



L'estratto che stai visualizzando
è tratto da un volume pubblicato su
ShopWki - La libreria del professionista

[VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO](#)

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

SOMMARIO

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	30
3.2 Modello unico informatico	30
4. Classamento automatico delle particelle variate tramite la procedura informatica "DOCTE"	31
RICLASSAMENTO AUTOMATICO	32
1. Terreni interessati dal riclassamento automatico	33
2. Contenuti della dichiarazione relativa all'uso dei suoli	33
3. Ruolo dell'AGEA	34
3.1 Predisposizione e invio degli atti di aggiornamento catastale	35
3.2 Conservazione della documentazione	35
4. Ruolo dell'ufficio dell'Agenzia delle Entrate	35
5. Istanza di autotutela	36
6. Ricorso avverso i nuovi redditi attribuiti ai terreni	36
7. Profili sanzionatori	36
7.1 Inapplicabilità della sanzione prevista per l'omessa denuncia della variazione culturale	36
7.2 Sanzione per omessa o infedele indicazione dei dati nella dichiarazione relativa all'uso dei suoli	37
8. Decorrenza degli effetti dei nuovi redditi dominicale ed agrario	37
9. Riclassamento dei terreni in base alle dichiarazioni presentate all'AGEA nel 2006	38

9.1	Comunicato dell'Agenzia del Territorio pubblicato in GU 2.4.2007, n. 77	38
9.2	Ricorrenza diffusa di errori nel classamento	38
9.3	Procedura per la verifica della congruità del riclassamento e istanza di autotutela	38
ISTITUZIONE DI NUOVE QUALITÀ E CLASSI		39
REVISIONE TARIFFE D'ESTIMO		39
3. Decorrenza degli effetti fiscali dei redditi dei terreni		
INQUADRAMENTO GENERALE		41
IMPOSTE DIRETTE		42
1.	Revisione generale o parziale degli estimi dei terreni	42
2.	Istituzione di nuove qualità e classi da parte del Ministero delle Finanze	42
3.	Variazioni della qualità di coltura dei terreni a seguito di denuncia	42
4.	Variazioni della qualità di coltura dei terreni e riclassamento automatico su proposta dall'AGEA	45
IMU		46
1.	Rilevanza del reddito dominicale ai fini del tributo comunale (terreni agricoli)	46
2.	Variazione del reddito dominicale in corso d'anno	47
3.	Necessità della previa notifica del nuovo reddito	47
4.	Deroga alla necessità della previa notifica del nuovo reddito	48
RENDITA ATTRIBUITA IN AUTOTUTELA		50
1.	Imposte sui redditi	50
2.	IMU	50
3.	Imposte indirette	51
4. Catasto dei Fabbricati		
INQUADRAMENTO GENERALE		54
1.	Finalità della formazione del Catasto Fabbricati	55
2.	Potenziamento della finalità inventariale	55
3.	Manufatti non soggetti ad autonoma iscrizione in catasto	56
FORMAZIONE DEL CATASTO FABBRICATI		56
1.	Dichiarazione delle unità immobiliari urbane	56
1.1	Elementi da indicare nella dichiarazione	57
1.2	Rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare	57
1.3	Forma e modalità di presentazione della dichiarazione	57
2.	Procedimento di formazione del Catasto	58
2.1	Determinazione degli estimi catastali	61
2.2	Consistenza delle unità immobiliari	63
2.3	Classamento e "stima diretta" degli immobili dei gruppi D ed E	64

SOMMARIO

3. Attuale quadro generale delle categorie	77
4. Pubblicazione ed atti del Catasto urbano	79
5. Atti del Catasto degli immobili urbani	80
6. Istituzione del Catasto dei Fabbricati	80

DEVOLUZIONE DEL CATASTO AI COMUNI 82

1. Disposizioni attuative	83
2. Sentenza del TAR Lazio	83
2.1 Attribuzione di funzioni catastali ai Comuni	83
2.2 Effetti dell'annullamento del DPCM 14.6.2007 sul processo di decentramento	84

CONTENZIOSO CATASTALE 84

1. Competenza del Giudice Tributario	84
2. Termine per l'impugnazione degli atti catastali	85
3. Aggiornamento degli atti catastali al giudicato delle sentenze	85
4. Annotazione negli atti catastali delle sentenze non ancora esecutive	86

5. Aggiornamento del Catasto dei Fabbricati

INQUADRAMENTO GENERALE 88

1. Diritto di accesso dei funzionari del catasto	89
2. Procedura DOCFA per le nuove iscrizioni e le variazioni al Catasto Fabbricati	89
2.1 Contenuti obbligatori della dichiarazione DOCFA	90
2.2 Atti geometrici di aggiornamento catastale connessi alla dichiarazione DOCFA	93
3. Modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali	93
3.1 Soggetti abilitati all'uso del modello unico informatico	93
3.2 Atti di aggiornamento interessati dal modello unico informatico	94
3.3 Modalità di presentazione del modello unico informatico	94
3.4 Ricezione del modello da parte dell'Agenzia delle Entrate	94
3.5 Obbligo di conservazione dei documenti in formato cartaceo	94
4. Mutamenti nel possesso degli immobili	94
5. Denuncia di unità immobiliari di nuova costruzione	95
5.1 Denuncia di fabbricato urbano o nuova costruzione (accatastamento)	96
5.2 Denuncia di cambiamento dello stato dei terreni a seguito di edificazione (tipo mappale)	96
5.3 Dichiarazione delle unità immobiliari di nuova costruzione	97
6. Mutamenti nello stato, consistenza o destinazione di unità immobiliari già censite	97
6.1 Variazioni rilevanti	98
6.2 Redazione e presentazione della denuncia	100
6.3 Termine per la presentazione della dichiarazione	100
6.4 Sanzione per omessa o ritardata denuncia	100

REVISIONE DEGLI ESTIMI 100

REVISIONE DI QUALIFICAZIONE, CLASSIFICAZIONE E CLASSAMENTO	101
REVISIONE DEL CLASSAMENTO DA PARTE DEL COMUNE	102
1. Revisione del classamento per intere microzone	102
1.1 Disposizioni attuative	102
1.2 Scostamento significativo del valore medio di mercato relativo alla microzona	103
1.3 Computo e aggiornamento del valore medio di mercato	104
1.4 Computo del valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'IMU	104
1.5 Richiesta di revisione del classamento della microzona	105
1.6 Notifica degli atti attributivi delle nuove rendite	105
1.7 Decorrenza degli effetti fiscali delle nuove rendite	105
2. Accatastamento o revisione del classamento di singole unità immobiliari su richiesta del Comune	105
2.1 Unità immobiliari oggetto di attribuzione o rideterminazione della rendita	106
2.2 Notifica agli interessati della richiesta di presentazione dell'atto di aggiornamento catastale	107
2.3 Comunicazione all'ufficio delle Entrate della richiesta di presentazione dell'atto di aggiornamento catastale	107
2.4 Inottemperanza del possessore e adeguamento d'ufficio delle risultanze catastali	108
2.5 Rigetto della richiesta di adeguamento catastale	108
2.6 Notifica degli atti attributivi delle nuove rendite	108
ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON CENSITI O EX RURALI	109
1. Richiesta di iscrizione al catasto fabbricati	109
1.1 Pubblicazione del comunicato dell'Agenzia del territorio sulla Gazzetta Ufficiale	109
1.2 Pubblicità degli elenchi di immobili da regolarizzare	109
2. Regolarizzazione catastale d'ufficio	110
2.1 Comunicazione all'inadempiente	110
2.2 Surroga dell'ufficio	111
2.3 Indicazione da apporre sul documento di aggiornamento catastale	111
2.4 Iscrizione del fabbricato al Catasto Fabbricati	111
2.5 Determinazione degli oneri a carico dell'inadempiente	111
3. Rendita presunta	111
3.1 Criteri di determinazione della rendita presunta	112
3.2 Oneri a carico dell'interessato	114
3.3 Funzione fiscale della rendita presunta	115
3.4 Efficacia della rendita presunta	116
3.5 Ricorso contro la rendita presunta	116
3.6 Riesame in autotutela dell'atto attributivo della rendita presunta	116
3.7 Decorrenza degli effetti fiscali della rendita catastale	117
3.8 Regolarizzazione catastale a seguito dell'attribuzione della rendita presunta	117
RIACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI CENSITI NEL GRUPPO E	118

SOMMARIO

1. Criteri di accatastamento per gli immobili del gruppo E	118
2. Obbligo di regolarizzare l'accatastamento	119
3. Inerzia dei possessori	119
4. Decorrenza degli effetti fiscali della rendita catastale	120
5. Immobili degli enti non commerciali	120

VARIAZIONE DELLA CLASSE DI REDDITIVITÀ DI SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI	121
---	-----

VARIAZIONI DELL'UNITÀ DI MISURA DELLA CONSISTENZA	122
---	-----

RICLASSAMENTO DI SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI	122
--	-----

ANNOTAZIONI DEL VINCOLO ATTESTANTE L'INTERESSE STORICO CULTURALE NEGLI ATTI CATASTALI	123
---	-----

1. Irrilevanza del vincolo ai fini del classamento	123
2. Facoltà di richiedere l'annotazione del vincolo in Catasto	124

6. Accatastamento dei fabbricati rurali

INQUADRAMENTO GENERALE	128
------------------------	-----

1. Riformulazione dei requisiti per la ruralità fiscale	128
1.1 Recepimento normativo degli orientamenti espressi dall'amministrazione	128
1.2 Ampliamento dell'ambito della ruralità fiscale	129
1.3 Decorrenza della nuova nozione di ruralità fiscale	129
2. Novità relative alla ruralità fiscale delle case di abitazione	130
2.1 Requisiti del possesso e dell'utilizzo dell'abitazione (fino al 30.11.2007)	130
2.2 Requisito unico relativo all'utilizzo dell'abitazione (dall'1.12.2007)	132
2.3 Requisiti rimasti invariati a seguito della modifica normativa	132
2.4 Autodichiarazione circa il possesso dei requisiti di ruralità	133
3. Ruralità fiscale dei fabbricati strumentali all'attività agricola	134
3.1 Nuove ipotesi di fabbricati strumentali rurali	134
3.2 Rilevanza delle attività agricole di cui all'art. 2135 c.c.	135
3.3 Autodichiarazione circa il possesso dei requisiti di ruralità	136

RURALITÀ AI FINI FISCALI	136
--------------------------	-----

1. Imposte dirette	136
2. Imposte indirette	136
3. ICI	137
3.1 Prima fase dell'elaborazione giurisprudenziale della Corte di Cassazione	138
3.2 Soluzione legislativa	138
3.3 Seconda fase dell'elaborazione giurisprudenziale della Corte di Cassazione	139
3.4 Riclassamento dei rurali nelle categorie A/6, classe R, e D/10	140
3.5 Ritorno ai criteri di classamento ordinari	140

4.	IMU	140
5.	Attività di verifica demandata all'Agenzia delle Entrate	141
6.	Riclassamento in A/6 o D/10 dei rurali già iscritti al catasto urbano	141
7.	Ostacoli tecnico-estimati	142
8.	Classamento ordinario e annotazione di ruralità fiscale	142
8.1	Istanza di annotazione catastale per i rurali già iscritti al Catasto Urbano (entro il 30.9.2012)	142

INVENTARIAZIONE DEI FABBRICATI RURALI 143

1.	Disciplina (iscrizione al Catasto Fabbricati)	143
1.1	Denuncia dei fabbricati rurali di nuova costruzione	143
1.2	Denuncia dei rurali per cui ricorre l'obbligo di variazione catastale DOCFA	144
1.3	Denuncia in Catasto relativa all'acquisto o alla perdita della ruralità fiscale	144
2.	Criteri di classamento dei fabbricati rurali	144
2.1	Criteri che orientano la verifica degli uffici in merito al corretto classamento	146
2.2	Autocertificazione circa la sussistenza dei requisiti di ruralità (fabbricati strumentali)	146
2.3	Fabbricati destinati all'esercizio di attività agricole connesse	146
2.4	Fabbricati utilizzati per attività agrituristiche	148

7. Decorrenza degli effetti fiscali delle rendite dei fabbricati

INQUADRAMENTO GENERALE 151

RENDITE ATTRIBUITE CON PROCEDURA DOCFA 152

1.	Modifica della rendita proposta entro il termine di 12 mesi	153
2.	Modifica della rendita proposta ormai divenuta definitiva (oltre il termine di 12 mesi)	153
3.	Decorrenza degli effetti delle rendite per le unità immobiliari di nuova costruzione	154
3.1	Imposte sui redditi	155
3.2	IMU	155
3.3	Imposte indirette	156
4.	Rendite dei fabbricati oggetto di interventi di recupero pesanti	156
4.1	Imposte sui redditi	156
4.2	IMU	157
4.3	Imposte indirette	158
5.	Rendite dei fabbricati oggetto di meri interventi manutentori	158
5.1	Imposte sui redditi	158
5.2	IMU	159
5.3	Imposte indirette	160

RENDITE ATTRIBUITE NON SU INIZIATIVA DI PARTE 160

1.	Decorrenza delle nuove rendite conseguenti a revisione degli estimi	161
1.1	Imposte sui redditi	161

SOMMARIO

1.2	IMU	162
1.3	Imposte indirette	163
2.	Decorrenza delle nuove rendite conseguenti a revisione di qualificazione, classificazione e classamento	164
3.	Decorrenza delle rendite iscritte a seguito della revisione del classamento promossa dai Comuni per intere microzone	164
3.1	Notifica degli atti attributivi delle nuove rendite	165
3.2	Applicabilità dell'art. 74 della L. 342/2000	165
3.3	Decorrenza	165
4.	Decorrenza delle Rendite iscritte su richiesta del Comune	166
5.	Decorrenza delle Rendite iscritte su richiesta dell'ufficio delle Entrate	167
6.	Decorrenza delle rendite iscritte per le ex unità immobiliari del gruppo "E"	169
7.	Decorrenza delle rendite iscritte a seguito di revisione del classamento per variazione permanente della redditività	169
7.1	Imposte sui redditi	170
7.2	IMU	170
7.3	Imposte indirette	170
8.	Rendite attribuite o modificate dagli Uffici Provinciali dell'agenzia delle entrate	170
8.1	Rettifica della rendita proposta	171
8.2	Decorrenza degli effetti delle nuove rendite	171
9.	Decorrenza delle rendite attribuite o modificate nell'ambito di procedimenti di autotutela	172
9.1	Imposte sui redditi	173
9.2	IMU	173
9.3	Imposte indirette	173
10.	Decorrenza degli effetti delle rendite attribuite o modificate dal giudice tributario a seguito di ricorso	174
10.1	Imposte sui redditi	174
10.2	IMU	175
10.3	Imposte indirette	175

DECORRENZA DEGLI EFFETTI DELLA RENDITA ATTRIBUITA PER I CD. IMBULLONATI	175
---	-----

8. Rilevanza fiscale dell'estimo catastale

REDDITO DOMINICALE E REDDITO AGRARIO	177
1. Efficacia dei redditi dominicali ed agrari	179
2. Ultima revisione generale delle tariffe d'estimo dominicali ed agrarie	179
3. Rivalutazione dei redditi dominicali ed agrari	179
3.1 Ulteriore rivalutazione dei redditi dominicale ed agrario per il triennio 2013 - 2015	179

IMPOSTE INDIRETTE SUI TRASFERIMENTI	180
-------------------------------------	-----

IMPOSTE DI SUCCESSIONE E DONAZIONE	180
------------------------------------	-----

IMU	181
RENDITA CATASTALE E TARIFFE D'ESTIMO	182
UNITÀ IMMOBILIARI URBANE A DESTINAZIONE ORDINARIA	182
CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLE TARIFFE D'ESTIMO	183
1. Unità immobiliari per cui nella zona censuaria si pratica la locazione	183
2. Unità immobiliari per cui nella zona censuaria non si pratica la locazione	184
3. Nozione di vano utile catastale	184
3.1 Vano principale	185
3.2 Vano accessorio	185
4. Attribuzione della rendita per stima diretta per i gruppi D ed E	186
5. Ultima revisione generale delle rendite catastali urbane	186
6. Nuova revisione generale degli estimi urbani	186
6.1 Suddivisione del territorio in microzone	187
6.2 Altre disposizioni attuative del Catasto Fabbricati	187
7. Rivalutazione della rendita catastale	189
8. Valore catastale	189
8.1 Coefficienti istituiti ai fini dell'IMU	189
8.2 Coefficienti moltiplicatori	189
8.3 Rivalutazione dei coefficienti moltiplicatori	190
8.4 Prospetto di sintesi del valore catastale	191

9. Fiscalità urbanistica

INQUADRAMENTO GENERALE	193
URBANISTICA	194
1. Urbanistica come scienza della pianificazione del territorio	194
1.1 Finalità dell'urbanistica	194
1.2 Espressione dell'attività urbanistica (piani)	194
DIRITTO URBANISTICO	194
1. Urbanistica come materia a legislazione concorrente (Stato-Regioni)	194
2. Legislazione urbanistica regionale	198
2.1 Misure per l'ampliamento delle abitazioni (c.d. "piano casa")	199
2.2 Riqualificazione di aree urbane degradate con premio di cubatura - Piano-città	200
PIANI URBANISTICI	200
1. Indirizzo urbanistico e disciplina dell'attività edilizia	200
2. Articolazione della pianificazione territoriale	201
2.1 Piani territoriali di coordinamento (o direttori)	201
2.2 Piani urbanistici generali o piani regolatori generali	201
2.3 Piani attuativi del Piano Regolatore Generale	205
3. Competenza urbanistica degli Enti Pubblici Territoriali	209

SOMMARIO

4. Costruzione di box o posti auto in deroga agli strumenti urbanistici ("Legge Tognoli")	209
4.1 Parcheggi "Tognoli" realizzati su proprietà private	211
4.2 Parcheggi "Tognoli" realizzati su aree di proprietà comunale	211
4.3 Pertinenzialità dei posti auto "Tognoli"	212
4.4 Atto di vincolo	212
5. Zonamento e standard urbanistici	213
5.1 Zone omogenee	213
5.2 Standard urbanistici	215
ATTIVITÀ EDILIZIA E TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO	215
1. Manutenzione ordinaria	216
2. Manutenzione straordinaria	217
3. Restauro e risanamento conservativo	219
4. Ristrutturazione edilizia	220
4.1 Demolizione e fedele ricostruzione	220
5. Nuova costruzione	221
6. Ristrutturazione urbanistica	222
7. Titoli abilitativi dell'attività edilizia	223
7.1 Competenza legislativa regionale	223
7.2 Disciplina di indirizzo	223

