

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	26
3.2 Modello unico informatico	27
4. Classamento automatico delle particelle variate tramite la procedura informatica "DOCTE"	27
RICLASSAMENTO AUTOMATICO	29
1. Terreni interessati dal riclassamento automatico	29
2. Contenuti della dichiarazione relativa all'uso dei suoli	29
3. Ruolo dell'AGEA	31
3.1 Predisposizione e invio degli atti di aggiornamento catastale	31
3.2 Conservazione della documentazione	31
4. Ruolo dell'ufficio dell'Agenzia delle Entrate	31
5. Istanza di autotutela	32
6. Ricorso avverso i nuovi redditi attribuiti ai terreni	32
7. Profili sanzionatori	33
7.1 Inapplicabilità della sanzione prevista per l'omessa denuncia della variazione colturale	33
7.2 Sanzione per omessa o infedele indicazione dei dati nella dichiarazione relativa all'uso dei suoli	33
8. Decorrenza degli effetti dei nuovi redditi dominicale ed agrario	33
9. Riclassamento dei terreni in base alle dichiarazioni presentate all'AGEA nel 2006	34

9.1	Comunicato dell’Agenzia del Territorio pubblicato in GU 2.4.2007, n. 77	34
9.2	Ricorrenza diffusa di errori nel classamento	34
9.3	Procedura per la verifica della congruità del riclassamento e istanza di autotutela	35
ISTITUZIONE DI NUOVE QUALITÀ E CLASSI		35
REVISIONE TARIFFE D’ESTIMO		36
3. Decorrenza degli effetti fiscali dei redditi dei terreni		
INQUADRAMENTO GENERALE		37
IMPOSTE DIRETTE		38
1.	Revisione generale o parziale degli estimi dei terreni	38
2.	Istituzione di nuove qualità e classi da parte del Ministero	38
3.	Variazioni della qualità di coltura dei terreni a seguito di denuncia	38
4.	Variazioni della qualità di coltura dei terreni e riclassamento automatico su proposta dall’AGEA	41
IMU		42
1.	Rilevanza del reddito dominicale ai fini del tributo comunale (terreni agricoli)	42
2.	Variazione del reddito dominicale in corso d’anno	43
3.	Necessità della previa notifica del nuovo reddito	43
4.	Deroga alla necessità della previa notifica del nuovo reddito	44
RENDITA ATTRIBUITA IN AUTOTUTELA		46
1.	Imposte sui redditi	46
2.	IMU	46
3.	Imposte indirette	47
4. Catasto dei Fabbricati		
INQUADRAMENTO GENERALE		50
1.	Finalità della formazione del Catasto Fabbricati	51
2.	Potenziamento della finalità inventariale	51
3.	Manufatti non soggetti ad autonoma iscrizione in catasto	52
FORMAZIONE DEL CATASTO FABBRICATI		52
1.	Dichiarazione delle unità immobiliari urbane	52
1.1	Elementi da indicare nella dichiarazione	53
1.2	Rappresentazione planimetrica dell’unità immobiliare	53
1.3	Forma e modalità di presentazione della dichiarazione	53
2.	Procedimento di formazione del Catasto	54
2.1	Determinazione degli estimi catastali	57
2.2	Consistenza delle unità immobiliari	59
2.3	Classamento e “stima diretta” degli immobili dei gruppi D ed E	60

SOMMARIO

3.	Attuale quadro generale delle categorie	73
4.	Pubblicazione ed atti del Catasto urbano	75
5.	Atti del Catasto degli immobili urbani	75
6.	Istituzione del Catasto dei Fabbricati	76
DEVOLUZIONE DEL CATASTO AI COMUNI		78
1.	Disposizioni attuative	79
2.	Sentenza del TAR Lazio	79
2.1	Attribuzione di funzioni catastali ai Comuni	79
2.2	Effetti dell'annullamento del DPCM 14.6.2007 sul processo di decentramento	80
CONTENZIOSO CATASTALE		80
1.	Competenza del Giudice Tributario	80
2.	Termine per l'impugnazione degli atti catastali	81
3.	Aggiornamento degli atti catastali al giudicato delle sentenze	81
4.	Annotazione negli atti catastali delle sentenze non ancora esecutive	82
5. Aggiornamento del Catasto dei Fabbricati		
INQUADRAMENTO GENERALE		84
1.	Diritto di accesso dei funzionari del catasto	85
2.	Procedura DOCFA per le nuove iscrizioni e le variazioni al Catasto Fabbricati	85
2.1	Contenuti obbligatori della dichiarazione DOCFA	86
2.2	Atti geometrici di aggiornamento catastale connessi alla dichiarazione DOCFA	89
3.	Modello unico informatico per l'aggiornamento degli atti catastali	89
3.1	Soggetti abilitati all'uso del modello unico informatico	89
3.2	Atti di aggiornamento interessati dal modello unico informatico	90
3.3	Modalità di presentazione del modello unico informatico	90
3.4	Ricezione del modello da parte dell'Agenzia delle Entrate	90
3.5	Obbligo di conservazione dei documenti in formato cartaceo	90
4.	Mutamenti nel possesso degli immobili	90
5.	Denuncia di unità immobiliari di nuova costruzione	91
5.1	Denuncia di fabbricato urbano o nuova costruzione (accatastamento)	92
5.2	Denuncia di cambiamento dello stato dei terreni a seguito di edificazione (tipo mappale)	92
5.3	Dichiarazione delle unità immobiliari di nuova costruzione	93
6.	Mutamenti nello stato, consistenza o destinazione di unità immobiliari già censite	93
6.1	Variazioni rilevanti	94
6.2	Redazione e presentazione della denuncia	96
6.3	Termine per la presentazione della dichiarazione	96
6.4	Sanzione per omessa o ritardata denuncia	96
REVISIONE DEGLI ESTIMI		96

REVISIONE DI QUALIFICAZIONE, CLASSIFICAZIONE E CLASSAMENTO	97
REVISIONE DEL CLASSAMENTO DA PARTE DEL COMUNE	98
1. Revisione del classamento per intere microzone	98
1.1 Disposizioni attuative	98
1.2 Scostamento significativo del valore medio di mercato relativo alla microzona	99
1.3 Computo e aggiornamento del valore medio di mercato	100
1.4 Computo del valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'IMU	100
1.5 Richiesta di revisione del classamento della microzona	101
1.6 Notifica degli atti attributivi delle nuove rendite	101
1.7 Decorrenza degli effetti fiscali delle nuove rendite	101
2. Accatastamento o revisione del classamento di singole unità immobiliari su richiesta del Comune	101
2.1 Unità immobiliari oggetto di attribuzione o rideterminazione della rendita	102
2.2 Notifica agli interessati della richiesta di presentazione dell'atto di aggiornamento catastale	103
2.3 Comunicazione all'ufficio delle Entrate della richiesta di presentazione dell'atto di aggiornamento catastale	103
2.4 Inottemperanza del possessore e adeguamento d'ufficio delle risultanze catastali	104
2.5 Rigetto della richiesta di adeguamento catastale	104
2.6 Notifica degli atti attributivi delle nuove rendite	104
ACCATAMENTO DI FABBRICATI NON CENSITI O EX RURALI	105
1. Richiesta di iscrizione al catasto fabbricati	105
1.1 Pubblicazione del comunicato dell'Agenzia del territorio sulla Gazzetta Ufficiale	105
1.2 Pubblicità degli elenchi di immobili da regolarizzare	105
2. Regolarizzazione catastale d'ufficio	106
2.1 Comunicazione all'inadempiente	106
2.2 Surroga dell'ufficio	107
2.3 Indicazione da apporre sul documento di aggiornamento catastale	107
2.4 Iscrizione del fabbricato al Catasto Fabbricati	107
2.5 Determinazione degli oneri a carico dell'inadempiente	107
3. Rendita presunta	107
3.1 Criteri di determinazione della rendita presunta	108
3.2 Oneri a carico dell'interessato	110
3.3 Funzione fiscale della rendita presunta	110
3.4 Efficacia della rendita presunta	111
3.5 Ricorso contro la rendita presunta	111
3.6 Riesame in autotutela dell'atto attributivo della rendita presunta	112
3.7 Decorrenza degli effetti fiscali della rendita catastale	112
3.8 Regolarizzazione catastale a seguito dell'attribuzione della rendita presunta	113
RIACCATAMENTO DEGLI IMMOBILI CENSITI NEL GRUPPO E	114

SOMMARIO

1. Criteri di accatastamento per gli immobili del gruppo E	114
2. Obbligo di regolarizzare l'accatastamento	114
3. Inerzia dei possessori	115
4. Decorrenza degli effetti fiscali della rendita catastale	116
5. Immobili degli enti non commerciali	116

VARIAZIONE DELLA CLASSE DI REDDITIVITÀ DI SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI	117
---	-----

VARIAZIONI DELL'UNITÀ DI MISURA DELLA CONSISTENZA	118
---	-----

RICLASSAMENTO DI SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI	118
--	-----

ANNOTAZIONI DEL VINCOLO ATTESTANTE L'INTERESSE STORICO CULTURALE NEGLI ATTI CATASTALI	119
---	-----

1. Irrilevanza del vincolo ai fini del classamento	119
2. Facoltà di richiedere l'annotazione del vincolo in Catasto	120

6. Accatastamento dei fabbricati rurali

INQUADRAMENTO GENERALE	122
------------------------	-----

1. Riformulazione dei requisiti per la ruralità fiscale	122
1.1 Recepimento normativo degli orientamenti espressi dall'amministrazione	122
1.2 Ampliamento dell'ambito della ruralità fiscale	123
1.3 Decorrenza della nuova nozione di ruralità fiscale	123
2. Novità relative alla ruralità fiscale delle case di abitazione	124
2.1 Requisiti del possesso e dell'utilizzo dell'abitazione (fino al 30.11.2007)	124
2.2 Requisito unico relativo all'utilizzo dell'abitazione (dall'1.12.2007)	125
2.3 Requisiti rimasti invariati a seguito della modifica normativa	126
2.4 Autodichiarazione circa il possesso dei requisiti di ruralità	127
3. Ruralità fiscale dei fabbricati strumentali all'attività agricola	128
3.1 Nuove ipotesi di fabbricati strumentali rurali	128
3.2 Rilevanza delle attività agricole di cui all'art. 2135 c.c.	129
3.3 Autodichiarazione circa il possesso dei requisiti di ruralità	130

RURALITÀ AI FINI FISCALI	130
--------------------------	-----

1. Imposte dirette	130
2. Imposte indirette	130
3. ICI	131
3.1 Prima fase dell'elaborazione giurisprudenziale della Corte di Cassazione	132
3.2 Soluzione legislativa	133
3.3 Seconda fase dell'elaborazione giurisprudenziale della Corte di Cassazione	133
3.4 Riclassamento dei rurali nelle categorie A/6, classe R, e D/10	134
3.5 Ritorno ai criteri di classamento ordinari	134

4. IMU	135
5. Attività di verifica demandata all’Agenzia delle Entrate	135
6. Riclassamento in A/6 o D/10 dei rurali già iscritti al catasto fabbricati	135
7. Ostacoli tecnico-estimati	136
8. Classamento ordinario e annotazione di ruralità fiscale	136
8.1 Istanza di annotazione catastale per i rurali già iscritti al Catasto Urbano (entro il 30.9.2012)	136
INVENTARIAZIONE DEI FABBRICATI RURALI	137
1. Disciplina (iscrizione al Catasto Fabbricati)	137
1.1 Denuncia dei fabbricati rurali di nuova costruzione	137
1.2 Denuncia dei rurali per cui ricorre l’obbligo di variazione catastale DOCFA	138
1.3 Denuncia in Catasto relativa all’acquisto o alla perdita della ruralità fiscale	138
2. Criteri di classamento dei fabbricati rurali	138
2.1 Criteri che orientano la verifica degli uffici in merito al corretto classamento	140
2.2 Autocertificazione circa la sussistenza dei requisiti di ruralità (fabbricati strumentali)	140
2.3 Fabbricati destinati all’esercizio di attività agricole connesse	140
2.4 Fabbricati utilizzati per attività agrituristiche	142
7. Decorrenza degli effetti fiscali delle rendite dei fabbricati	
INQUADRAMENTO GENERALE	145
RENDITE ATTRIBUITE CON PROCEDURA DOCFA	146
1. Modifica della rendita proposta entro il termine di 12 mesi	147
2. Modifica della rendita proposta ormai divenuta definitiva (oltre il termine di 12 mesi)	147
3. Decorrenza degli effetti delle rendite per le unità immobiliari di nuova costruzione	148
3.1 Imposte sui redditi	149
3.2 IMU	149
3.3 Imposte indirette	150
4. Rendite dei fabbricati oggetto di interventi di recupero pesanti	151
4.1 Imposte sui redditi	151
4.2 IMU	151
4.3 Imposte indirette	152
5. Rendite dei fabbricati oggetto di meri interventi manutentori	152
5.1 Imposte sui redditi	152
5.2 IMU	153
5.3 Imposte indirette	154
RENDITE ATTRIBUITE NON SU INIZIATIVA DI PARTE	154
1. Decorrenza delle nuove rendite conseguenti a revisione degli estimi	155
1.1 Imposte sui redditi	156

SOMMARIO

1.2	IMU	157
1.3	Imposte indirette	158
2.	Decorrenza delle nuove rendite conseguenti a revisione di qualificazione, classificazione e classamento	158
3.	Decorrenza delle rendite iscritte a seguito della revisione del classamento promossa dai Comuni per intere microzone	159
3.1	Notifica degli atti attributivi delle nuove rendite	159
3.2	Applicabilità dell'art. 74 della L. 342/2000	159
3.3	Decorrenza	160
4.	Decorrenza delle Rendite iscritte su richiesta del Comune	161
5.	Decorrenza delle Rendite iscritte su richiesta dell'ufficio delle Entrate	162
6.	Decorrenza delle rendite iscritte per le ex unità immobiliari del gruppo "E"	163
7.	Decorrenza delle rendite iscritte a seguito di revisione del classamento per variazione permanente della redditività	164
7.1	Imposte sui redditi	164
7.2	IMU	164
7.3	Imposte indirette	164
8.	Rendite attribuite o modificate dagli Uffici Provinciali dell'agenzia delle entrate	164
8.1	Rettifica della rendita proposta	165
8.2	Decorrenza degli effetti delle nuove rendite	166
9.	Decorrenza delle rendite attribuite o modificate nell'ambito di procedimenti di autotutela	167
9.1	Imposte sui redditi	167
9.2	IMU	168
9.3	Imposte indirette	168
10.	Decorrenza degli effetti delle rendite attribuite o modificate dal giudice tributario a seguito di ricorso	169
10.1	Imposte sui redditi	169
10.2	IMU	169
10.3	Imposte indirette	169

