021 | 1197 |
| 1. Dichiarazioni dell'acquirente qualora sia titolare di abitazione preposseduta | 1198 |
| 2. Abitazione preposseduta acquistata senza agevolazioni prima casa nel 1990 | 1198 |
| ATTO INTEGRATIVO PER OMESSA RICHIESTA DI AGEVOLAZIONI PRIMA CASA | 1199 |
| CONTRATTO DI LEASING ABITATIVO | 1200 |
| 1. Contratto di leasing | 1200 |
| 2. Contratto di leasing abitativo nella Legge di Stabilità 2016 | 1201 |
| 3. Contratto di locazione finanziaria | 1201 |
| 4. Facoltà in capo all'utilizzatore di acquistare la proprietà del bene | 1202 |
| 5. Oggetto del contratto di leasing abitativo | 1203 |
| 6. Pertinenze | 1203 |
| 7. Gravame dei rischi in capo all'utilizzatore | 1203 |
| 8. sottrazione all'azione revocatoria fallimentare | 1203 |
| 9. Fallimento del venditore | 1204 |
| 10. Inadempimento dell'utilizzatore | 1204 |
| 11. Inadempimento del fornitore | 1205 |
| 12. Sospensione del pagamento dei canoni di leasing | 1206 |
| 13. Detrazioni dall'IRPEF per giovani utilizzatori | 1206 |
| 14. Imposta di registro sui canoni di locazione finanziaria | 1207 |
| 15. Contratto di leasing non registrato enunciato in un atto di compravendita | 1208 |
| 16. Agevolazione "prima casa" nel leasing abitativo | 1208 |
| 43. Agevolazioni prima casa: atti tra vivi | |
| INQUADRAMENTO GENERALE | 1212 |
| ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO | 1214 |

SOMMARIO

| | |
|---|-------------|
| 1. Diritti reali cui si riferiscono gli atti traslativi a titolo oneroso e tipi negoziali | 1214 |
| 2. Atti di trasferimento a titolo oneroso della proprietà immobiliare e di diritti reali immobiliari di godimento (e atti di costituzione di questi ultimi) | 1215 |
| PRINCIPALI TIPI NEGOZIALI E DIRITTI | 1215 |
| 1. Trasferimenti immobiliari nell'ambito di vendite giudiziarie | 1216 |
| 2. Atto "traslativo" | 1218 |
| 3. Compravendita | 1218 |
| 3.1 Base imponibile nel contratto di compravendita | 1219 |
| 4. Atto traslativo del "diritto di proprietà" | 1219 |
| 5. Proprietà piena, proprietà nuda, proprietà superficiaria, comproprietà | 1219 |
| 5.1 Diritto di nuda proprietà | 1219 |
| 5.2 Diritto di superficie e diritto di proprietà superficiaria | 1220 |
| 5.3 Diritto di comproprietà | 1221 |
| 6. Acquisto pro-quota | 1221 |
| 7. Acquisto step by step | 1221 |
| 8. Acquisto pro-quota da parte di chi già detiene una frazione di diritto reale | 1222 |
| 9. Usufrutto, uso e abitazione e corrispondente nuda proprietà | 1222 |
| 9.1 Valore del diritto di usufrutto (di uso e di abitazione) costituito per tutta la vita del beneficiario | 1224 |
| 9.2 Riserva del diritto di usufrutto, del diritto di uso e del diritto di abitazione | 1224 |
| 10. Rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà | 1225 |
| 10.1 Trattamento fiscale della rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà a titolo oneroso | 1226 |
| 10.2 Trattamento fiscale della rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà a titolo gratuito | 1227 |
| 11. Estinzione dell'usufrutto | 1227 |
| 12. Ricognizione di casi nei quali è possibile avvalersi delle agevolazioni "prima casa" | 1228 |
| ATTI TRASLATIVI TRA CONIUGI IN SEDE DI SEPARAZIONE E DIVORZIO | 1229 |
| 1. Tipi negoziali ai quali si applica l'esenzione | 1231 |
| MUTUI IPOTECARI PER L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI DESTINATI A PRIMA CASA E OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA | 1231 |
| 44. Agevolazioni prima casa: presupposti oggettivi | |
| CONNESSIONE TERRITORIALE | 1236 |
| 1. Limiti | 1237 |
| CONCETTO DI CASA DI ABITAZIONE | 1237 |
| 1. Allineamento catastale e registri immobiliari | 1238 |
| ACQUISTO DI UN INTERO EDIFICIO: AGEVOLAZIONI PER UN IMMOBILE | 1239 |
| CASA IN CORSO DI COSTRUZIONE O DI RISTRUTTURAZIONE | 1239 |

| | |
|--|------|
| 1. Casa in corso di costruzione o di ristrutturazione e stadio dei lavori | 1241 |
| 2. Agevolazione prima casa e casa in corso di ristrutturazione (o fabbricato collabente) | 1241 |
| ACQUISTO DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI O DI UNA CONTIGUA | 1243 |
| PERTINENZE | 1246 |
| 1. Distanza fisica tra il bene principale ed il bene accessorio | 1247 |
| 2. Pertinenze nella legge di registro | 1247 |
| 2.1 Identificazione catastale delle pertinenze | 1247 |
| 2.2 Deroga | 1248 |
| 2.3 Presunzione di trasferimento di accessioni e di pertinenze | 1249 |
| 2.4 Pertinenze e agevolazione "prima casa" | 1249 |
| 2.5 Limite quantitativo all'acquisto di pertinenze | 1250 |
| 2.6 Limite oggettivo all'acquisto di pertinenze – Terreni edificabili - Esclusione | 1250 |
| 45. Agevolazioni prima casa: presupposti soggettivi | |
| INQUADRAMENTO GENERALE | 1254 |
| 1. Acquirente persona fisica | 1255 |
| 2. Dichiarazioni richieste all'acquirente | 1255 |
| 3. Assenza delle dichiarazioni e decadenza | 1256 |
| 4. Dichiarazione mendace | 1256 |
| 5. Data di riferimento delle dichiarazioni richieste all'acquirente | 1256 |
| 6. Dichiarazioni in subordine | 1256 |
| 7. Forma delle dichiarazioni dell'acquirente | 1257 |
| RESIDENZA DELL'ACQUIRENTE | 1257 |
| 1. Diciotto mesi | 1259 |
| 1.1 Mancato trasferimento entro diciotto mesi | 1260 |
| 1.2 Data dalla quale decorrono i diciotto mesi | 1260 |
| 1.3 Riduzione del termine da diciotto mesi a dodici mesi | 1261 |
| 1.4 Obblighi verso l'Amministrazione finanziaria | 1261 |
| 1.5 Rispetto del termine di diciotto mesi | 1261 |
| 1.6 Mantenimento della residenza nel Comune per un periodo minimo | 1262 |
| 2. Mancato trasferimento della residenza per causa di "forza maggiore" | 1262 |
| 2.1 Casi nei quali non ricorre la forza maggiore | 1263 |
| 2.2 Casi nei quali ricorre la forza maggiore | 1264 |
| 3. Utilizzo come abitazione della casa oggetto di acquisto agevolato | 1268 |
| ACQUISTO NEL COMUNE OVE L'ACQUIRENTE SVOLGE LA PROPRIA ATTIVITÀ | 1268 |
| DIPENDENTE TRASFERITO ALL'ESTERO PER RAGIONI DI LAVORO | 1270 |
| CITTADINO ITALIANO EMIGRATO ALL'ESTERO | 1271 |

| | |
|---|------|
| CITTADINO STRANIERO | 1273 |
| MINORENNE E ALTRI SOGGETTI LEGALMENTE INCAPACI | 1273 |
| CONTRATTO A FAVORE DI TERZO | 1275 |
| CONIUGI | 1275 |
| 1. Rifiuto del coacquisto | 1280 |
| 2. Acquisto da parte dei coniugi e requisito della residenza | 1280 |
| SOGGETTI APPARTENENTI ALLE FORZE DI POLIZIA E ALLE FORZE ARMATE | 1281 |
| 1. Condizione della residenza e detraibilità degli interessi passivi | 1282 |
| 46. Agevolazioni prima casa: presupposto dell'impossidenza | |
| INQUADRAMENTO GENERALE | 1286 |
| 1. Attualità della possidenza | 1287 |
| 2. Impossidenza di altra casa di abitazione | 1287 |
| 3. Impossidenza e riferimento alla casa preposseduta ed alla casa acquistata contemporaneamente | 1287 |
| 4. Concetto di titolarità esclusiva | 1287 |
| 5. Titorialità in comunione con soggetti diversi dal coniuge | 1288 |
| 6. Titorialità esclusiva che si raggiunge cumulando le quote appartenenti a due coniugi | 1289 |
| DIRITTI REALI | 1289 |
| 1. Diritto di proprietà | 1289 |
| 2. Diritti di usufrutto, uso ed abitazione | 1289 |
| DICHIARAZIONE DA RENDERE NELL'ATTO DELL'ACQUISTO | 1290 |
| ECCEZIONE ALLA REGOLA DELL'IMPOSSIDENZA | 1291 |
| 1. Impossidenza nell'anno posteriore al nuovo acquisto agevolato | 1292 |
| 2. Acquisti a titolo gratuito | 1292 |
| 3. Particolarità della novità legislativa | 1293 |
| 4. Tre situazioni che la norma intende fotografare | 1294 |
| 4.1 Mancanza del requisito della "novità" dell'agevolazione | 1294 |
| 4.2 Mancanza del requisito della "impossidenza" in capo al cittadino italiano emigrato all'estero | 1295 |
| 4.3 Mancanza del requisito della "impossidenza" | 1296 |
| 5. Mancata alienazione infrannuale | 1296 |
| 5.1 "Alienazione infrannuale postuma" e credito d'imposta | 1296 |
| IDONEITÀ DELLA CASA PREPOSSEDUTA | 1297 |
| 1. Casi di inidoneità della casa "preposseduta" analizzati dalla giurisprudenza | 1298 |