PARTE II - IMPOSTE DIRETTE SOGGETTI NON IMPRENDITORI

10. Soggetti passivi

DEFINIZIONE	231
ALTRI DIRITTI REALI CHE CREANO SOGGETTIVITÀ PASSIVA	232
DIRITTO DI USUFRUTTO	232
1. Usufrutto sui beni del figlio minore	233
2. Profilo fiscale della costituzione del diritto di usufrutto	233
3. Cessione del diritto d'usufrutto	233
DIRITTO D'USO	234
DIRITTO DI ABITAZIONE	235
DIRITTO DI ENFITEUSI	236
CASI PARTICOLARI	237
1. Immobili locati o concessi in comodato	237
2. Immobili in comunione legale	237
3. Immobili oggetto di un Fondo patrimoniale	239
4. Immobili gravati da diritto di abitazione a seguito di decesso del coniuge	239

5. Immobili oggetto di intestazione fiduciaria	239
6. Immobili sottoposti a sequestro cautelare	239
7. Alloggi delle cooperative a proprietà divisa	240
8. Alloggi degli IACP (oggi ATER)	240
9. Immobili situati in Italia e di proprietà di non residenti	240
10. Immobili oggetto di un trust	240
IMPATTO SUL REDDITO COMPLESSIVO	243
11. Terreni dei soggetti non imprenditori	
INQUADRAMENTO GENERALE	248
COLTIVAZIONE DEL FONDO	250
ALLEVAMENTO DI ANIMALI	250
COLTIVAZIONI IN SERRA	251
ATTIVITÀ CONNESSE	253
1. Manipolazione e trasformazione di prodotti agricoli	253
2. Altre attività connesse (fornitura di servizi)	257
3. Attività assimilate alle attività agricole	260
FABBRICATO RURALE	266
UNITÀ IMMOBILIARI NON UTILIZZATE	266
TERRENI NON PRODUTTIVI DI REDDITO FONDARIO	267
1. Terreni, parchi e giardini di pubblico interesse	267
2. Terreni destinati a cava	267
3. Terreni relativi ad imprese commerciali e terreni strumentali per l'esercizio di arti e professioni	268
4. Terreni di società ed enti commerciali utilizzati per lo svolgimento di attività agricola	268
TERRENI NON AFFITTATI	269
1. Esercizio di attività agricole - Rilevanza del reddito agrario	271
2. Irrilevanza della destinazione urbanistica del terreno	272
3. Rivalutazione dei redditi fondiari dei terreni	273
4. Variazioni della qualità di coltura	275
5. Riduzioni del reddito fondiario	275
TERRENI AFFITTATI	277
1. Terreni affittati per usi agricoli	277
2. Terreni affittati per usi non agricoli	280
TERRENI SITUATI ALL'ESTERO	280

SOMMARIO

1. Ambito soggettivo di rilevanza - Soggetti residenti in Italia	281
2. Determinazione del reddito	282
CONCESSIONE DI TERRENI IN USUFRUTTO	283
REDDITI DI NATURA FONDIARIA NON DETERMINABILI CATASTALMENTE	283
12. Plusvalenze sui terreni dei soggetti non imprenditori	
DEFINIZIONE	285
1. Rilevanza della disciplina vigente all'atto del trasferimento dell'immobile	286
2. Rapporti tra corrispettivo e valore di mercato	286
3. Atti che determinano il realizzo di plusvalenze	287
4. Facoltà di richiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 20%	289
IMPRESE AGRICOLE	291
LOTTIZZAZIONE NUOVA ED EDIFICABILITÀ DEI TERRENI	291
1. Lottizzazione	292
2. Rapporto con la cessione di terreni edificabili	293
3. Esecuzione di opere intese a rendere edificabili i terreni	295
4. Determinazione della plusvalenza	295
TERRENI SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA	297
1. Nozione fiscale di area fabbricabile	297
2. Terreni occupati da manufatti edilizi in costruzione	303
3. Terreni occupati da fabbricati interessati da piani di recupero	304
4. Trasferimento di cubatura	305
5. Determinazione della plusvalenza	306
ESPROPRIAZIONE DI TERRENI PER PUBBLICA UTILITÀ	312
1. Ipotesi escluse dalla fattispecie reddituale	314
2. Plusvalenze dipendenti da provvedimenti di esproprio anteriori all'1.1.92	314
3. Determinazione della plusvalenza	315
4. Ritenuta alla fonte del 20% operata dal soggetto che eroga le somme	316
CESSIONE DI TERRENI NON EDIFICABILI	316
1. Terreni acquisiti per donazione	316
2. Acquisto frazionato della nuda proprietà e dell'usufrutto	317
3. Determinazione della plusvalenza	317
4. Principio di cassa	318
5. Esclusione della tassazione separata	318
6. Applicabilità dell'imposta sostitutiva del 20%	319
RIVALUTAZIONE DEI TERRENI	319
1. Soggetti interessati	320
2. Terreni interessati	321
3. Adempimenti	325

4. Rapporto con precedenti rivalutazioni degli stessi terreni	329
5. Utilizzo del valore di perizia ai fini del computo delle plusvalenze	332
5.1 Incrementi successivi del costo fiscale rivalutato	333

ADEMPIMENTI	340
1. Versamento imposta sostitutiva - Rivalutazione dei terreni - Anno 2016	340
2. Versamento imposta sostitutiva - Rivalutazione dei terreni - Anno 2017	341
3. Versamento imposta sostitutiva - Rivalutazione dei terreni - Anno 2018	342

13. Fabbricati dei soggetti non imprenditori

INQUADRAMENTO GENERALE	345
------------------------	-----

IMMOBILI URBANI LOCATI A TERZI	348
1. Locazione di unità immobiliari urbane - Reddito fondiario	348
2. Immobili di interesse storico o artistico	360
3. Casi particolari	362

IMMOBILI URBANI NON LOCATI	364
1. Unità immobiliari a destinazione abitativa non locate	368
2. Unità immobiliari urbane di interesse storico-artistico soggette a vincolo	370
3. Fabbricati inagibili	370
4. Fabbricati oggetto di condono edilizio	371

IMMOBILI URBANI SITI ALL'ESTERO	373
1. Disapplicazione dell'art. 70 del TUIR per gli immobili esteri assoggettati a IVIE	373
2. Determinazione del reddito	373
3. Immobili soggetti a tassazione in base a criteri catastali	374
4. Credito per imposte pagate all'estero	374
5. Convenzioni contro le doppie imposizioni	375
6. Plusvalenza da cessione di immobili situati all'estero	376
7. Monitoraggio fiscale (modulo RW del modello REDDITI)	376

CASI PARTICOLARI	379
1. Concessione in usufrutto di unità immobiliari urbane	379
2. Sublocazione di beni immobili	380
3. Redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente	381

14. Cedolare secca sulle locazioni abitative

INQUADRAMENTO GENERALE	383
------------------------	-----

PROFILO SOGGETTIVO	384
1. Soggettività passiva all'IRPEF	384
2. Effettuazione della locazione al di fuori dell'esercizio di imprese, arti e professioni	386
3. Conseguimento di reddito fondiario	386

SOMMARIO

PROFILO OGGETTIVO	390
1. Oggetto della locazione (immobili abitativi)	390
2. Tipologia contrattuale	392
CONNOTATI DEL REGIME	393
1. Applicazione della cedolare secca	394
2. Aliquota proporzionale	401
3. Versamento dell'imposta sostitutiva	402
4. Altri aspetti della disciplina del tributo	406
5. Esclusione del rimborso delle imposte di registro e di bollo già pagate	407
ESERCIZIO DELL'OPZIONE	407
1. Soggetto cui compete l'esercizio dell'opzione	407
2. Distinta rilevanza di ogni singola abitazione locata	409
3. Rinuncia all'aggiornamento del canone	411
4. Momento di esercizio dell'opzione	415
5. Durata dell'opzione	421
6. Nuovi modelli per la registrazione del contratto e l'esercizio dell'opzione	422
CONVENIENZA DEL REGIME	423
1. Liquidazione dell'IRPEF con e senza il reddito fondiario della locazione	424
2. Ulteriori elementi da considerare	425
3. Necessità di un confronto analitico	425
4. Considerazioni di massima	425
ADEMPIMENTI	427
1. Versamento cedolare secca	427
15. Plusvalenze sui fabbricati dei soggetti non imprenditori	
DEFINIZIONE	429
CESSIONE DI FABBRICATI POSSEDUTI DA NON PIÙ DI CINQUE ANNI	430
1. Definizione	430
2. Computo del quinquennio	435
UNITÀ IMMOBILIARI URBANE ADIBITE AD ABITAZIONE PRINCIPALE	442
CESSIONE DI IMMOBILI SITUATI ALL'ESTERO	444
IMPOSTA SOSTITUTIVA DEL 20%	445
1. Ambito soggettivo	445
2. Ambito oggettivo - Plusvalenze rilevanti	447
3. Considerazioni in merito alla convenienza dell'esercizio della facoltà	449
4. Applicazione dell'imposta sostitutiva - Base imponibile e aliquota	449
5. Applicazione e versamento dell'imposta a cura del notaio	450
6. Applicazione dell'imposta sostitutiva	451
7. Pagamento dell'imposta sostitutiva	451

8. Comunicazione dei dati all'Agenzia delle Entrate	452
---	-----

16. Oneri deducibili di derivazione immobiliare

DEFINIZIONE	453
-------------	-----

CANONI, LIVELLI, CENSI ED ALTRI ONERI GRAVANTI SUI REDDITI DEGLI IMMOBILI	454
---	-----

1. Canoni, livelli e censi	454
2. Altri oneri	454

INDENNITÀ PER PERDITA DELL'AVVIAMENTO	455
---------------------------------------	-----

DEDUZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE	455
---	-----

DEDUZIONI PER INVESTIMENTI DI IMMOBILI DA LOCARE	460
--	-----

17. Spese detraibili di derivazione immobiliare

DEFINIZIONE	464
-------------	-----

INTERESSI PASSIVI SU PRESTITI O MUTUI AGRARI	464
--	-----

1. Soggetti finanziatori	465
2. Spese rilevanti ai fini della detrazione	465
3. Ammontare massimo della detrazione	465

ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	465
-------------------------------------	-----

1. Soggetto legittimato alla detrazione	465
2. Contratto di mutuo	466
3. Data di acquisto dell'unità immobiliare	467
4. Destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale	468
5. Immobili oggetto di acquisto	472
6. Garanzia ipotecaria	473
7. Detrazione spettante	474
8. Contratto di leasing immobiliare	487
9. Soggetti beneficiari	487
10. Detrazione spettante	488
11. Sospensione dei canoni periodici	488
12. Risoluzione del contratto per inadempimento	489
13. Procedimento di convalida di sfratto	489
14. Divieto di revocatoria fallimentare	489

IMMOBILI DIVERSI DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE	489
---	-----

DETRAZIONE DALL'IRPEF DELL'IVA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI	490
---	-----

COSTRUZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	491
--	-----

1. Nozione di "costruzione"	491
-----------------------------	-----

SOMMARIO

2. Finanziamenti rilevanti	491
3. Misura della detrazione IRPEF	492
4. Limiti e condizioni per la fruizione della detrazione	493
MUTUI STIPULATI NEL 1997 PER RISTRUTTURAZIONI	497
1. Interventi edilizi rilevanti	497
2. Immobili sui quali sono eseguiti gli interventi edilizi	497
3. Finanziamenti rilevanti	497
4. Misura della detrazione IRPEF	497
5. Documentazione necessaria	498
6. Rinegoziazione del mutuo	498
COMPENSI CORRISPOSTI A MEDIATORI IMMOBILIARI	499
1. Beneficiari della detrazione	499
2. Intermediari immobiliari	500
3. Limiti di importo	500
4. Pagamento della mediazione in sede di contratto preliminare	502
ONERI PER I BENI SOGGETTI A REGIME VINCOLISTICO	502
1. Ambito oggettivo di applicazione	502
2. Certificazione delle spese	503
3. Cumulo delle detrazioni	503
CANONI DI LOCAZIONE RELATIVI AGLI STUDENTI UNIVERSITARI "FUORI SEDE"	504
1. Canoni di locazione rilevanti	504
2. Ubicazione dell'università rispetto al Comune di residenza	504
3. Ubicazione dell'unità immobiliare locata rispetto all'università	505
4. Spese sostenute per i familiari	505
5. Limiti di importo	505
6. Estensione agli studenti universitari all'estero	506
18. Detrazioni per le spese di recupero del patrimonio edilizio	
DEFINIZIONE	508
1. Detrazione del 36-41-50% delle spese di recupero del patrimonio edilizio	509
SOGGETTI INTERESSATI	512
1. Familiare convivente	513
2. Coniuge separato	514
3. Imprenditore individuale	514
4. Imprese familiari	514
5. Società di persone	515
6. Soci di cooperative	515
7. Futuro acquirente	516
IMMOBILI OGGETTO DEGLI INTERVENTI AGEVOLATI	517

1. Immobili ad uso promiscuo	517
2. Pertinenze delle unità immobiliari residenziali	517
3. Parti comuni condominiali	517
4. Connotazione di edificio residenziale	518
5. Altre condizioni necessarie per l'agevolazione	518
INTERVENTI AGEVOLATI	518
1. Manutenzione ordinaria	519
2. Manutenzione straordinaria	520
3. Restauro e risanamento conservativo	521
4. Ristrutturazione edilizia	521
5. Ricostruzione e ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi	523
6. Eliminazione delle barriere architettoniche	523
7. Misure contro il compimento di atti illeciti	524
8. Interventi di cablatura degli edifici	525
9. Misure contro l'inquinamento acustico	525
10. Adozione di misure antisismiche	525
11. Interventi di bonifica dall'amianto	528
12. Interventi per evitare gli infortuni domestici	528
13. Misure per il risparmio energetico	529
14. Costruzione o acquisto di box auto pertinenti a unità immobiliari residenziali	529
TIPOLOGIE DI SPESA AGEVOLATE	534
1. Lavori eseguiti in proprio	535
ADEMPIMENTI NECESSARI PER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE	535
1. Comunicazione alla ASL	536
2. Obbligo di conservazione della documentazione	536
2.1 Termini di decadenza	537
2.2 Documentazione da conservare per gli interventi su parti comuni condominiali	539
3. Indicazione dei dati nella dichiarazione dei redditi	540
4. Modalità di pagamento delle spese agevolate	541
4.1 Bonifici effettuati da conti correnti cointestati	541
4.2 Assenza di alcuni dati rilevanti nei bonifici	541
4.3 Spese il cui pagamento è ammesso anche senza bonifico	542
4.4 Applicazione della ritenuta d'acconto sui bonifici	542
4.5 Soggetti obbligati ad operare la ritenuta	543
4.6 Pagamenti sui quali si applica la ritenuta	543
4.7 Modalità di applicazione e fruizione della ritenuta	543
4.8 Versamento ai Comuni degli oneri di urbanizzazione	544
4.9 Attività svolte da consorzi	544
4.10 Base imponibile	545
4.11 Somme già assoggettate ad altra ritenuta	545
4.12 Bonifici in valuta estera	546
4.13 Versamenti a favore di fondi immobiliari	546

SOMMARIO

4.14	Esenzione dalla ritenuta per acquisto o assegnazione di immobili ristrutturati	546
4.15	Ulteriori adempimenti di banche e poste	546
4.16	Nuova causale interbancaria	547
4.17	Versamento delle ritenute operate	547
IMPUTAZIONE TEMPORALE DELLE SPESE AI VARI PERIODI D'IMPOSTA		548
1.	Pagamento delle spese relative alle parti comuni condominiali	548
CRITERI DI CALCOLO DELLA DETRAZIONE		548
1.	Aliquota della detrazione	548
2.	Principio generale	549
3.	Rilevanza delle sole spese rimaste effettivamente a carico del contribuente	549
4.	Ammontare massimo delle spese rilevante ai fini della detrazione	550
4.1	Riferimento del limite di rilevanza all'unità immobiliare, ancorché cointestata	551
4.2	Società di persone	552
4.3	Lavori che si protraggono per più anni	552
4.4	Pertinenze dell'abitazione	553
4.5	Rilevanza distinta di ogni singola unità immobiliare residenziale	553
4.6	Spese relative agli interventi sulle parti comuni	554
4.7	Immobili a uso promiscuo	555
5.	Obbligo della ripartizione della detrazione in quote annuali	555
5.1	Ripartizione agevolata della detrazione per gli "over 75 e 80"	555
6.	Rilevanza della detrazione fino a concorrenza dell'imposta lorda	557
7.	Mancato sfruttamento delle prime rate	557
8.	Recupero della rata di detrazione non fruita	557
9.	Potenziamento della detrazione e proroga termine	558
9.1	Rilevanza dell'unità immobiliare abitativa	558
9.2	Suddivisione del tetto massimo di rilevanza tra i comproprietari (contitolari)	559
9.3	Interventi che proseguono su più periodi d'imposta - Correlazione con l'intervento nella sua unitarietà	559
9.4	Correlazione con il periodo d'imposta	559
9.5	Tetto massimo di spesa per il periodo d'imposta 2012	560
9.6	Pluralità di interventi sullo stesso immobile	562
CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI		563
1.	Detrazione per la conservazione degli immobili vincolati	563
2.	Detrazione degli interessi passivi su mutui contratti per la ristrutturazione dell'abitazione principale	563
TRASFERIMENTO DEL DIRITTO ALLA DETRAZIONE		563
1.	Trasferimento tra vivi dell'immobile residenziale	563
1.1	Trasferimenti avvenuti prima del 17.9.2011	564
1.2	Trasferimenti avvenuti tra il 17.9.2011 ed il 31.12.2011	564
1.3	Trasferimenti effettuati a partire dall'1.1.2012	564
1.4	Cessioni a titolo gratuito dell'immobile (es. donazione)	565