DECORRENZA DEGLI EFFETTI DELLA RENDITA ATTRIBUITA PER I CD. IMBULLONATI	169
---	-----

8. Rilevanza fiscale dell'estimo catastale

REDDITO DOMINICALE E REDDITO AGRARIO	171
1. Efficacia dei redditi dominicali ed agrari	173
2. Ultima revisione generale delle tariffe d'estimo dominicali ed agrarie	173
3. Rivalutazione dei redditi dominicali ed agrari	173
3.1 Ulteriore rivalutazione dei redditi dominicale ed agrario per il triennio 2013 - 2015	173
IMPOSTE INDIRETTE SUI TRASFERIMENTI	174
IMPOSTE DI SUCCESSIONE E DONAZIONE	174

IMU	175
RENDITA CATASTALE E TARIFFE D'ESTIMO	176
UNITÀ IMMOBILIARI URBANE A DESTINAZIONE ORDINARIA	176
CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLE TARIFFE D'ESTIMO	177
1. Unità immobiliari per cui nella zona censuaria si pratica la locazione	177
2. Unità immobiliari per cui nella zona censuaria non si pratica la locazione	178
3. Nozione di vano utile catastale	178
3.1 Vano principale	179
3.2 Vano accessorio	179
4. Attribuzione della rendita per stima diretta per i gruppi D ed E	180
5. Ultima revisione generale delle rendite catastali urbane	180
6. Nuova revisione generale degli estimi urbani	180
6.1 Suddivisione del territorio in microzone	181
6.2 Altre disposizioni attuative del Catasto Fabbricati	181
7. Rivalutazione della rendita catastale	183
8. Valore catastale	183
8.1 Coefficienti istituiti ai fini dell'IMU	183
8.2 Coefficienti moltiplicatori	183
8.3 Rivalutazione dei coefficienti moltiplicatori	184
8.4 Prospetto di sintesi del valore catastale	185

9. Fiscalità urbanistica

INQUADRAMENTO GENERALE	187
URBANISTICA	188
1. Urbanistica come scienza della pianificazione del territorio	188
1.1 Finalità dell'urbanistica	188
1.2 Espressione dell'attività urbanistica (piani)	188
DIRITTO URBANISTICO	188
1. Urbanistica come materia a legislazione concorrente (Stato-Regioni)	188
2. Legislazione urbanistica regionale	192
2.1 Misure per l'ampliamento delle abitazioni (c.d. "piano casa")	193
2.2 Riqualificazione di aree urbane degradate con premio di cubatura - Piano-città	194
PIANI URBANISTICI	194
1. Indirizzo urbanistico e disciplina dell'attività edilizia	194
2. Articolazione della pianificazione territoriale	195
2.1 Piani territoriali di coordinamento (o direttori)	195
2.2 Piani urbanistici generali o piani regolatori generali	195
2.3 Piani attuativi del Piano Regolatore Generale	199
3. Competenza urbanistica degli Enti Pubblici Territoriali	203

SOMMARIO

4.	Costruzione di box o posti auto in deroga agli strumenti urbanistici (“Legge Tognoli”)	203
4.1	Parcheggi “Tognoli” realizzati su proprietà private	205
4.2	Parcheggi “Tognoli” realizzati su aree di proprietà comunale	205
4.3	Pertinenzialità dei posti auto “Tognoli”	206
4.4	Atto di vincolo	206
5.	Zonamento e standard urbanistici	207
5.1	Zone omogenee	207
5.2	Standard urbanistici	209
ATTIVITÀ EDILIZIA E TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO		209
1.	Manutenzione ordinaria	210
2.	Manutenzione straordinaria	211
3.	Restauro e risanamento conservativo	213
4.	Ristrutturazione edilizia	214
4.1	Demolizione e fedele ricostruzione	214
5.	Nuova costruzione	215
6.	Ristrutturazione urbanistica	216
7.	Titoli abilitativi dell’attività edilizia	217
7.1	Competenza legislativa regionale	217
7.2	Disciplina di indirizzo	217

PARTE II - IMPOSTE DIRETTE SOGGETTI NON IMPRENDITORI

10. Soggetti passivi

DEFINIZIONE	225
ALTRI DIRITTI REALI CHE CREANO SOGGETTIVITÀ PASSIVA	226
DIRITTO DI USUFRUTTO	226
1. Usufrutto sui beni del figlio minore	227
2. Profilo fiscale della costituzione del diritto di usufrutto	227
3. Cessione del diritto d’usufrutto	227
DIRITTO D’USO	228
DIRITTO DI ABITAZIONE	229
DIRITTO DI ENFITEUSI	230
CASI PARTICOLARI	231
1. Immobili locati o concessi in comodato	231
2. Immobili in comunione legale	231
3. Immobili oggetto di un Fondo patrimoniale	233
4. Immobili gravati da diritto di abitazione a seguito di decesso del coniuge	233

5. Immobili oggetto di intestazione fiduciaria	233
6. Immobili sottoposti a sequestro cautelare	233
7. Alloggi delle cooperative a proprietà divisa	234
8. Alloggi degli IACP (oggi ATER)	234
9. Immobili situati in Italia e di proprietà di non residenti	234
10. Immobili oggetto di un trust	234
IMPATTO SUL REDDITO COMPLESSIVO	237
11. Terreni dei soggetti non imprenditori	
INQUADRAMENTO GENERALE	242
COLTIVAZIONE DEL FONDO	244
ALLEVAMENTO DI ANIMALI	244
COLTIVAZIONI IN SERRA	245
ATTIVITÀ CONNESSE	247
1. Manipolazione e trasformazione di prodotti agricoli	247
2. Altre attività connesse (fornitura di servizi)	251
3. Attività assimilate alle attività agricole	254
FABBRICATO RURALE	260
UNITÀ IMMOBILIARI NON UTILIZZATE	260
TERRENI NON PRODUTTIVI DI REDDITO FONDIARIO	261
1. Terreni, parchi e giardini di pubblico interesse	261
2. Terreni destinati a cava	261
3. Terreni relativi ad imprese commerciali e terreni strumentali per l'esercizio di arti e professioni	262
4. Terreni di società ed enti commerciali utilizzati per lo svolgimento di attività agricola	262
TERRENI NON AFFITTATI	263
1. Esercizio di attività agricole - Rilevanza del reddito agrario	265
2. Irrilevanza della destinazione urbanistica del terreno	266
3. Rivalutazione dei redditi fondiari dei terreni	267
4. Variazioni della qualità di coltura	269
5. Riduzioni del reddito fondiario	269
TERRENI AFFITTATI	271
1. Terreni affittati per usi agricoli	271
2. Terreni affittati per usi non agricoli	274
TERRENI SITUATI ALL'ESTERO	274

SOMMARIO

1. Ambito soggettivo di rilevanza - Soggetti residenti in Italia	275
2. Determinazione del reddito	276
CONCESSIONE DI TERRENI IN USUFRUTTO	277
REDDITI DI NATURA FONDIARIA NON DETERMINABILI CATASTALMENTE	277
12. Plusvalenze sui terreni dei soggetti non imprenditori	
DEFINIZIONE	279
1. Rilevanza della disciplina vigente all'atto del trasferimento dell'immobile	280
2. Rapporti tra corrispettivo e valore di mercato	280
3. Atti che determinano il realizzo di plusvalenze	281
4. Facoltà di richiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 20%	283
IMPRESE AGRICOLE	285
LOTTIZZAZIONE NUOVA ED EDIFICABILITÀ DEI TERRENI	285
1. Lottizzazione	286
2. Rapporto con la cessione di terreni edificabili	287
3. Esecuzione di opere intese a rendere edificabili i terreni	289
4. Determinazione della plusvalenza	289
TERRENI SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA	291
1. Nozione fiscale di area fabbricabile	291
2. Terreni occupati da manufatti edilizi in costruzione	297
3. Terreni occupati da fabbricati interessati da piani di recupero	298
4. Trasferimento di cubatura	299
5. Determinazione della plusvalenza	300
ESPROPRIAZIONE DI TERRENI PER PUBBLICA UTILITÀ	306
1. Ipotesi escluse dalla fattispecie reddituale	308
2. Plusvalenze dipendenti da provvedimenti di esproprio anteriori all'1.1.92	308
3. Determinazione della plusvalenza	309
4. Ritenuta alla fonte del 20% operata dal soggetto che eroga le somme	310
CESSIONE DI TERRENI NON EDIFICABILI	310
1. Terreni acquisiti per donazione	310
2. Acquisto frazionato della nuda proprietà e dell'usufrutto	311
3. Determinazione della plusvalenza	312
4. Principio di cassa	312
5. Esclusione della tassazione separata	313
6. Applicabilità dell'imposta sostitutiva del 20%	313
RIVALUTAZIONE DEI TERRENI	313
1. Soggetti interessati	315
2. Terreni interessati	316
3. Adempimenti	319

4. Rapporto con precedenti rivalutazioni degli stessi terreni	323
5. Utilizzo del valore di perizia ai fini del computo delle plusvalenze	326
5.1 Incrementi successivi del costo fiscale rivalutato	327
ADEMPIMENTI	334
1. Versamento imposta sostitutiva - Rivalutazione dei terreni - Anno 2017	334
2. Versamento imposta sostitutiva - Rivalutazione dei terreni - Anno 2018	335
3. Versamento imposta sostitutiva - Rivalutazione dei terreni - Anno 2019	337
13. Fabbricati dei soggetti non imprenditori	
INQUADRAMENTO GENERALE	339
IMMOBILI URBANI LOCATI A TERZI	342
1. Locazione di unità immobiliari urbane - Reddito fondiario	343
2. Immobili di interesse storico o artistico	354
3. Casi particolari	357
IMMOBILI URBANI NON LOCATI	359
1. Unità immobiliari a destinazione abitativa non locate	363
2. Unità immobiliari urbane di interesse storico-artistico soggette a vincolo	365
3. Fabbricati inagibili	365
4. Fabbricati oggetto di condono edilizio	366
IMMOBILI URBANI SITI ALL'ESTERO	368
1. Disapplicazione dell'art. 70 del TUIR per gli immobili esteri assoggettati a IVIE	368
2. Determinazione del reddito	368
3. Immobili soggetti a tassazione in base a criteri catastali	369
4. Credito per imposte pagate all'estero	369
5. Convenzioni contro le doppie imposizioni	370
6. Plusvalenza da cessione di immobili situati all'estero	371
7. Monitoraggio fiscale (modulo RW del modello REDDITI)	371
CASI PARTICOLARI	374
1. Concessione in usufrutto di unità immobiliari urbane	374
2. Sublocazione di beni immobili	375
3. Redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente	376
14. Cedolare secca sulle locazioni abitative	
INQUADRAMENTO GENERALE	379
PROFILO SOGGETTIVO	380
1. Soggettività passiva all'IRPEF	380
2. Effettuazione della locazione al di fuori dell'esercizio di imprese, arti e professioni	382
3. Conseguimento di reddito fondiario	382

SOMMARIO

PROFILO OGGETTIVO	386
1. Oggetto della locazione (immobili abitativi)	386
2. Tipologia contrattuale	389
CONNOTATI DEL REGIME	391
1. Applicazione della cedolare secca	391
2. Aliquota proporzionale	398
3. Versamento dell'imposta sostitutiva	400
4. Altri aspetti della disciplina del tributo	403
5. Esclusione del rimborso delle imposte di registro e di bollo già pagate	403
ESERCIZIO DELL'OPZIONE	404
1. Soggetto cui compete l'esercizio dell'opzione	404
2. Distinta rilevanza di ogni singola abitazione locata	405
3. Rinuncia all'aggiornamento del canone	408
4. Momento di esercizio dell'opzione	411
5. Durata dell'opzione	417
6. Nuovi modelli per la registrazione del contratto e l'esercizio dell'opzione	418
CONVENIENZA DEL REGIME	419
1. Liquidazione dell'IRPEF con e senza il reddito fondiario della locazione	420
2. Ulteriori elementi da considerare	421
3. Necessità di un confronto analitico	421
4. Considerazioni di massima	421
ADEMPIMENTI	423
1. Versamento cedolare secca	423
15. Plusvalenze sui fabbricati dei soggetti non imprenditori	
DEFINIZIONE	425
CESSIONE DI FABBRICATI POSSEDUTI DA NON PIÙ DI CINQUE ANNI	426
1. Definizione	426
2. Computo del quinquennio	431
UNITÀ IMMOBILIARI URBANE ADIBITE AD ABITAZIONE PRINCIPALE	438
CESSIONE DI IMMOBILI SITUATI ALL'ESTERO	441
IMPOSTA SOSTITUTIVA DEL 20%	441
1. Ambito soggettivo	442
2. Ambito oggettivo - Plusvalenze rilevanti	443
3. Considerazioni in merito alla convenienza dell'esercizio della facoltà	445
4. Applicazione dell'imposta sostitutiva - Base imponibile e aliquota	445
5. Applicazione e versamento dell'imposta a cura del notaio	446
6. Applicazione dell'imposta sostitutiva	447
7. Pagamento dell'imposta sostitutiva	447