| | |
|--|-------------|
| 2. Posizione dell'Amministrazione finanziaria sull'idoneità o inidoneità | 1300 |
| CASI PARTICOLARI | 1300 |
| 1. Casi nei quali è impedito l'ottenimento dell'agevolazione prima casa | 1300 |
| 2. Prepossidenza sul territorio nazionale e le agevolazioni prima casa | 1301 |
| 3. Modalità di utilizzo della casa preposseduta | 1301 |
| 4. Prepossidenza di un fabbricato diverso da una casa di abitazione | 1301 |
| 5. Alienazione della casa preposseduta ma non della pertinenza | 1301 |
| 6. Contratto preliminare | 1302 |
| 7. Casa che si trova "a cavallo" di confine tra due Comuni | 1302 |
| 8. Separazione tra coniugi: casa inidonea | 1303 |
| 9. Casa preposseduta: manufatto inabitabile | 1303 |
| 10. Impossidenza dell'affidatario fiduciario (e del trustee) | 1303 |
| | |
| 47. Agevolazioni prima casa: trasferimenti per donazione e successione | |
| | |
| INQUADRAMENTO GENERALE | 1306 |
| | |
| CASI PARTICOLARI | 1307 |
| 1. Acquisto a titolo oneroso agevolato in presenza di diritti acquistati con l'agevolazione | 1307 |
| 2. Beneficiario per estensione | 1308 |
| 3. Acquisto a tappe | 1308 |
| 4. Nuovo acquisto per donazione o successione qualora l'acquirente sia già proprietario di altra unità immobiliare acquistata con la medesima agevolazione | 1309 |
| | |
| OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE | 1310 |
| | |
| ACQUISTO DELLE PERTINENZE | 1311 |
| | |
| DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE E SUA REVOCA | 1312 |
| 1. Perdita dell'agevolazione da parte dei beneficiari per estensione | 1312 |
| 2. Riacquisto infrannuale a titolo gratuito | 1314 |
| 3. Termine acquisto evoca un effetto traslativo | 1314 |
| | |
| SANZIONI, DEFINIZIONE AGEVOLATA E RAVVEDIMENTO OPEROSO | 1315 |
| 1. Sanzioni | 1315 |
| | |
| CREDITO D'IMPOSTA | 1315 |
| 1. Credito d'imposta per effetto di "riacquisto" | 1315 |
| 2. Alienazione dell'acquisto a titolo gratuito agevolato e spettanza del credito d'imposta | 1316 |
| 3. Credito d'imposta a seguito di riacquisto a titolo gratuito | 1316 |

48. Agevolazioni prima casa: credito d'imposta

| | |
|--|------|
| INQUADRAMENTO GENERALE | 1319 |
| DISCIPLINA ORDINARIA | 1320 |
| 1. Momento di formazione del credito d'imposta | 1320 |
| DISCIPLINA SPECIALE | 1321 |
| PARTICOLARITÀ | 1322 |
| 1. Alienazione di un'abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa | 1322 |
| 1.1 Acquisto a titolo oneroso | 1323 |
| 1.2 Acquisto a titolo originario: usucapione | 1323 |
| 1.3 Credito d'imposta per le donazioni | 1324 |
| 1.4 Revoca o decadenza dall'agevolazione e il credito d'imposta | 1324 |
| 1.5 Revoca parziale | 1325 |
| 1.6 Acquisto agevolato mediante appalto | 1325 |
| 1.7 Alienazione della casa acquistata con un atto imponibile a IVA | 1325 |
| 2. Riacquisto infrannuale | 1326 |
| 2.1 Natura dell'atto di riacquisto | 1326 |
| 2.2 Riacquisto cui viene applicata l'agevolazione prima casa | 1326 |
| 2.3 Riacquisto a titolo gratuito | 1327 |
| 2.4 Caratteristiche della casa e classamento dell'abitazione | 1328 |
| 2.5 Diritti e quote oggetto di alienazione e di riacquisto | 1328 |
| 2.6 Destinazione del riacquisto ad abitazione principale dell'acquirente | 1328 |
| 2.7 Riacquisto utile per impedire la revoca delle agevolazioni prima casa | 1329 |
| 2.8 Rilevanza del riacquisto se sia stata alienata una casa acquistata da meno di un quinquennio | 1329 |
| 2.9 Riacquisto mediante appalto | 1329 |
| 2.10 Riacquisto di una pertinenza | 1331 |
| 2.11 Calcolo del termine di un anno per il riacquisto | 1331 |
| 2.12 Credito d'imposta per riacquisto e perdita dell'agevolazione prima casa | 1332 |
| 2.13 Revoca delle agevolazioni prima casa in sede di riacquisto e sorte del credito d'imposta | 1332 |
| 2.14 Calcolo del credito d'imposta | 1333 |
| 2.15 Utilizzo del credito d'imposta | 1334 |
| 2.16 Utilizzo del credito d'imposta in più step | 1336 |
| CREDITO D'IMPOSTA A CATENA | 1336 |

49. Agevolazioni prima casa: revoca e decadenza

| | |
|------------------------|------|
| INQUADRAMENTO GENERALE | 1340 |
| REVOCA O DECADENZA | 1342 |
| 1. Decadenza | 1342 |

| | | |
|-----|---|------|
| 1.1 | Decadenza dall'agevolazione per mancato trasferimento della residenza nel Comune entro 18 mesi | 1343 |
| 1.2 | Mancanza della dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato | 1343 |
| 1.3 | Inadempimento della promessa di trasferimento della residenza | 1344 |
| 1.4 | Trasferimento della residenza dopo l'alienazione della casa acquistata con l'agevolazione | 1345 |
| 1.5 | Mancato trasferimento della residenza a causa di alienazione della casa acquistata con l'agevolazione e riacquisto infrannuale di una "abitazione principale" | 1345 |
| 2. | Revoca | 1347 |
| 2.1 | Revoca dell'agevolazione per dichiarazione mendace | 1347 |
| 2.2 | Revoca dell'agevolazione per trasferimento infraquinquennale | 1349 |
| 3. | Casi di revoca o decadenza delle agevolazioni prima casa | 1350 |
| 4. | Plusvalenza immobiliare - Il termine di 5 anni | 1357 |
| 5. | "Riacquisto" infrannuale con effetto esimente dalla revoca dell'agevolazione | 1358 |
| 5.1 | Caratteristiche del riacquisto | 1359 |
| 6. | Riacquisto per evitare la revoca dell'agevolazione e utile per il credito d'imposta | 1366 |
| 7. | Riacquisto all'estero - Ammissibile se avviene in un Paese che abbia stipulato con l'Italia una Convenzione di cooperazione amministrativa in materia fiscale | 1366 |
| 7.1 | Riacquisto all'estero - Documenti probatori dimora abituale | 1367 |
| | COVID-19: SOSPENSIONE DEI TERMINI | 1368 |
| | TRASFERIMENTI SOGGETTI AD IVA E AD IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI A DONAZIONI | 1369 |
| | CONSEGUENZE DELLA REVOCA (E DECADENZA) DELL'AGEVOLAZIONE | 1370 |
| | SOGGETTO OBBLIGATO AL PAGAMENTO | 1372 |
| | PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE E CREDITO D'IMPOSTA | 1373 |
| | REVOCA DELL'AGEVOLAZIONE OTTENUTA SU ATTI IMPONIBILI A IVA | 1374 |
| | RAVVEDIMENTO | 1375 |
| | TERMINE PER L'ACCERTAMENTO DELLA PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE | 1376 |
| | PAGAMENTO DI SANZIONI | 1377 |
| | PRIVILEGIO SPECIALE IMMOBILIARE IN CASO DI PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE | 1378 |
| | PRIVILEGIO PER I CREDITI DELLO STATO | 1378 |

| | |
|---|------|
| PRIVILEGIO IN CASO DI REVOCA PARZIALE DELL'AGEVOLAZIONE | 1379 |
|---|------|

50. Cessioni di fabbricati strumentali

| | |
|-------------|------|
| DEFINIZIONE | 1381 |
|-------------|------|

| | |
|-------------------|------|
| REGIME IMPOSITIVO | 1382 |
|-------------------|------|

| | |
|--|------|
| 1. Cessioni operate da soggetti non IVA: imposta di registro | 1385 |
| 2. Cessioni operate da soggetti IVA | 1386 |
| 2.1 Cessioni imponibili IVA | 1387 |
| 2.2 Cessioni esenti da IVA | 1394 |

| | |
|--|------|
| SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE | 1395 |
|--|------|

| | |
|--|------|
| 1. Esclusione da IVA | 1395 |
| 2. Irrilevanza ai fini della detrazione IVA | 1395 |
| 3. Imponibilità IVA della cessione di aree e manufatti non costituenti opere di urbanizzazione | 1395 |
| 4. Cessioni esenti da IVA | 1395 |

| | |
|----------------------------------|------|
| AZIENDA E SINGOLI BENI AZIENDALI | 1396 |
|----------------------------------|------|