1.5	Rata relativa all'anno del trasferimento	566
1.6	Decadenza dalla detrazione ed effetto sul diritto trasferito all'acquirente	566
1.7	Trasferimenti di quote di comproprietà effettuati dal 17.9.2011	566
1.8	Trasferimenti di quote di comproprietà effettuati prima del 17.9.2011	567
1.9	Spese sostenute dal conduttore o comodatario	567
2.	Decesso del contribuente	567
IPOTESI DI DECADENZA DAL DIRITTO ALLA DETRAZIONE		568
ACQUISTO DI IMMOBILI RISTRUTTURATI DA IMPRESE EDILI		569
1.	Interventi di recupero agevolati	570
1.1	Cronologia dell'intervento e dell'acquisto ai fini della detrazione	570
2.	Aliquota della detrazione	571
3.	Limiti di spesa rilevanti	572
3.1	Tetto massimo di rilevanza	572
3.2	Acquisto di abitazione e pertinenza	573
3.3	Rilevanza di ogni singola abitazione, ancorché cointestata	573
4.	Adempimenti necessari per fruire dell'agevolazione	574
4.1	Modalità di pagamento del prezzo di acquisto delle unità immobiliari	574
4.2	Registrazione del compromesso (fruizione anticipata dell'agevolazione)	574
5.	Cause di decadenza dall'agevolazione	574
BONUS ARREDAMENTO		575
1.	Soggetti beneficiari	575
2.	Ambito applicativo	575
2.1	Agevolati gli acquisti dal 6.6.2013 al 31.12.2017	576
2.2	Precisazioni dell'Amministrazione finanziaria	576
3.	Interventi edilizi che costituiscono il presupposto per la detrazione	577
3.1	Data di avvio degli interventi di recupero del patrimonio edilizio	578
4.	Spese documentate	579
5.	Modalità di pagamento	579
6.	Limite massimo di spesa	579
7.	Ripartizione della detrazione	580
8.	Spese per l'acquisto di mobili, elettrodomestici, televisori e computer (fino al 31.12.2009)	580
8.1	Ammontare massimo delle spese detraibili	581
8.2	Vendita dell'abitazione (conservazione del beneficio in capo al cedente)	581
8.3	Mancata coincidenza tra intestatario della fattura ed ordinante del bonifico	581
ACQUISTO MOBILI "GIOVANI COPPIE"		582
1.	Soggetti beneficiari	582
2.	Ambito oggettivo	582
3.	Divieto di cumulo con altre agevolazioni	582

SOMMARIO

BONUS VERDE	583
ADEMPIMENTO	583
1. Comunicazione per interventi di ristrutturazione edilizia	583
2. Detrazione per spese relative a misure antisismiche (Sisma bonus)	584
19. Detrazioni per spese di riqualificazione energetica degli edifici	
DEFINIZIONE	588
1. Proroga della detrazione e aumento della percentuale dal 55% al 65%	589
2. Disposizioni attuative	592
3. Rinvio generale alla disciplina della detrazione IRPEF per i lavori di recupero edilizio	592
4. Tipologia di interventi agevolabili	593
5. Rateizzazione delle detrazioni	596
SOGGETTI AMMESSI A BENEFICIARE DELLA DETRAZIONE	597
1. Titolo giuridico vantato sull'immobile (possesso o detenzione)	597
2. Soggetti non residenti	598
3. Familiari conviventi	598
4. Nudo proprietario ed inquilino	598
5. Soggetto no tax area	598
EDIFICI INTERESSATI DALL'AGEVOLAZIONE	599
1. Immobili inagibili accatastati come F/2	601
2. Preesistenza nell'edificio di un impianto di riscaldamento	601
3. Esclusione degli immobili "merce" dall'agevolazione	602
4. Esclusione degli immobili "locati" dall'agevolazione	602
5. Immobili ad uso promiscuo	603
RIDUZIONE DEL FABBISOGNO DI ENERGIA	604
1. Fabbisogno di energia primaria annuo per riscaldamento	604
2. Riferimento dell'intervento all'intero edificio	604
3. Requisiti prestazionali	605
4. Tipologia di opere	607
5. Limite alla detrazione	608
MIGLIORAMENTO DELL'ISOLAMENTO TERMICO	608
1. Interventi su strutture opache già conformi ai valori obiettivo di trasmittanza	609
2. Opere e spese rilevanti	609
3. Limite alla detrazione	610
INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI	611
1. Caratteristiche tecniche dei pannelli solari	612
2. Opere e spese rilevanti	612
3. Limite alla detrazione	612

SOSTITUZIONE DI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	612
1. Caratteristiche tecniche delle caldaie a condensazione	614
2. Installazione di caldaie non a condensazione	614
3. Installazione di pompe di calore e di impianti geotermici	614
4. Sostituzione dello scalda acqua con altro "a pompa di calore"	615
5. Opere e spese rilevanti	616
6. Limite alla detrazione	616
RAPPORTI TRA LE DIVERSE FATTISPECIE AGEVOLATE	617
1. Interventi che riducono il fabbisogno di energia per il riscaldamento	617
2. Interventi che non riducono il fabbisogno di energia per il riscaldamento	617
3. Pluralità di interventi sullo stesso edificio	618
LIMITE MASSIMO DELLA DETRAZIONE	618
ADEMPIMENTI PER LE AGEVOLAZIONI E CUMULABILITÀ	618
1. Asseverazione	619
2. Attestato di certificazione/qualificazione energetica	621
3. Modalità di pagamento delle spese	622
4. Trasmissione della documentazione all'ENEA	624
5. Invio all'ENEA di documentazione sostitutiva	626
6. Attività di monitoraggio e valutazione del risparmio energetico	628
7. Conservazione della documentazione	628
8. Divieto di cumulo con altre agevolazioni fiscali nazionali	628
CASI PARTICOLARI	631
1. Lavori che si protraggono per più anni	631
2. Trasferimento delle quote residue della detrazione	634
3. Interventi effettuati in leasing	634
4. Interventi di carattere strutturale per interventi di ristrutturazione ed efficienza energetica e idrica	635
ASPETTI CONTABILI	635
ADEMPIMENTI	638
1. Detrazione per interventi di riqualificazione energetica (Ecobonus)	638
2. Comunicazione per interventi di riqualificazione energetica e misure antisismiche - Cessione del credito	639
20. Detrazioni d'imposta per i conduttori di immobili abitativi	
DEFINIZIONE	641
1. Contratti di locazione interessati	642
2. Parametrizzazione al periodo di destinazione dell'immobile ad abitazione principale	643
3. Contratto di locazione cointestato	643

SOMMARIO

CONTRATTI DI LOCAZIONE LIBERI	643
CONTRATTI DI LOCAZIONE CONCORDATI	644
1. Contratti di locazione interessati	644
2. Determinazione della detrazione	645
INQUILINI DI ETÀ COMPRESA TRA I 20 E I 30 ANNI	645
1. Contratti di locazione interessati	645
2. Altre condizioni per il riconoscimento della detrazione	646
3. Determinazione della detrazione	646
4. Durata della detrazione	646
5. Verifica del requisito di età	647
STUDENTI "FUORI SEDE"	647
DIPENDENTI CHE TRASFERISCONO LA RESIDENZA PER MOTIVI DI LAVORO	648
1. Lavoratori interessati	648
2. Variazione della residenza	648
3. Contratti di locazione interessati	649
4. Altre condizioni per il riconoscimento della detrazione	649
5. Durata della detrazione	649
6. Determinazione della detrazione	649
INQUILINI DI ALLOGGI SOCIALI	650
DIVIETO DI CUMULO DELLE DETRAZIONI E OPZIONE PER QUELLA PIÙ FAVOREVOLE	651
1. Diritto a diverse detrazioni per differenti periodi dell'anno	651
2. Possibile incompatibilità con abitazione principale nel quadro B	652
3. Incumulabilità con i contributi del "Fondo affitti"	653
INCAPIENZA DELL'IRPEF LORDA	653
1. Attribuzione del credito da parte del sostituto d'imposta	654
2. Attribuzione del credito in sede di dichiarazione dei redditi	654

21. Crediti d'imposta di derivazione immobiliare

DEFINIZIONE	655
IMMOBILI POSSEDUTI ALL'ESTERO E GIÀ TASSATI	655
1. Richiesta del credito e termine di decadenza	656
2. Immobili situati in Stati a fiscalità privilegiata	657
CANONI DI LOCAZIONE NON PERCEPITI MA GIÀ TASSATI	657
1. Procedimento di convalida dello sfratto	658
2. Ambito di applicazione del credito d'imposta	658
3. Utilizzo del credito d'imposta	658

4. Determinazione del credito d'imposta	659
5. Prescrizione decennale	659

RIACQUISTO DELLA PRIMA CASA	659
-----------------------------	-----

CASI PARTICOLARI	660
1. Credito d'imposta per gli immobili colpiti dal sisma in Abruzzo	660
2. Fruizione dell'agevolazione	660

DICHIARAZIONE DEI REDDITI	661
---------------------------	-----

22. Immobili dei professionisti

DEFINIZIONE	665
-------------	-----

IMMOBILI STRUMENTALI	665
1. Plusvalenze e minusvalenze	666
2. Ammortamenti	667
3. Canoni di leasing	669
4. Spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione	673
5. Interessi passivi sostenuti per l'acquisizione dell'immobile	677
6. Spese condominiali, per riscaldamento e altri servizi	678

IMMOBILI AD USO PROMISCUO	678
1. Plusvalenze e minusvalenze	678
2. Rendita catastale (canone di locazione o leasing)	679
3. Spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione	679
4. Interessi passivi sostenuti per l'acquisizione del bene	680

23. Immobili delle società semplici e degli enti non commerciali

DEFINIZIONE	683
-------------	-----

SOCIETÀ SEMPLICI	683
1. Redditi fondiari	683
2. Oneri deducibili	685
3. Oneri detraibili	686

ENTI NON COMMERCIALI RESIDENTI	688
--------------------------------	-----

ENTI NON COMMERCIALI NON RESIDENTI	693
------------------------------------	-----

PARTE III - IMPOSTE DIRETTE SOGGETTI IMPRENDITORI

24. Immobili dell'imprenditore individuale

REDDITO DI IMPRESA	697
1. Esercizio abituale dell'attività	698
2. Altre attività produttive di reddito d'impresa	698
3. Attività d'impresa e attività commerciale occasionale	699
3.1 Casi particolari	699
IMMOBILI DELL'IMPRESA INDIVIDUALE	701
1. Immobili merce	701
2. Immobili strumentali e immobili patrimoniali	701
2.1 Iscrizione nel libro inventari	701
2.2 Immobili dei contribuenti in regime forfetario	702
2.3. Immobili dei contribuenti in regime dei minimi	703
PASSAGGIO DI IMMOBILI DALLA SFERA PERSONALE A QUELLA IMPRENDITORIALE	704
1. Avvio dell'attività d'impresa	704
2. Immobili strumentali	705
3. Immobili merce	705
PASSAGGIO DI IMMOBILI DALLA SFERA IMPRENDITORIALE A QUELLA PRIVATA	707
1. Configurabilità di ricavi	708
2. Configurabilità di plusvalenze	708
3. Estromissione agevolata degli immobili strumentali dall'impresa individuale	709
3.1. Adempimenti nell'anno 2018	709
IMMOBILI AD UTILIZZO PROMISCUO	712
IMMOBILI IN GODIMENTO AI SOCI O FAMILIARI DELL'IMPRENDITORE	712
1. Ambito soggettivo	713
1.1 Soggetti beneficiari dei beni concessi in godimento	713
1.2 Soggetti concedenti	713
2. Ambito oggettivo	713
3. Determinazione del reddito	714
4. Riflessi fiscali in capo alla società concedente	715
5. Comunicazione dei beni concessi in godimento	716

25. Immobili delle società commerciali

SOCIETÀ IMMOBILIARI	718
1. Società immobiliari di costruzione e compravendita	718
2. Società immobiliari di gestione	718

CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	719
1. Immobili e reddito di impresa	719
2. Immobili e soggetti imprenditoriali	719
2.1 Società commerciali	720
2.2 Società di fatto	720
CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI IN GODIMENTO A SOCI O FAMILIARI DELL'IMPRENDITORE	721
SOCIETÀ IMMOBILIARI DI COMODO	721
1. Società non operative	722
1.1 Determinazione dei ricavi presunti a seguito del possesso di immobili	722
1.2 Disapplicazione mediante interpello	723
2. Società in perdita sistematica	723
2.1 Cause di esclusione e disapplicazione automatica	724
ASSEGNAZIONE E CESSIONE AGEVOLATA DEI BENI AI SOCI	724
1. Adempimenti nel 2018 e termini per sanare eventuali omissioni	724
2. Tassazione in capo ai soci di società di capitali	726
3. Tassazione in capo ai soci di società di persone	727
4. Trattamento contabile	728
5. Trattamento IVA	730
6. Società in liquidazione, assegnazione agevolata e successiva vendita: non si configura abuso del diritto	730
7. Operazioni finalizzate all'assegnazione agevolata e altri casi particolari	731
7.1 Scissione finalizzata all'assegnazione di beni ai soci: non è abusiva	731
7.2 Conferimento di azienda, locazione dell'immobile e successiva assegnazione o cessione agevolata: operazione abusiva	732
7.3 Società in contabilità semplificata e assegnazione agevolata	732
7.4 Minusvalenza da cessione agevolata e deducibilità dall'IRES e dall'IRAP	732
TRASFORMAZIONE IN SOCIETÀ SEMPLICE	733
1. Termini e adempimenti	733
2. Effetti in capo ai soci	734
3. Trattamento IVA e imposte indirette	734
26. Immobili merce	
DEFINIZIONE	735
RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO	736
1. Stato patrimoniale	736
2. Conto economico	736
2.1 Componenti positivi	736
2.2 Componenti negativi	737
3. Nota integrativa	737

SOMMARIO

CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA	737
1. Rilevanza delle risultanze di bilancio	737
1.1 Rivalutazione di un terreno derivante da sopravvenuta edificabilità	738
1.2 Rivalutazione delle aree edificabili	738
2. Principio di competenza	739
2.1 Spese di acquisizione degli immobili	739
2.2 Clausole di riserva della proprietà	739
2.3 Oneri da sostenere negli esercizi futuri	741
2.4 Opere ultrannuali	741
3. Costi accessori e interessi passivi	741
4. Criteri di valutazione degli immobili merce	742
5. Eliminazione dal magazzino dei terreni ceduti gratuitamente al Comune	743
6. Locazione di immobili merce	744
7. Cessione di immobili merce	744
8. Redditi connessi alla concessione di beni in godimento a soci o familiari dell'imprenditore	744
 IMMOBILI IN COSTRUZIONE SU APPALTO	 745
1. Valutazione in base ai corrispettivi pattuiti	745
2. Disciplina fiscale del contratto di appalto	746
3. Prospetto delle opere, forniture o servizi ultrannuali	748
4. Valutazione in base al costo - Abrogazione	750
5. Revisione dei prezzi	750
6. Varianti in corso d'opera	751
 27. Immobili strumentali	
 DEFINIZIONE	 753
 IMMOBILI STRUMENTALI PER DESTINAZIONE	 754
1. Locazione a terzi del bene immobile	754
2. Abitazione utilizzata come ufficio	754
3. Terreni	755
3.1 Terreni coltivati o adibiti all'allevamento	755
3.2 Terreni non coltivati	756
3.3 Esclusione dei terreni dall'ammortamento	756
4. Immobili in leasing	756
5. Alloggio del custode	756
6. Fabbricati utilizzati quali abitazioni del personale	756
7. Abitazioni concesse in locazione da immobiliari di gestione	756
 IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA	 757
1. Impossibilità di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni	757
2. Rilevanza della classificazione catastale	757
 STRUMENTALITÀ PRO TEMPORE DEI FABBRICATI CONCESSI IN USO AI DIPENDENTI	 757
1. Natura dei fabbricati	757

2. Ubicazione dei fabbricati	758
3. Profilo soggettivo dei dipendenti trasferiti per motivi di lavoro	758
4. Durata triennale della strumentalità	758
5. Implicazioni fiscali della strumentalità nel triennio	758
6. Irrilevanza per le società immobiliari	758
RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO	760
1. Stato patrimoniale	760
2. Conto economico	760
3. Nota integrativa	760
4. Processo di ammortamento	761
4.1 Edificazione di un terreno posseduto in diritto di superficie	762
4.2 Terreni	762
4.3 Scritture contabili	762
4.4 Spese sostenute per migliorie su immobili di terzi	763
CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA	764
1. Plusvalenze/minusvalenze su fabbricati strumentali	764
1.1 Determinazione	764
1.2 Facoltà di rateizzazione	767
1.3 Imputazione temporale delle plusvalenze su immobili vincolati	767
1.4 Atti assimilati alle cessioni	767
1.5 Vendita con riserva di proprietà	768
1.6 Cessione dell'usufrutto	768
1.7 Costituzione di un diritto di superficie	769
1.8 Cessione di beni in sede di concordato preventivo	770
1.9 Spin off immobiliari	770
1.10 Minusvalenze	770
2. Immobili strumentali per natura concessi in locazione	770
3. Ammortamento	770
3.1 Terreni	771
3.2 Fabbricati	772
3.3 Ammortamento in misura inferiore all'aliquota ordinaria	772
3.4 Costo fiscale dell'immobile rilevante ai fini dell'ammortamento	773
4. Scorporo del valore delle aree	773
4.1 Individuazione del valore del terreno (da scorporare)	774
4.2 Fabbricati interessati dall'obbligo dello scorporo del valore dell'area	779
4.3 Effetti sulla deducibilità delle spese di manutenzione degli immobili strumentali	783
5. Spese di manutenzione	783
5.1 Imprese di nuova costituzione	784
5.2 Immobili strumentali ceduti o acquistati nel corso dell'esercizio	784
5.3 Contratti di manutenzione a corrispettivi periodici	785
6. Spese sostenute su immobili di terzi	785
7. Concessione di beni immobili in godimento a soci o familiari dell'imprenditore	785
LEASING IMMOBILIARE	786