8. Comunicazione dei dati all'Agenzia delle Entrate	448
---	-----

16. Oneri deducibili di derivazione immobiliare

DEFINIZIONE	449
-------------	-----

CANONI, LIVELLI, CENSI ED ALTRI ONERI GRAVANTI SUI REDDITI DEGLI IMMOBILI	450
--	-----

1. Canoni, livelli e censi	450
2. Altri oneri	450

INDENNITÀ PER PERDITA DELL'AVVIAMENTO	451
---------------------------------------	-----

DEDUZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE	451
---	-----

DEDUZIONI PER INVESTIMENTI DI IMMOBILI DA LOCARE	456
--	-----

17. Spese detraibili di derivazione immobiliare

DEFINIZIONE	460
-------------	-----

INTERESSI PASSIVI SU PRESTITI O MUTUI AGRARI	460
--	-----

1. Soggetti finanziatori	461
2. Spese rilevanti ai fini della detrazione	461
3. Ammontare massimo della detrazione	461

ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	461
-------------------------------------	-----

1. Soggetto legittimato alla detrazione	461
2. Contratto di mutuo	462
3. Data di acquisto dell'unità immobiliare	463
4. Destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale	464
5. Immobili oggetto di acquisto	468
6. Garanzia ipotecaria	470
7. Detrazione spettante	470
8. Contratto di leasing immobiliare	483
9. Soggetti beneficiari	483
10. Detrazione spettante	484
11. Sospensione dei canoni periodici	484
12. Risoluzione del contratto per inadempimento	485
13. Procedimento di convalida di sfratto	485
14. Divieto di revocatoria fallimentare	485

IMMOBILI DIVERSI DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE	485
---	-----

DETRAZIONE DALL'IRPEF DELL'IVA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI	486
---	-----

COSTRUZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	487
--	-----

1. Nozione di "costruzione"	487
-----------------------------	-----

SOMMARIO

2. Finanziamenti rilevanti	487
3. Misura della detrazione IRPEF	488
4. Limiti e condizioni per la fruizione della detrazione	489
MUTUI STIPULATI NEL 1997 PER RISTRUTTURAZIONI	493
1. Interventi edilizi rilevanti	493
2. Immobili sui quali sono eseguiti gli interventi edilizi	493
3. Finanziamenti rilevanti	493
4. Misura della detrazione IRPEF	493
5. Documentazione necessaria	494
6. Rinegoziazione del mutuo	494
COMPENSI CORRISPOSTI A MEDIATORI IMMOBILIARI	494
1. Beneficiari della detrazione	495
2. Intermediari immobiliari	496
3. Limiti di importo	496
4. Pagamento della mediazione in sede di contratto preliminare	498
ONERI PER I BENI SOGGETTI A REGIME VINCOLISTICO	498
1. Ambito oggettivo di applicazione	498
2. Certificazione delle spese	499
3. Cumulo delle detrazioni	499
CANONI DI LOCAZIONE RELATIVI AGLI STUDENTI UNIVERSITARI "FUORI SEDE"	499
1. Canoni di locazione rilevanti	500
2. Ubicazione dell'università rispetto al Comune di residenza	500
3. Ubicazione dell'unità immobiliare locata rispetto all'università	501
4. Spese sostenute per i familiari	501
5. Limiti di importo	501
6. Estensione agli studenti universitari all'estero	502
18. Detrazioni per le spese di recupero del patrimonio edilizio	
DEFINIZIONE	504
1. Detrazione del 36-41-50% delle spese di recupero del patrimonio edilizio	504
SOGGETTI INTERESSATI	508
1. Familiare convivente	509
2. Coniuge separato	510
3. Imprenditore individuale	510
4. Imprese familiari	510
5. Società di persone	510
6. Soci di cooperative	511
7. Futuro acquirente	512
IMMOBILI OGGETTO DEGLI INTERVENTI AGEVOLATI	512

1. Immobili ad uso promiscuo	513
2. Pertinenze delle unità immobiliari residenziali	513
3. Parti comuni condominiali	513
4. Connotazione di edificio residenziale	514
5. Altre condizioni necessarie per l'agevolazione	514
INTERVENTI AGEVOLATI	514
1. Manutenzione ordinaria	515
2. Manutenzione straordinaria	515
3. Restauro e risanamento conservativo	517
4. Ristrutturazione edilizia	517
5. Ricostruzione e ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi	519
6. Eliminazione delle barriere architettoniche	519
7. Misure contro il compimento di atti illeciti	520
8. Interventi di cablatura degli edifici	521
9. Misure contro l'inquinamento acustico	521
10. Adozione di misure antisismiche	521
11. Interventi di bonifica dall'amianto	524
12. Interventi per evitare gli infortuni domestici	524
13. Misure per il risparmio energetico	525
14. Costruzione o acquisto di box auto pertinenti a unità immobiliari residenziali	525
TIPOLOGIE DI SPESA AGEVOLATE	530
1. Lavori eseguiti in proprio	531
ADEMPIMENTI NECESSARI PER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE	531
1. Comunicazione alla ASL	531
2. Obbligo di conservazione della documentazione	532
2.1 Termini di decadenza	533
2.2 Documentazione da conservare per gli interventi su parti comuni condominiali	534
3. Indicazione dei dati nella dichiarazione dei redditi	536
4. Modalità di pagamento delle spese agevolate	536
4.1 Bonifici effettuati da conti correnti cointestati	537
4.2 Assenza di alcuni dati rilevanti nei bonifici	537
4.3 Spese il cui pagamento è ammesso anche senza bonifico	538
4.4 Applicazione della ritenuta d'acconto sui bonifici	538
4.5 Soggetti obbligati ad operare la ritenuta	539
4.6 Pagamenti sui quali si applica la ritenuta	539
4.7 Modalità di applicazione e fruizione della ritenuta	539
4.8 Versamento ai Comuni degli oneri di urbanizzazione	539
4.9 Attività svolte da consorzi	540
4.10 Base imponibile	541
4.11 Somme già assoggettate ad altra ritenuta	541
4.12 Bonifici in valuta estera	541
4.13 Versamenti a favore di fondi immobiliari	542

SOMMARIO

4.14	Esenzione dalla ritenuta per acquisto o assegnazione di immobili ristrutturati	542
4.15	Ulteriori adempimenti di banche e poste	542
4.16	Causale interbancaria	543
4.17	Versamento delle ritenute operate	543
IMPUTAZIONE TEMPORALE DELLE SPESE AI VARI PERIODI D'IMPOSTA		544
1.	Pagamento delle spese relative alle parti comuni condominiali	544
CRITERI DI CALCOLO DELLA DETRAZIONE		544
1.	Aliquota della detrazione	544
2.	Principio generale	545
3.	Rilevanza delle sole spese rimaste effettivamente a carico del contribuente	545
4.	Ammontare massimo delle spese rilevante ai fini della detrazione	546
4.1	Riferimento del limite di rilevanza all'unità immobiliare, ancorché cointestata	546
4.2	Società di persone	548
4.3	Lavori che si protraggono per più anni	548
4.4	Pertinenze dell'abitazione	548
4.5	Rilevanza distinta di ogni singola unità immobiliare residenziale	549
4.6	Spese relative agli interventi sulle parti comuni	549
4.7	Immobili a uso promiscuo	551
5.	Obbligo della ripartizione della detrazione in quote annuali	551
5.1	Ripartizione agevolata della detrazione per gli "over 75 e 80"	551
6.	Rilevanza della detrazione fino a concorrenza dell'imposta lorda	553
7.	Mancato sfruttamento delle prime rate	553
8.	Recupero della rata di detrazione non fruita	553
9.	Potenziamento della detrazione e proroga termine	554
9.1	Rilevanza dell'unità immobiliare abitativa	554
9.2	Suddivisione del tetto massimo di rilevanza tra i comproprietari (contitolari)	555
9.3	Interventi che proseguono su più periodi d'imposta - Correlazione con l'intervento nella sua unitarietà	555
9.4	Correlazione con il periodo d'imposta	555
9.5	Tetto massimo di spesa per il periodo d'imposta 2012	556
9.6	Pluralità di interventi sullo stesso immobile	558
CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI		559
1.	Detrazione per la conservazione degli immobili vincolati	559
2.	Detrazione degli interessi passivi su mutui contratti per la ristrutturazione dell'abitazione principale	559
TRASFERIMENTO DEL DIRITTO ALLA DETRAZIONE		559
1.	Trasferimento tra vivi dell'immobile residenziale	559
1.1	Trasferimenti avvenuti prima del 17.9.2011	560
1.2	Trasferimenti avvenuti tra il 17.9.2011 ed il 31.12.2011	560
1.3	Trasferimenti effettuati a partire dall'1.1.2012	560
1.4	Cessioni a titolo gratuito dell'immobile (es. donazione)	561

1.5	Rata relativa all'anno del trasferimento	562
1.6	Decadenza dalla detrazione ed effetto sul diritto trasferito all'acquirente	562
1.7	Trasferimenti di quote di comproprietà effettuati dal 17.9.2011	562
1.8	Trasferimenti di quote di comproprietà effettuati prima del 17.9.2011	563
1.9	Spese sostenute dal conduttore o comodatario	563
2.	Decesso del contribuente	563
IPOTESI DI DECADENZA DAL DIRITTO ALLA DETRAZIONE		564
ACQUISTO DI IMMOBILI RISTRUTTURATI DA IMPRESE EDILI		565
1.	Interventi di recupero agevolati	565
1.1	Cronologia dell'intervento e dell'acquisto ai fini della detrazione	566
2.	Aliquota della detrazione	567
3.	Limiti di spesa rilevanti	567
3.1	Tetto massimo di rilevanza	568
3.2	Acquisto di abitazione e pertinenza	569
3.3	Rilevanza di ogni singola abitazione, ancorché cointestata	569
4.	Adempimenti necessari per fruire dell'agevolazione	570
4.1	Modalità di pagamento del prezzo di acquisto delle unità immobiliari	570
4.2	Registrazione del compromesso (fruizione anticipata dell'agevolazione)	570
5.	Cause di decadenza dall'agevolazione	570
6.	Comunicazione all'Enea	570
6.1	Interventi da comunicare	571
6.2	Ambito soggettivo	572
6.3	Modalità di trasmissione	572
6.4	Sanzioni per omessa comunicazione all'Enea	572
BONUS ARREDAMENTO		573
1.	Soggetti beneficiari	573
2.	Ambito applicativo	573
2.1	Agevolati gli acquisti dal 6.6.2013 al 31.12.2017	574
2.2	Precisazioni dell'Amministrazione finanziaria	574
3.	Interventi edilizi che costituiscono il presupposto per la detrazione	575
3.1	Data di avvio degli interventi di recupero del patrimonio edilizio	576
4.	Spese documentate	577
5.	Modalità di pagamento	577
6.	Limite massimo di spesa	578
7.	Ripartizione della detrazione	578
8.	Interventi che devono essere comunicati all'Enea	578
ACQUISTO MOBILI "GIOVANI COPPIE"		578
1.	Soggetti beneficiari	579
2.	Ambito oggettivo	579
3.	Divieto di cumulo con altre agevolazioni	579
BONUS VERDE		579

SOMMARIO

ADEMPIMENTO	580
1. Comunicazione per interventi di ristrutturazione edilizia	580
2. Detrazione per spese relative a misure antisismiche (Sisma bonus)	581
19. Detrazioni per spese di riqualificazione energetica degli edifici	
DEFINIZIONE	584
1. Proroga della detrazione e aumento della percentuale dal 55% al 65%	585
2. Rinvio generale alla disciplina della detrazione IRPEF per i lavori di recupero edilizio	587
3. Tipologia di interventi agevolabili	588
4. Rateizzazione delle detrazioni	591
SOGGETTI AMMESSI A BENEFICIARE DELLA DETRAZIONE	591
1. Titolo giuridico vantato sull'immobile (possesso o detenzione)	592
2. Soggetti non residenti	592
3. Familiari conviventi	592
4. Nudo proprietario ed inquilino	593
5. Soggetto no tax area	593
EDIFICI INTERESSATI DALL'AGEVOLAZIONE	594
1. Immobili inagibili accatastati come F/2	595
2. Preesistenza nell'edificio di un impianto di riscaldamento	596
3. Esclusione degli immobili "merce" dall'agevolazione	596
4. Esclusione degli immobili "locati" dall'agevolazione	596
5. Immobili ad uso promiscuo	598
RIDUZIONE DEL FABBISOGNO DI ENERGIA	598
1. Fabbisogno di energia primaria annuo per riscaldamento	599
2. Riferimento dell'intervento all'intero edificio	599
3. Requisiti prestazionali	600
4. Tipologia di opere	602
5. Limite alla detrazione	603
MIGLIORAMENTO DELL'ISOLAMENTO TERMICO	603
1. Interventi su strutture opache già conformi ai valori obiettivo di trasmittanza	604
2. Opere e spese rilevanti	604
3. Limite alla detrazione	605
INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI	605
1. Caratteristiche tecniche dei pannelli solari	606
2. Opere e spese rilevanti	607
3. Limite alla detrazione	607
SOSTITUZIONE DI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	607
1. Caratteristiche tecniche delle caldaie a condensazione	608
2. Installazione di caldaie non a condensazione	609

3. Installazione di pompe di calore e di impianti geotermici	609
4. Sostituzione dello scaldacqua con altro "a pompa di calore"	610
5. Opere e spese rilevanti	610
6. Limite alla detrazione	611
RAPPORTI TRA LE DIVERSE FATTISPECIE AGEVOLATE	611
1. Interventi che riducono il fabbisogno di energia per il riscaldamento	611
2. Interventi che non riducono il fabbisogno di energia per il riscaldamento	612
3. Pluralità di interventi sullo stesso edificio	612
LIMITE MASSIMO DELLA DETRAZIONE	612
ADEMPIMENTI PER LE AGEVOLAZIONI E CUMULABILITÀ	613
1. Asseverazione	613
2. Attestato di certificazione/qualificazione energetica	615
3. Modalità di pagamento delle spese	617
4. Trasmissione della documentazione all'ENEA	618
5. Invio all'ENEA di documentazione sostitutiva	620
6. Attività di monitoraggio e valutazione del risparmio energetico	622
7. Conservazione della documentazione	622
8. Divieto di cumulo con altre agevolazioni fiscali nazionali	623
CASI PARTICOLARI	626
1. Lavori che si protraggono per più anni	626
2. Trasferimento delle quote residue della detrazione	628
3. Interventi effettuati in leasing	628
4. Interventi di carattere strutturale per interventi di ristrutturazione ed efficienza energetica e idrica	629
ASPETTI CONTABILI	629
ADEMPIMENTI	632
1. Detrazione per interventi di riqualificazione energetica (Ecobonus)	632
20. Detrazioni d'imposta per i conduttori di immobili abitativi	
DEFINIZIONE	633
1. Contratti di locazione interessati	634
2. Parametrazione al periodo di destinazione dell'immobile ad abitazione principale	635
3. Contratto di locazione cointestato	635
CONTRATTI DI LOCAZIONE LIBERI	635
CONTRATTI DI LOCAZIONE CONCORDATI	636
1. Contratti di locazione interessati	636
2. Determinazione della detrazione	637