51. Cessione di terreni

| | |
|-------------------------------------|------|
| BENI IMMOBILI: FABBRICATI E TERRENI | 1404 |
|-------------------------------------|------|

| | |
|------------|------|
| 1. Terreni | 1404 |
|------------|------|

| | |
|-------------------|------|
| REGIME IMPOSITIVO | 1410 |
|-------------------|------|

| | |
|--|------|
| 1. Trasferimento dei terreni ai fini dell'imposta di registro | 1411 |
| 2. Cessione di terreni non suscettibili di destinazione edificatoria | 1412 |
| 3. Terreni non agricoli non suscettibili di destinazione edificatoria | 1412 |
| 4. Acquisto dei terreni non suscettibili di destinazione edificatoria (terreni agricoli) | 1412 |

| | |
|--|------|
| AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO DI TERRENI NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE EDIFICATORIA | 1414 |
|--|------|

| | |
|---|------|
| SOGGETTI BENEFICIARI DELLE AGEVOLAZIONI | 1415 |
|---|------|

| | |
|---|------|
| 1. Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) | 1416 |
| 2. Società IAP | 1418 |
| 3. Coltivatore diretto | 1422 |
| 4. Società agricola di coltivazione diretta | 1423 |
| 5. Coniuge e parenti in linea retta di coltivatori diretti o di IAP | 1424 |

| | |
|-------------------------------|------|
| AGEVOLAZIONI TERRENI AGRICOLI | 1425 |
|-------------------------------|------|

| | |
|--|------|
| NATURA DEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO AGEVOLATI | 1426 |
|--|------|

| | |
|--|------|
| 1. Oggetto degli atti di trasferimento agevolati | 1428 |
| 2. Strumenti urbanistici | 1429 |

| | |
|---|------|
| 3. Strumenti urbanistici vigenti | 1429 |
| TRASFERIMENTI PER ARROTONDAMENTO O PER ACCORPAMENTO DI PROPRIETÀ | 1430 |
| 1. Caratteristiche dei terreni | 1431 |
| FABBRICATI RURALI | 1432 |
| 1. Regime agevolato: fabbricati rurali | 1434 |
| MODALITÀ REDAZIONALI DELL'ATTO | 1436 |
| DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE | 1438 |
| 1. Altre ipotesi di decadenza | 1438 |
| 2. Pertinenze: decadenza dall'agevolazione | 1439 |
| 3. Ipotesi di decadenza non regolate dal legislatore | 1439 |
| 4. Considerazioni | 1441 |
| 5. Assenza di sanzioni | 1442 |
| CASI DI ESCLUSIONE DALLA DECADENZA | 1444 |
| RINUNCIA ALLE AGEVOLAZIONI (ART. 2 CO. 4-BIS DL 194/2009) | 1446 |
| RINUNCIA ALLE AGEVOLAZIONI E VENDITA INFRAQUINQUENNALE - IAP - CD | 1446 |
| ACCERTAMENTO DELLA DECADENZA DALLE AGEVOLAZIONI | 1447 |
| 1. Verificazione della decadenza | 1447 |
| ACQUISTI DEL PROPRIETARIO DEL "MASO CHIUSO" | 1448 |
| PIANI DI RICOMPOSIZIONE FONDIARIA | 1449 |
| Piani di ricomposizione fondiaria - Anno 2021 - EURO 5.000 | 1450 |
| CONTRATTO DI AFFIANCAMENTO | 1450 |
| COMPENDIO UNICO | 1452 |
| Acquisto terreni destinati al rimboschimento | 1453 |
| CESSIONE DI TERRENO FACENTE PARTE DI AZIENDA AGRICOLA - PROVENIENZA DONATIVA - REGISTRO AL 15% | 1454 |
| 52. Cessione di terreni edificabili | |
| INQUADRAMENTO GENERALE | 1456 |
| 1. Cessione operata da soggetti IVA | 1457 |
| 2. Cessione operata da soggetti non IVA | 1457 |

SOMMARIO

| | |
|--|-------------|
| 3. Base imponibile dell'imposta di registro | 1457 |
| 4. Compravendita di terreno soggetta a condizione di edificabilità | 1457 |
| ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ E CESSIONI VOLONTARIE A SEGUITO DI ESPROPRIO | 1460 |
| TRASFERIMENTO DI CUBATURA | 1461 |
| 1. Assimilazione alla cessione di terreni ai fini fiscali | 1462 |
| 2. Cessione di terreni inedificabili recanti una capacità edificatoria | 1462 |
| 3. Forma dell'atto | 1462 |
| ACCESSIONI | 1463 |
| 1. Esclusione del fabbricato | 1464 |
| 2. Atto avente data certa che costituisce diritto di superficie | 1464 |
| 3. Ulteriore prova del trasferimento disgiunto | 1465 |
| 4. Orientamenti giurisprudenziali | 1465 |
| TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE | 1466 |
| SFRUTTAMENTO DI CAVE | 1467 |
| 1. Natura dell'operazione sottostante allo sfruttamento della cava | 1467 |
| 2. Casistica | 1467 |
| 3. Acquisto tramite contratto di leasing | 1468 |
| ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE | 1468 |
| 1. Cessione di aree o esecuzione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione | 1469 |
| IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI E IMPIANTO FOTOVOLTAICO | 1470 |
| 1. Impianto di distribuzione di carburanti | 1470 |
| 2. Impianto fotovoltaico | 1471 |
| 3. Autorizzazione unica: variante allo strumento urbanistico | 1473 |
| EDIFICABILITÀ DEI SUOLI | 1473 |
| 53. Locazioni di fabbricati abitativi | |
| IMPOSTA DI REGISTRO | 1475 |
| 1. Alternatività IVA-registro | 1476 |
| 2. Esenzione da IVA e applicazione dell'imposta di registro | 1477 |
| REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE | 1478 |
| 1. Termini per la registrazione | 1480 |
| 2. Accordi di riduzione del canone di locazione | 1481 |
| 3. Soggetti obbligati | 1481 |
| 3.1 Parti contraenti | 1481 |
| 3.2 Notaio | 1482 |

| | |
|--|-------------|
| 4. Ufficio competente | 1482 |
| 5. Modalità di registrazione | 1482 |
| 6. Sanzioni per la mancata registrazione | 1482 |
| REGIME IMPOSITIVO | 1483 |
| 1. Locatore non soggetto IVA | 1483 |
| 1.1 Imposta di registro | 1483 |
| 1.2 Opzione per la “cedolare secca” | 1483 |
| 2. Locatore soggetto IVA | 1484 |
| 2.1 Esenzione come regola generale | 1484 |
| 2.2 Locazioni abitative soggette ad IVA: imponibilità per opzione | 1485 |
| 2.3 Prestazioni di alloggio paralberghiero in case di civile abitazione (IVA al 10%) | 1485 |
| 2.4 Pertinenze | 1487 |
| 2.5 Operazioni escluse da IVA | 1487 |
| 2.6 Concessione di alloggi di edilizia popolare | 1487 |
| 2.7 Assegnazione di abitazioni da parte dell’Agenzia Territoriale Edilizia Residenziale | 1488 |
| BASE IMPONIBILE DELL’IMPOSTA DI REGISTRO | 1488 |
| 1. Corrispettivo (canone) pattuito in contratto | 1488 |
| 1.1 Rimborso di spese e oneri accessori | 1489 |
| 1.2 Componente legata all’utilizzo dell’arredamento | 1489 |
| 1.3 Deposito cauzionale | 1489 |
| 1.4 Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo con canone concordato | 1490 |
| APPLICAZIONE E VERSAMENTO DELL’IMPOSTA DI REGISTRO | 1490 |
| 1. Liquidazione dell’imposta per le locazioni di fabbricati urbani | 1490 |
| 1.1 Versamento annuale | 1491 |
| 1.2 Versamento per l’intero periodo contrattuale | 1491 |
| 2. Liquidazione dell’imposta per le locazioni di immobili non urbani | 1492 |
| 2.1 Locazioni di immobili non urbani diversi dai fondi rustici | 1492 |
| 2.2 Affitto di fondi rustici | 1492 |
| 3. Versamento dell’imposta in sede di registrazione | 1492 |
| 3.1 Modalità di presentazione | 1493 |
| 3.2 Codici tributo | 1493 |
| 3.3 Somme dovute a seguito di avvisi di liquidazione dell’imposta e irrogazione delle sanzioni | 1493 |
| ADEMPIMENTI | 1494 |
| 1. Registrazione contratti di locazione | 1494 |
| 2. Versamento imposta di registro sui contratti di locazione | 1495 |
| 54. Locazioni di fabbricati strumentali | |
| DEFINIZIONE | 1497 |
| 1. Locatore non soggetto IVA | 1498 |

SOMMARIO

| | | |
|-----|---|------|
| 2. | Locatore soggetto IVA | 1498 |
| 2.1 | Cambio di destinazione d'uso da immobile abitativo a strumentale | 1498 |
| 2.2 | Clausola contrattuale relativa all'opzione per l'imponibilità | 1499 |
| 2.3 | Imposta di registro proporzionale | 1499 |
| 3. | Obbligo di registrazione | 1500 |
| 4. | Casi particolari | 1500 |
| 4.1 | Sublocazione | 1500 |
| 4.2 | Contratti di "service" | 1500 |
| 4.3 | "Franchising" comprendente il godimento di un immobile | 1501 |
| 4.4 | Contratto di comodato | 1501 |
| 5. | Applicazione separata dell'IVA per le società di gestione immobiliare miste | 1501 |
| 6. | Pertinenze | 1501 |

| | | |
|-------------------|--|------|
| AFFITTO D'AZIENDA | 1502 | |
| 1. | Regime ai fini delle imposte indirette | 1502 |
| 2. | Disposizione antielusiva | 1502 |

| | | |
|---|---------------------------|------|
| CESSIONI, RISOLUZIONI E PROROGHE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE | 1504 | |
| 1. | Cessione del contratto | 1505 |
| 2. | Risoluzione del contratto | 1505 |
| 3. | Proroga del contratto | 1506 |
| 4. | Occupazioni senza titolo | 1506 |