SOMMARIO

1.	Impresa concedente	786
1.1	Ammortamento dei beni concessi in leasing	786
1.2	Trattamento del c.d. "maxicanone"	787
1.3	Ammortamento anticipato - Inammissibilità	787
1.4	Ammortamento inferiore a quello finanziario (recupero all'atto del riscatto)	787
1.5	Risoluzione anticipata del contratto	787
2.	Impresa utilizzatrice	788
2.1	Deducibilità dei canoni di leasing	788
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	800
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	804
--	-----

28. Immobili patrimoniali

DEFINIZIONE	805
-------------	-----

RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO	806
------------------------------	-----

1.	Stato patrimoniale	806
1.1	Terreni	806
1.2	Fabbricati non strumentali	806
2.	Conto economico	808

CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA	808
--	-----

1.	Fabbricati (unità immobiliari abitative)	808
1.1	Fabbricati patrimoniali siti in Italia non locati a terzi	808
1.2	Fabbricati siti in Italia locati a terzi	809
1.3	Fabbricati siti all'estero	811
2.	Terreni	811
2.1	Terreni destinati all'esercizio di attività agricole	811
2.2	Terreni non destinati all'esercizio di attività agricole	812
3.	Ragguaglio all'anno solare per gli esercizi non solari	812
4.	Variazioni da operare in sede di dichiarazione dei redditi	812
4.1	Fabbricati patrimoniali locati a terzi	812
5.	Indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi	813
5.1	Tipologie di costi indeducibili	814
5.2	Eccezioni al divieto di indeducibilità	814

5.3	Interessi passivi	816
6.	Concessione di beni immobili in godimento a soci o familiari dell'imprenditore	818
7.	Plusvalenze (minusvalenze) conseguite su immobili patrimoniali	818

29. Regime della participation exemption per le società immobiliari

PARTICIPATION EXEMPTION	821
1. Esenzione	822
2. Entità dell'esenzione	822
3. Requisiti per l'esenzione	823
3.1 Residenza fiscale della società partecipata	824

PEX E SOCIETÀ IMMOBILIARI	825
1. Nozione di impresa commerciale	825
2. Presunzioni di non commercialità	826
2.1 Fabbricati concessi in locazione	826
2.2 Nozione di "fabbricati utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa"	826
2.3 Immobili "merce" temporaneamente concessi in locazione	827
2.4 Immobili in corso di costruzione o ristrutturazione	828
2.5 Verifica della prevalenza	829
2.6 Immobili utilizzati promiscuamente	831
2.7 Affitto di azienda con componente immobiliare (centri commerciali)	831
3. Esenzione delle plusvalenze su partecipazioni detenute in società immobiliari di costruzione e/o compravendita	832
4. Imponibilità delle plusvalenze su partecipazioni detenute in società immobiliari di gestione	833
5. Verifica del requisito in presenza di operazioni straordinarie	833

30. Operazioni straordinarie

TRASFERIMENTO DEI PATRIMONI IMMOBILIARI	835
CESSIONE D'AZIENDA	835
1. Nozione di azienda	835
1.1 Cessione di singoli immobili	836
1.2 Esclusione di beni immobili	837
2. Regime ai fini delle imposte sui redditi	837
2.1 Effetti sul reddito d'impresa del cedente	837
2.2 Nozione di cessione a titolo oneroso	838
2.3 Determinazione delle plusvalenze	838
2.4 Frazionamento della plusvalenza	839
2.5 Tassazione separata delle plusvalenze per gli imprenditori individuali	840
2.6 Trasferimento d'azienda a titolo gratuito	840
CONFERIMENTO D'AZIENDA	841

SOMMARIO

1.	Regime “ordinario” di neutralità fiscale	841
1.1	Ambito soggettivo	841
1.2	Irrilevanza del periodo di possesso dell'azienda	842
2.	Opzione per il regime dell'imposta sostitutiva	842
2.1	Maggiori valori contabili per i quali è ottenibile il riconoscimento fiscale	842
2.2	Riconoscimento degli effetti fiscali	843
2.3	Modalità di versamento dell'imposta sostitutiva	843
2.4	Decadenza degli effetti	843
3.	Conferimento d'azienda e successiva cessione di partecipazioni	844
4.	Riflessi del conferimento d'azienda sulla participation exemption	844

	SCISSIONE SPIN OFF IMMOBILIARE	845
1.	Profili generali	845
2.	Profili elusivi	846
3.	Riflessi della scissione sulla participation exemption	849
3.1	Requisiti soggettivi	850
3.2	Requisiti oggettivi	850

	FUSIONE	852
1.	Profili generali	852
2.	Profili elusivi	852
3.	Trasferimento delle perdite pregresse in capo alla società incorporante (o risultante) e interpello	853
4.	Riflessi della fusione sulla participation exemption	853
4.1	Requisiti soggettivi	853
4.2	Requisiti oggettivi	854

	TRASFORMAZIONE	855
1.	Trasformazione di società di persone commerciali in società di capitali	856
2.	Trasformazione da società commerciale a società semplice	856
2.1	Trasformazione agevolata	857
3.	Trasformazione da società semplice a società commerciale	857
4.	Trasformazione eterogenea	857

31. IRAP sui beni immobili

	INQUADRAMENTO GENERALE	859
--	------------------------	-----

	SOGGETTI PASSIVI IRAP	860
1.	Società semplici immobiliari	860
2.	Cooperative edilizie	860
3.	Professionisti	861

	ALIQUOTE E BASE IMPONIBILE	861
--	----------------------------	-----

	SOCIETÀ DI CAPITALI (ESCLUSE BANCHE E ASSICURAZIONI)	862
1.	Affitti attivi	864

2.	Plusvalenze e minusvalenze su immobili strumentali	864
2.1	Operazioni di trasferimento di azienda	865
2.2	Autoconsumo e destinazione a finalità extraimprenditoriali	865
2.3	Rateizzazione della plusvalenza	865
3.	Plusvalenze e minusvalenze su immobili patrimoniali	866
3.1	Determinazione della plusvalenza (minusvalenza)	866
3.2	Costituzione di un diritto di superficie a tempo determinato	866
4.	Spese relative agli immobili aziendali	867
4.1	Quote di ammortamento dei fabbricati strumentali	867
4.2	Canoni di leasing	868
4.3	Costi di chiusura e post-chiusura delle discariche	869
4.4	IMU	870
IMPRENDITORI INDIVIDUALI E SOCIETÀ DI PERSONE COMMERCIALI		870
1.	Proventi rilevanti	870
1.1	Canoni attivi di locazione	871
1.2	Autoconsumo e destinazione a finalità extraimprenditoriali	871
2.	Oneri rilevanti	872
3.	Qualificazione, imputazione temporale e classificazione	872
4.	Plusvalenze e minusvalenze su beni immobili	872
5.	Spese relative agli immobili aziendali	872
5.1	IMU	872
5.2	Canoni di leasing	872
IMPRENDITORI AGRICOLI		873
1.	Cessione di aree edificabili	873
2.	Produzione e cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche	873

PARTE IV - IVA ED ALTRE IMPOSTE INDIRETTE

32. IVA nel settore immobiliare

INQUADRAMENTO GENERALE	878
PRESUPPOSTO OGGETTIVO	878
SOGGETTIVITÀ PASSIVA D'IMPOSTA	881
1. Imprenditore di fatto	883
2. Imprenditore agricolo	883
3. Immobili rientranti nella sfera imprenditoriale posseduti in regime di comunione legale tra i coniugi	884
4. Enti non commerciali	884
5. Revocatoria fallimentare	885
6. Associazione temporanea di imprese	885
7. Esecuzioni immobiliari	886

SOMMARIO

7.1	Adempimenti IVA	886
7.2	Momento impositivo	886
CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE		886
CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE		887
CAPARRA CONFIRMATORIA		888
1.	Regime IVA	888
2.	Natura delle somme corrisposte	889
2.1	Anticipazione del corrispettivo	889
2.2	Somma trattenuta dall'albergo in caso di disdetta della prenotazione	889
AUTOCONSUMO		889
1.	Determinazione della base imponibile	891
2.	Rettifica della detrazione	892
ASSEGNAZIONE DI BENI AI SOCI		893
RIMBORSI IVA PER I BENI AMMORTIZZABILI		894
1.	Terreni edificabili	895
2.	Spese incrementative su beni di terzi	895
33. Territorialità IVA		
NOZIONE DI IMMOBILE		897
1.	Nozione di bene immobile	897
2.	Obbligo di fatturazione	899
CESSIONI DI IMMOBILI		900
SERVIZI RELATIVI AGLI IMMOBILI		900
1.	Servizi relativi a beni immobili	900
2.	Nesso sufficientemente diretto con i beni immobili	903
3.	Noleggio di attrezzature per l'esecuzione di lavori immobiliari	904
34. Detrazione IVA		
INDETRAIBILITÀ OGGETTIVA		906
1.	Ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione dell'immobile	906
2.	Detrazione IVA sugli immobili di civile abitazione	906
3.	Detrazione per uso promiscuo	907
3.1	Utilizzo promiscuo dell'immobile acquistato in comunione	908
3.2	Orientamento della giurisprudenza comunitaria	908
3.3	Utilizzo promiscuo dell'immobile - Comportamenti	908
3.4	Orientamento della giurisprudenza italiana	908
3.5	Novità applicabili dall'1.1.2011	909

DETRAZIONE PER LE SOCIETÀ IMMOBILIARI	909
1. Normativa comunitaria	910
2. Giurisprudenza comunitaria	910
3. Norma di interpretazione dell'AIDC	910
PRO RATA DI DETRAZIONE	911
1. Arrotondamento	911
2. Oggetto dell'attività d'impresa e accessorie alle operazioni imponibili	912
SEPARAZIONE DELLE ATTIVITÀ	913
RETTIFICA DELLA DETRAZIONE	914
1. Rettifica IVA conseguente alla cessione di abitazioni	915
1.1 Esimenti all'obbligo di rettifica della detrazione IVA	915
1.2 IVA rilevante ai fini della rettifica	915
1.3 Proporzionalità della rettifica alla superficie o alla volumetria ceduta	916
1.4 Momento di insorgenza dell'obbligo di rettifica	916
1.5 Sede della rettifica	917
1.6 Versamento dell'IVA risultante a debito per effetto della rettifica	917
1.7 Locazione esente del fabbricato nel periodo di osservazione fiscale	917
1.8 Effetti della cessione o della locazione immobiliare in regime di esenzione da IVA	918
2. Rettifica IVA conseguente alla cessione di fabbricati strumentali	918
2.1 Soggetti interessati dall'obbligo della rettifica	919
2.2 Esimenti all'obbligo di rettifica della detrazione IVA	919
2.3 IVA rilevante ai fini della rettifica	919
2.4 Momento di insorgenza dell'obbligo di rettifica	920
2.5 Modalità della rettifica	921
2.6 Irrilevanza della rettifica per gli immobili acquistati o costruiti nel corso dell'anno	921
3. Rapporto tra rettifica della detrazione e autoconsumo	921
OPERAZIONI TRA SOGGETTI COLLEGATI	921
1. Prima ipotesi di sottofatturazione da parte del cedente/prestatore	921
2. Ulteriori ipotesi in cui si applica il valore normale	922
3. Tabella riepilogativa	922

35. Reverse charge

APPLICAZIONE GENERALE	925
1. Adempimenti	926
1.1 Fornitore	926
1.2 Cliente	926
2. Regime sanzionatorio	927
3. Scritture contabili in capo al cliente	928
3.1 Ricevimento della fattura	928
3.2 Registrazione della fattura nel registro vendite	928
3.3 Chiusura delle partite di transito	929

SOMMARIO

3.4	Pagamento del fornitore	929
SUBAPPALTI EDILI		929
1.	Natura "edilizia" dell'operazione	930
1.1	Definizione di "settore edile"	931
1.2	Riconducibilità al settore edile della prestazione resa	934
2.	Accordo negoziale sottostante alla prestazione	938
2.1	Assimilazione dei contratti d'opera	939
2.2	Rapporti associativi	939
2.3	Differenza tra "appalto" e "compravendita con posa in opera"	941
2.4	Differenza tra "appalto" e "noleggio con manovratore"	943
3.	Rapporti contrattuali con applicazione del reverse charge	943
3.1	Contratto di affidamento a contraente generale ("general contractor")	944
3.2	Società di "project financing"	945
3.3	Società "in house providing"	945
3.4	Società di "global service"	945
3.5	"Franchising" di servizi	946
3.6	Contratto di avalimento tra società dello stesso gruppo	946
4.	Esempi di "filiera" negoziali	947
5.	Norme di "tutela finanziaria" per i subappaltatori edili	949
5.1	Rimborso del credito annuale o infrannuale	949
5.2	Rimborsi IVA prioritari per i subappaltatori edili	949
CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI E STRUMENTALI		950
SERVIZI IMMOBILIARI		950
1.	Ambito applicativo	950
2.	Definizione del concetto di edificio	951
3.	Servizi di pulizia negli edifici	952
4.	Demolizione, installazione di impianti e completamento di edifici	953
RAPPORTI CON ALTRI REGIMI SPECIALI		960
1.	Prevalenza del reverse charge su specifici regimi speciali	960
1.1	Rapporto con lo "split payment"	960
1.2	Rapporto con il sistema del "cash accounting"	960
1.3	Rapporto con il diritto di acquistare beni/servizi senza IVA con utilizzo del "plafond"	960
2.	Prevalenza di specifici regimi speciali sul reverse charge	961
2.1	Soggetti esclusi dal reverse charge	961
2.2	Nuovo regime forfetario e regime dei minimi	961
2.3	Acquisti di servizi ad uso promiscuo da parte degli enti non commerciali	962
2.4	Applicazione del reverse charge da parte delle imprese consorziate	962
3.	Rapporto tra operazioni non imponibili e meccanismo del reverse charge	962
36. Imposta di registro nel settore immobiliare		
AMBITO DI APPLICAZIONE		968

FUNZIONE DI REGISTRAZIONE	969
1. Funzione della registrazione	969
2. Modalità di registrazione	969
2.1 Registrazione telematica degli atti: modello unico informatico	970
2.2 Luogo di registrazione	970
ATTI COME OGGETTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	970
APPLICAZIONE E MISURA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO: LA TARIFFA	971
1. Tariffa allegata al TUR	971
2. Tabella e prospetto dei coefficienti	971
TERMINI PER LA REGISTRAZIONE	972
1. Atti soggetti a registrazione "in termine fisso"	972
2. Atti soggetti a registrazione "in caso d'uso"	973
NATURA DEGLI ATTI	973
ATTI CHE CONTENGONO PIU' DISPOSIZIONI	976
RIFORMA DELLA DISCIPLINA DELL'ABUSO DI DIRITTO	978
ATTI SOGGETTI A REGISTRAZIONE	978
ATTI INDICATI NELLA TARIFFA, FORMATI PER ISCRITTO NEL TERRITORIO DELLO STATO	979
1. Atti "formati per iscritto"	979
2. Atti "formati nel territorio" dello Stato	979
ATTI FORMATI ALL'ESTERO, COMPRESI QUELLI DEI CONSOLI ITALIANI	980
1. Atti "formati al di fuori del territorio" dello Stato	980
2. Registrazione degli atti "formati al di fuori del territorio" dello Stato	980
3. Deposito dell'atto straniero	981
3.1 Atto redatto in lingua italiana	981
3.2 Atto redatto in duplice lingua	982
3.3 Atto redatto esclusivamente in lingua straniera	982
CONTRATTI VERBALI	983
1. Contratti verbali di locazione o affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato	983
1.1 Attestato di Prestazione Energetica (APE)	984
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	984
OPERAZIONI DI SOCIETÀ ED ENTI ESTERI	985
REGISTRAZIONE IN TERMINE FISSO E REGISTRAZIONE IN CASO D'USO	985

SOMMARIO

UFFICIO COMPETENTE PER LA REGISTRAZIONE	986
1. Competenza territoriale "generalizzata"	987
2. Registrazione presso un Ufficio territorialmente incompetente	988
3. Denuncia di eventi successivi alla registrazione	989
3.1 Condizione sospensiva	989
3.2 Denuncia presentata all'Ufficio incompetente	990
3.3 Condizione potestativa	991
3.4 Condizione risolutiva	991
SOGGETTI OBBLIGATI	992
SOGGETTI OBBLIGATI ALLA REGISTRAZIONE	992
1. Registrazione ad opera delle "parti contraenti"	993
2. Registrazione ad opera dei rappresentanti di società o enti esteri	993
3. Registrazione ad opera dei pubblici ufficiali	994
3.1 Notai	994
3.2 Ufficiali giudiziari	995
3.3 Segretari o delegati della Pubblica Amministrazione	995
3.4 Altri pubblici ufficiali	995
4. Registrazione ad opera dei cancellieri e segretari	995
5. Registrazione ad opera di esponenti dell'Amministrazione Finanziaria	997
6. Registrazione ad opera degli agenti immobiliari	997
SOGGETTI OBBLIGATI AL PAGAMENTO	1000
1. Pubblici ufficiali, che hanno redatto, ricevuto o autenticato l'atto	1001
2. Soggetti nel cui interesse fu richiesta la registrazione	1001
3. Parti contraenti	1002
4. Parti in causa	1003
5. Soggetti tenuti a richiedere la registrazione di contratti verbali, di operazioni di società ed enti esteri e di eventi successivi alla registrazione	1003
6. Coloro che hanno richiesto i provvedimenti di cui agli artt. 633, 796, 800 e 825 c.p.c.	1004
7. Agenti immobiliari	1004
8. Utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria	1004
9. Chi ha richiesto la registrazione	1004
10. Ulteriori fattispecie	1004
11. Distinzioni	1005
PRINCIPIO DI ALTERNATIVITÀ TRA IVA E REGISTRO	1006
1. Alternatività anche per le imposte ipotecaria e catastale	1008
2. Articolazione dell'atto soggetto a IVA in una pluralità di "fasi"	1008
NATURA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	1009
1. Imposta principale	1009
2. Imposta suppletiva	1010
3. Imposta complementare	1010
PAGAMENTO DELL'IMPOSTA	1011