SOMMARIO

INQUILINI DI ETÀ COMPRESA TRA I 20 E I 30 ANNI	637
1. Contratti di locazione interessati	637
2. Altre condizioni per il riconoscimento della detrazione	638
3. Determinazione della detrazione	638
4. Durata della detrazione	638
5. Verifica del requisito di età	639
STUDENTI "FUORI SEDE"	639
DIPENDENTI CHE TRASFERISCONO LA RESIDENZA PER MOTIVI DI LAVORO	640
1. Lavoratori interessati	640
2. Variazione della residenza	640
3. Contratti di locazione interessati	641
4. Altre condizioni per il riconoscimento della detrazione	641
5. Durata della detrazione	641
6. Determinazione della detrazione	641
DIVIETO DI CUMULO DELLE DETRAZIONI E OPZIONE PER QUELLA PIÙ FAVOREVOLE	642
1. Diritto a diverse detrazioni per differenti periodi dell'anno	643
2. Possibile incompatibilità con abitazione principale nel quadro B	644
3. Incumulabilità con i contributi del "Fondo affitti"	644
INCAPIENZA DELL'IRPEF LORDA	645
1. Attribuzione del credito da parte del sostituto d'imposta	646
2. Attribuzione del credito in sede di dichiarazione dei redditi	646
21. Crediti d'imposta di derivazione immobiliare	
DEFINIZIONE	647
IMMOBILI POSSEDUTI ALL'ESTERO E GIÀ TASSATI	647
1. Richiesta del credito e termine di decadenza	648
2. Immobili situati in Stati a fiscalità privilegiata	649
CANONI DI LOCAZIONE NON PERCEPITI MA GIÀ TASSATI	649
1. Procedimento di convalida dello sfratto	650
2. Ambito di applicazione del credito d'imposta	650
3. Utilizzo del credito d'imposta	650
4. Determinazione del credito d'imposta	651
5. Prescrizione decennale	651
RIACQUISTO DELLA PRIMA CASA	651
CASI PARTICOLARI	652
1. Credito d'imposta per gli immobili colpiti dal sisma in Abruzzo	652
2. Fruizione dell'agevolazione	652

DICHIARAZIONE DEI REDDITI	653
---------------------------	-----

22. Immobili dei professionisti

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

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

1. Plusvalenze e minusvalenze	658
2. Ammortamenti	659
3. Canoni di leasing	661
4. Spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione	665
5. Interessi passivi sostenuti per l'acquisizione dell'immobile	669
6. Spese condominiali, per riscaldamento e altri servizi	670

IMMOBILI AD USO PROMISCUO	670
---------------------------	-----

1. Plusvalenze e minusvalenze	670
2. Rendita catastale (canone di locazione o leasing)	671
3. Spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione	671
4. Interessi passivi sostenuti per l'acquisizione del bene	672

23. Immobili delle società semplici e degli enti non commerciali

DEFINIZIONE	675
-------------	-----

SOCIETÀ SEMPLICI	675
------------------	-----

1. Redditi fondiari	675
2. Oneri deducibili	677
3. Oneri detraibili	678

ENTI NON COMMERCIALI RESIDENTI	680
--------------------------------	-----

ENTI NON COMMERCIALI NON RESIDENTI	685
------------------------------------	-----

PARTE III - IMPOSTE DIRETTE SOGGETTI IMPRENDITORI

24. Immobili dell'imprenditore individuale

REDDITO DI IMPRESA	690
--------------------	-----

1. Esercizio abituale dell'attività	690
2. Altre attività produttive di reddito d'impresa	690
3. Attività d'impresa e attività commerciale occasionale	691
3.1 Casi particolari	691

IMMOBILI DELL'IMPRESA INDIVIDUALE	693
-----------------------------------	-----

1. Immobili merce	693
-------------------	-----

SOMMARIO

2. Immobili strumentali e immobili patrimoniali	693
2.1 Iscrizione nel libro inventari	693
2.2 Immobili dei contribuenti in regime forfetario	694
2.3. Immobili dei contribuenti in regime dei minimi	696
PASSAGGIO DI IMMOBILI DALLA SFERA PERSONALE A QUELLA IMPRENDITORIALE	697
1. Avvio dell'attività d'impresa	697
2. Immobili strumentali	698
3. Immobili merce	699
PASSAGGIO DI IMMOBILI DALLA SFERA IMPRENDITORIALE A QUELLA PRIVATA	701
1. Configurabilità di ricavi	701
2. Configurabilità di plusvalenze	702
3. Estromissione agevolata degli immobili strumentali dall'impresa individuale	702
IMMOBILI AD UTILIZZO PROMISCUO	706
IMMOBILI IN GODIMENTO AI SOCI O FAMILIARI DELL'IMPRENDITORE	707
1. Ambito soggettivo	707
1.1 Soggetti beneficiari dei beni concessi in godimento	707
1.2 Soggetti concedenti	708
2. Ambito oggettivo	708
3. Determinazione del reddito	708
4. Riflessi fiscali in capo alla società concedente	709
5. Comunicazione dei beni concessi in godimento	711
25. Immobili delle società commerciali	
SOCIETÀ IMMOBILIARI	713
1. Società immobiliari di costruzione e compravendita	714
2. Società immobiliari di gestione	714
CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	715
1. Immobili e reddito di impresa	715
2. Immobili e soggetti imprenditoriali	716
2.1 Società commerciali	716
2.2 Società di fatto	716
CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI IN GODIMENTO A SOCI O FAMILIARI DELL'IMPRENDITORE	717
SOCIETÀ IMMOBILIARI DI COMODO	718
1. Società non operative	718
1.1 Determinazione dei ricavi presunti a seguito del possesso di immobili	718
1.2 Disapplicazione mediante interpello	719
2. Società in perdita sistematica	719

2.1 Cause di esclusione e disapplicazione automatica	720
ASSEGNAZIONE DEI BENI AI SOCI	720
1. Assegnazione e tassazione in capo ai soci di società di capitali	721
2. Assegnazione e tassazione in capo ai soci di società di persone	721
3. Trattamento contabile in capo alla società assegnante	721
4. Trattamento IVA	722
5. Altre imposte indirette	722
26. Immobili merce	
DEFINIZIONE	723
RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO	724
1. Stato patrimoniale	724
2. Conto economico	724
2.1 Componenti positivi	724
2.2 Componenti negativi	725
3. Nota integrativa	725
CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA	725
1. Rilevanza delle risultanze di bilancio	725
1.1 Rivalutazione di un terreno derivante da sopravvenuta edificabilità	726
1.2 Rivalutazione delle aree edificabili	726
2. Principio di competenza	727
2.1 Spese di acquisizione degli immobili	727
2.2 Clausole di riserva della proprietà	727
2.3 Oneri da sostenere negli esercizi futuri	728
2.4 Opere ultrannuali	729
3. Costi accessori e interessi passivi	729
4. Criteri di valutazione degli immobili merce	731
5. Eliminazione dal magazzino dei terreni ceduti gratuitamente al Comune	732
6. Locazione di immobili merce	732
7. Cessione di immobili merce	733
8. Redditi connessi alla concessione di beni in godimento a soci o familiari dell'imprenditore	733
IMMOBILI IN COSTRUZIONE SU APPALTO	734
1. Valutazione in base ai corrispettivi pattuiti	734
2. Disciplina fiscale del contratto di appalto	735
3. Prospetto delle opere, forniture o servizi ultrannuali	736
4. Revisione dei prezzi	739
6. Varianti in corso d'opera	739
27. Immobili strumentali	
DEFINIZIONE	742

SOMMARIO

IMMOBILI STRUMENTALI PER DESTINAZIONE	742
1. Locazione a terzi del bene immobile	742
2. Abitazione utilizzata come ufficio	742
3. Terreni	743
3.1 Terreni coltivati o adibiti all'allevamento	743
3.2 Terreni non coltivati	744
3.3 Esclusione dei terreni dall'ammortamento	744
4. Immobili in leasing	744
5. Alloggio del custode	744
6. Fabbricati utilizzati quali abitazioni del personale	744
7. Abitazioni concesse in locazione da immobiliari di gestione	744
IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA	745
1. Impossibilità di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni	745
2. Rilevanza della classificazione catastale	745
STRUMENTALITÀ PRO TEMPORE DEI FABBRICATI CONCESSI IN USO AI DIPENDENTI	745
1. Natura dei fabbricati	746
2. Ubicazione dei fabbricati	746
3. Profilo soggettivo dei dipendenti trasferiti per motivi di lavoro	746
4. Durata triennale della strumentalità	746
5. Implicazioni fiscali della strumentalità nel triennio	746
6. Irrilevanza per le società immobiliari	747
RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO	748
1. Stato patrimoniale	748
2. Conto economico	748
3. Nota integrativa	749
4. Processo di ammortamento	750
4.1 Edificazione di un terreno posseduto in diritto di superficie	750
4.2 Terreni	750
4.3 Scritture contabili	751
4.4 Spese sostenute per migliorie su immobili di terzi	751
CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA	752
1. Plusvalenze/minusvalenze su fabbricati strumentali	752
1.1 Determinazione	752
1.2 Facoltà di rateizzazione	755
1.3 Imputazione temporale delle plusvalenze su immobili vincolati	756
1.4 Atti assimilati alle cessioni	756
1.5 Vendita con riserva di proprietà	756
1.6 Cessione dell'usufrutto	756
1.7 Costituzione di un diritto di superficie	758
1.8 Cessione di beni in sede di concordato preventivo	758
1.9 Spin off immobiliari	758
1.10 Minusvalenze	758
2. Immobili strumentali per natura concessi in locazione	759

3.	Ammortamento	759
3.1	Terreni	759
3.2	Fabbricati	760
3.3	Ammortamento in misura inferiore all'aliquota ordinaria	760
3.4	Costo fiscale dell'immobile rilevante ai fini dell'ammortamento	761
4.	Scorporo del valore delle aree	762
4.1	Individuazione del valore del terreno (da scorporare)	763
4.2	Fabbricati interessati dall'obbligo dello scorporo del valore dell'area	769
4.3	Effetti sulla deducibilità delle spese di manutenzione degli immobili strumentali	773
5.	Spese di manutenzione	773
5.1	Imprese di nuova costituzione	774
5.2	Immobili strumentali ceduti o acquistati nel corso dell'esercizio	774
5.3	Contratti di manutenzione a corrispettivi periodici	775
6.	Spese sostenute su immobili di terzi	775
7.	Interessi passivi	775
8.	Concessione di beni immobili in godimento a soci o familiari dell'imprenditore	776
	LEASING IMMOBILIARE	777
1.	Impresa concedente	777
1.1	Ammortamento dei beni concessi in leasing	777
1.2	Trattamento del c.d. "maxicanone"	778
1.3	Ammortamento anticipato - Inammissibilità	778
1.4	Ammortamento inferiore a quello finanziario (recupero all'atto del riscatto)	778
1.5	Risoluzione anticipata del contratto	778
2.	Impresa utilizzatrice	779
2.1	Deducibilità dei canoni di leasing	779
2.2	Deducibilità del c.d. "maxicanone"	784
2.3	Canoni di prelocazione	784
2.4	Imprese che applicano gli IAS/IFRS	785
2.5	Capitalizzazione dei canoni di leasing - Ammissibilità ed effetti	785
2.6	Indeducibilità della quota parte dei canoni relativa ai terreni	785
2.7	Risoluzione anticipata del contratto o riscatto anticipato del bene	788
2.8	Cessione del contratto di leasing	788
2.9	Trattamento del corrispettivo di acquisto del contratto di leasing	788
2.10	Leasing aventi ad oggetto terreni edificabili	789
2.11	Lease back	790
2.12	Cessione a terzi del diritto di riscatto	791
2.13	Deducibilità della quota interessi	792
	RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA	792
1.	Immobili rivalutabili	793
2.	Imposta sostitutiva sul maggior valore	794
3.	Imposta sostitutiva sul saldo attivo della rivalutazione	794
4.	Versamenti e adempimenti dichiarativi	794
5.	Effetti fiscali	795

28. Immobili patrimoniali

DEFINIZIONE	797
RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO	798
1. Stato patrimoniale	798
1.1 Terreni	798
1.2 Fabbricati non strumentali	798
2. Conto economico	800
CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA	800
1. Fabbricati (unità immobiliari abitative)	800
1.1 Fabbricati patrimoniali siti in Italia non locati a terzi	800
1.2 Fabbricati siti in Italia locati a terzi	801
1.3 Fabbricati siti all'estero	803
2. Terreni	803
2.1 Terreni destinati all'esercizio di attività agricole	803
2.2 Terreni non destinati all'esercizio di attività agricole	804
3. Raggiungimento all'anno solare per gli esercizi non solari	804
4. Variazioni da operare in sede di dichiarazione dei redditi	804
4.1 Fabbricati patrimoniali locati a terzi	804
5. Indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi	805
5.1 Tipologie di costi indeducibili	806
5.2 Eccezioni al divieto di indeducibilità	806
5.3 Interessi passivi	808
6. Concessione di beni immobili in godimento a soci o familiari dell'imprenditore	811
7. Plusvalenze (minusvalenze) conseguite su immobili patrimoniali	812