55. Affitto di terreni

| | | |
|-----------------------------|---|------|
| REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO | 1509 | |
| 1. | Registrazione dei contratti di locazione dei terreni | 1510 |
| 2. | Termini | 1511 |
| 2.1 | Denuncia cumulativa per i contratti di affitto di fondi rustici | 1511 |
| 2.2 | Versamento telematico dell'imposta di registro | 1512 |

| | | |
|-------------------|--|------|
| REGIME IMPOSITIVO | 1512 | |
| 1. | Locatore non soggetto IVA | 1512 |
| 2. | Locatore soggetto IVA | 1512 |
| 2.1 | Affitto di aree edificabili e di aree destinate a parcheggio | 1513 |
| 2.2 | Affitto di terreni agricoli | 1514 |
| 2.3 | Affitto di terreni non edificabili, non destinati a parcheggio e non agricoli | 1514 |
| 3. | Casi particolari | 1514 |
| 3.1 | Locazioni di posti barca | 1514 |
| 3.2 | Aree urbane | 1515 |
| 3.3 | Aree con sovrastante impianto di lavaggio classificate nella categoria catastale D/7 | 1515 |
| 3.4 | Concessioni demaniali su terreni | 1515 |
| 3.5 | Contratti di affitto di diritti all'aiuto comunitario in favore dell'agricoltura | 1515 |
| 3.6 | Prelazione agraria e riscatto | 1515 |
| 4. | Base imponibile | 1516 |

| | |
|---|------|
| ADEMPIMENTI | 1517 |
| 1. Registrazione cumulativa contratti di affitto di fondi rustici | 1517 |

56. Leasing

| | |
|--|------|
| INQUADRAMENTO GENERALE | 1520 |
| REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO | 1521 |
| ACQUISTO DELL'IMMOBILE | 1522 |
| 1. Responsabilità solidale dell'utilizzatore | 1522 |
| 2. Regime impositivo | 1522 |
| RISCATTO DEL BENE | 1525 |
| SUBENTRO NEL CONTRATTO O CESSIONE | 1527 |

57. Cessione di beni finiti relativi alla costruzione

| | |
|--|------|
| "FABBRICATI TUPINI" E COSTRUZIONI RURALI | 1529 |
| 1. Interventi edilizi assimilati alla costruzione | 1530 |
| 2. Ulteriori operazioni soggette ad aliquota IVA del 4% | 1530 |
| 3. Beni agevolati | 1530 |
| 3.1 Beni importati | 1531 |
| 3.2 Individuazione dei beni soggetti ad aliquota ridotta | 1531 |
| 3.3 Beni esclusi dall'agevolazione | 1532 |
| INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO | 1533 |
| 1. Restauro e risanamento conservativo | 1533 |
| 2. Ristrutturazione edilizia | 1534 |
| 3. Demolizione di un immobile vetusto e sostituzione con uno più moderno | 1535 |
| 4. Nuova costruzione | 1536 |
| 5. Ristrutturazione urbanistica | 1537 |

58. Contratti d'appalto per opere edili

| | |
|---|------|
| COSTRUZIONE DI "FABBRICATI TUPINI" E CASE DI ABITAZIONE | 1539 |
| 1. Ricostruzione previa demolizione della preesistente struttura | 1540 |
| 2. Pertinenze | 1540 |
| 3. Ampliamento di case di abitazione "prima casa" e migliorie apportate in corso di costruzione | 1540 |
| 3.1 Ampliamento della "prima casa" | 1541 |
| 3.2 Lavori in variante alla concessione originaria | 1541 |
| 3.3 Migliorie all'abitazione prima casa in corso di costruzione | 1541 |
| 3.4 Barriere architettoniche | 1542 |
| 3.5 Opere soggette ad aliquote diverse | 1543 |
| 3.6 Consulenze professionali | 1543 |
| 3.7 Fabbricati "Tupini" e relative opere di urbanizzazione | 1543 |

SOMMARIO

| | | |
|-----|--|------|
| 3.8 | Acconti | 1543 |
| 3.9 | Raggruppamento di imprese | 1543 |
| 4. | Indicazione in contratto di corrispettivi distinti | 1545 |

| | |
|--|------|
| COSTRUZIONE DI CASE DI ABITAZIONE E INTERVENTI DI RECUPERO | 1545 |
|--|------|

59. Manutenzioni ordinarie e straordinarie

| | |
|--|------|
| DEFINIZIONE | 1547 |
| 1. Definizione di manutenzione ordinaria | 1548 |
| 2. Definizione di manutenzione straordinaria | 1550 |

| | |
|--|------|
| EDIFICI ABITATIVI PRIVATI | 1551 |
| 1. Fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata | 1552 |
| 1.1 Edifici di edilizia residenziale pubblica | 1552 |
| 1.2 Edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso | 1552 |
| 2. Calcolo dell'IVA agevolata | 1553 |
| 2.1 Beni significativi | 1553 |
| 2.2 Parti e pezzi di beni significativi | 1554 |
| 2.3 Unitarietà del contratto | 1555 |
| 2.4 Prestazioni professionali | 1555 |
| 2.5 Valore dei beni significativi superiore al 50% dell'intera prestazione | 1555 |
| 2.6 Dati da riportare in fattura | 1556 |
| 2.7 Pagamento di acconti | 1556 |

| | |
|---|------|
| EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA | 1557 |
| 1. Edilizia residenziale pubblica | 1557 |
| 2. Manutenzioni straordinarie non agevolate | 1557 |

60. Opere di urbanizzazione

| | |
|------------------------|------|
| INQUADRAMENTO GENERALE | 1559 |
|------------------------|------|

| | |
|-----------------|------|
| OPERE AGEVOLATE | 1560 |
|-----------------|------|

| | |
|----------------------------------|------|
| OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA | 1562 |
|----------------------------------|------|

| | |
|--|------|
| OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA | 1563 |
| 1. Attrezzature culturali e sanitarie | 1563 |
| 2. Edifici assimilati ai fabbricati "Tupini" | 1565 |

| | |
|---------------------------|------|
| ULTERIORI OPERE AGEVOLATE | 1566 |
|---------------------------|------|

61. Assegnazione di abitazioni da parte di cooperative

| | |
|-------------|------|
| DEFINIZIONE | 1567 |
|-------------|------|

| | |
|-----------------|------|
| BASE IMPONIBILE | 1567 |
|-----------------|------|

| | |
|--------------------|------|
| MOMENTO IMPOSITIVO | 1567 |
|--------------------|------|

62. Conferimenti e assegnazioni di immobili

| | |
|--|------|
| CONFERIMENTI DI IMMOBILI | 1569 |
| 1. Conferimento di immobili soggetto ad IVA | 1572 |
| 2. Conferimento di immobili non soggetto ad IVA | 1573 |
| 3. Conferimento d'azienda con componente immobiliare | 1574 |
| 4. Base imponibile dell'imposta di registro | 1574 |
| 4.1 Valore del bene | 1575 |
| 4.2 Scomputo degli oneri e delle passività | 1575 |
| 4.3 Deduzione forfetaria | 1576 |
| 5. Conferimento dell'immobile in società e successiva cessione delle quote | 1576 |
| ASSEGNAZIONI E CESSIONI DI IMMOBILI AI SOCI | 1580 |
| 1. Assegnazione di immobili soggetta ad IVA | 1582 |
| 2. Assegnazione di immobili non soggetta ad IVA | 1582 |
| 3. Base imponibile | 1582 |
| 3.1 IVA | 1582 |
| 3.2 Imposta di registro | 1582 |
| 4. Assegnazione/estromissione agevolata dei beni | 1583 |
| 4.1 Assegnazione agevolata ai soci | 1584 |
| 4.2 Trasformazione agevolata in società semplice | 1586 |
| 4.3 Estromissione degli immobili strumentali dall'impresa individuale | 1587 |

63. Dichiarazioni per l'applicazione di aliquote IVA ridotte

| | |
|---|------|
| INQUADRAMENTO GENERALE | 1589 |
| TIPOLOGIE DI DICHIARAZIONI | 1589 |
| 1. Preliminare per l'acquisto della "prima casa" | 1589 |
| 2. Dichiarazione per appalto della "prima casa" | 1590 |
| 3. Dichiarazione per lavori extra-capitolato | 1590 |
| 4. Dichiarazione per appalto di fabbricato rurale ad uso abitativo | 1591 |
| 5. Dichiarazione per appalto di fabbricato non "prima casa" | 1591 |
| 6. Dichiarazione per appalto di opere di urbanizzazione | 1592 |
| 7. Dichiarazione per appalto di interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche | 1592 |
| 8. Dichiarazione per appalto di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica | 1592 |
| 9. Dichiarazione per appalto di interventi di manutenzione straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica | 1593 |
| 10. Dichiarazione in caso di acquisto di fabbricati non ultimati | 1593 |
| 11. Dichiarazione per i casi di acquisto di beni finiti diversi dalle materie prime e semilavorate | 1594 |
| 12. Dichiarazione per appalto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria | 1594 |

64. Imposte ipotecaria e catastale

| | |
|--|------|
| DEFINIZIONE | 1596 |
| 1. Imposta ipotecaria | 1596 |
| 1.1 Atti soggetti a trascrizione | 1596 |
| 1.2 Pluralità di formalità relative allo stesso atto | 1598 |
| 1.3 Termini | 1598 |
| 2. Imposta catastale | 1600 |
| BASE IMPONIBILE | 1600 |
| 1. Trascrizioni | 1600 |
| 1.1 Conferimento in società di un bene immobile | 1602 |
| 1.2 Trasferimento di immobili per successione | 1602 |
| 1.3 Trasferimento per successione di immobili di interesse storico ed artistico | 1603 |
| 1.4 Trasferimento di più immobili | 1603 |
| 1.5 Permuta immobiliare | 1604 |
| 2. Iscrizioni | 1604 |
| 3. Volture catastali | 1605 |
| FATTISPECIE PARTICOLARI | 1605 |
| 1. Atti costitutivi del fondo patrimoniale | 1605 |
| 2. Trust | 1606 |
| 3. Cessione d'azienda comprendente immobili | 1606 |
| 4. Conferimenti | 1607 |
| 5. Regolarizzazione di società di fatto | 1607 |
| 6. Assegnazione e cessione di immobili ai soci | 1608 |
| 7. Trasferimento di immobili espropriati | 1608 |
| SOGGETTI PASSIVI | 1609 |
| ALIQUOTE DELL'IMPOSTA IPOTECARIA | 1609 |
| 1. Imposta dovuta in misura fissa | 1610 |
| 1.1 Pertinenze cedute con l'abitazione | 1610 |
| 1.2 Agevolazione "prima casa" | 1610 |
| 2. Aliquota dello 0,50% (annotazioni per cancellazioni o riduzioni di ipoteca o pegno) | 1611 |
| 3. Aliquota dell'1% (rinnovazioni di ipoteca o pegno) | 1611 |
| ALIQUOTE DELL'IMPOSTA CATASTALE | 1611 |