TERMINE DI DECADENZA PER LA RICHIESTA DI VERSAMENTO DA PARTE DELL'UFFICIO	1011
37. Imposta di registro: base imponibile	
INQUADRAMENTO GENERALE	1014
DATA DELL'ATTO	1015
1. Data dell'atto in ipotesi di sequenza contratto preliminare e contratto definitivo	1015
2. Data dell'atto in ipotesi di scrittura privata non dotata di "data certa"	1016
VALORE DEL BENE O DEL DIRITTO	1016
1. "Valore venale"	1017
2. Criteri valutativi	1020
3. Valutazione automatica	1021
AVVISO DI RETTIFICA E DI LIQUIDAZIONE DELLA MAGGIORE IMPOSTA	1021
1. Nullità dell'avviso di rettifica e liquidazione	1021
2. Motivazione dell'avviso di accertamento	1022
3. Deroga al potere di rettifica dell'Amministrazione finanziaria	1022
"PREZZO-VALORE"	1023
1. Ambito di applicazione della regola del "prezzo-valore"	1024
2. Atti per i quali non può operare la regola del "prezzo-valore"	1026
3. "Prezzo-valore" e pertinenze	1027
4. Terreni	1027
5. Valutazione automatica	1027
6. Indicazione in atto di un valore inferiore rispetto a quello indicato per determinare la base imponibile	1028
VALORE CATASTALE	1028
FABBRICATI CON RENDITA CATASTALE "PROPOSTA" O SENZA RENDITA	1029
TRASFERIMENTO DELLA NUDA PROPRIETÀ	1030
TRASFERIMENTO DEL DIRITTO REALE DI USUFRUTTO	1030
1. Moltiplicatore per rendita perpetua o a tempo indeterminato	1031
2. Calcolo del valore dell'usufrutto	1031
2.1 Valore dell'annualità	1031
2.2 Tabella dei coefficienti per la determinazione dell'usufrutto a vita	1032
3. Valore del diritto di usufrutto vitalizio	1033
4. Usufrutto, uso e abitazione costituiti per un tempo determinato	1034
5. Estinzione dell'usufrutto	1034
5.1 Usufrutto a favore di più soggetti ed il cui termine finale coincide con la morte di uno dei beneficiari	1034
5.2 Usufrutto con diritto di reciproco accrescimento	1035

SOMMARIO

5.3	Usufrutto senza patto di reciproco accrescimento	1035
5.4	Consolidamento del diritto di usufrutto con la nuda proprietà e rinuncia al diritto di usufrutto	1035
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE RENDITE		1035
1.	Rendita perpetua o a tempo determinato	1036
2.	Rendita a tempo determinato	1036
2.1	Soglia massima	1036
2.2	Clausola di cessazione alla morte del beneficiario prima della scadenza	1036
3.	Rendita vitalizia	1037
4.	Rendita costituita a favore di più persone	1037
BASE IMPONIBILE IN PARTICOLARI TIPI NEGOZIALI		1037
1.	Enfiteusi	1037
2.	Permuta	1037
3.	Divisione	1039
3.1	Conguaglio	1039
3.2	Masse plurime	1040
3.3	Masse plurime - Variazioni soggettive dei comproprietari	1040
4.	Cessione del contratto	1041
5.	Accollo di debito	1041
6.	Conferimenti	1042
7.	Cessione d'azienda	1042
7.1	Cessione di azienda nella quale sono ricompresi beni immobili	1043
7.2	Determinazione dell'imposta	1043
7.3	Cessioni di azienda effettuate in sede di amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza	1043
7.4	Imputazione delle passività ai beni	1044
7.5	Scomputo "per masse" delle passività	1044
7.6	Accollo di debiti	1044
8.	Espropriazione forzata e trasferimenti coattivi	1045
 38. Imposta di registro: determinazione		
ALIQUOTE VIGENTI		1048
ALIQUOTA DEL 9%		1050
1.	Regola generale	1050
2.	Costituzione e aumento del capitale o patrimonio con conferimento immobiliare - Assegnazione di beni ai soci	1050
ALIQUOTA DEL 2%		1051
1.	Agevolazioni "Prima Casa"	1051
ALIQUOTA DEL 15%		1051
1.	Trasferimento dei terreni agricoli e relative pertinenze	1051
2.	Trasferimento dei terreni non agricoli	1052

ALiquota DELL'1,5%	1053
1. Leasing abitativo	1053
AGEVOLAZIONI FISCALI RIMASTE IN VIGORE DOPO L'1.1.2014	1053
1. Piccola proprietà contadina - Coltivatori diretti e IAP (imprenditore agricolo a titolo principale) - Operazioni fondiarie ISMEA	1053
2. Trasferimento a seguito di divorzio o separazione	1054
3. Procedimento di mediazione	1054
4. Conciliazione giudiziale	1055
5. Atti di riorganizzazione tra enti	1055
6. Fondi immobiliari	1056
AGEVOLAZIONI RIPRISTINATE	1057
AGEVOLAZIONI INVARIATE ED A REGIME	1058
1. Agevolazioni prima casa	1058
2. Contratti preliminari	1058
3. Cessioni di fabbricati abitativi da soggetto passivo IVA	1059
4. Cessioni di fabbricati strumentali da soggetto passivo IVA	1059
5. Costituzione e aumento di capitale o patrimonio - Conferimenti di fabbricati in società	1060
6. Costituzione e aumento di capitale o patrimonio - Conferimenti di aziende in società	1061
7. Assegnazione ai soci, associati o partecipanti	1061
AGEVOLAZIONI INTRODOTTE DALLA LEGGE DI STABILITÀ 2016	1062
AGEVOLAZIONI PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E CONVENZIONATA	1062
ASSEGNAZIONE E CESSIONE AI SOCI, TRASFORMAZIONE IN SOCIETÀ SEMPLICE	1063
CONTRATTO DI LOCAZIONE	1064
1. Cedolare secca sugli affitti	1064
2. Locazioni soggette ad imposta fissa di registro	1065
3. Locazioni di immobili strumentali	1065
4. Misura dell'imposta fissa	1065
5. Locazioni soggette all'imposta con l'aliquota dello 0,50%: fondi rustici	1066
6. Concessioni di diritti d'acqua	1066
7. Locazioni soggette ad imposta secondo l'aliquota dell'1% di immobili strumentali	1066
8. Locazioni soggette ad imposta secondo l'aliquota dell'2%	1067
9. Concessioni su beni demaniali	1067
CESSIONI DI IMMOBILI SOGGETTE AD IVA	1067
1. Aumento aliquote IVA dall'1.1.2019	1068
1.1 Aliquota del 4%	1068

SOMMARIO

1.2	Aliquota del 10%	1068
1.3	Aliquota del 22%	1069
1.4	Base imponibile	1070

39. Contratto preliminare: profili fiscali

INQUADRAMENTO GENERALE	1072
------------------------	------

TERMINI PER LA REGISTRAZIONE	1072
------------------------------	------

CONTENUTO ATIPICO	1073
-------------------	------

1.	Caparra confirmatoria e acconti	1073
1.1	Contratto preliminare che prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria	1074
1.2	Contratto preliminare che prevede il pagamento di acconti di prezzo non soggetti a IVA	1076
1.3	Contratto preliminare Previsione di acconti e caparre - Definitivo non soggetto ad IVA	1077
1.4	Contratto preliminare collegato a contratto definitivo soggetto ad imposta di registro proporzionale	1077
2.	Caparra penitenziale	1079
3.	Clausola penale	1079

TASSAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE E DEL CONTRATTO DEFINITIVO	1081
---	------

1.	Maggior tassazione del contratto preliminare rispetto al contratto definitivo	1081
----	---	------

OBBLIGO DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE SOGGETTO A IVA	1084
---	------

1.	Contratto preliminare che contiene solamente la previsione del versamento di caparre confirmatorie	1084
1.1	Qualificazione delle somme corrisposte a titolo di caparra confirmatoria o di acconto	1085
2.	Contratto preliminare che contiene solo la previsione del versamento di acconti	1086
2.1	Agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo	1086

CONTRATTO PRELIMINARE CON ACCONTI IMPONIBILI IVA E AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA"	1087
--	------

STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO	1088
----------------------------------	------

MANCATA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO	1090
---	------

AGEVOLAZIONI FISCALI SUL CONTRATTO PRELIMINARE E SUL CONTRATTO DEFINITIVO	1091
---	------

40. Contratto preliminare: tassazione del contratto

REGIME FISCALE DELLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1093
TRASCRIZIONE DELLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1094
PLUSVALENZA DERIVANTE DALLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1094
RISERVA DI NOMINA	1096
1. Dichiarazione di nomina se l'atto è soggetto ad Imposta di Registro	1097
2. Dichiarazione di nomina se l'atto è soggetto ad IVA	1098
3. Esperibilità della procedura di variazione oltre l'anno	1100
3.1 Condizioni per l'applicabilità della procedura di variazione in diminuzione	1100
3.2 Cessione del contratto preliminare	1101
RIMBORSABILITÀ DELL'IMPOSTA VERSATA IN RELAZIONE AGLI ACCONTI	1101
OMESSA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1102
1. Profili sanzionatori e ravvedimento	1102
2. Ravvedimento operoso	1102

41. Cessioni di fabbricati abitativi

INQUADRAMENTO GENERALE	1108
1. Pagamento di acconti in vigore del precedente regime	1108
DISTINZIONE TRA FABBRICATI ABITATIVI E STRUMENTALI	1110
DEFINIZIONE DI IMPRESA COSTRUTTRICE O RISTRUTTURATRICE	1111
REGIMI APPLICABILI AI FINI DELLE IMPOSTE INDIRETTE	1113
1. Effetti del regime di esenzione	1115
CESSIONI OPERATE DA SOGGETTI NON IVA: IMPOSTA DI REGISTRO	1116
1. Aliquote dell'imposta di registro	1116
CESSIONI EFFETTUATE DA SOGGETTI IVA	1118
1. Cessioni esenti da IVA	1119
1.1 Novità del DL 83/2012	1119
1.2 Imposte di registro, ipotecaria e catastale	1120
1.3 Agevolazione per i fabbricati abitativi acquistati da imprese di compravendita immobiliare con l'obbligo di successiva rivendita nel triennio	1120
1.4 Base imponibile dell'imposta di registro	1121
2. Cessioni di fabbricati abitativi imponibili IVA	1121
2.1 Imponibilità IVA per obbligo	1122

SOMMARIO

2.2	Imponibilità IVA per opzione	1123
2.3	Aliquote applicabili	1124
2.4	Fabbricati in corso di costruzione	1129
2.5	Fabbricati in corso di ristrutturazione	1129
2.6	Atti della Pubblica Amministrazione e dell'Autorità giudiziaria	1131
PERTINENZE DI UNITÀ IMMOBILIARI ABITATIVE		1131
1.	Definizione di pertinenza	1132
2.	Cessione delle pertinenze	1132
2.1	Cessione della pertinenza con atto separato	1132
2.2	Cessione della pertinenza con lo stesso atto	1133
42. Agevolazioni prima casa		
INQUADRAMENTO GENERALE		1136
1.	Acquisti soggetti a imposta di registro	1136
2.	Cessioni imponibili con l'imposta sul valore aggiunto	1137
3.	Condizioni per l'applicazione dell'agevolazione	1137
4.	Atti imponibili ad imposta di registro e atti imponibili ad imposta sul valore aggiunto	1140
PREVISIONE DELLE NORME IN TEMA DI AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"		1141
1.	Estensione del regime agevolato anche agli acquisti a titolo gratuito e acquisti per usucapione	1141
2.	Aumento delle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale	1141
3.	Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale	1142
4.	Casa preposseduta	1142
5.	Leasing abitativo	1143
NORMATIVA VIGENTE SULL'ACQUISTO DELLA "PRIMA CASA"		1143
1.	IVA: cessioni di beni a titolo oneroso	1143
2.	IVA: cessioni di beni a titolo gratuito	1144
CONDIZIONI PER L'OTTENIMENTO DELL'AGEVOLAZIONE		1144
ALIENAZIONE DELLA CASA PREPOSSEDUTA ENTRO UN ANNO DAL NUOVO ACQUISTO		1145
1.	Dichiarazioni dell'acquirente qualora sia titolare di abitazione preposseduta	1147
CATEGORIE CATASTALI (A1, A8, A9) E «CASE DI ABITAZIONE NON DI LUSO»		1147
1.	Allineamento delle categorie catastali (A/1, A/8, A/9) ai fini dell'imposta di registro e dell'IVA	1148
2.	Imposta di registro: caratteristiche oggettive dall'1.1.2014	1148
3.	Imposta sul valore aggiunto: caratteristiche oggettive	1148
4.	Allineamento imposta di registro e imposta sul valore aggiunto dall'1.1.2014	1149

CONTRATTO DI LEASING	1150
1. Contratto di leasing abitativo nella Legge di Stabilità 2016	1150
2. Contratto di locazione finanziaria	1151
3. Facoltà in capo all'utilizzatore di acquistare la proprietà del bene	1152
4. Oggetto del contratto di leasing abitativo	1152
5. Pertinenze	1152
6. Gravame dei rischi in capo all'utilizzatore	1153
7. Sottrazione all'azione revocatoria fallimentare	1153
8. Fallimento del venditore	1154
9. Inadempimento dell'utilizzatore	1154
10. Inadempimento del fornitore	1155
11. Sospensione del pagamento dei canoni di leasing	1155
12. Detrazioni dall'IRPEF per giovani utilizzatori	1156
13. Imposta di registro sui canoni di locazione finanziaria	1157
14. Contratto di leasing non registrato enunciato in un atto di compravendita	1157
15. Agevolazione "prima casa" nel leasing abitativo	1158

43. Agevolazioni prima casa: atti tra vivi

INQUADRAMENTO GENERALE	1161
ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO	1163
1. Diritti reali cui si riferiscono gli atti traslativi a titolo oneroso e tipi negoziali	1163
2. Atti di trasferimento a titolo oneroso della proprietà immobiliare e di diritti reali immobiliari di godimento (e atti di costituzione di questi ultimi)	1164
PRINCIPALI TIPI NEGOZIALI E DIRITTI	1164
1. Trasferimenti immobiliari nell'ambito di vendite giudiziarie	1165
2. Atto "traslativo"	1167
3. Compravendita	1167
3.1 Base imponibile nel contratto di compravendita	1168
4. Atto traslativo del "diritto di proprietà"	1168
5. Proprietà piena, proprietà nuda, proprietà superficiaria, comproprietà	1168
5.1 Diritto di nuda proprietà	1168
5.2 Diritto di superficie e diritto di proprietà superficiaria	1169
5.3 Diritto di comproprietà	1170
6. Acquisto pro-quota	1170
7. Acquisto step by step	1170
8. Acquisto pro-quota da parte di chi già detiene una frazione di diritto reale	1171
9. Usufrutto, uso e abitazione e corrispondente nuda proprietà	1171
9.1 Valore del diritto di usufrutto (di uso e di abitazione) costituito per tutta la vita del beneficiario	1173
9.2 Riserva del diritto di usufrutto, del diritto di uso e del diritto di abitazione	1173
10. Rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà	1174
10.1 Trattamento fiscale della rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà a titolo oneroso	1175

SOMMARIO

10.2 Trattamento fiscale della rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà a titolo gratuito	1176
11. Estinzione dell'usufrutto	1176
12. Ricognizione di casi nei quali è possibile avvalersi delle agevolazioni "prima casa"	1177
ATTI TRASLATIVI TRA CONIUGI IN SEDE DI SEPARAZIONE E DIVORZIO	1178
1. Tipi negoziali ai quali si applica l'esenzione	1179

44. Agevolazioni prima casa: presupposti oggettivi

CONNESSIONE TERRITORIALE	1182
1. Limiti	1182
2. Concetto di "casa di abitazione"	1183
3. Allineamento catastale e registri immobiliari	1183
ACQUISTO DI UN INTERO EDIFICIO: AGEVOLAZIONI PER UN IMMOBILE	1184
CASA IN CORSO DI COSTRUZIONE O DI RISTRUTTURAZIONE	1185
1. Casa in corso di costruzione o di ristrutturazione e stadio dei lavori	1186
2. Agevolazione prima casa e casa in corso di ristrutturazione (o fabbricato collabente)	1187
ACQUISTO DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI O DI UNA CONTIGUA	1188
PERTINENZE	1190
1. Distanza fisica tra il bene principale ed il bene accessorio	1191
2. Pertinenze nella legge di registro	1191
2.1 Identificazione catastale delle pertinenze	1191
2.2 Deroga	1191
2.3 Presunzione di trasferimento di accessioni e di pertinenze	1192
2.4 Pertinenze e agevolazione "prima casa"	1193
2.5 Limite quantitativo all'acquisto di pertinenze	1193

45. Agevolazioni prima casa: presupposti soggettivi

INQUADRAMENTO GENERALE	1196
1. Acquirente persona fisica	1197
2. Dichiarazioni richieste all'acquirente	1197
3. Assenza delle dichiarazioni e decadenza	1197
4. Dichiarazione mendace	1198
5. Data di riferimento delle dichiarazioni richieste all'acquirente	1198
6. Dichiarazioni in subordine	1198
7. Forma delle dichiarazioni dell'acquirente	1198
RESIDENZA DELL'ACQUIRENTE	1199
1. I diciotto mesi	1200
1.1 Mancato trasferimento entro diciotto mesi	1201