29. Regime della participation exemption per le società immobiliari

PARTICIPATION EXEMPTION	813
1. Esenzione	814
2. Entità dell'esenzione	814
3. Requisiti per l'esenzione	814
3.1 Residenza fiscale della società partecipata	816
PEX E SOCIETÀ IMMOBILIARI	818
1. Nozione di impresa commerciale	818
2. Presunzioni di non commercialità	818
2.1 Fabbricati concessi in locazione	818
2.2 Nozione di "fabbricati utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa"	819
2.3 Immobili "merce" temporaneamente concessi in locazione	820
2.4 Immobili in corso di costruzione o ristrutturazione	821
2.5 Verifica della prevalenza	821
2.6 Immobili utilizzati promiscuamente	822

2.7	Affitto di azienda con componente immobiliare (centri commerciali)	823
2.8	Conferimento d'azienda	824
3.	Esenzione delle plusvalenze su partecipazioni detenute in società immobiliari di costruzione e/o compravendita	824
4.	Imponibilità delle plusvalenze su partecipazioni detenute in società immobiliari di gestione	825
5.	Verifica del requisito in presenza di operazioni straordinarie	825

30. Operazioni straordinarie

TRASFERIMENTO DEI PATRIMONI IMMOBILIARI	827
CESSIONE D'AZIENDA	827
1. Nozione di azienda	827
1.1 Cessione di singoli immobili	828
1.2 Esclusione di beni immobili	829
2. Regime ai fini delle imposte sui redditi	829
2.1 Effetti sul reddito d'impresa del cedente	829
2.2 Nozione di cessione a titolo oneroso	830
2.3 Determinazione delle plusvalenze	830
2.4 Frazionamento della plusvalenza	831
2.5 Tassazione separata delle plusvalenze per gli imprenditori individuali	832
2.6 Trasferimento d'azienda a titolo gratuito	832
CONFERIMENTO D'AZIENDA	833
1. Regime "ordinario" di neutralità fiscale	833
1.1 Ambito soggettivo	833
1.2 Irrilevanza del periodo di possesso dell'azienda	834
2. Opzione per il regime dell'imposta sostitutiva	834
2.1 Maggiori valori contabili per i quali è ottenibile il riconoscimento fiscale	834
2.2 Riconoscimento degli effetti fiscali	835
2.3 Modalità di versamento dell'imposta sostitutiva	835
2.4 Decadenza degli effetti	835
3. Conferimento d'azienda e successiva cessione di partecipazioni	836
4. Riflessi del conferimento d'azienda sulla participation exemption	836
SCISSIONE SPIN OFF IMMOBILIARE	837
1. Profili generali	837
2. Profili elusivi	838
3. Riflessi della scissione sulla participation exemption	846
3.1 Requisiti soggettivi	846
3.2 Requisiti oggettivi	847
FUSIONE	848
1. Profili generali	848
2. Profili elusivi	849

SOMMARIO

3. Trasferimento delle perdite pregresse in capo alla società incorporante (o risultante) e interpello	849
4. Riflessi della fusione sulla participation exemption	850
4.1 Requisiti soggettivi	850
4.2 Requisiti oggettivi	850
TRASFORMAZIONE	852
1. Trasformazione di società di persone commerciali in società di capitali	853
2. Trasformazione da società commerciale a società semplice	853
3. Trasformazione da società semplice a società commerciale	854
4. Trasformazione eterogenea	854
31. IRAP sui beni immobili	
INQUADRAMENTO GENERALE	855
SOGGETTI PASSIVI IRAP	856
1. Società semplici immobiliari	856
2. Cooperative edilizie	856
3. Professionisti	857
ALIQUOTE E BASE IMPONIBILE	857
SOCIETÀ DI CAPITALI (ESCLUSE BANCHE E ASSICURAZIONI)	858
1. Affitti attivi	860
2. Plusvalenze e minusvalenze su immobili strumentali	860
2.1 Operazioni di trasferimento di azienda	861
2.2 Autoconsumo e destinazione a finalità extraimprenditoriali	861
2.3 Rateizzazione della plusvalenza	861
3. Plusvalenze e minusvalenze su immobili patrimoniali	862
3.1 Determinazione della plusvalenza (minusvalenza)	862
3.2 Costituzione di un diritto di superficie a tempo determinato	862
4. Spese relative agli immobili aziendali	863
4.1 Quote di ammortamento dei fabbricati strumentali	863
4.2 Canoni di leasing	863
4.3 Costi di chiusura e post-chiusura delle discariche	864
4.4 IMU	865
IMPRENDITORI INDIVIDUALI E SOCIETÀ DI PERSONE COMMERCIALI	865
1. Proventi rilevanti	865
1.1 Canoni attivi di locazione	866
1.2 Autoconsumo e destinazione a finalità extraimprenditoriali	866
2. Oneri rilevanti	866
3. Qualificazione, imputazione temporale e classificazione	867
4. Plusvalenze e minusvalenze su beni immobili	867
5. Spese relative agli immobili aziendali	867
5.1 IMU	867
5.2 Canoni di leasing	867

IMPREDITORI AGRICOLI	867
1. Cessione di aree edificabili	868
2. Produzione e cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche	868

PARTE IV - IVA ED ALTRE IMPOSTE INDIRETTE

32. IVA nel settore immobiliare

INQUADRAMENTO GENERALE	872
PRESUPPOSTO OGGETTIVO	872
SOGGETTIVITÀ PASSIVA D'IMPOSTA	875
1. Imprenditore di fatto	877
2. Imprenditore agricolo	877
3. Immobili rientranti nella sfera imprenditoriale posseduti in regime di comunione legale tra i coniugi	878
4. Enti non commerciali	878
5. Revocatoria fallimentare	879
6. Associazione temporanea di imprese	879
7. Esecuzioni immobiliari	880
7.1 Adempimenti IVA	880
7.2 Momento impositivo	880
CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE	880
CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	881
CAPARRA CONFIRMATORIA	882
1. Regime IVA	883
2. Natura delle somme corrisposte	883
2.1 Anticipazione del corrispettivo	883
2.2 Somma trattenuta dall'albergo in caso di disdetta della prenotazione	883
AUTOCONSUMO	884
1. Determinazione della base imponibile	885
2. Rettifica della detrazione	886
ASSEGNAZIONE DI BENI AI SOCI	887
RIMBORSI IVA PER I BENI AMMORTIZZABILI	888
1. Terreni edificabili	889
2. Spese incrementative su beni di terzi	889

33. Territorialità IVA

NOZIONE DI IMMOBILE	891
1. Nozione di bene immobile	891
2. Obbligo di fatturazione	893
CESSIONI DI IMMOBILI	894
SERVIZI RELATIVI AGLI IMMOBILI	894
1. Servizi relativi a beni immobili	894
2. Nesso sufficientemente diretto con i beni immobili	897
3. Noleggio di attrezzature per l'esecuzione di lavori immobiliari	898
INDETRAIBILITÀ OGGETTIVA	902
1. Ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione dell'immobile	902
2. Detrazione IVA sugli immobili di civile abitazione	902
3. Detrazione per uso promiscuo	903
3.1 Utilizzo promiscuo dell'immobile acquistato in comunione	904
3.2 Orientamento della giurisprudenza comunitaria	904
3.3 Utilizzo promiscuo dell'immobile - Comportamenti	904
3.4 Orientamento della giurisprudenza italiana	904
3.5 Novità applicabili dall'1.1.2011	905
DETRAZIONE PER LE SOCIETÀ IMMOBILIARI	905
1. Normativa comunitaria	906
2. Giurisprudenza comunitaria	906
3. Norma di interpretazione dell'AIDC	906
PRO RATA DI DETRAZIONE	907
1. Arrotondamento	907
2. Oggetto dell'attività d'impresa e accessoriety alle operazioni imponibili	908
SEPARAZIONE DELLE ATTIVITÀ	909
RETTIFICA DELLA DETRAZIONE	911
1. Rettifica IVA conseguente alla cessione di abitazioni	911
1.1 Esimenti all'obbligo di rettifica della detrazione IVA	911
1.2 IVA rilevante ai fini della rettifica	912
1.3 Proporzionalità della rettifica alla superficie o alla volumetria ceduta	912
1.4 Momento di insorgenza dell'obbligo di rettifica	913
1.5 Sede della rettifica	913
1.6 Versamento dell'IVA risultante a debito per effetto della rettifica	913
1.7 Locazione esente del fabbricato nel periodo di osservazione fiscale	913
1.8 Effetti della cessione o della locazione immobiliare in regime di esenzione da IVA	914
2. Rettifica IVA conseguente alla cessione di fabbricati strumentali	915
2.1 Soggetti interessati dall'obbligo della rettifica	915
2.2 Esimenti all'obbligo di rettifica della detrazione IVA	915

2.3	IVA rilevante ai fini della rettifica	916
2.4	Momento di insorgenza dell'obbligo di rettifica	916
2.5	Modalità della rettifica	917
2.6	Irrilevanza della rettifica per gli immobili acquistati o costruiti nel corso dell'anno	917
3.	Rapporto tra rettifica della detrazione e autoconsumo	917
OPERAZIONI TRA SOGGETTI COLLEGATI		918
1.	Prima ipotesi di sottofatturazione da parte del cedente/prestatore	918
2.	Ulteriori ipotesi in cui si applica il valore normale	918
3.	Tabella riepilogativa	918
35. Reverse charge		
APPLICAZIONE GENERALE		921
1.	Adempimenti	922
1.1	Fornitore	922
1.2	Cliente	922
1.3	Novità dal 2019 per effetto dell'obbligo di fatturazione elettronica	923
2.	Regime sanzionatorio	923
3.	Scritture contabili in capo al cliente	925
3.1	Ricevimento della fattura	925
3.2	Registrazione della fattura nel registro vendite	925
3.3	Chiusura delle partite di transito	925
3.4	Pagamento del fornitore	925
SUBAPPALTI EDILI		926
1.	Natura "edilizia" dell'operazione	927
1.1	Definizione di "settore edile"	927
1.2	Riconducibilità al settore edile della prestazione resa	930
2.	Accordo negoziale sottostante alla prestazione	934
2.1	Assimilazione dei contratti d'opera	935
2.2	Rapporti associativi	936
2.3	Differenza tra "appalto" e "compravendita con posa in opera"	938
2.4	Differenza tra "appalto" e "noleggio con manovratore"	939
3.	Rapporti contrattuali con applicazione del reverse charge	940
3.1	Contratto di affidamento a contraente generale ("general contractor")	941
3.2	Società di "project financing"	942
3.3	Società "in house providing"	942
3.4	Società di "global service"	942
3.5	"Franchising" di servizi	943
3.6	Contratto di avvalimento tra società dello stesso gruppo	943
4.	Esempi di "filiera" negoziali	943
5.	Norme di "tutela finanziaria" per i subappaltatori edili	945
5.1	Rimborso del credito annuale o infrannuale	946
5.2	Rimborsi IVA prioritari per i subappaltatori edili	946
CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI E STRUMENTALI		947

SOMMARIO

SERVIZI IMMOBILIARI	947
1. Ambito applicativo	947
2. Definizione del concetto di edificio	948
3. Servizi di pulizia negli edifici	949
4. Demolizione, installazione di impianti e completamento di edifici	950
RAPPORTI CON ALTRI REGIMI SPECIALI	957
1. Prevalenza del reverse charge su specifici regimi speciali	957
1.1 Rapporto con lo "split payment"	957
1.2 Rapporto con il sistema del "cash accounting"	957
1.3 Rapporto con il diritto di acquistare beni/servizi senza IVA con utilizzo del "plafond"	957
2. Prevalenza di specifici regimi speciali sul reverse charge	958
2.1 Soggetti esclusi dal reverse charge	958
2.2 Nuovo regime forfetario e regime dei minimi	958
2.3 Acquisti di servizi ad uso promiscuo da parte degli enti non commerciali	959
2.4 Applicazione del reverse charge da parte delle imprese consorziate	959
3. Rapporto tra operazioni non imponibili e meccanismo del reverse charge	959
36. Imposta di registro nel settore immobiliare	
AMBITO DI APPLICAZIONE	964
FUNZIONE DI REGISTRAZIONE	965
1. Funzione della registrazione	965
2. Modalità di registrazione	965
2.1 Registrazione telematica degli atti: modello unico informatico	966
2.2 Luogo di registrazione	966
ATTI COME OGGETTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	966
APPLICAZIONE E MISURA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO: LA TARIFFA	967
1. Tariffa allegata al TUR	967
2. Tabella e prospetto dei coefficienti	967
TERMINI PER LA REGISTRAZIONE	968
1. Atti soggetti a registrazione "in termine fisso"	968
2. Atti soggetti a registrazione "in caso d'uso"	969
NATURA DEGLI ATTI	969
1. Precedente formulazione della norma	970
2. Interpretazioni anteriori alla legge di bilancio 2019	971
3. Natura innovativa priva di effetti retroattivi	971
4. Natura interpretativa con effetti retroattivi	972
ATTI CHE CONTENGONO PIU' DISPOSIZIONI	973

RIFORMA DELLA DISCIPLINA DELL'ABUSO DI DIRITTO	974
ATTI SOGGETTI A REGISTRAZIONE	975
ATTI INDICATI NELLA TARIFFA, FORMATI PER ISCRITTO NEL TERRITORIO DELLO STATO	976
1. Atti "formati per iscritto"	976
2. Atti "formati nel territorio" dello Stato	976
ATTI FORMATI ALL'ESTERO, COMPRESI QUELLI DEI CONSOLI ITALIANI	976
1. Atti "formati al di fuori del territorio" dello Stato	976
2. Registrazione degli atti "formati al di fuori del territorio" dello Stato	977
3. Deposito dell'atto straniero	977
3.1 Atto redatto in lingua italiana	978
3.2 Atto redatto in duplice lingua	978
3.3 Atto redatto esclusivamente in lingua straniera	979
CONTRATTI VERBALI	979
1. Contratti verbali di locazione o affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato	980
1.1 Attestato di Prestazione Energetica (APE)	980
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	981
OPERAZIONI DI SOCIETÀ ED ENTI ESTERI	981
REGISTRAZIONE IN TERMINE FISSO E REGISTRAZIONE IN CASO D'USO	982
UFFICIO COMPETENTE PER LA REGISTRAZIONE	983
1. Competenza territoriale "generalizzata"	984
2. Registrazione presso un Ufficio territorialmente incompetente	985
3. Denuncia di eventi successivi alla registrazione	986
3.1 Condizione sospensiva	986
3.2 Denuncia presentata all'Ufficio incompetente	987
3.3 Condizione potestativa	987
3.4 Condizione risolutiva	988
SOGGETTI OBBLIGATI	988
SOGGETTI OBBLIGATI ALLA REGISTRAZIONE	989
1. Registrazione ad opera delle "parti contraenti"	989
2. Registrazione ad opera dei rappresentanti di società o enti esteri	990
3. Registrazione ad opera dei pubblici ufficiali	990
3.1 Notai	990
3.2 Ufficiali giudiziari	992
3.3 Segretari o delegati della Pubblica Amministrazione	992
3.4 Altri pubblici ufficiali	992