65. Imposta sulle successioni

| | |
|---|------|
| OGGETTO DELL'IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI | 1613 |
| 1. Imposta sul valore della singola quota | 1614 |
| 1.1 Presupposto impositivo | 1614 |
| 1.2 Beni situati all'estero | 1615 |
| 2. Trasferimenti non soggetti all'imposta | 1615 |

| | |
|--|------|
| SOGGETTI PASSIVI | 1617 |
| ALIQUOTE E FRANCHIGIE | 1618 |
| 1. Aliquote | 1618 |
| 2. Franchigie | 1621 |
| BASE IMPONIBILE | 1623 |
| 1. Beni non compresi nell'attivo ereditario | 1624 |
| 2. Attivo ereditario | 1624 |
| 2.1 Calcolo del valore degli immobili | 1624 |
| 3. Passività deducibili | 1626 |
| 3.1 Condizioni di deducibilità generali dei debiti | 1627 |
| COACERVO | 1627 |
| 1. Attuale applicabilità del coacervo | 1629 |
| 2. Calcolo del coacervo | 1629 |
| RIDUZIONE DELL'IMPOSTA | 1631 |
| 1. Successione apertasi entro 5 anni da una precedente successione | 1631 |
| 2. Beni culturali vincolati | 1632 |
| 3. Fondi rustici | 1632 |
| 4. Immobili adibiti all'esercizio dell'impresa | 1632 |
| 5. Beni situati in Comuni montani | 1633 |
| 6. Altre agevolazioni | 1633 |
| 7. Agevolazioni "prima casa" | 1633 |
| 8. Assegnazione del patrimonio del trust ai beneficiari | 1633 |
| DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE E VERSAMENTI | 1634 |
| 1. Modalità e termini di presentazione della dichiarazione | 1634 |
| 2. Divieto di effettuare pagamenti | 1637 |
| 3. Liquidazione dell'imposta | 1637 |
| 4. Versamento dell'imposta | 1638 |

66. Imposta sulle donazioni

| | |
|--|------|
| OGGETTO DELL'IMPOSTA SULLE DONAZIONI | 1639 |
| 1. Vincoli di destinazione | 1641 |
| 2. Fondo patrimoniale | 1642 |
| 2.1 Effetti giuridici della costituzione | 1642 |
| 2.2 Regime impositivo | 1642 |
| 3. Intestazione fiduciaria | 1644 |
| 4. Trust | 1646 |
| 4.1 Definizione dell'istituto | 1646 |
| 4.2 Tipologie di trust | 1646 |
| 4.3 Imposta sulle donazioni e trust | 1647 |
| 5. Liberalità indirette | 1652 |
| 5.1 Nozione civilistica | 1652 |
| 5.2 Trattamento impositivo | 1653 |

SOMMARIO

| | |
|--|-------------|
| 6. Trasferimenti non soggetti all'imposta | 1653 |
| 7. Trasferimenti soggetti all'imposta in misura fissa | 1654 |
| 8. Agevolazioni | 1655 |
| SOGGETTI PASSIVI | 1655 |
| ALIQUOTE E FRANCHIGIE | 1656 |
| 1. Aliquote | 1656 |
| 2. Franchigie | 1656 |
| BASE IMPONIBILE | 1657 |
| COACERVO | 1658 |
| 1. Esaurimento delle franchigie | 1658 |
| 2. Atti rientranti nel calcolo del coacervo | 1659 |
| 2.1 Precedenti donazioni esentate da imposta | 1660 |
| 2.2 Limiti temporali al computo delle donazioni precedenti | 1660 |
| 3. Procedimento per il calcolo del coacervo | 1660 |
| AMBITO TERRITORIALE DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA | 1662 |
| TRASFERIMENTO D'AZIENDA | 1662 |

PARTE V - IMU, TARI E IMPOSTA PATRIMONIALE IMMOBILI ESTERI

67. Istituzione e presupposto IMU

| | |
|--|-------------|
| DEFINIZIONE | 1667 |
| 1. Decorrenza dell'IMU | 1668 |
| 2. Evoluzione normativa | 1668 |
| 3. Potere dei Comuni di intervenire sulla disciplina del tributo | 1673 |
| PRESUPPOSTO | 1674 |
| TERRITORIALITÀ | 1675 |
| SOGGETTO ATTIVO | 1676 |
| SOGGETTI PASSIVI | 1676 |
| 1. Diritti reali che fondano il possesso rilevante ai fini IMU | 1677 |
| 2. Possesso e detenzione | 1677 |
| 3. Mera detenzione dell'immobile | 1679 |
| IMU E IRPEF | 1679 |
| 1. Effetti sulla base imponibile IRPEF | 1680 |

| | | |
|-----|---|------|
| 1.1 | Redditi sostituiti dall'IMU: casi particolari | 1680 |
| 1.2 | Redditi sostituiti dall'IMU solo parzialmente | 1682 |
| 1.3 | Redditi non sostituiti dall'IMU | 1683 |
| 2. | Compilazione dei modelli dichiarativi | 1684 |

| | |
|--------------|------|
| DEDUCIBILITÀ | 1684 |
|--------------|------|

68. Ambito soggettivo IMU

| | |
|--|------|
| DEFINIZIONE | 1687 |
| 1. Soggetti passivi IMU | 1688 |
| 2. Irrilevanza del profilo soggettivo del possessore | 1689 |
| 3. Beni in leasing: soggettività passiva del locatario in vigenza di contratto | 1689 |
| 4. Aree demaniali: soggettività passiva del concessionario | 1690 |
| 5. Immobile assegnato al genitore affidatario dei figli | 1690 |

| | |
|---------------------------------|------|
| CONTITOLARITÀ DEL DIRITTO REALE | 1692 |
|---------------------------------|------|

| | |
|--|------|
| CASI PARTICOLARI | 1692 |
| 1. Immobili delle cooperative edilizie | 1692 |
| 1.1 Cooperative edilizie a proprietà divisa (o non a proprietà indivisa) | 1692 |
| 1.2 Cooperative edilizie a proprietà indivisa | 1692 |
| 2. Immobili ATER (IACP) | 1693 |
| 3. Immobili oggetto di privatizzazione | 1693 |
| 4. Immobili in eredità | 1694 |
| 4.1 Eredità giacente | 1694 |
| 5. Coniuge superstite con diritto di abitazione | 1694 |

| | |
|--|------|
| OBBLIGHI IN CAPO A SOGGETTI DIVERSI DAL SOGGETTO PASSIVO | 1695 |
| 1. Beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale | 1695 |
| 2. Parti comuni condominiali | 1696 |
| 3. Immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa | 1696 |
| 4. Altri casi particolari | 1697 |

69. Ambito oggettivo IMU

| | |
|-------------|------|
| PRESUPPOSTO | 1700 |
|-------------|------|

| | |
|---|------|
| FABBRICATI | 1700 |
| 1. Fabbricati in corso di costruzione, ricostruzione, o recupero edilizio | 1701 |
| 1.1 Impianto fotovoltaico in corso di costruzione su un lastrico solare | 1701 |
| 2. Fabbricati di nuova costruzione (momento genetico ai fini dell'IMU) | 1702 |
| 2.1 Irrilevanza dell'agibilità | 1702 |
| 2.2 Rilevanza congiunta di ultimazione e accatastamento | 1703 |
| 2.3 Anticipazione dell'accatastamento | 1703 |
| 2.4 Riflessi sulla disciplina dell'imposta | 1704 |
| 2.5 Rilevanza della data di utilizzo (se anteriore all'ultimazione) | 1704 |

SOMMARIO

| | |
|--|------|
| 3. Fabbricati oggetto di meri interventi manutentori | 1704 |
| 4. Fabbricati rurali | 1705 |
| 4.1 Classamento ordinario e annotazione della ruralità fiscale | 1705 |
| 4.2 Fabbricati rurali abitativi | 1705 |
| 4.3 Fabbricati rurali strumentali | 1706 |
| 5. Fabbricati abusivi | 1706 |
| 6. Fabbricati a destinazione speciale e particolare (gruppo D ed E) | 1706 |
| 7. Impianti fotovoltaici | 1709 |
| 8. Piattaforme petrolifere | 1710 |
| | |
| ABITAZIONE PRINCIPALE | 1712 |
| 1. Nozione di abitazione principale valida ai fini dell'IMU | 1712 |
| 2. Rilevanza di una sola unità immobiliare | 1715 |
| 3. Classificazione catastale ed eventuale status di immobile di lusso | 1716 |
| 4. Regime agevolato per l'abitazione principale e le relative pertinenze | 1717 |
| | |
| FATTISPECIE CONSIDERATE "ABITAZIONI PRINCIPALI" | 1718 |
| 1. Alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle cooperative edilizie a proprietà indivisa | 1718 |
| 2. Alloggi delle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari | 1719 |
| 3. Alloggi sociali | 1719 |
| 4. Casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli | 1719 |
| 5. Unico immobile del personale delle Forze armate, Forze di polizia, Vigili del fuoco e personale prefettizio | 1720 |
| 6. Abitazione di anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o di cura | 1720 |
| 7. Abitazioni possedute da soggetti residenti all'estero e titolari di pensione | 1721 |
| | |
| PERTINENZE | 1722 |
| 1. Pertinenze dell'abitazione principale | 1722 |
| 2. Pertinenze di altri immobili | 1724 |
| 3. Aree urbane | 1725 |
| | |
| AREA FABBRICABILE | 1725 |
| 1. Prescrizioni del PRG in itinere | 1726 |
| 2. Utilizzabilità a scopo edificatorio | 1727 |
| 3. Obblighi informativi facenti capo al Comune | 1728 |
| 4. Aree fabbricabili coltivate da coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole | 1729 |
| 5. Aree fabbricabili site in territori montani o collinari | 1732 |
| 6. Aree fabbricabili costituenti pertinenza di fabbricati | 1732 |
| | |
| TERRENI AGRICOLI | 1734 |
| 1. Terreni pertinenziali a fabbricati | 1734 |
| 2. Terreni agricoli esenti | 1735 |
| 3. Terreni agricoli montani e parzialmente montani | 1736 |
| 4. Terreni agricoli non esenti: aliquota applicabile | 1737 |
| 5. Dichiarazione IMU | 1737 |