1.2	Data dalla quale decorrono i diciotto mesi	1201
1.3	Riduzione del termine da diciotto mesi a dodici mesi	1202
1.4	Obblighi verso l'Amministrazione finanziaria	1202
1.5	Rispetto del termine di diciotto mesi	1202
1.6	Mantenimento della residenza nel Comune per un periodo minimo	1203
2.	Mancato trasferimento della residenza per causa di "forza maggiore"	1203
3.	Utilizzo come abitazione della casa oggetto di acquisto agevolato	1208
COME EVITARE LA REVOCA DELLE AGEVOLAZIONI IN CASO DI ALIENAZIONE INFRAQUINQUENNALE		1208
ACQUISTO NEL COMUNE OVE L'ACQUIRENTE SVOLGE LA PROPRIA ATTIVITÀ		1209
DIPENDENTE TRASFERITO ALL'ESTERO PER RAGIONI DI LAVORO		1211
CITTADINO ITALIANO EMIGRATO ALL'ESTERO		1212
CITTADINO STRANIERO		1213
MINORENNE E ALTRI SOGGETTI LEGALMENTE INCAPACI		1213
CONTRATTO A FAVORE DI TERZO		1215
CONIUGI		1215
1.	Rifiuto del coacquisto	1220
2.	Acquisto da parte dei coniugi e requisito della residenza	1221
SOGGETTI APPARTENENTI ALLE FORZE DI POLIZIA E ALLE FORZE ARMATE		1221
1.	Condizione della residenza e detraibilità degli interessi passivi	1222
46. Agevolazioni prima casa: presupposto dell'impossidenza		
INQUADRAMENTO GENERALE		1224
1.	Attualità della possidenza	1225
2.	Impossidenza di altra casa di abitazione	1225
3.	Impossidenza e riferimento alla casa preposseduta ed alla casa acquistata contemporaneamente	1225
4.	Concetto di titolarità esclusiva	1225
5.	Titolarità in comunione con soggetti diversi dal coniuge	1226
6.	Titolarità esclusiva che si raggiunge cumulando le quote appartenenti a due coniugi	1227
DIRITTI REALI		1227
1.	Diritto di proprietà	1227
2.	Diritti di usufrutto, uso ed abitazione	1227

SOMMARIO

DICHIARAZIONE DA RENDERE NELL'ATTO DELL'ACQUISTO	1228
ECCEZIONE ALLA REGOLA DELL'IMPOSSIDENZA	1229
1. Impossidenza nell'anno posteriore al nuovo acquisto agevolato	1229
2. Richiamo alla sola aliquota del 2 per cento	1229
3. Acquisti a titolo gratuito	1230
4. Particolarità della novità legislativa	1231
5. Tre situazioni che la norma intende fotografare	1231
5.1 Mancanza del requisito della "novità" dell'agevolazione	1232
5.2 Mancanza del requisito della "impossidenza" in capo al cittadino italiano emigrato all'estero	1232
5.3 Mancanza del requisito della "impossidenza"	1233
6. Mancata alienazione infrannuale	1234
6.1 "Alienazione infrannuale postuma" e credito d'imposta	1234
IMPOSSIDENZA E ACQUISTI A TITOLO GRATUITO	1235
1. Titolarità di una abitazione acquistata per donazione o successione	1235
CASI PARTICOLARI	1235
1. Casi nei quali è impedito l'ottenimento dell'agevolazione prima casa	1235
2. Prepossidenza di una casa inidonea ad uso abitativo	1235
3. Prepossidenza sul territorio nazionale e le agevolazioni prima casa	1236
4. Modalità di utilizzo della casa preposseduta	1236
5. Prepossidenza di un fabbricato diverso da una casa di abitazione	1237
6. Alienazione della casa preposseduta ma non della pertinenza	1237
7. Contratto preliminare	1237
8. Casa che si trova "a cavallo" di confine tra due Comuni	1237
9. Separazione tra coniugi: casa inidonea	1238
10. Casa preposseduta: manufatto inabitabile	1238
11. Modalità di utilizzo della casa preposseduta	1239
12. Impossidenza dell'affidatario fiduciario (e del trustee)	1239
IDONEITÀ DELLA CASA PREPOSSEDUTA	1239
1. Casi di idoneità della casa "preposseduta" analizzati dalla giurisprudenza	1240
2. Posizione dell'Amministrazione finanziaria sull'idoneità o inidoneità	1241
47. Agevolazioni prima casa: trasferimenti per donazione e successione	
INQUADRAMENTO GENERALE	1244
CASI PARTICOLARI	1245
1. Acquisto a titolo oneroso agevolato in presenza di diritti acquistati con l'agevolazione	1245
2. Beneficiario per estensione	1246
3. Acquisto a tappe	1246

4. Nuovo acquisto per donazione o successione qualora l'acquirente sia già proprietario di altra unità immobiliare acquistata con la medesima agevolazione	1247
OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE	1248
ACQUISTO DELLE PERTINENZE	1249
DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE E SUA REVOCA	1250
1. Perdita dell'agevolazione da parte dei beneficiari per estensione	1250
2. Riacquisto infrannuale a titolo gratuito	1252
3. Termine acquisto evoca un effetto traslativo	1252
SANZIONI, DEFINIZIONE AGEVOLATA E RAVVEDIMENTO OPEROSO	1253
1. Sanzioni	1253
CREDITO D'IMPOSTA	1254
1. Credito d'imposta per effetto di "riacquisto"	1254
2. Alienazione dell'acquisto a titolo gratuito agevolato e spettanza del credito d'imposta	1254
3. Credito d'imposta a seguito di riacquisto a titolo gratuito	1254
48. Agevolazioni prima casa: credito d'imposta	
INQUADRAMENTO GENERALE	1257
DISCIPLINA SPECIALE	1258
PRESUPPOSTI NELLA SITUAZIONE ORDINARIA	1259
1. Momento di formazione del credito d'imposta	1260
PRESUPPOSTI CHE ORIGINANO IL CREDITO DI IMPOSTA	1260
1. Alienazione di un'abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa	1260
1.1 Acquisto a titolo oneroso	1261
1.2 Acquisto a titolo originario: usucapione	1261
1.3 Credito d'imposta per le donazioni	1262
1.4 Revoca o decadenza dall'agevolazione e il credito d'imposta	1262
1.5 Revoca parziale	1263
1.6 Acquisto agevolato mediante appalto	1263
1.7 Alienazione della casa acquistata con un atto imponibile a IVA	1263
2. Riacquisto infrannuale	1264
2.1 Natura dell'atto di riacquisto	1264
2.2 Riacquisto cui viene applicata l'agevolazione prima casa	1265
2.3 Riacquisto a titolo gratuito	1265
2.4 Caratteristiche della casa e classamento dell'abitazione	1266
2.5 Diritti e quote oggetto di alienazione e di riacquisto	1266
2.6 Destinazione del riacquisto ad abitazione principale dell'acquirente	1267

SOMMARIO

2.7	Riacquisto utile per impedire la revoca delle agevolazioni prima casa	1267
2.8	Rilevanza del riacquisto se sia stata alienata una casa acquistata da meno di un quinquennio	1267
2.9	Riacquisto mediante appalto	1268
2.10	Riacquisto di una pertinenza	1269
2.11	Calcolo del termine di un anno per il riacquisto	1270
2.12	Credito d'imposta per riacquisto e perdita dell'agevolazione prima casa	1270
2.13	Revoca delle agevolazioni prima casa in sede di riacquisto e sorte del credito d'imposta	1271
2.14	Calcolo del credito d'imposta	1271
2.15	Utilizzo del credito d'imposta	1272
	CREDITO D'IMPOSTA A CATENA	1274
	49. Agevolazioni prima casa: revoca e decadenza	
	INQUADRAMENTO GENERALE	1276
	REVOCA O DECADENZA	1280
1.	Decadenza dall'agevolazione per mancato trasferimento della residenza nel Comune entro diciotto mesi	1281
1.1	Mancanza della dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato	1282
1.2	Inadempimento della promessa di trasferimento della residenza	1282
1.3	Trasferimento della residenza dopo l'alienazione della casa acquistata con l'agevolazione	1283
2.	Revoca dell'agevolazione per dichiarazione mendace	1285
3.	Revoca dell'agevolazione per trasferimento infraquinquennale	1287
3.1	Riferimento al termine «trasferimento»	1287
3.2	Termine di cinque anni: La plusvalenza immobiliare	1288
3.3	Calcolo del quinquennio	1289
4.	“Riacquisto” infrannuale con effetto esimente dalla revoca dell'agevolazione	1289
4.1	Caratteristiche del riacquisto	1290
5.	Riacquisto per evitare la revoca dell'agevolazione e utile per il credito d'imposta	1296
	CONSEGUENZE DELLA REVOCA DELL'AGEVOLAZIONE	1297
	SOGGETTO OBBLIGATO AL PAGAMENTO	1297
	PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE E CREDITO D'IMPOSTA	1298
	REVOCA DELL'AGEVOLAZIONE OTTENUTA SU ATTI IMPONIBILI A IVA	1298
	RAVVEDIMENTO	1299

TERMINE PER L'ACCERTAMENTO DELLA PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE	1300
PAGAMENTO DI SANZIONI	1302
PRIVILEGIO SPECIALE IMMOBILIARE IN CASO DI PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE	1302
PRIVILEGIO PER I CREDITI DELLO STATO	1303
PRIVILEGIO IN CASO DI REVOCA PARZIALE DELL'AGEVOLAZIONE	1303

50. Cessioni di fabbricati strumentali

DEFINIZIONE	1305
REGIME IMPOSITIVO	1306
1. Cessioni operate da soggetti non IVA: imposta di registro	1309
2. Cessioni operate da soggetti IVA	1309
2.1 Cessioni imponibili IVA	1310
2.2 Cessioni esenti da IVA	1317
SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	1317
1. Esclusione da IVA	1318
2. Irrilevanza ai fini della detrazione IVA	1318
3. Imponibilità IVA della cessione di aree e manufatti non costituenti opere di urbanizzazione	1318
4. Cessioni esenti da IVA	1318
AZIENDA E SINGOLI BENI AZIENDALI	1319

51. Cessione di terreni

BENI IMMOBILI: FABBRICATI E TERRENI	1325
1. Terreni	1326
REGIME IMPOSITIVO	1331
1. Trasferimento dei terreni ai fini dell'imposta di registro	1332
2. Cessione di terreni non suscettibili di destinazione edificatoria	1333
3. Terreni non agricoli non suscettibili di destinazione edificatoria	1333
4. Acquisto dei terreni non suscettibili di destinazione edificatoria (terreni agricoli)	1334
AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO DI TERRENI NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE EDIFICATORIA	1335
SOGGETTI BENEFICIARI DELLE AGEVOLAZIONI	1336
1. Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)	1337
2. Società IAP	1339

SOMMARIO

3. Coltivatore diretto	1342
4. Società agricola di coltivazione diretta	1343
5. Coniuge e parenti in linea retta di coltivatori diretti o di IAP	1345
NATURA DEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO AGEVOLATI	1346
1. Oggetto degli atti di trasferimento agevolati	1347
2. Strumenti urbanistici	1347
3. Strumenti urbanistici vigenti	1348
AGEVOLAZIONI RIPRISTINATE	1348
1. Caratteristiche dei terreni	1350
FABBRICATI RURALI	1351
1. Regime agevolato: fabbricati rurali	1353
MODALITÀ REDAZIONALI DELL'ATTO	1354
DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE	1356
1. Altre ipotesi di decadenza	1357
2. Pertinenze: decadenza dall'agevolazione	1357
3. Ipotesi di decadenza non regolate dal legislatore	1357
4. Considerazioni	1359
5. Assenza di sanzioni	1359
CASI DI ESCLUSIONE DALLA DECADENZA	1361
ACCERTAMENTO DELLA DECADENZA DALLE AGEVOLAZIONI	1362
VERIFICAZIONE DELLA DECADENZA	1363
ACQUISTI DEL PROPRIETARIO DEL "MASO CHIUSO"	1363
PIANI DI RICOMPOSIZIONE FONDIARIA	1365
AGEVOLAZIONI FISCALI COLTIVATORI DIRETTI E IAP DI ETÀ INFERIORE A QUARANTA ANNI	1366
CONTRATTO DI AFFIANCAMENTO	1366
52. Cessione di terreni edificabili	
INQUADRAMENTO GENERALE	1370
1. Cessione operata da soggetti IVA	1370
2. Cessione operata da soggetti non IVA	1370
3. Base imponibile dell'imposta di registro	1370
4. Compravendita di terreno soggetta a condizione di edificabilità	1371

ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ E CESSIONI VOLONTARIE A SEGUITO DI ESPROPRIO	1371
TRASFERIMENTO DI CUBATURA	1372
1. Assimilazione alla cessione di terreni ai fini fiscali	1372
2. Cessione di terreni inedificabili recanti una capacità edificatoria	1372
3. Forma dell'atto	1373
ACCESSIONI	1373
1. Esclusione del fabbricato	1374
2. Atto avente data certa che costituisce diritto di superficie	1375
3. Ulteriore prova del trasferimento disgiunto	1375
4. Orientamenti giurisprudenziali	1375
TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	1376
SFRUTTAMENTO DI CAVE	1377
1. Natura dell'operazione sottostante allo sfruttamento della cava	1377
2. Casistica	1377
3. Acquisto tramite contratto di leasing	1378
ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	1378
1. Cessione di aree o esecuzione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione	1379
IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI E IMPIANTO FOTOVOLTAICO	1380
1. Impianto di distribuzione di carburanti	1380
2. Impianto fotovoltaico	1381
3. Autorizzazione unica: variante allo strumento urbanistico	1383
EDIFICABILITÀ DEI SUOLI	1384

53. Locazioni di fabbricati abitativi

IMPOSTA DI REGISTRO	1385
1. Alternatività IVA-registro	1386
2. Esenzione da IVA e applicazione dell'imposta di registro	1387
REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE	1388
1. Termini per la registrazione	1389
2. Accordi di riduzione del canone di locazione	1390
3. Soggetti obbligati	1390
3.1 Parti contraenti	1390
3.2 Notaio	1391
4. Ufficio competente	1391
5. Modalità di registrazione	1391
6. Sanzioni per la mancata registrazione	1391

SOMMARIO

REGIME IMPOSITIVO	1392
1. Locatore non soggetto IVA	1392
1.1 Imposta di registro	1392
1.2 Opzione per la "cedolare secca"	1392
2. Locatore soggetto IVA	1393
2.1 Esenzione come regola generale	1393
2.2 Locazioni abitative soggette ad IVA: imponibilità per opzione	1394
2.3 Prestazioni di alloggio paralberghiero in case di civile abitazione (IVA al 10%)	1394
2.4 Pertinenze	1396
2.5 Operazioni escluse da IVA	1396
2.6 Concessione di alloggi di edilizia popolare	1396
2.7 Assegnazione di abitazioni da parte dell'Agenzia Territoriale Edilizia Residenziale	1397
BASE IMPONIBILE DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	1397
1. Corrispettivo (canone) pattuito in contratto	1397
1.1 Rimborso di spese e oneri accessori	1398
1.2 Componente legata all'utilizzo dell'arredamento	1398
1.3 Deposito cauzionale	1398
1.4 Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo con canone concordato	1399
APPLICAZIONE E VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	1399
1. Liquidazione dell'imposta per le locazioni di fabbricati urbani	1399
1.1 Versamento annuale	1400
1.2 Versamento per l'intero periodo contrattuale	1400
2. Liquidazione dell'imposta per le locazioni di immobili non urbani	1401
2.1 Locazioni di immobili non urbani diversi dai fondi rustici	1401
2.2 Affitto di fondi rustici	1401
3. Versamento dell'imposta in sede di registrazione	1401
3.1 Modalità di presentazione	1402
3.2 Codici tributo	1402
3.3 Somme dovute a seguito di avvisi di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni	1402
ADEMPIMENTI	1403
1. Registrazione contratti di locazione	1403
2. Versamento imposta di registro sui contratti di locazione	1404

54. Locazioni di fabbricati strumentali

DEFINIZIONE	1405
1. Locatore non soggetto IVA	1406
2. Locatore soggetto IVA	1406
2.1 Cambio di destinazione d'uso da immobile abitativo a strumentale	1406
2.2 Clausola contrattuale relativa all'opzione per l'imponibilità	1407
2.3 Imposta di registro proporzionale	1407

3. Obbligo di registrazione	1408
4. Casi particolari	1408
4.1 Sublocazione	1408
4.2 Contratti di "service"	1408
4.3 "Franchising" comprendente il godimento di un immobile	1409
4.4 Contratto di comodato	1409
5. Applicazione separata dell'IVA per le società di gestione immobiliare miste	1409
6. Pertinenze	1409
 AFFITTO D'AZIENDA	 1410
1. Regime ai fini delle imposte indirette	1410
2. Disposizione antielusiva	1411
 CESSIONI, RISOLUZIONI E PROROGHE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE	 1412
1. Cessione del contratto	1413
2. Risoluzione del contratto	1413
3. Proroga del contratto	1414
4. Occupazioni senza titolo	1414
 55. Affitto di terreni	
 REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO	 1417
1. Registrazione dei contratti di locazione dei terreni	1418
2. Termini	1418
2.1 Denuncia cumulativa per i contratti di affitto di fondi rustici	1419
2.2 Versamento telematico dell'imposta di registro	1420
 REGIME IMPOSITIVO	 1420
1. Locatore non soggetto IVA	1420
2. Locatore soggetto IVA	1420
2.1 Affitto di aree edificabili e di aree destinate a parcheggio	1421
2.2 Affitto di terreni agricoli	1421
2.3 Affitto di terreni non edificabili, non destinati a parcheggio e non agricoli	1422
3. Casi particolari	1422
3.1 Locazioni di posti barca	1422
3.2 Aree urbane	1422
3.3 Aree con sovrastante impianto di lavaggio classificate nella categoria catastale D/7	1423
3.4 Concessioni demaniali su terreni	1423
3.5 Contratti di affitto di diritti all'aiuto comunitario in favore dell'agricoltura	1423
3.6 Prelazione agraria e riscatto	1423
4. Base imponibile	1424
 ADEMPIMENTI	 1425
1. Registrazione cumulativa contratti di affitto di fondi rustici	1425

56. Leasing

INQUADRAMENTO GENERALE	1428
REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO	1429
ACQUISTO DELL'IMMOBILE	1430
1. Responsabilità solidale dell'utilizzatore	1430
2. Regime impositivo	1430
RISCATTO DEL BENE	1433
SUBENTRO NEL CONTRATTO O CESSIONE	1435

57. Cessione di beni finiti relativi alla costruzione

"FABBRICATI TUPINI" E COSTRUZIONI RURALI	1437
1. Interventi edilizi assimilati alla costruzione	1438
2. Ulteriori operazioni soggette ad aliquota IVA del 4%	1438
3. Beni agevolati	1438
3.1 Beni importati	1439
3.2 Individuazione dei beni soggetti ad aliquota ridotta	1439
3.3 Beni esclusi dall'agevolazione	1440
INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO	1441
1. Restauro e risanamento conservativo	1441
2. Ristrutturazione edilizia	1442
3. Demolizione di un immobile vetusto e sostituzione con uno più moderno	1443
4. Nuova costruzione	1444
5. Ristrutturazione urbanistica	1444