SOMMARIO

4. Registrazione ad opera dei cancellieri e segretari	992
5. Registrazione ad opera di esponenti dell'Amministrazione Finanziaria	994
6. Registrazione ad opera degli agenti immobiliari	994
SOGGETTI OBBLIGATI AL PAGAMENTO	997
1. Pubblici ufficiali, che hanno redatto, ricevuto o autenticato l'atto	998
2. Soggetti nel cui interesse fu richiesta la registrazione	998
3. Parti contraenti	999
4. Parti in causa	1000
5. Soggetti tenuti a richiedere la registrazione di contratti verbali, di operazioni di società ed enti esteri e di eventi successivi alla registrazione	1000
6. Coloro che hanno richiesto i provvedimenti di cui agli artt. 633, 796, 800 e 825 c.p.c.	1001
7. Agenti immobiliari	1001
8. Utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria	1001
9. Chi ha richiesto la registrazione	1001
10. Ulteriori fattispecie	1001
11. Distinzioni	1001
PRINCIPIO DI ALTERNATIVITÀ TRA IVA E REGISTRO	1003
1. Alternatività anche per le imposte ipotecaria e catastale	1005
2. Articolazione dell'atto soggetto a IVA in una pluralità di "fasi"	1005
NATURA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	1005
1. Imposta principale	1006
2. Imposta suppletiva	1006
3. Imposta complementare	1007
PAGAMENTO DELL'IMPOSTA	1008
TERMINE DI DECADENZA PER LA RICHIESTA DI VERSAMENTO DA PARTE DELL'UFFICIO	1008
37. Imposta di registro: base imponibile	
INQUADRAMENTO GENERALE	1010
DATA DELL'ATTO	1011
1. Data dell'atto in ipotesi di sequenza contratto preliminare e contratto definitivo	1011
2. Data dell'atto in ipotesi di scrittura privata non dotata di "data certa"	1012
VALORE DEL BENE O DEL DIRITTO	1012
1. "Valore venale"	1013
2. Criteri valutativi	1016
3. Valutazione automatica	1017
AVVISO DI RETTIFICA E DI LIQUIDAZIONE DELLA MAGGIORE IMPOSTA	1017

1. Nullità dell'avviso di rettifica e liquidazione	1017
2. Motivazione dell'avviso di accertamento	1018
3. Deroga al potere di rettifica dell'Amministrazione finanziaria	1018
“PREZZO-VALORE”	1019
RENDITA PROPOSTA E PREZZO VALORE	1021
1. Ambito di applicazione della regola del “prezzo-valore”	1021
2. Atti per i quali non può operare la regola del “prezzo-valore”	1023
3. “Prezzo-valore” e pertinenze	1024
4. Terreni	1024
5. Valutazione automatica	1024
6. Indicazione in atto di un valore inferiore rispetto a quello indicato per determinare la base imponibile	1024
VALORE CATASTALE	1025
FABBRICATI CON RENDITA CATASTALE “PROPOSTA” O SENZA RENDITA	1026
TRASFERIMENTO DELLA NUDA PROPRIETÀ	1027
TRASFERIMENTO DEL DIRITTO REALE DI USUFRUTTO	1027
1. Moltiplicatore per rendita perpetua o a tempo indeterminato	1027
2. Calcolo del valore dell'usufrutto	1028
2.1 Valore dell'annualità	1028
2.2 Tabella dei coefficienti per la determinazione dell'usufrutto a vita	1029
3. Valore del diritto di usufrutto vitalizio	1030
4. Usufrutto, uso e abitazione costituiti per un tempo determinato	1030
5. Estinzione dell'usufrutto	1031
5.1 Usufrutto a favore di più soggetti ed il cui termine finale coincide con la morte di uno dei beneficiari	1031
5.2 Usufrutto con diritto di reciproco accrescimento	1031
5.3 Usufrutto senza patto di reciproco accrescimento	1032
5.4 Consolidamento del diritto di usufrutto con la nuda proprietà e rinuncia al diritto di usufrutto	1032
5.5 Risoluzione consensuale di contratto costitutivo del diritto di usufrutto a termine	1032
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE RENDITE	1033
1. Rendita perpetua o a tempo determinato	1033
2. Rendita a tempo determinato	1034
2.1 Soglia massima	1034
2.2 Clausola di cessazione alla morte del beneficiario prima della scadenza	1034
3. Rendita vitalizia	1034
4. Rendita costituita a favore di più persone	1035
IMPOSTA DI REGISTRO IN PARTICOLARI TIPI NEGOZIALI	1035

SOMMARIO

1. Enfiteusi	1035
2. Permuta	1036
2.1 Permuta in cui entrambi i trasferimenti sono soggetti all'imposta di registro	1036
2.2 Permuta in cui un trasferimento è soggetto ad IVA e l'altro è soggetto ad imposta di registro	1037
2.3 Permuta in cui entrambi i trasferimenti sono soggetti ad IVA	1037
2.4 Permuta con conguaglio	1038
3. Divisione	1038
3.1 Conguaglio	1038
3.2 Masse plurime	1039
3.3 Masse plurime - Variazioni soggettive dei comproprietari	1039
4. Cessione del contratto	1040
5. Accollo di debito	1040
6. Conferimenti	1040
7. Cessione d'azienda	1041
7.1 Cessione di azienda nella quale sono ricompresi beni immobili	1041
7.2 Determinazione dell'imposta	1042
7.3 Cessioni di azienda effettuate in sede di amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza	1042
7.4 Imputazione delle passività ai beni	1042
7.5 Scomputo "per masse" delle passività	1043
7.6 Accollo di debiti	1043
8. Espropriazione forzata e trasferimenti coattivi	1044
9. Ricognizione di debito	1046
10. ETS - Enti del Terzo Settore	1046
11. Cessione di volumetria	1050
12. Tassazione delle sentenze di rigetto di reclamo – Dichiarazione di estinzione della procedura esecutiva	1050
13. Realizzazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica - Trattamento tributario - Consorzio di urbanizzazione, comune e soggetti coltizzanti	1051
14. Accordo di reintegrazione della quota di legittima – Accordo di modifica o integrazione dell'assetto della successione	1052
15. Costituzione del diritto di superficie per installare un impianto fotovoltaico	1052
16. Clausola penale	1052

38. Imposta di registro: determinazione

ALIQUOTE VIGENTI	1054
ALIQUOTA DEL 9%	1056
1. Regola generale	1056
2. Costituzione e aumento del capitale o patrimonio con conferimento immobiliare - Assegnazione di beni ai soci	1056
3. Trasferimento dei terreni non agricoli	1057
ALIQUOTA DEL 15%	1057

1. Trasferimento dei terreni agricoli e relative pertinenze	1057
ALIQUOTA DEL 2%	1058
1. Agevolazioni "Prima Casa"	1058
ALIQUOTA DELL'1,5%	1058
1. Leasing abitativo	1058
FABBRICATI DESTINATI A DEMOLIZIONE PER SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE	1059
AGEVOLAZIONI FISCALI RIMASTE IN VIGORE DOPO L'1.1.2014	1060
1. Piccola proprietà contadina - Coltivatori diretti e IAP (imprenditore agricolo a titolo principale) - Operazioni fondiarie ISMEA	1060
2. Trasferimento a seguito di divorzio o separazione	1060
3. Procedimento di mediazione	1062
4. Conciliazione giudiziale	1062
5. Atti di riorganizzazione tra enti	1063
6. Fondi immobiliari	1063
AGEVOLAZIONI RIPRISTINATE	1064
AGEVOLAZIONI INVARIATE ED A REGIME	1065
1. Agevolazioni prima casa	1065
2. Contratti preliminari	1065
3. Cessioni di fabbricati abitativi da soggetto passivo IVA	1066
4. Cessioni di fabbricati strumentali da soggetto passivo IVA	1066
5. Costituzione e aumento di capitale o patrimonio - Conferimenti di fabbricati in società	1067
6. Costituzione e aumento di capitale o patrimonio - Conferimenti di aziende in società	1068
7. Assegnazione ai soci, associati o partecipanti	1068
AGEVOLAZIONI INTRODOTTE DALLA LEGGE DI STABILITÀ 2016	1068
AGEVOLAZIONI PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E CONVENZIONATA	1069
CONTRATTO DI LOCAZIONE	1070
1. Cedolare secca sugli affitti	1070
2. Locazioni soggette ad imposta fissa di registro	1072
3. Locazioni di immobili strumentali	1072
4. Misura dell'imposta fissa	1072
5. Locazioni soggette all'imposta con l'aliquota dello 0,50%: fondi rustici	1073
6. Concessioni di diritti d'acqua	1073
7. Locazioni soggette ad imposta secondo l'aliquota dell'1% di immobili strumentali	1073
8. Locazioni soggette ad imposta secondo l'aliquota dell'2%	1074

SOMMARIO

9. Concessioni su beni demaniali	1074
CESSIONI DI IMMOBILI SOGGETTE AD IVA	1074
1. Aumento aliquote IVA dall'1.1.2020	1074
1.1 Aliquota del 4%	1076
1.2 Aliquota del 10%	1076
1.3 Aliquota del 22%	1077
1.4 Base imponibile	1077
39. Contratto preliminare: profili fiscali	
INQUADRAMENTO GENERALE	1080
TERMINI PER LA REGISTRAZIONE	1080
CONTENUTO ATIPICO	1081
1. Caparra confirmatoria e acconti	1081
1.1 Contratto preliminare che prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria	1082
1.2 Contratto preliminare che prevede il pagamento di acconti di prezzo non soggetti a IVA	1084
1.3 Contratto preliminare Previsione di acconti e caparre - Definitivo non soggetto ad IVA	1085
1.4 Contratto preliminare collegato a contratto definitivo soggetto ad imposta di registro proporzionale	1085
2. Caparra penitenziale	1087
3. Clausola penale	1087
TASSAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE E DEL CONTRATTO DEFINITIVO	1089
1. Maggior tassazione del contratto preliminare rispetto al contratto definitivo	1089
OBBLIGO DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE SOGGETTO A IVA	1092
1. Contratto preliminare che contiene solamente la previsione del versamento di caparre confirmatorie	1092
1.1 Qualificazione delle somme corrisposte a titolo di caparra confirmatoria o di acconto	1093
2. Contratto preliminare che contiene solo la previsione del versamento di acconti	1094
2.1 Agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo	1094
CONTRATTO PRELIMINARE CON ACCONTI IMPONIBILI IVA E AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA"	1095
STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO	1096

MANCATA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO	1098
AGEVOLAZIONI FISCALI SUL CONTRATTO PRELIMINARE E SUL CONTRATTO DEFINITIVO	1099
40. Contratto preliminare: tassazione del contratto	
REGIME FISCALE DELLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1101
TRASCRIZIONE DELLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1102
PLUSVALENZA DERIVANTE DALLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1102
RISERVA DI NOMINA	1104
1. Dichiarazione di nomina se l'atto è soggetto ad Imposta di Registro	1105
2. Dichiarazione di nomina se l'atto è soggetto ad IVA	1106
3. Esperibilità della procedura di variazione oltre l'anno	1108
3.1 Condizioni per l'applicabilità della procedura di variazione in diminuzione	1108
3.2 Cessione del contratto preliminare	1109
RIMBORSABILITÀ DELL'IMPOSTA VERSATA IN RELAZIONE AGLI ACCONTI	1109
OMESSA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1110
1. Profili sanzionatori e ravvedimento	1110
2. Ravvedimento operoso	1110
41. Cessioni di fabbricati abitativi	
INQUADRAMENTO GENERALE	1116
1. Pagamento di acconti in vigenza del precedente regime	1116
DISTINZIONE TRA FABBRICATI ABITATIVI E STRUMENTALI	1118
DEFINIZIONE DI IMPRESA COSTRUTTRICE O RISTRUTTURATRICE	1119
REGIMI APPLICABILI AI FINI DELLE IMPOSTE INDIRETTE	1121
1. Effetti del regime di esenzione	1123
CESSIONI OPERATE DA SOGGETTI NON IVA: IMPOSTA DI REGISTRO	1124
1. Aliquote dell'imposta di registro	1124
CESSIONI EFFETTUATE DA SOGGETTI IVA	1126
1. Cessioni esenti da IVA	1127
1.1 Novità del DL 83/2012	1127
1.2 Imposte di registro, ipotecaria e catastale	1128