70. Esenzioni IMU

| | |
|---|------|
| INQUADRAMENTO GENERALE | 1740 |
| IMMOBILI DELLO STATO E DI ALTRI ENTI DESTINATI AI FINI ISTITUZIONALI | 1742 |
| 1. Enti interessati | 1742 |
| 2. Immobili destinati esclusivamente ai compiti istituzionali | 1743 |
| 3. Immobili in comodato al Comune per scopi istituzionali | 1744 |
| 4. Immobili non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali | 1744 |
| FABBRICATI CENSITI NEL GRUPPO "E" | 1744 |
| IMMOBILI AD USO CULTURALE | 1745 |
| IMMOBILI DEGLI ENTI ECCLESIASTICI E DELLA SANTA SEDE | 1746 |
| IMMOBILI DEGLI STATI ESTERI ED ORGANIZZAZIONI INTERNAZIONALI | 1746 |
| IMMOBILI DEGLI ENTI "NO PROFIT" | 1747 |
| 1. Requisito soggettivo | 1748 |
| 1.1 Enti non commerciali pubblici | 1748 |
| 1.2 Enti non commerciali privati | 1748 |
| 1.3 Soggetti esclusi | 1750 |
| 1.4 Possesso dell'immobile | 1751 |
| 1.5 Immobile in comodato da ente non commerciale ad altro ente non commerciale | 1751 |
| 1.6 Immobile in comodato ad ente non commerciale | 1752 |
| 2. Requisito oggettivo | 1752 |
| 2.1 Rilevanza dell'attività svolta | 1753 |
| 2.2 Modalità di svolgimento dell'attività no profit | 1753 |
| 3. Utilizzo esclusivo o misto dell'immobile per lo svolgimento delle attività assistenziali, previdenziali, ecc. | 1757 |
| 3.1 Immobili ad utilizzazione mista | 1757 |
| TERRENI AGRICOLI ESENTI | 1762 |
| 1. Terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali | 1762 |
| 2. Terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori | 1763 |
| 3. Terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile | 1764 |
| 4. Terreni agricoli in aree montane o di collina | 1764 |
| 5. Terreni agricoli esenti e conseguenze sulla tassazione diretta | 1764 |
| 6. Esenzione IMU sui terreni agricoli in caso di fusione di comuni | 1765 |
| FABBRICATI RURALI STRUMENTALI | 1765 |
| IMMOBILI MERCE INVENDUTI | 1766 |

SOMMARIO

| | |
|--|------|
| 1. Ambito soggettivo | 1766 |
| 2. Ambito oggettivo | 1766 |
| 3. Immobili non assegnati delle cooperative edilizie | 1767 |
| 4. Obbligo di dichiarazione IMU | 1767 |

| | |
|---|------|
| ULTERIORI ESENZIONI | 1767 |
| 1. Immobili situati nelle zone colpite da calamità naturali | 1767 |
| 2. Esenzione dall'IMU per le imprese nelle ZFU | 1769 |
| 2.1 Soggetti beneficiari dell'esenzione | 1769 |
| 2.2 Zone Franche urbane (ZFU) | 1771 |
| 2.3 Decorrenza dell'esenzione IMU | 1771 |
| 3. Esenzioni deliberate dai Comuni | 1771 |

71. Base imponibile IMU

| | |
|----------------------------|------|
| MODALITÀ DI DETERMINAZIONE | 1773 |
|----------------------------|------|

| | |
|--|------|
| FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO E DOTATI DI RENDITA | 1774 |
| 1. Rilevanza dell'accatastamento | 1776 |
| 2. Modifiche della rendita catastale | 1777 |
| 3. Esclusione dalla rendita dei c.d. "imbullonati" | 1778 |
| 4. Unità immobiliari nuove | 1778 |
| 5. Immobili in leasing | 1778 |
| 6. Abitazione principale | 1779 |

| | |
|---|------|
| RIDUZIONI DELLA BASE IMPONIBILE ALLA METÀ | 1779 |
| 1. Fabbricati vincolati per motivi storico-artistici | 1779 |
| 2. Fabbricati inagibili o inabitabili | 1779 |
| 3. Abitazioni concesse in uso comodato gratuito a parenti | 1780 |

| | |
|---|------|
| FABBRICATI SPROVVISTI DI RENDITA | 1783 |
| 1. Rendita presunta iscritta transitoriamente in Catasto per i c.d. "immobili fantasma" | 1783 |
| 1.1 Efficacia provvisoria della rendita presunta | 1783 |
| 1.2 Ricalcolo dei tributi già liquidati in base alla rendita presunta | 1784 |
| 2. Fabbricati rurali e obbligo di iscrizione al Catasto degli Immobili Urbani | 1784 |

| | |
|---|------|
| FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE POSSEDUTI DA IMPRESE | 1786 |
| 1. Coefficienti ministeriali per la rivalutazione dei costi storici di acquisto o costruzione | 1786 |
| 2. Costi di acquisto o costruzione rilevanti | 1787 |
| 3. Rilevanza temporale del metodo contabile | 1788 |
| 4. Attribuzione della rendita catastale e diritto al rimborso | 1788 |
| 5. Fabbricati condotti in leasing | 1789 |

| | |
|-------------------|------|
| AREE FABBRICABILI | 1790 |
|-------------------|------|

| | |
|------------------|------|
| TERRENI AGRICOLI | 1791 |
|------------------|------|

72. Aliquote IMU

| | |
|--|------|
| DEFINIZIONE | 1794 |
| ALIQUOTE IMU ORDINARIE | 1795 |
| 1. Bilancio di previsione degli enti locali | 1795 |
| 2. Organo competente alla determinazione delle aliquote | 1796 |
| 3. Pubblicazione delle delibere e dei regolamenti | 1797 |
| 4. Modifica di tariffe e aliquote dopo l'approvazione del bilancio di previsione | 1798 |
| 5. Blocco degli aumenti dei tributi locali (anni 2016-2018) | 1799 |
| ACCONTO E SALDO | 1799 |
| Altre ALIQUOTE IMU | 1800 |
| 1. Abitazione principale e relative pertinenze | 1801 |
| 2. Immobili locati a canone concordato | 1801 |
| 3. Fabbricati rurali ad uso strumentale | 1802 |
| 4. Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita | 1802 |
| 5. Terreni agricoli | 1803 |
| 6. Immobili del gruppo D | 1803 |
| 7. Potere dei Comuni di ridurre l'aliquota ordinaria | 1804 |
| IMU E TASI | 1804 |

73. Liquidazione e versamento IMU

| | |
|---|------|
| INQUADRAMENTO GENERALE | 1807 |
| SCADENZE DEI VERSAMENTI | 1808 |
| 1. Liquidazione dell'acconto di giugno e del saldo di dicembre: regola generale | 1809 |
| 2. IMU anno 2020 | 1810 |
| 3. IMU anno 2021: determinazione della prima rata scadente il 16.6.2021 e della seconda rata scadente il 16.12.2021 | 1813 |
| 4. Enti non commerciali e versamenti IMU | 1813 |
| 5. Immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa | 1815 |
| MISURE LEGATE ALL'EMERGENZA COVID-19 | 1815 |
| 1. Abolizione prima rata 2020 IMU per il settore turistico | 1815 |
| 2. Differimento prima rata IMU durante l'emergenza Covid-19 | 1816 |
| 3. Abolizione seconda rata 2020 per il settore turistico e dello spettacolo | 1816 |
| 4. Ulteriori fattispecie per la quale è prevista la cancellazione della seconda rata 2020 | 1817 |
| 5. Abolizione IMU 2021 e 2022 per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli | 1822 |
| 6. Abolizione prima rata IMU 2021 per il settore turistico | 1822 |