58. Contratti d'appalto per opere edili

COSTRUZIONE DI "FABBRICATI TUPINI" E CASE DI ABITAZIONE	1447
1. Ricostruzione previa demolizione della preesistente struttura	1448
2. Pertinenze	1448
3. Ampliamento di case di abitazione "prima casa" e migliorie apportate in corso di costruzione	1448
3.1 Ampliamento della "prima casa"	1449
3.2 Lavori in variante alla concessione originaria	1449
3.3 Migliorie all'abitazione prima casa in corso di costruzione	1449
3.4 Barriere architettoniche	1450
3.5 Opere soggette ad aliquote diverse	1450
3.6 Consulenze professionali	1451
3.7 Fabbricati "Tupini" e relative opere di urbanizzazione	1451
3.8 Acconti	1451
3.9 Raggruppamento di imprese	1451

COSTRUZIONE DI CASE DI ABITAZIONE E INTERVENTI DI RECUPERO	1453
--	------

59. Manutenzioni ordinarie e straordinarie

DEFINIZIONE	1455
1. Definizione di manutenzione ordinaria	1456
2. Definizione di manutenzione straordinaria	1457
EDIFICI ABITATIVI PRIVATI	1458
1. Fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata	1459
1.1 Edifici di edilizia residenziale pubblica	1459
1.2 Edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso	1459
2. Calcolo dell'IVA agevolata	1460
2.1 Beni significativi	1460
2.2 Parti e pezzi di beni significativi	1461
2.3 Unitarietà del contratto	1462
2.4 Prestazioni professionali	1462
2.5 Valore dei beni significativi superiore al 50% dell'intera prestazione	1462
2.6 Dati da riportare in fattura	1463
2.7 Pagamento di acconti	1463
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	1463
1. Edilizia residenziale pubblica	1463
2. Manutenzioni straordinarie non agevolate	1464

60. Opere di urbanizzazione

INQUADRAMENTO GENERALE	1465
OPERE AGEVOLATE	1466
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	1467
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	1468
1. Attrezzature culturali e sanitarie	1469
2. Edifici assimilati ai fabbricati "Tupini"	1469
ULTERIORI OPERE AGEVOLATE	1470

61. Assegnazione di abitazioni da parte di cooperative

DEFINIZIONE	1473
BASE IMPONIBILE	1473
MOMENTO IMPOSITIVO	1473

62. Conferimenti e assegnazioni di immobili

CONFERIMENTI DI IMMOBILI	1475
1. Conferimento di immobili soggetto ad IVA	1477
2. Conferimento di immobili non soggetto ad IVA	1479
3. Conferimento d'azienda con componente immobiliare	1479
4. Base imponibile dell'imposta di registro	1480
4.1 Valore del bene	1480
4.2 Scomputo degli oneri e delle passività	1481
4.3 Deduzione forfetaria	1481
5. Conferimento dell'immobile in società e successiva cessione delle quote	1482
ASSEGNAZIONI E CESSIONI DI IMMOBILI AI SOCI	1485
1. Assegnazione di immobili soggetta ad IVA	1487
2. Assegnazione di immobili non soggetta ad IVA	1487
3. Base imponibile	1488
3.1 IVA	1488
3.2 Imposta di registro	1488
4. Assegnazione/estromissione agevolata dei beni	1489
4.1 Assegnazione agevolata ai soci	1489
4.2 Trasformazione agevolata in società semplice	1492
4.3 Estromissione degli immobili strumentali dall'impresa individuale	1493

63. Dichiarazioni per l'applicazione di aliquote IVA ridotte

INQUADRAMENTO GENERALE	1495
TIPOLOGIE DI DICHIARAZIONI	1495
1. Preliminare per l'acquisto della "prima casa"	1495
2. Dichiarazione per appalto della "prima casa"	1496
3. Dichiarazione per lavori extra-capitolato	1496
4. Dichiarazione per appalto di fabbricato rurale ad uso abitativo	1497
5. Dichiarazione per appalto di fabbricato non "prima casa"	1497
6. Dichiarazione per appalto di opere di urbanizzazione	1498
7. Dichiarazione per appalto di interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche	1498
8. Dichiarazione per appalto di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica	1498
9. Dichiarazione per appalto di interventi di manutenzione straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica	1499
10. Dichiarazione in caso di acquisto di fabbricati non ultimati	1499
11. Dichiarazione per i casi di acquisto di beni finiti diversi dalle materie prime e semilavorate	1500
12. Dichiarazione per appalto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	1500

64. Imposte ipotecaria e catastale

DEFINIZIONE	1502
1. Imposta ipotecaria	1502
1.1 Atti soggetti a trascrizione	1502
1.2 Pluralità di formalità relative allo stesso atto	1504
1.3 Termini	1504
2. Imposta catastale	1506
BASE IMPONIBILE	1506
1. Trascrizioni	1506
1.1 Conferimento in società di un bene immobile	1508
1.2 Trasferimento di immobili per successione	1508
1.3 Trasferimento per successione di immobili di interesse storico ed artistico	1509
1.4 Trasferimento di più immobili	1509
1.5 Permuta immobiliare	1510
2. Iscrizioni	1510
3. Volture catastali	1511
FATTISPECIE PARTICOLARI	1511
1. Atti costitutivi del fondo patrimoniale	1511
2. Trust	1512
3. Cessione d'azienda comprendente immobili	1512
4. Conferimenti	1513
5. Regolarizzazione di società di fatto	1513
6. Assegnazione e cessione di immobili ai soci	1514
7. Trasferimento di immobili espropriati	1514
SOGGETTI PASSIVI	1515
ALIQUOTE DELL'IMPOSTA IPOTECARIA	1515
1. Imposta dovuta in misura fissa	1516
1.1 Pertinenze cedute con l'abitazione	1516
1.2 Agevolazione "prima casa"	1516
2. Aliquota dello 0,50% (annotazioni per cancellazioni o riduzioni di ipoteca o pegno)	1517
3. Aliquota dell'1% (rinnovazioni di ipoteca o pegno)	1517
ALIQUOTE DELL'IMPOSTA CATASTALE	1517

65. Imposta sulle successioni

OGGETTO DELL'IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI	1519
1. Imposta sul valore della singola quota	1520
1.1 Presupposto impositivo	1520
1.2 Beni situati all'estero	1521
2. Trasferimenti non soggetti all'imposta	1521

SOMMARIO

SOGGETTI PASSIVI	1522
ALIQUOTE E FRANCHIGIE	1523
1. Aliquote	1523
2. Franchigie	1526
BASE IMPONIBILE	1529
1. Beni non compresi nell'attivo ereditario	1529
2. Attivo ereditario	1530
2.1 Calcolo del valore degli immobili	1530
3. Passività deducibili	1532
3.1 Condizioni di deducibilità generali dei debiti	1532
COACERVO	1533
1. Attuale applicabilità del coacervo	1535
2. Calcolo del coacervo	1535
RIDUZIONE DELL'IMPOSTA	1537
1. Successione apertasi entro 5 anni da una precedente successione	1537
2. Beni culturali vincolati	1537
3. Fondi rustici	1537
4. Immobili adibiti all'esercizio dell'impresa	1538
5. Beni situati in Comuni montani	1538
6. Altre agevolazioni	1539
7. Agevolazioni "prima casa"	1539
DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE E VERSAMENTI	1539
1. Modalità e termini di presentazione della dichiarazione	1539
2. Divieto di effettuare pagamenti	1541
3. Liquidazione dell'imposta	1542
4. Versamento dell'imposta	1543

66. Imposta sulle donazioni

OGGETTO DELL'IMPOSTA SULLE DONAZIONI	1545
1. Vincoli di destinazione	1547
2. Fondo patrimoniale	1548
2.1 Effetti giuridici della costituzione	1548
2.2 Regime impositivo	1548
3. Intestazione fiduciaria	1550
4. Trust	1552
4.1 Definizione dell'istituto	1552
4.2 Tipologie di trust	1552
4.3 Imposta sulle donazioni e trust	1553
5. Liberalità indirette	1557
5.1 Nozione civilistica	1557
5.2 Trattamento impositivo	1558
6. Trasferimenti non soggetti all'imposta	1558

7. Trasferimenti soggetti all'imposta in misura fissa	1560
8. Agevolazioni	1560
 SOGGETTI PASSIVI	 1560
 ALIQUOTE E FRANCHIGIE	 1561
1. Aliquote	1561
2. Franchigie	1561
 BASE IMPONIBILE	 1563
 COACERVO	 1563
1. Esaurimento delle franchigie	1563
2. Atti rientranti nel calcolo del coacervo	1564
2.1 Precedenti donazioni esentate da imposta	1565
2.2 Limiti temporali al computo delle donazioni precedenti	1565
3. Procedimento per il calcolo del coacervo	1565
 AMBITO TERRITORIALE DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA	 1567
 TRASFERIMENTO D'AZIENDA	 1567

PARTE V - IUC E IMPOSTA PATRIMONIALE IMMOBILI ESTERI

67. Istituzione e presupposto IMU

DEFINIZIONE	1571
1. Decorrenza dell'IMU	1572
2. Evoluzione normativa	1572
3. Potere dei Comuni di intervenire sulla disciplina del tributo	1576
3.1 Limitazione della potestà regolamentare dei Comuni	1576
 PRESUPPOSTO	 1576
1. Dubbi interpretativi	1577
2. Nodo dei terreni incolti	1577
 TERRITORIALITÀ	 1579
 SOGGETTI PASSIVI	 1580
1. Diritti reali che fondano il possesso rilevante ai fini IMU	1581
2. Possesso e detenzione	1581
3. Mera detenzione dell'immobile	1582
 IMU E IRPEF	 1583
1. Effetti sulla base imponibile IRPEF	1584
1.1 Redditi sostituiti dall'IMU: casi particolari	1584

SOMMARIO

1.2	Redditi sostituiti dall'IMU solo parzialmente	1586
1.3	Redditi non sostituiti dall'IMU	1586
2.	Compilazione dei modelli dichiarativi	1588

DEDUCIBILITÀ	1588
--------------	------

68. Ambito soggettivo IMU

DEFINIZIONE	1591
-------------	------

1.	Soggetti passivi IMU	1591
2.	Irrilevanza del profilo soggettivo del possessore	1592
3.	Beni in leasing: soggettività passiva del locatario in vigenza di contratto	1593
4.	Aree demaniali: soggettività passiva del concessionario	1593

CONTITOLARITÀ DEL DIRITTO REALE	1594
---------------------------------	------

CASI PARTICOLARI	1594
------------------	------

1.	Immobile assegnato al coniuge divorziato	1594
2.	Immobili delle cooperative edilizie	1595
2.1	Cooperative edilizie a proprietà divisa (o non a proprietà indivisa)	1595
2.2	Cooperative edilizie a proprietà indivisa	1596
3.	Immobili ATER (IACP)	1596
4.	Immobili oggetto di privatizzazione	1596
5.	Immobili in eredità	1597
5.1	Eredità giacente	1597
6.	Coniuge superstite con diritto di abitazione	1597

OBBLIGHI IN CAPO A SOGGETTI DIVERSI DAL SOGGETTO PASSIVO	1598
--	------

1.	Immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa	1598
2.	Immobili posseduti in multiproprietà	1599
3.	Altri casi particolari	1599

69. Ambito oggettivo IMU

PRESUPPOSTO	1601
-------------	------

FABBRICATI	1602
------------	------

1.	Fabbricati in corso di costruzione, ricostruzione, o recupero edilizio	1604
1.1	Impianto fotovoltaico in corso di costruzione su un lastrico solare	1605
2.	Fabbricati di nuova costruzione (momento genetico ai fini dell'IMU)	1605
2.1	Irrilevanza dell'agibilità	1605
2.2	Rilevanza congiunta di ultimazione e accatastamento	1606
2.3	Anticipazione dell'accatastamento	1606
2.4	Riflessi sulla disciplina dell'imposta	1607
2.5	Rilevanza della data di utilizzo (se anteriore all'ultimazione)	1607
3.	Fabbricati oggetto di meri interventi manutentori	1607
4.	Fabbricati rurali	1608

4.1	Classamento ordinario e annotazione della ruralità fiscale	1608
4.2	Fabbricati rurali abitativi	1608
4.3	Fabbricati rurali strumentali	1608
5.	Fabbricati abusivi	1609
6.	Fabbricati a destinazione speciale e particolare (gruppo D ed E)	1609
PERTINENZE		1612
1.	Pertinenze dell'abitazione principale	1612
2.	Pertinenze di altri immobili	1612
3.	Aree urbane	1613
AREA FABBRICABILE		1614
1.	Prescrizioni del PRG in itinere	1614
2.	Utilizzabilità a scopo edificatorio	1615
3.	Obblighi informativi facenti capo al Comune	1616
4.	Aree fabbricabili coltivate da coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola	1617
5.	Aree fabbricabili site in territori montani o collinari	1619
6.	Aree fabbricabili costituenti pertinenza di fabbricati	1619
TERRENI AGRICOLI		1622
1.	Terreni pertinenziali a fabbricati	1622
2.	Terreni montani e parzialmente montani	1622
2.1	Individuazione dei Comuni interessati	1623
2.2	Aliquota applicabile	1623
3.	Terreni agricoli esenti	1623
4.	Dichiarazione IMU	1625
70. Esenzioni IMU		
INQUADRAMENTO GENERALE		1628
IMMOBILI DELLO STATO E DI ALTRI ENTI DESTINATI AI FINI ISTITUZIONALI		1629
1.	Enti interessati	1630
2.	Immobili destinati esclusivamente ai compiti istituzionali	1630
3.	Immobili non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali	1631
FABBRICATI CENSITI NEL GRUPPO "E"		1631
IMMOBILI DEGLI ENTI ECCLESIASTICI		1632
IMMOBILI DEGLI ENTI "NO PROFIT"		1633
1.	Requisito soggettivo	1634
1.1	Enti non commerciali pubblici	1634
1.2	Enti non commerciali privati	1634
1.3	Soggetti esclusi	1636
1.4	Possesso dell'immobile	1637

SOMMARIO

1.5	Immobile in comodato	1637
2.	Requisito oggettivo	1638
2.1	Rilevanza dell'attività svolta	1639
2.2	Modalità di svolgimento dell'attività no profit	1639
3.	Utilizzo esclusivo o misto dell'immobile per lo svolgimento delle attività assistenziali, previdenziali, ecc.	1643
3.1	Immobili ad utilizzazione mista	1643
	IMMOBILI RURALI STRUMENTALI	1648
	TERRENI MONTANI E PARZIALMENTE MONTANI	1649
	TERRENI AGRICOLI ESENTI	1649
	IMMOBILI MERCE INVENDUTI	1651
1.	Ambito soggettivo	1652
2.	Ambito oggettivo	1652
3.	Immobili non assegnati delle cooperative edilizie	1652
4.	Obbligo di dichiarazione IMU	1653
	ULTERIORI ESENZIONI	1653
1.	Immobili situati nelle zone colpite da calamità naturali	1653
2.	Esenzione dall'IMU per le imprese nelle ZFU	1654
2.1	Soggetti beneficiari dell'esenzione	1654
2.2	Zone Franche urbane (ZFU)	1656
2.3	Decorrenza dell'esenzione IMU	1656
3.	Esenzioni deliberate dai Comuni	1656

71. Base imponibile IMU

	MODALITÀ DI DETERMINAZIONE	1658
	FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO E DOTATI DI RENDITA	1658
1.	Modifiche della rendita catastale	1661
2.	Unità immobiliari nuove	1662
3.	Immobili in leasing	1662
4.	Abitazione principale	1662
4.1	Nozione di abitazione principale valida ai fini dell'IMU	1663
4.2	Rilevanza di una sola unità immobiliare	1665
4.3	Classificazione catastale ed eventuale status di immobile di lusso	1666
4.4	Abitazione di anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o di cura	1667
4.5	Abitazioni possedute da cittadini italiani residenti all'estero e titolari di pensione	1667
4.6	Alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle cooperative edilizie a proprietà indivisa	1669
4.7	Alloggi sociali	1669
4.8	Casa assegnata all'ex coniuge separato o divorziato	1669

4.9	Nozione di “pertinenze dell’abitazione principale”	1670
4.10	Regime agevolato per l’abitazione principale e le relative pertinenze	1672
RIDUZIONI DELLA BASE IMPONIBILE ALLA METÀ		1673
1.	Abitazioni concesse in uso comodato gratuito a parenti	1673
2.	Fabbricati vincolati per motivi storico-artistici	1676
3.	Fabbricati inagibili o inabitabili	1676
FABBRICATI SPROVVISTI DI RENDITA		1677
1.	Rendita presunta iscritta transitoriamente in Catasto per i c.d. immobili fantasma	1677
1.1	Efficacia provvisoria della rendita presunta	1677
1.2	Ricalcolo dei tributi già liquidati in base alla rendita presunta	1678
2.	Fabbricati rurali e obbligo di iscrizione al Catasto degli Immobili Urbani	1678
FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE POSSEDUTI DA IMPRESE		1680
1.	Coefficienti ministeriali per la rivalutazione dei costi storici di acquisto o costruzione	1680
2.	Costi di acquisto o costruzione rilevanti	1681
2.1.	Esclusione dalla rendita dei c.d. “imbullonati”	1682
3.	Rilevanza temporale del metodo contabile	1682
4.	Attribuzione della rendita catastale e diritto al rimborso	1683
AREE FABBRICABILI		1685
TERRENI AGRICOLI		1686
72. Aliquote IMU		
DEFINIZIONE		1687
ALIQUOTE IMU ORDINARIE		1688
1.	Bilancio di previsione degli enti locali	1688
2.	Organo competente alla determinazione delle aliquote	1689
3.	Pubblicazione delle delibere e dei regolamenti	1689
4.	Modifica di tariffe e aliquote dopo l’approvazione del bilancio di previsione	1689
5.	Blocco degli aumenti dei tributi locali (anni 2016-2018)	1690
ACCONTO E SALDO		1690
ALIQUOTE IMU RIDOTTE		1691
1.	Abitazione principale e relative pertinenze	1691
2.	Immobili locati a canone concordato	1691
3.	Potere dei Comuni di ridurre l’aliquota ordinaria	1692
4.	Immobili del gruppo D	1692
5.	Irrilevanza di altre disposizioni previgenti ai fini ICI	1693
IMU E TASI		1693