SOMMARIO

1.3	Agevolazione per i fabbricati abitativi acquistati da imprese di compravendita immobiliare con l'obbligo di successiva rivendita nel triennio	1128
1.4	Base imponibile dell'imposta di registro	1129
2.	Cessioni di fabbricati abitativi imponibili IVA	1129
2.1	Imponibilità IVA per obbligo	1130
2.2	Imponibilità IVA per opzione	1131
2.3	Aliquote applicabili	1132
2.4	Fabbricati in corso di costruzione	1137
2.5	Fabbricati in corso di ristrutturazione	1137
2.6	Atti della Pubblica Amministrazione e dell'Autorità giudiziaria	1139
	PERTINENZE DI UNITÀ IMMOBILIARI ABITATIVE	1139
1.	Definizione di pertinenza	1140
2.	Cessione delle pertinenze	1140
2.1	Cessione della pertinenza con atto separato	1140
2.2	Cessione della pertinenza con lo stesso atto	1141
	42. Agevolazioni prima casa	
	INQUADRAMENTO GENERALE	1144
1.	Acquisti soggetti a imposta di registro	1144
2.	Cessioni imponibili con l'imposta sul valore aggiunto	1145
3.	Condizioni per l'applicazione dell'agevolazione	1146
4.	Atti imponibili ad imposta di registro e atti imponibili ad imposta sul valore aggiunto	1148
	CRONOLOGIA DELLE NORME IN TEMA DI AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"	1149
1.	Estensione del regime agevolato anche agli acquisti a titolo gratuito e acquisti per usucapione	1149
2.	Aumento delle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale	1150
3.	Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale	1150
4.	Casa preposseduta	1151
5.	Leasing abitativo	1151
	NORMATIVA VIGENTE SULL'ACQUISTO DELLA "PRIMA CASA"	1151
1.	IVA: cessioni di beni a titolo oneroso	1152
2.	IVA: cessioni di beni a titolo gratuito	1152
	CONDIZIONI PER L'OTTENIMENTO DELL'AGEVOLAZIONE	1153
	ALIENAZIONE DELLA CASA PREPOSSEDUTA ENTRO UN ANNO DAL NUOVO ACQUISTO	1154
1.	Dichiarazioni dell'acquirente qualora sia titolare di abitazione preposseduta	1155
	CATEGORIE CATASTALI (A1, A8, A9) E «CASE DI ABITAZIONE NON DI LUSO»	1156

1. Allineamento delle categorie catastali (A/1, A/8, A/9) ai fini dell'imposta di registro e dell'IVA	1156
2. Imposta di registro: caratteristiche oggettive dall'1.1.2014	1156
3. Imposta sul valore aggiunto: caratteristiche oggettive	1156
4. Allineamento imposta di registro e imposta sul valore aggiunto dall'1.1.2014	1157
ATTO INTEGRATIVO PER OMESSA RICHIESTA DI AGEVOLAZIONI PRIMA CASA	1158
CONTRATTO DI LEASING	1159
1. Contratto di leasing abitativo nella Legge di Stabilità 2016	1160
2. Contratto di locazione finanziaria	1160
3. Facoltà in capo all'utilizzatore di acquistare la proprietà del bene	1161
4. Oggetto del contratto di leasing abitativo	1162
5. Pertinenze	1162
6. Gravame dei rischi in capo all'utilizzatore	1162
7. Sottrazione all'azione revocatoria fallimentare	1162
8. Fallimento del venditore	1163
9. Inadempimento dell'utilizzatore	1163
10. Inadempimento del fornitore	1164
11. Sospensione del pagamento dei canoni di leasing	1165
12. Detrazioni dall'IRPEF per giovani utilizzatori	1165
13. Imposta di registro sui canoni di locazione finanziaria	1166
14. Contratto di leasing non registrato enunciato in un atto di compravendita	1167
15. Agevolazione "prima casa" nel leasing abitativo	1167
43. Agevolazioni prima casa: atti tra vivi	
INQUADRAMENTO GENERALE	1171
ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO	1173
1. Diritti reali cui si riferiscono gli atti traslativi a titolo oneroso e tipi negoziali	1173
2. Atti di trasferimento a titolo oneroso della proprietà immobiliare e di diritti reali immobiliari di godimento (e atti di costituzione di questi ultimi)	1174
PRINCIPALI TIPI NEGOZIALI E DIRITTI	1174
1. Trasferimenti immobiliari nell'ambito di vendite giudiziarie	1175
2. Atto "traslativo"	1177
3. Compravendita	1177
3.1 Base imponibile nel contratto di compravendita	1178
4. Atto traslativo del "diritto di proprietà"	1178
5. Proprietà piena, proprietà nuda, proprietà superficaria, comproprietà	1178
5.1 Diritto di nuda proprietà	1178
5.2 Diritto di superficie e diritto di proprietà superficaria	1179
5.3 Diritto di comproprietà	1180
6. Acquisto pro-quota	1180
7. Acquisto step by step	1180

SOMMARIO

8.	Acquisto pro-quota da parte di chi già detiene una frazione di diritto reale	1181
9.	Usufrutto, uso e abitazione e corrispondente nuda proprietà	1181
9.1	Valore del diritto di usufrutto (di uso e di abitazione) costituito per tutta la vita del beneficiario	1183
9.2	Riserva del diritto di usufrutto, del diritto di uso e del diritto di abitazione	1183
10.	Rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà	1184
10.1	Trattamento fiscale della rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà a titolo oneroso	1185
10.2	Trattamento fiscale della rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà a titolo gratuito	1186
11.	Estinzione dell'usufrutto	1186
12.	Ricognizione di casi nei quali è possibile avvalersi delle agevolazioni "prima casa"	1187

ATTI TRASLATIVI TRA CONIUGI IN SEDE DI SEPARAZIONE E DIVORZIO	1188
1. Tipi negoziali ai quali si applica l'esenzione	1189

44. Agevolazioni prima casa: presupposti oggettivi

CONNESSIONE TERRITORIALE	1192
1. Limiti	1193
2. Concetto di "casa di abitazione"	1193
3. Allineamento catastale e registri immobiliari	1193

ACQUISTO DI UN INTERO EDIFICIO: AGEVOLAZIONI PER UN IMMOBILE	1194
--	------

CASA IN CORSO DI COSTRUZIONE O DI RISTRUTTURAZIONE	1195
1. Casa in corso di costruzione o di ristrutturazione e stadio dei lavori	1196
2. Agevolazione prima casa e casa in corso di ristrutturazione (o fabbricato collabente)	1197

ACQUISTO DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI O DI UNA CONTIGUA	1198
---	------

PERTINENZE	1200
1. Distanza fisica tra il bene principale ed il bene accessorio	1201
2. Pertinenze nella legge di registro	1201
2.1 Identificazione catastale delle pertinenze	1201
2.2 Deroga	1201
2.3 Presunzione di trasferimento di accessioni e di pertinenze	1202
2.4 Pertinenze e agevolazione "prima casa"	1203
2.5 Limite quantitativo all'acquisto di pertinenze	1203

45. Agevolazioni prima casa: presupposti soggettivi

INQUADRAMENTO GENERALE	1206
1. Acquirente persona fisica	1207
2. Dichiarazioni richieste all'acquirente	1207

3. Assenza delle dichiarazioni e decadenza	1207
4. Dichiarazione mendace	1208
5. Data di riferimento delle dichiarazioni richieste all'acquirente	1208
6. Dichiarazioni in subordine	1208
7. Forma delle dichiarazioni dell'acquirente	1208
RESIDENZA DELL'ACQUIRENTE	1209
1. Diciotto mesi	1210
1.1 Mancato trasferimento entro diciotto mesi	1211
1.2 Data dalla quale decorrono i diciotto mesi	1211
1.3 Riduzione del termine da diciotto mesi a dodici mesi	1212
1.4 Obblighi verso l'Amministrazione finanziaria	1212
1.5 Rispetto del termine di diciotto mesi	1212
1.6 Mantenimento della residenza nel Comune per un periodo minimo	1213
2. Mancato trasferimento della residenza per causa di "forza maggiore"	1213
2.1 Casi nei quali non ricorre la forza maggiore	1213
2.2 Casi nei quali non ricorre la forza maggiore	1214
3. Utilizzo come abitazione della casa oggetto di acquisto agevolato	1218
COME EVITARE LA REVOCA DELLE AGEVOLAZIONI IN CASO DI ALIENAZIONE INFRAQUINQUENNALE	1218
ACQUISTO NEL COMUNE OVE L'ACQUIRENTE SVOLGE LA PROPRIA ATTIVITÀ	1219
DIPENDENTE TRASFERITO ALL'ESTERO PER RAGIONI DI LAVORO	1220
CITTADINO ITALIANO EMIGRATO ALL'ESTERO	1222
CITTADINO STRANIERO	1223
MINORENNE E ALTRI SOGGETTI LEGALMENTE INCAPACI	1223
CONTRATTO A FAVORE DI TERZO	1225
CONIUGI	1225
1. Rifiuto del coacquisto	1230
2. Acquisto da parte dei coniugi e requisito della residenza	1231
SOGGETTI APPARTENENTI ALLE FORZE DI POLIZIA E ALLE FORZE ARMATE	1231
1. Condizione della residenza e detraibilità degli interessi passivi	1232
46. Agevolazioni prima casa: presupposto dell'impossidenza	
INQUADRAMENTO GENERALE	1234
1. Attualità della possidenza	1235

SOMMARIO

2.	Impossidenza di altra casa di abitazione	1235
3.	Impossidenza e riferimento alla casa preposseduta ed alla casa acquistata contemporaneamente	1235
4.	Concetto di titolarità esclusiva	1235
5.	Titolarità in comunione con soggetti diversi dal coniuge	1236
6.	Titolarità esclusiva che si raggiunge cumulando le quote appartenenti a due coniugi	1236
DIRITTI REALI		1237
1.	Diritto di proprietà	1237
2.	Diritti di usufrutto, uso ed abitazione	1237
DICHIARAZIONE DA RENDERE NELL'ATTO DELL'ACQUISTO		1238
ECCEZIONE ALLA REGOLA DELL'IMPOSSIDENZA		1238
1.	Impossidenza nell'anno posteriore al nuovo acquisto agevolato	1240
2.	Richiamo alla sola aliquota del 2 per cento	1240
3.	Acquisti a titolo gratuito	1240
4.	Particolarità della novità legislativa	1242
5.	Tre situazioni che la norma intende fotografare	1243
5.1	Mancanza del requisito della "novità" dell'agevolazione	1243
5.2	Mancanza del requisito della "impossidenza" in capo al cittadino italiano emigrato all'estero	1244
5.3	Mancanza del requisito della "impossidenza"	1244
6.	Mancata alienazione infrannuale	1245
6.1	"Alienazione infrannuale postuma" e credito d'imposta	1245
IDONEITÀ DELLA CASA PREPOSSEDUTA		1246
1.	Casi di inidoneità della casa "preposseduta" analizzati dalla giurisprudenza	1247
2.	Posizione dell'Amministrazione finanziaria sull'idoneità o inidoneità	1248
CASI PARTICOLARI		1248
1.	Casi nei quali è impedito l'ottenimento dell'agevolazione prima casa	1248
2.	Prepossidenza di una casa inidonea ad uso abitativo	1249
3.	Prepossidenza sul territorio nazionale e le agevolazioni prima casa	1249
4.	Modalità di utilizzo della casa preposseduta	1250
5.	Prepossidenza di un fabbricato diverso da una casa di abitazione	1250
6.	Alienazione della casa preposseduta ma non della pertinenza	1250
7.	Contratto preliminare	1250
8.	Casa che si trova "a cavallo" di confine tra due Comuni	1251
9.	Separazione tra coniugi: casa inidonea	1251
10.	Casa preposseduta: manufatto inabitabile	1251
11.	Impossidenza dell'affidatario fiduciario (e del trustee)	1252

47. Agevolazioni prima casa: trasferimenti per donazione e successione

INQUADRAMENTO GENERALE	1254
CASI PARTICOLARI	1255
1. Acquisto a titolo oneroso agevolato in presenza di diritti acquistati con l'agevolazione	1255
2. Beneficiario per estensione	1256
3. Acquisto a tappe	1256
4. Nuovo acquisto per donazione o successione qualora l'acquirente sia già proprietario di altra unità immobiliare acquistata con la medesima agevolazione	1257
OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE	1258
ACQUISTO DELLE PERTINENZE	1259
DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE E SUA REVOCA	1259
1. Perdita dell'agevolazione da parte dei beneficiari per estensione	1260
2. Riacquisto infrannuale a titolo gratuito	1262
3. Termine acquisto evoca un effetto traslativo	1262
SANZIONI, DEFINIZIONE AGEVOLATA E RAVVEDIMENTO OPEROSO	1263
1. Sanzioni	1263
CREDITO D'IMPOSTA	1263
1. Credito d'imposta per effetto di "riacquisto"	1263
2. Alienazione dell'acquisto a titolo gratuito agevolato e spettanza del credito d'imposta	1264
3. Credito d'imposta a seguito di riacquisto a titolo gratuito	1264

48. Agevolazioni prima casa: credito d'imposta

INQUADRAMENTO GENERALE	1265
DISCIPLINA SPECIALE	1266
PRESUPPOSTI NELLA SITUAZIONE ORDINARIA	1267
1. Momento di formazione del credito d'imposta	1268
PRESUPPOSTI CHE ORIGINANO IL CREDITO DI IMPOSTA	1268
1. Alienazione di un'abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa	1268
1.1 Acquisto a titolo oneroso	1269
1.2 Acquisto a titolo originario: usucapione	1269
1.3 Credito d'imposta per le donazioni	1270
1.4 Revoca o decadenza dall'agevolazione e il credito d'imposta	1270
1.5 Revoca parziale	1271

SOMMARIO

1.6	Acquisto agevolato mediante appalto	1271
1.7	Alienazione della casa acquistata con un atto imponibile a IVA	1271
2.	Riacquisto infrannuale	1272
2.1	Natura dell'atto di riacquisto	1272
2.2	Riacquisto cui viene applicata l'agevolazione prima casa	1273
2.3	Riacquisto a titolo gratuito	1273
2.4	Caratteristiche della casa e classamento dell'abitazione	1274
2.5	Diritti e quote oggetto di alienazione e di riacquisto	1274
2.6	Destinazione del riacquisto ad abitazione principale dell'acquirente	1275
2.7	Riacquisto utile per impedire la revoca delle agevolazioni prima casa	1275
2.8	Rilevanza del riacquisto se sia stata alienata una casa acquistata da meno di un quinquennio	1275
2.9	Riacquisto mediante appalto	1276
2.10	Riacquisto di una pertinenza	1277
2.11	Calcolo del termine di un anno per il riacquisto	1278
2.12	Credito d'imposta per riacquisto e perdita dell'agevolazione prima casa	1278
2.13	Revoca delle agevolazioni prima casa in sede di riacquisto e sorte del credito d'imposta	1278
2.14	Calcolo del credito d'imposta	1279
2.15	Utilizzo del credito d'imposta	1280