| | |
|---|------|
| MODALITÀ DI VERSAMENTO | 1823 |
| 1. Versamento mediante il Modello F24 | 1823 |
| 1.1 Modalità di compilazione del Modello F24 | 1823 |
| 1.2 Versamento mediante il Modello F24 “Semplificato” | 1824 |
| 1.3 Codici tributo | 1825 |
| 2. Versamento mediante il bollettino postale | 1825 |
| 2.1 Versamento con modalità telematiche | 1826 |
| 2.2 Modalità di compilazione del bollettino | 1826 |
| 2.3 Detrazione per l’abitazione principale | 1827 |
| 3. Versamento distinto della quota erariale e della quota comunale | 1827 |
| 4. Contribuenti non residenti | 1827 |
| 5. Cittadini italiani residenti all’estero | 1828 |
| 6. Versamento mediante il Modello F24EP da parte degli enti pubblici | 1828 |
| 7. Altri aspetti connessi al versamento dell’IMU | 1829 |
| 7.1 Arrotondamento all’unità di euro | 1829 |
| 7.2 Importo minimo per l’obbligo di versamento | 1829 |
| | |
| ERRORI NEI VERSAMENTI E RIMBORSI | 1829 |
| 1. Versamento a Comune diverso da quello competente | 1830 |
| 2. Versamento superiore al dovuto | 1830 |
| 3. Versamento allo Stato di somme dovute al Comune | 1831 |
| 4. Versamento al Comune di somme dovute allo Stato | 1832 |
| | |
| VERSAMENTI IN COMPENSAZIONE | 1832 |
| 1. Crediti derivanti dal Modello 730 | 1832 |
| 2. Visto di conformità per utilizzo di crediti superiori a euro 5.000 | 1833 |
| 3. Compensazione di crediti tributari con Modello F24 | 1833 |
| | |
| ISTANZE DI INTERPELLO | 1834 |
| | |
| ADEMPIMENTI | 1834 |
| 1. Versamento IMU | 1834 |
| | |
| 74. Dichiarazione IMU | |
| | |
| INQUADRAMENTO GENERALE | 1837 |
| 1. Modello di dichiarazione IMU | 1837 |
| 2. Modello di dichiarazione per gli enti non commerciali | 1838 |
| 3. Obbligo dichiarativo | 1838 |
| | |
| DICHIARAZIONE NON DOVUTA | 1839 |
| 1. Atti comunicati con il MUI | 1839 |
| 2. Immobili caduti in successione | 1840 |
| 3. Abitazione principale | 1840 |
| 4. Pertinenze dell’abitazione principale | 1841 |
| 5. Immobili assimilati dai comuni all’abitazione principale | 1841 |
| 6. Fabbricati rurali strumentali | 1841 |

| | |
|--|------|
| DICHIARAZIONE OBBLIGATORIA | 1841 |
| 1. Immobili che godono di riduzioni d'imposta | 1842 |
| 1.1 Fabbricati di interesse storico o artistico | 1842 |
| 1.2 Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati | 1842 |
| 1.3 Unità immobiliari concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale | 1843 |
| 1.4 Immobili per i quali il Comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota | 1844 |
| 2. Immobili per i quali i Comuni non possiedono informazioni | 1844 |
| 3. Casi particolari di assimilazione all'abitazione principale | 1846 |
| 4. Casi particolari in cui la dichiarazione IMU deve essere presentata anche per l'abitazione principale | 1847 |
| 4.1 Coniugi con residenze in immobili diversi all'interno dello stesso Comune | 1847 |
| 4.2 Immobile situato sul territorio di Comuni diversi | 1848 |
| 4.3 Genitore affidatario dei figli e assegnatario della casa familiare | 1848 |
| 4.4 Immobili dei cittadini italiani iscritti all'AIRE e assimilati all'abitazione principale (fino al 31.12.2019) | 1849 |
| 5. Immobili merce invenduti | 1850 |
| 6. Aree edificabili | 1850 |
| 6.1 Presentazione della dichiarazione IMU per le aree fabbricabili | 1851 |
| 6.2 Aree fabbricabili coltivate da coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola | 1851 |
| 7. Effetti della dichiarazione per gli anni successivi | 1852 |
| SOGGETTI OBBLIGATI ALLA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE | 1852 |
| 1. Soggetti passivi dell'IMU | 1852 |
| 2. Comproprietari e contitolari di diritti reali | 1852 |
| 3. Casi particolari | 1852 |
| TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE | 1854 |
| 1. Termini di presentazione | 1854 |
| 2. Soggetto a cui presentare la dichiarazione | 1854 |
| 3. Modalità di presentazione della dichiarazione | 1855 |
| DICHIARAZIONE IMU DEGLI ENTI NON COMMERCIALI | 1855 |
| 1. Dichiarazione IMU-TASI per gli enti non commerciali | 1856 |
| 2. Termini di presentazione | 1857 |
| 3. Contenuto della dichiarazione | 1857 |
| ADEMPIMENTI | 1857 |
| 1. Dichiarazione IMU | 1857 |
| 2. Dichiarazione IMU - Enti non commerciali | 1858 |
| 75. Accertamento e riscossione IMU | |
| INQUADRAMENTO GENERALE | 1861 |
| 1. Accertamento e riscossione | 1862 |
| 1.1. Accertamento | 1862 |

SOMMARIO

| | |
|---|------|
| 1.2. Accertamento esecutivo degli Enti locali | 1863 |
| 1.3. Esecuzione forzata | 1864 |
| 1.4. Limiti all'esecutività dell'accertamento | 1865 |
| 1.5. Dilazione dei versamenti | 1865 |
| 2. Accertamento con adesione e strumenti deflativi del contenzioso | 1866 |
| 3. Contenzioso | 1866 |
| REGIME SANZIONATORIO | 1866 |
| 1. Sanzioni | 1866 |
| 2. Incompletezza dei documenti di versamento | 1868 |
| 3. Errata indicazione del codice tributo o del codice Comune | 1868 |
| 4. Omessa presentazione del Modello F24 "a saldo zero" | 1870 |
| 5. Definizione agevolata | 1870 |
| 6. Interessi di mora | 1870 |
| RAVVEDIMENTO OPEROSO | 1870 |
| 1. Cause ostative al ravvedimento | 1871 |
| 2. Misura della sanzione ridotta | 1871 |
| 3. Efficacia del versamento | 1874 |
| 4. Computo dei giorni per il ravvedimento "breve" | 1874 |
| 5. Ravvedimento e riferimento alla dichiarazione IMU | 1875 |
| 6. Ravvedimento per irregolarità di versamento IMU | 1875 |
| 7. Ravvedimento dell'omessa presentazione della dichiarazione | 1876 |
| 8. Ravvedimento parziale non esperibile per IMU e tributi locali | 1877 |
| 76. TARI | |
| DEFINIZIONI | 1879 |
| TARI: TASSA SUL SERVIZIO DI GESTIONE DEI RIFIUTI URBANI | 1880 |
| 1. Dalla TARSU alla TARI: evoluzione normativa | 1880 |
| 2. Presupposto e soggetti passivi | 1881 |
| 3. Base imponibile | 1882 |
| 3.1 Unità immobiliari a destinazione ordinaria e futura revisione del catasto | 1882 |
| 3.2 Rifiuti speciali | 1883 |
| 4. Criteri tariffari | 1883 |
| 5. Esclusioni | 1885 |
| 5.1 Parti comuni dell'edificio | 1886 |
| 5.2 Magazzini e aree esclusivamente collegate all'attività produttiva | 1886 |
| 6. Riduzioni ed esenzioni | 1887 |
| 6.1 Riduzioni per legge | 1887 |
| 6.2 Riduzioni stabilite da Comune | 1887 |
| 6.3 Riduzioni per i soggetti titolari di pensione non residenti | 1887 |
| 6.4 Riduzioni nel periodo di emergenza Covid-19 | 1888 |
| 7. Occupazione temporanea di aree pubbliche | 1888 |
| DICHIARAZIONI E VERSAMENTI | 1888 |

| | |
|--|-------------|
| 1. Dichiarazioni | 1888 |
| 2. Versamenti | 1889 |
| RISCOSSIONE, ACCERTAMENTO E SANZIONI | 1892 |
| 1. Riscossione e accertamento | 1892 |
| 2. Regime sanzionatorio | 1892 |
| ADEMPIMENTI | 1893 |
| 1. Versamento TARI | 1893 |
| 77. Imposta patrimoniale sugli immobili esteri (IVIE) | |
| DEFINIZIONE | 1896 |
| SOGGETTI PASSIVI | 1897 |
| 1. Soggetti residenti | 1897 |
| 2. Proprietari e titolari di diritti reali sugli immobili esteri | 1898 |
| 3. Immobili detenuti in comunione | 1899 |
| 4. Immobili detenuti tramite soggetti interposti | 1899 |
| 5. Soggetti proprietari di immobili oggetto di operazioni di emersione | 1900 |
| BASE IMPONIBILE | 1900 |
| 1. Immobili situati in Paesi UE o aderenti allo Spazio Economico Europeo (SEE) | 1900 |
| 1.1 Valore catastale | 1900 |
| 1.2 Costo di acquisto o valore di mercato | 1901 |
| 1.3 Valore di mercato | 1903 |
| 2. Immobili situati in Paesi diversi | 1903 |
| 2.1 Costo di acquisto o di costruzione | 1903 |
| 2.2 Valore di mercato | 1903 |
| 3. Altre disposizioni ai fini della determinazione della base imponibile | 1904 |
| 3.1 Diritti reali diversi dalla proprietà | 1904 |
| 3.2 Immobili costruiti dal proprietario | 1904 |
| 3.3 Immobili acquisiti per successione o donazione | 1904 |
| 3.4 Tasso di cambio | 1904 |
| ALIQUOTE IVIE | 1905 |
| 1. Regime agevolato per le abitazioni principali all'estero | 1905 |
| DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA | 1906 |
| 1. Credito di imposta | 1907 |
| 2. Credito di imposta per gli Immobili situati nell'UE e nello SEE | 1907 |
| 3. Franchigia | 1908 |
| DICHIARAZIONE E VERSAMENTO | 1908 |
| 1. Compilazione del Modello REDDITI | 1908 |
| 2. Soggetti che presentano il Modello 730 | 1909 |

SOMMARIO

| | |
|--|------|
| 3. Esclusione dall'IRPEF degli immobili esteri non locati o adibiti ad abitazione principale | 1909 |
| 4. Versamento, liquidazione, accertamento e riscossione | 1909 |
| 5. Immobili concessi in gestione o in amministrazione a intermediari residenti | 1910 |
| ADEMPIMENTI | 1911 |
| 1. Versamento IVIE | 1911 |

PARTE VI - ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO NEL SETTORE IMMOBILIARE