73. Liquidazione e versamento IMU

INQUADRAMENTO GENERALE	1695
SCADENZE DEI VERSAMENTI	1696
1. Liquidazione dell'acconto di giugno e del saldo di dicembre	1696
1.1 Determinazione della prima rata scadente il 18.6.2018 e della seconda rata scadente il 17.12.2018	1696
1.2 Blocco delle aliquote	1697
2. Enti non commerciali e versamenti IMU	1698
MODALITÀ DI VERSAMENTO	1698
1. Versamento mediante il modello F24	1699
1.1 Modalità di compilazione del modello F24	1699
1.2 Versamento mediante il modello F24 "Semplificato"	1700
1.3 Codici tributo	1701
2. Versamento mediante il bollettino postale	1701
2.1 Versamento con modalità telematiche	1701
2.2 Modalità di compilazione del bollettino	1702
2.3 Detrazione per l'abitazione principale	1702
3. Versamento distinto della quota erariale e della quota comunale	1702
4. Contribuenti non residenti	1703
5. Cittadini italiani residenti all'estero	1703
6. Versamento mediante il modello F24EP da parte degli enti pubblici	1704
7. Altri aspetti connessi al versamento dell'IMU	1704
7.1 Arrotondamento all'unità di euro	1704
7.2 Importo minimo per l'obbligo di versamento	1705
ERRORI NEI VERSAMENTI E RIMBORSI	1705
1. Versamento a Comune diverso da quello competente	1705
2. Versamento superiore al dovuto	1706
3. Versamento allo Stato di somme dovute al Comune	1707
4. Versamento al Comune di somme dovute allo Stato	1707
VERSAMENTI IN COMPENSAZIONE	1707
1. Crediti derivanti dal modello 730	1708
2. Visto di conformità per utilizzo di crediti superiori a euro 5.000	1708
3. Compensazione di crediti tributari con modello F24	1709
ISTANZE DI INTERPELLO	1709
ADEMPIMENTI	1710
1. Versamento IMU	1710

74. Dichiarazione IMU

INQUADRAMENTO GENERALE	1711
1. Modello di dichiarazione IMU	1711

2. Modello di dichiarazione per gli enti non commerciali	1712
3. Obbligo dichiarativo	1712
4. Validità delle pregresse dichiarazioni ICI	1712
5. Dati in possesso dei Comuni	1713
DICHIARAZIONE NON DOVUTA	1713
1. Atti comunicati con il MUI	1713
2. Immobili caduti in successione	1714
3. Abitazione principale	1714
3.1 Casi particolari in cui la dichiarazione IMU deve essere presentata anche per l'abitazione principale	1715
4. Pertinenze dell'abitazione principale	1717
5. Area edificabile pertinenza di un fabbricato	1718
6. Fabbricati rurali strumentali	1718
DICHIARAZIONE OBBLIGATORIA	1718
1. Immobili che godono di riduzioni d'imposta	1719
1.1 Unità immobiliari concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale	1719
1.2 Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati	1720
1.3 Fabbricati di interesse storico o artistico	1721
1.4 Immobili per i quali il Comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota	1721
2. Immobili per i quali i Comuni non possiedono informazioni	1722
3. Casi particolari di esenzione e di assimilazione all'abitazione principale	1724
4. Aree edificabili	1724
4.1 Presentazione della dichiarazione IMU per le aree fabbricabili	1725
4.2 Aree fabbricabili coltivate da coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola	1725
5. Tabella di sintesi	1726
6. Effetti della dichiarazione per gli anni successivi	1727
SOGGETTI OBBLIGATI ALLA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE	1727
1. Soggetti passivi dell'IMU	1727
2. Comproprietari e contitolari di diritti reali	1728
3. Casi particolari	1728
TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE	1729
1. Termini di presentazione	1729
2. Soggetto a cui presentare la dichiarazione	1729
3. Modalità di presentazione della dichiarazione	1730
DICHIARAZIONE IMU DEGLI ENTI NON COMMERCIALI	1730
1. Dichiarazione IMU-TASI per gli enti non commerciali	1731
2. Termini di presentazione	1732
3. Contenuto della dichiarazione	1732
ADEMPIMENTI	1732
1. Dichiarazione IMU	1732

SOMMARIO

2. Dichiarazione IMU-TASI - Enti non commerciali	1733
--	------

75. Accertamento e riscossione IMU

INQUADRAMENTO GENERALE	1735
1. Accertamento e riscossione coattiva	1735
2. Accertamento con adesione e strumenti deflativi del contenzioso	1736
3. Contenzioso	1736
REGIME SANZIONATORIO	1736
1. Sanzioni	1736
2. Incompletezza dei documenti di versamento	1738
3. Errata indicazione del codice tributo o del codice Comune	1738
4. Omessa presentazione del modello F24 "a saldo zero"	1739
5. Definizione agevolata	1739
6. Interessi di mora	1739
RAVVEDIMENTO OPEROSO	1740
1. Cause ostative al ravvedimento	1740
2. Misura della sanzione ridotta	1740
3. Efficacia del versamento	1743
4. Computo dei giorni per il ravvedimento "breve"	1743
5. Ravvedimento e riferimento alla dichiarazione IMU	1743
6. Ravvedimento per irregolarità di versamento IMU	1744
7. Ravvedimento dell'omessa presentazione della dichiarazione	1745
8. Ravvedimento parziale	1745

76. Altre componenti della IUC: TASI e TARI

DEFINIZIONE	1747
TASI: TASSA SUI SERVIZI INDIVISIBILI	1749
1. Presupposto impositivo	1749
1.1 TASI e abitazione principale	1749
1.2 Terreni agricoli	1750
1.3 Aree edificabili	1750
2. Soggetti passivi	1750
2.1 Coniuge assegnatario	1751
2.2 Ripartizione tra proprietario e inquilino	1751
2.3 Solidarietà per l'obbligazione tributaria	1752
2.4 Immobile utilizzato sia dal proprietario che da altri soggetti	1752
2.5 Immobili in comodato	1752
2.6 Multiproprietà e centri commerciali integrati	1752
2.7 Immobili in leasing	1753
3. Base imponibile	1753
4. Aliquote TASI	1753
4.1 Aliquota aggiuntiva TASI 0,8% per gli anni 2016-2018	1754
4.2 Blocco degli aumenti dei tributi locali	1754

4.3 Termine per l'approvazione delle aliquote	1754
5. Detrazioni per l'abitazione principale	1754
6. Riduzioni ed esenzioni	1755
6.1 Rinvio alle esenzioni previste ai fini IMU	1755
6.2 Terreni agricoli	1756
TARI: TASSA SUL SERVIZIO DI GESTIONE DEI RIFIUTI URBANI	1756
1. Dalla TARSU alla TARI: evoluzione normativa	1756
2. Presupposto e soggetti passivi	1757
3. Base imponibile	1758
3.1 Unità immobiliari a destinazione ordinaria e futura revisione del catasto	1758
3.2 Rifiuti speciali	1758
4. Criteri tariffari	1759
5. Esclusioni	1760
5.1 Parti comuni dell'edificio	1761
5.2 Magazzini e aree esclusivamente collegate all'attività produttiva	1761
6. Riduzioni ed esenzioni	1762
7. Occupazione temporanea di aree pubbliche	1762
IUC, TASI E TARI: DICHIARAZIONI E VERSAMENTI	1762
1. Dichiarazioni	1762
2. Versamenti TASI e TARI	1764
RISCOSSIONE, ACCERTAMENTO E SANZIONI	1764
1. Riscossione e accertamento	1764
2. Regime sanzionatorio	1765
ADEMPIMENTI	1765
1. Versamento TASI	1765
2. Versamento TARI	1766
77. Imposta patrimoniale sugli immobili esteri (IVIE)	
DEFINIZIONE	1769
SOGGETTI PASSIVI	1770
1. Persone fisiche residenti	1770
2. Proprietari e titolari di diritti reali sugli immobili esteri	1771
3. Immobili detenuti in comunione	1771
4. Immobili detenuti tramite soggetti interposti	1771
5. Soggetti proprietari di immobili oggetto di operazioni di emersione	1772
BASE IMPONIBILE	1772
1. Immobili situati in Paesi UE o aderenti allo Spazio Economico Europeo (SEE)	1772
1.1 Valore catastale	1772
1.2 Costo di acquisto o valore di mercato	1773

SOMMARIO

1.3	Valore di mercato	1775
2.	Immobili situati in Paesi diversi	1775
2.1	Costo di acquisto o di costruzione	1775
2.2	Valore di mercato	1775
3.	Altre disposizioni ai fini della determinazione della base imponibile	1776
3.1	Diritti reali diversi dalla proprietà	1776
3.2	Immobili costruiti dal proprietario	1776
3.3	Immobili acquisiti per successione o donazione	1776
3.4	Tasso di cambio	1776
ALIQUOTE IVIE		1777
1.	Regime agevolato per le abitazioni principali all'estero	1777
DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA		1778
1.	Credito di imposta	1779
2.	Credito di imposta per gli Immobili situati nell'UE e nello SEE	1779
3.	Franchigia	1780
4.	Compilazione del modello REDDITI PF	1780
5.	Esclusione dall'IRPEF degli immobili esteri non locati o adibiti ad abitazione principale	1781
6.	Versamento, liquidazione, accertamento e riscossione	1781
ADEMPIMENTI		1783
1.	Versamento IVIE	1783

PARTE VI - ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO NEL SETTORE IMMOBILIARE

78. Accertamento delle locazioni

ACCERTAMENTO DELLE LOCAZIONI REGistrate		1787
1.	Ambito di applicazione	1787
1.1	Esclusione dei contratti di locazione concordati	1788
2.	Inibizione del potere di liquidare la maggiore imposta di registro complementare	1788
2.1	Ragguaglio del valore catastale al periodo locativo infrannuale	1789
2.2	Liquidazione dell'imposta complementare sulle annualità successive	1789
2.3	Valore catastale	1789
2.4	Misura dei coefficienti moltiplicatori	1790
3.	Inibizione del potere di rettificare il reddito dichiarato dal locatore	1790
3.1	Mancato coordinamento tra normativa relativa all'accertamento e determinazione del reddito sui fabbricati	1791
3.2	Natura procedimentale e non sostanziale della disposizione	1791
3.3	Condizione che configura l'inibizione dei poteri di accertamento	1792
3.4	Interpretazione letterale	1793

3.5 Locazioni di singole unità immobiliari e APE	1794
ACCERTAMENTO DELLE LOCAZIONI NON REGISTRATE	1796
1. Risposta sanzionatoria all'omessa registrazione	1796
2. Codice fiscale indicato nei contratti di somministrazione di acqua, energia elettrica, gas	1797
3. Dati catastali delle unità immobiliari presso cui sono attivate nuove utenze	1797
3.1 Destinatari dell'obbligo	1798
3.2 Comunicazione telematica	1798
REGIME SANZIONATORIO	1798
1. Sanzioni amministrative	1798
1.1 Omessa indicazione dei dati catastali	1798
1.2 Nullità della locazione come sanzione extrafiscale	1798
1.3 Contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni	1799
1.4 Conseguenze fiscali	1799
1.5 Estensione dell'ambito di applicazione della sanzione	1800
2. Sanzioni per le locazioni di immobili abitativi previste dal decreto sul federalismo municipale	1800
2.1 Sospetto di incostituzionalità	1800
2.2 Contratti verbali	1801
2.3 Rilevanza del canone imposto ex lege ai fini del calcolo dell'imposta di registro	1801
2.4 Registrazione tardiva volontaria	1802
2.5 Sanatoria per i contratti in corso non tempestivamente registrati (termine del 6.6.2011)	1802
2.6 Applicabilità della norma sull'accertamento parziale per il pregresso	1802
2.7 Omessa dichiarazione dei redditi	1803
RAVVEDIMENTO OPEROSO	1804
1. Cedolare secca	1804
2. Modifiche al ravvedimento operoso introdotte dalla legge di stabilità 2015	1805

79. Accertamento dei trasferimenti immobiliari

REDDITO GENERATO DAL TRASFERIMENTO DI IMMOBILI	1807
1. Reddito di lavoro autonomo	1808
2. Reddito d'impresa	1808
3. Redditi diversi	1810
4. Duplice funzione del corrispettivo	1810
5. Rapporto tra corrispettivo e valore normale	1810
IMPOSTE DI CORRISPETTIVO	1810
1. Evoluzione normativa della disciplina dell'accertamento	1811
1.1 Abrogazione operata dalla legge Comunitaria 2008	1811
1.2 Conseguenze dell'abrogazione	1812
1.3 Disciplina dell'accertamento previgente	1812

SOMMARIO

1.4	Applicabilità al pregresso dell'accertamento in base al valore normale	1813
1.5	Rettifica del reddito d'impresa in base al valore normale degli immobili	1813
1.6	Inferiorità del corrispettivo al valore normale come elemento fondante la rettifica	1813
1.7	Rettifica della dichiarazione IVA in base al valore normale degli immobili	1814
1.8	Irrilevanza del valore catastale	1814
1.9	Valore normale come elemento fondante la rettifica	1814
1.10	Rilevanza della generalità delle cessioni immobiliari	1815
1.11	Determinazione del valore normale	1815
1.12	Valore normale dei beni immobili oggetto di compravendite finanziate con mutui	1815
1.13	Onere della prova	1816
1.14	Incoerenza della norma nazionale	1817
1.15	Contrasto con la disciplina IVA comunitaria	1817
2.	Disciplina vigente	1818
2.1	Restaurazione dell'onere probatorio in capo agli uffici	1818
2.2	Svuotamento della presunzione legale relativa all'importo preso a mutuo come valore normale minimo	1822
2.3	Decorrenza	1823
2.4	Efficacia retroattiva della nuova disciplina	1824
3.	Solidarietà passiva IVA del cessionario	1825
3.1	Differenze rispetto alla solidarietà passiva del cessionario nelle cessioni immobiliari	1826
3.2	Oggetto della responsabilità del cessionario	1827
3.3	Regolarizzazione ostativa alla responsabilità solidale	1828
3.4	Privilegio speciale dello Stato	1829
3.5	Disconoscimento requisiti "prima casa"	1830
	IMPOSTE DI VALORE	1831
1.	Riflessi dell'accertamento di valore ai fini delle imposte dirette	1832
1.1	Accertamento dell'occultazione di corrispettivo	1834
2.	Accertamento di maggior valore	1835
2.1	Criteri che ispirano il controllo di congruità	1835
2.2	Obbligo di motivazione e obbligo di allegazione	1836
2.3	Acquisti attraverso aste giudiziarie	1836
2.4	Determinazione del valore venale in comune commercio	1837
2.5	Rilevanza del valore di perizia	1838
2.6	Possibilità di discostarsi dal valore di perizia	1840
2.7	Liquidazione dell'imposta complementare (registro)	1842
2.8	Sanzione per insufficiente dichiarazione di valore	1842
2.9	Criteri di selezione degli atti per l'accertamento di valore	1843
	VALORE NORMALE	1844
1.	Criteri di determinazione del valore normale	1845
1.1	Aggiornamento semestrale delle quotazioni immobiliari OMI	1846

1.2	Aggiornamento periodico dei criteri di determinazione del valore normale	1846
1.3	Superficie dell'unità immobiliare rilevante per il calcolo del valore normale	1846
2.	Individuazione delle quotazioni immobiliari OMI	1846
2.1	Valori OMI alla data dell'atto notarile o del contratto preliminare registrato	1847
3.	Calcolo del valore normale unitario (unità immobiliari non residenziali)	1848
4.	Calcolo del valore normale unitario (unità immobiliari residenziali)	1848
4.1	Necessità di rettificare il valore normale unitario per gli immobili residenziali	1850
5.	Calcolo del valore normale e rivalutazione del 30% (immobili nuovi)	1852
6.	Esempi di calcolo del valore normale	1852
7.	Integrazione del valore normale in base ad altri elementi a disposizione dell'ufficio	1855
POTERI DI CONTROLLO DEGLI UFFICI		1855
1.	Accessi, ispezioni e verifiche	1856
2.	Inviti, richieste e questionari	1857
3.	Indagini finanziarie	1858
3.1	Presunzioni relative ai prelevamenti e ai versamenti	1858
80. Valutazione automatica e prezzo-valore		
VALUTAZIONE AUTOMATICA SU BASE CATASTALE		1861
1.	Edificabilità - Inedificabilità del terreno	1862
2.	Nullità del preliminare che obblighi ad inserire in atto il valore catastale	1862
3.	Attuale ambito applicativo della valutazione automatica	1863
4.	Calcolo del valore soglia (valore catastale)	1864
5.	Casi particolari	1865
5.1	Unico atto contenente una pluralità di beni	1865
5.2	Atti immobiliari non configuranti "cessioni"	1865
5.3	Immobili sprovvisti di rendita	1866
SUCCESSIONI E DONAZIONI		1867
DETERMINAZIONE AGEVOLATA DELLA BASE IMPONIBILE "PREZZO-VALORE"		1867
1.	Ambito di applicazione	1867
1.1	Aggiudicazione di immobili all'asta	1868
1.2	Permute	1869
1.3	Divisioni	1869
1.4	Assegnazioni	1870
1.5	Contratti di mantenimento	1871
1.6	Immobili e pertinenze	1871
REQUISITI PER L'APPLICAZIONE DEL PREZZO-VALORE		1872
1.	Indicazione del corrispettivo	1872

SOMMARIO

2.	Richiesta di applicazione del beneficio in atto	1872
3.	Sentenze di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre	1873
4.	Dichiarazione da rendere al notaio	1873
5.	Indicazione di un errato valore catastale	1873
6.	Pagamenti dilazionati	1874

INDICE ANALITICO	1875
-------------------------	------



L'estratto che stai visualizzando
è tratto da un volume pubblicato su
ShopWki - La libreria del professionista

[VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO](#)