78. Accertamento delle locazioni

| | |
|---|------|
| ACCERTAMENTO DELLE LOCAZIONI REGISTRATE | 1915 |
| 1. Ambito di applicazione | 1915 |
| 1.1 Esclusione dei contratti di locazione concordati | 1916 |
| 2. Inibizione del potere di liquidare la maggiore imposta di registro complementare | 1916 |
| 2.1 Raggiungimento del valore catastale al periodo locativo infrannuale | 1917 |
| 2.2 Liquidazione dell'imposta complementare sulle annualità successive | 1917 |
| 2.3 Valore catastale | 1917 |
| 2.4 Misura dei coefficienti moltiplicatori | 1918 |
| 3. Inibizione del potere di rettificare il reddito dichiarato dal locatore | 1918 |
| 3.1 Mancato coordinamento tra normativa relativa all'accertamento e determinazione del reddito sui fabbricati | 1919 |
| 3.2 Natura procedimentale e non sostanziale della disposizione | 1919 |
| 3.3 Condizione che configura l'inibizione dei poteri di accertamento | 1920 |
| 3.4 Interpretazione letterale | 1921 |
| 3.5 Locazioni di singole unità immobiliari e APE | 1922 |
| ACCERTAMENTO DELLE LOCAZIONI NON REGISTRATE | 1924 |
| 1. Risposta sanzionatoria all'omessa registrazione | 1924 |
| 2. Codice fiscale indicato nei contratti di somministrazione di acqua, energia elettrica, gas | 1925 |
| 3. Dati catastali delle unità immobiliari presso cui sono attivate nuove utenze | 1925 |
| 3.1 Destinatari dell'obbligo | 1926 |
| 3.2 Comunicazione telematica | 1926 |
| REGIME SANZIONATORIO | 1926 |
| 1. Sanzioni amministrative | 1926 |
| 1.1 Omessa indicazione dei dati catastali | 1926 |
| 1.2 Nullità della locazione come sanzione extrafiscale | 1926 |
| 1.3 Contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni | 1927 |
| 1.4 Conseguenze fiscali | 1927 |

| | | |
|---|---|------|
| 1.5 | Estensione dell'ambito di applicazione della sanzione | 1928 |
| 2. | Sanzioni per le locazioni di immobili abitativi previste dal decreto sul federalismo municipale | 1928 |
| 2.1 | Sospetto di incostituzionalità | 1928 |
| 2.2 | Contratti verbali | 1929 |
| 2.3 | Rilevanza del canone imposto ex lege ai fini del calcolo dell'imposta di registro | 1929 |
| 2.4 | Registrazione tardiva volontaria | 1930 |
| 2.5 | Sanatoria per i contratti in corso non tempestivamente registrati (termine del 6.6.2011) | 1930 |
| 2.6 | Applicabilità della norma sull'accertamento parziale per il pregresso | 1930 |
| 2.7 | Omessa dichiarazione dei redditi | 1931 |
| RAVVEDIMENTO OPEROSO | | 1932 |
| 1. | Cedolare secca | 1932 |
| 2. | Modifiche al ravvedimento operoso introdotte dalla legge di stabilità 2015 | 1933 |
| 79. Accertamento dei trasferimenti immobiliari | | |
| REDDITO GENERATO DAL TRASFERIMENTO DI IMMOBILI | | 1935 |
| 1. | Reddito di lavoro autonomo | 1936 |
| 2. | Reddito d'impresa | 1936 |
| 3. | Redditi diversi | 1938 |
| 4. | Duplici funzione del corrispettivo | 1938 |
| 5. | Rapporto tra corrispettivo e valore normale | 1938 |
| IMPOSTE DI CORRISPETTIVO | | 1938 |
| 1. | Evoluzione normativa della disciplina dell'accertamento | 1939 |
| 1.1 | Abrogazione operata dalla legge Comunitaria 2008 | 1939 |
| 1.2 | Conseguenze dell'abrogazione | 1940 |
| 1.3 | Disciplina dell'accertamento previgente | 1940 |
| 1.4 | Applicabilità al pregresso dell'accertamento in base al valore normale | 1941 |
| 1.5 | Rettifica del reddito d'impresa in base al valore normale degli immobili | 1941 |
| 1.6 | Inferiorità del corrispettivo al valore normale come elemento fondante la rettifica | 1941 |
| 1.7 | Rettifica della dichiarazione IVA in base al valore normale degli immobili | 1942 |
| 1.8 | Irrelevanza del valore catastale | 1942 |
| 1.9 | Valore normale come elemento fondante la rettifica | 1942 |
| 1.10 | Rilevanza della generalità delle cessioni immobiliari | 1943 |
| 1.11 | Determinazione del valore normale | 1943 |
| 1.12 | Valore normale dei beni immobili oggetto di compravendite finanziate con mutui | 1943 |
| 1.13 | Onere della prova | 1944 |
| 1.14 | Incoerenza della norma nazionale | 1945 |
| 1.15 | Contrasto con la disciplina IVA comunitaria | 1945 |

SOMMARIO

| | | |
|-----|--|------|
| 2. | Disciplina vigente | 1946 |
| 2.1 | Restaurazione dell'onere probatorio in capo agli uffici | 1946 |
| 2.2 | Svuotamento della presunzione legale relativa all'importo preso a mutuo come valore normale minimo | 1950 |
| 2.3 | Decorrenza | 1951 |
| 2.4 | Efficacia retroattiva della nuova disciplina | 1952 |
| 3. | Solidarietà passiva IVA del cessionario | 1953 |
| 3.1 | Differenze rispetto alla solidarietà passiva del cessionario nelle cessioni immobiliari | 1954 |
| 3.2 | Oggetto della responsabilità del cessionario | 1955 |
| 3.3 | Regolarizzazione ostativa alla responsabilità solidale | 1956 |
| 3.4 | Privilegio speciale dello Stato | 1957 |
| 3.5 | Disconoscimento requisiti "prima casa" | 1958 |

| | | |
|-------------------|--|------|
| IMPOSTE DI VALORE | 1959 | |
| 1. | Riflessi dell'accertamento di valore ai fini delle imposte dirette | 1960 |
| 1.1 | Accertamento dell'occultazione di corrispettivo | 1963 |
| 2. | Accertamento di maggior valore | 1964 |
| 2.1 | Criteri che ispirano il controllo di congruità | 1964 |
| 2.2 | Obbligo di motivazione e obbligo di allegazione | 1964 |
| 2.3 | Acquisti attraverso aste giudiziarie | 1965 |
| 2.4 | Determinazione del valore venale in comune commercio | 1966 |
| 2.5 | Rilevanza del valore di perizia | 1967 |
| 2.6 | Possibilità di discostarsi dal valore di perizia | 1969 |
| 2.7 | Liquidazione dell'imposta complementare (registro) | 1970 |
| 2.8 | Sanzione per insufficiente dichiarazione di valore | 1971 |
| 2.9 | Criteri di selezione degli atti per l'accertamento di valore | 1972 |

| | | |
|----------------|---|------|
| VALORE NORMALE | 1973 | |
| 1. | Criteri di determinazione del valore normale | 1973 |
| 1.1 | Aggiornamento semestrale delle quotazioni immobiliari OMI | 1974 |
| 1.2 | Aggiornamento periodico dei criteri di determinazione del valore normale | 1974 |
| 1.3 | Superficie dell'unità immobiliare rilevante per il calcolo del valore normale | 1975 |
| 2. | Individuazione delle quotazioni immobiliari OMI | 1975 |
| 2.1 | Valori OMI alla data dell'atto notarile o del contratto preliminare registrato | 1976 |
| 3. | Calcolo del valore normale unitario (unità immobiliari non residenziali) | 1976 |
| 4. | Calcolo del valore normale unitario (unità immobiliari residenziali) | 1977 |
| 4.1 | Necessità di rettificare il valore normale unitario per gli immobili residenziali | 1978 |
| 5. | Calcolo del valore normale e rivalutazione del 30% (immobili nuovi) | 1980 |
| 6. | Esempi di calcolo del valore normale | 1981 |
| 7. | Integrazione del valore normale in base ad altri elementi a disposizione dell'ufficio | 1983 |

| | |
|----------------------------------|------|
| POTERI DI CONTROLLO DEGLI UFFICI | 1984 |
|----------------------------------|------|

| | |
|--|------|
| 1. Accessi, ispezioni e verifiche | 1984 |
| 2. Inviti, richieste e questionari | 1985 |
| 3. Indagini finanziarie | 1987 |
| 3.1 Presunzioni relative ai prelevamenti e ai versamenti | 1987 |

80. Valutazione automatica e prezzo-valore

| | |
|--|------|
| VALUTAZIONE AUTOMATICA SU BASE CATASTALE | 1989 |
| 1. Edificabilità - Inedificabilità del terreno | 1990 |
| 2. Nullità del preliminare che obblighi a inserire in atto il valore catastale | 1990 |
| 3. Attuale ambito applicativo della valutazione automatica | 1991 |
| 4. Calcolo del valore soglia (valore catastale) | 1992 |
| 5. Casi particolari | 1993 |
| 5.1 Unico atto contenente una pluralità di beni | 1993 |
| 5.2 Atti immobiliari non configuranti "cessioni" | 1993 |
| 5.3 Immobili sprovvisti di rendita | 1994 |
| SUCCESSIONI E DONAZIONI | 1995 |
| REQUISITI PER L'APPLICAZIONE DEL PREZZO-VALORE | 1995 |
| 1. Indicazione del corrispettivo | 1995 |
| 2. Richiesta di applicazione del beneficio in atto | 1996 |
| 3. Sentenze di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre | 1997 |
| 4. Dichiarazione da rendere al notaio | 1997 |
| 5. Indicazione di un errato valore catastale | 1997 |
| 6. Pagamenti dilazionati | 1998 |
| INDICE ANALITICO | 1999 |