CREDITO D'IMPOSTA A CATENA	1282
----------------------------	------

49. Agevolazioni prima casa: revoca e decadenza

INQUADRAMENTO GENERALE	1284
------------------------	------

1. Vicende che pregiudicano la conservazione delle agevolazioni "prima casa"	1286
--	------

REVOCA O DECADENZA	1288
--------------------	------

1. Decadenza dall'agevolazione per mancato trasferimento della residenza nel Comune entro diciotto mesi	1289
1.1 Mancanza della dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato	1290
1.2 Inadempimento della promessa di trasferimento della residenza	1290
1.3 Trasferimento della residenza dopo l'alienazione della casa acquistata con l'agevolazione	1291
2. Revoca dell'agevolazione per dichiarazione mendace	1293
3. Revoca dell'agevolazione per trasferimento infraquinquennale	1295
3.1 Riferimento al termine «trasferimento»	1295
3.2 Termine di cinque anni: la plusvalenza immobiliare	1297
3.3 Calcolo del quinquennio	1298
4. "Riacquisto" infrannuale con effetto esimente dalla revoca dell'agevolazione	1299
4.1 Caratteristiche del riacquisto	1300

5. Riacquisto per evitare la revoca dell'agevolazione e utile per il credito d'imposta	1306
CONSEGUENZE DELLA REVOCA DELL'AGEVOLAZIONE	1307
SOGGETTO OBBLIGATO AL PAGAMENTO	1307
PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE E CREDITO D'IMPOSTA	1308
REVOCA DELL'AGEVOLAZIONE OTTENUTA SU ATTI IMPONIBILI A IVA	1308
RAVVEDIMENTO	1309
TERMINE PER L'ACCERTAMENTO DELLA PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE	1310
PAGAMENTO DI SANZIONI	1312
PRIVILEGIO SPECIALE IMMOBILIARE IN CASO DI PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE	1312
PRIVILEGIO PER I CREDITI DELLO STATO	1313
PRIVILEGIO IN CASO DI REVOCA PARZIALE DELL'AGEVOLAZIONE	1313
50. Cessioni di fabbricati strumentali	
DEFINIZIONE	1315
REGIME IMPOSITIVO	1316
1. Cessioni operate da soggetti non IVA: imposta di registro	1319
2. Cessioni operate da soggetti IVA	1319
2.1 Cessioni imponibili IVA	1320
2.2 Cessioni esenti da IVA	1327
SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	1327
1. Esclusione da IVA	1328
2. Irrilevanza ai fini della detrazione IVA	1328
3. Imponibilità IVA della cessione di aree e manufatti non costituenti opere di urbanizzazione	1328
4. Cessioni esenti da IVA	1328
AZIENDA E SINGOLI BENI AZIENDALI	1329
51. Cessione di terreni	
BENI IMMOBILI: FABBRICATI E TERRENI	1335
1. Terreni	1335

SOMMARIO

REGIME IMPOSITIVO	1341
1. Trasferimento dei terreni ai fini dell'imposta di registro	1342
2. Cessione di terreni non suscettibili di destinazione edificatoria	1343
3. Terreni non agricoli non suscettibili di destinazione edificatoria	1343
4. Acquisto dei terreni non suscettibili di destinazione edificatoria (terreni agricoli)	1343
AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO DI TERRENI NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE EDIFICATORIA	1345
SOGGETTI BENEFICIARI DELLE AGEVOLAZIONI	1346
1. Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)	1347
2. Società IAP	1349
3. Coltivatore diretto	1352
4. Società agricola di coltivazione diretta	1353
5. Coniuge e parenti in linea retta di coltivatori diretti o di IAP	1355
FAMILIARI COADIUVANTI DEL COLTIVATORE DIRETTO	1356
1. Novità introdotte con Legge di bilancio 2019	1356
NATURA DEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO AGEVOLATI	1357
1. Oggetto degli atti di trasferimento agevolati	1358
2. Strumenti urbanistici	1359
3. Strumenti urbanistici vigenti	1359
TRASFERIMENTI PER ARROTONDAMENTO O PER ACCORPAMENTO DI PROPRIETA'	1360
1. Caratteristiche dei terreni	1361
FABBRICATI RURALI	1362
1. Regime agevolato: fabbricati rurali	1364
MODALITÀ REDAZIONALI DELL'ATTO	1366
DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE	1368
1. Altre ipotesi di decadenza	1368
2. Pertinenze: decadenza dall'agevolazione	1369
3. Ipotesi di decadenza non regolate dal legislatore	1369
4. Considerazioni	1370
5. Assenza di sanzioni	1370
CASI DI ESCLUSIONE DALLA DECADENZA	1373
ACCERTAMENTO DELLA DECADENZA DALLE AGEVOLAZIONI	1374
1. Verificazione della decadenza	1374
ACQUISTI DEL PROPRIETARIO DEL "MASO CHIUSO"	1375

PIANI DI RICOMPOSIZIONE FONDIARIA	1377
CONTRATTO DI AFFIANCAMENTO	1377
52. Cessione di terreni edificabili	
INQUADRAMENTO GENERALE	1382
1. Cessione operata da soggetti IVA	1382
2. Cessione operata da soggetti non IVA	1382
3. Base imponibile dell'imposta di registro	1382
4. Compravendita di terreno soggetta a condizione di edificabilità	1383
ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ E CESSIONI VOLONTARIE A SEGUITO DI ESPROPRIO	1383
TRASFERIMENTO DI CUBATURA	1384
1. Assimilazione alla cessione di terreni ai fini fiscali	1384
2. Cessione di terreni inedificabili recanti una capacità edificatoria	1384
3. Forma dell'atto	1385
ACCESSIONI	1385
1. Esclusione del fabbricato	1386
2. Atto avente data certa che costituisce diritto di superficie	1387
3. Ulteriore prova del trasferimento disgiunto	1387
4. Orientamenti giurisprudenziali	1387
TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	1388
SFRUTTAMENTO DI CAVE	1389
1. Natura dell'operazione sottostante allo sfruttamento della cava	1389
2. Casistica	1389
3. Acquisto tramite contratto di leasing	1390
ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	1390
1. Cessione di aree o esecuzione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione	1391
IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI E IMPIANTO FOTOVOLTAICO	1392
1. Impianto di distribuzione di carburanti	1392
2. Impianto fotovoltaico	1393
3. Autorizzazione unica: variante allo strumento urbanistico	1395
EDIFICABILITÀ DEI SUOLI	1396
53. Locazioni di fabbricati abitativi	
IMPOSTA DI REGISTRO	1397

SOMMARIO

1. Alternatività IVA-registro	1398
2. Esenzione da IVA e applicazione dell'imposta di registro	1399
REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE	1400
1. Termini per la registrazione	1401
2. Accordi di riduzione del canone di locazione	1402
3. Soggetti obbligati	1402
3.1 Parti contraenti	1402
3.2 Notaio	1403
4. Ufficio competente	1403
5. Modalità di registrazione	1403
6. Sanzioni per la mancata registrazione	1403
REGIME IMPOSITIVO	1404
1. Locatore non soggetto IVA	1404
1.1 Imposta di registro	1404
1.2 Opzione per la "cedolare secca"	1404
2. Locatore soggetto IVA	1405
2.1 Esenzione come regola generale	1405
2.2 Locazioni abitative soggette ad IVA: imponibilità per opzione	1406
2.3 Prestazioni di alloggio paralberghiero in case di civile abitazione (IVA al 10%)	1406
2.4 Pertinenze	1408
2.5 Operazioni escluse da IVA	1408
2.6 Concessione di alloggi di edilizia popolare	1408
2.7 Assegnazione di abitazioni da parte dell'Agenzia Territoriale Edilizia Residenziale	1409
BASE IMPONIBILE DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	1409
1. Corrispettivo (canone) pattuito in contratto	1409
1.1 Rimborso di spese e oneri accessori	1410
1.2 Componente legata all'utilizzo dell'arredamento	1410
1.3 Deposito cauzionale	1410
1.4 Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo con canone concordato	1411
APPLICAZIONE E VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	1411
1. Liquidazione dell'imposta per le locazioni di fabbricati urbani	1411
1.1 Versamento annuale	1412
1.2 Versamento per l'intero periodo contrattuale	1412
2. Liquidazione dell'imposta per le locazioni di immobili non urbani	1413
2.1 Locazioni di immobili non urbani diversi dai fondi rustici	1413
2.2 Affitto di fondi rustici	1413
3. Versamento dell'imposta in sede di registrazione	1413
3.1 Modalità di presentazione	1414
3.2 Codici tributo	1414
3.3 Somme dovute a seguito di avvisi di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni	1414

ADEMPIMENTI	1415
1. Registrazione contratti di locazione	1415
2. Versamento imposta di registro sui contratti di locazione	1416

54. Locazioni di fabbricati strumentali

DEFINIZIONE	1417
1. Locatore non soggetto IVA	1418
2. Locatore soggetto IVA	1418
2.1 Cambio di destinazione d'uso da immobile abitativo a strumentale	1418
2.2 Clausola contrattuale relativa all'opzione per l'imponibilità	1419
2.3 Imposta di registro proporzionale	1419
3. Obbligo di registrazione	1420
4. Casi particolari	1420
4.1 Sublocazione	1420
4.2 Contratti di "service"	1420
4.3 "Franchising" comprendente il godimento di un immobile	1421
4.4 Contratto di comodato	1421
5. Applicazione separata dell'IVA per le società di gestione immobiliare miste	1421
6. Pertinenze	1421
AFFITTO D'AZIENDA	1422
1. Regime ai fini delle imposte indirette	1422
2. Disposizione antielusiva	1422
CESSIONI, RISOLUZIONI E PROROGHE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE	1424
1. Cessione del contratto	1424
2. Risoluzione del contratto	1425
3. Proroga del contratto	1425
4. Occupazioni senza titolo	1426

55. Affitto di terreni

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO	1429
1. Registrazione dei contratti di locazione dei terreni	1430
2. Termini	1430
2.1 Denuncia cumulativa per i contratti di affitto di fondi rustici	1431
2.2 Versamento telematico dell'imposta di registro	1432
REGIME IMPOSITIVO	1432
1. Locatore non soggetto IVA	1432
2. Locatore soggetto IVA	1432
2.1 Affitto di aree edificabili e di aree destinate a parcheggio	1433
2.2 Affitto di terreni agricoli	1433
2.3 Affitto di terreni non edificabili, non destinati a parcheggio e non agricoli	1434
3. Casi particolari	1434
3.1 Locazioni di posti barca	1434

SOMMARIO

3.2	Aree urbane	1434
3.3	Aree con sovrastante impianto di lavaggio classificate nella categoria catastale D/7	1435
3.4	Concessioni demaniali su terreni	1435
3.5	Contratti di affitto di diritti all'aiuto comunitario in favore dell'agricoltura	1435
3.6	Prelazione agraria e riscatto	1435
4.	Base imponibile	1436
ADEMPIMENTI		1437
1.	Registrazione cumulativa contratti di affitto di fondi rustici	1437
56. Leasing		
INQUADRAMENTO GENERALE		1440
REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO		1441
ACQUISTO DELL'IMMOBILE		1442
1.	Responsabilità solidale dell'utilizzatore	1442
2.	Regime impositivo	1442
RISCATTO DEL BENE		1445
SUBENTRO NEL CONTRATTO O CESSIONE		1447
57. Cessione di beni finiti relativi alla costruzione		
"FABBRICATI TUPINI" E COSTRUZIONI RURALI		1449
1.	Interventi edilizi assimilati alla costruzione	1450
2.	Ulteriori operazioni soggette ad aliquota IVA del 4%	1450
3.	Beni agevolati	1450
3.1	Beni importati	1451
3.2	Individuazione dei beni soggetti ad aliquota ridotta	1451
3.3	Beni esclusi dall'agevolazione	1452
INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO		1453
1.	Restauro e risanamento conservativo	1453
2.	Ristrutturazione edilizia	1454
3.	Demolizione di un immobile vetusto e sostituzione con uno più moderno	1455
4.	Nuova costruzione	1456
5.	Ristrutturazione urbanistica	1456
58. Contratti d'appalto per opere edili		
COSTRUZIONE DI "FABBRICATI TUPINI" E CASE DI ABITAZIONE		1459
1.	Ricostruzione previa demolizione della preesistente struttura	1460
2.	Pertinenze	1460

3.	Ampliamento di case di abitazione “prima casa” e migliorie apportate in corso di costruzione	1460
3.1	Ampliamento della “prima casa”	1461
3.2	Lavori in variante alla concessione originaria	1461
3.3	Migliorie all’abitazione prima casa in corso di costruzione	1461
3.4	Barriere architettoniche	1462
3.5	Opere soggette ad aliquote diverse	1462
3.6	Consulenze professionali	1463
3.7	Fabbricati “Tupini” e relative opere di urbanizzazione	1463
3.8	Acconti	1463
3.9	Raggruppamento di imprese	1463

	COSTRUZIONE DI CASE DI ABITAZIONE E INTERVENTI DI RECUPERO	1465
--	--	------

59. Manutenzioni ordinarie e straordinarie

	DEFINIZIONE	1467
1.	Definizione di manutenzione ordinaria	1468
2.	Definizione di manutenzione straordinaria	1469

	EDIFICI ABITATIVI PRIVATI	1470
1.	Fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata	1471
1.1	Edifici di edilizia residenziale pubblica	1471
1.2	Edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso	1471
2.	Calcolo dell’IVA agevolata	1472
2.1	Beni significativi	1472
2.2	Parti e pezzi di beni significativi	1473
2.3	Unitarietà del contratto	1474
2.4	Prestazioni professionali	1474
2.5	Valore dei beni significativi superiore al 50% dell’intera prestazione	1474
2.6	Dati da riportare in fattura	1475
2.7	Pagamento di acconti	1475

	EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	1476
1.	Edilizia residenziale pubblica	1476
2.	Manutenzioni straordinarie non agevolate	1476

60. Opere di urbanizzazione

	INQUADRAMENTO GENERALE	1477
--	------------------------	------

	OPERE AGEVOLATE	1478
--	-----------------	------

	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	1479
--	----------------------------------	------

	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	1480
1.	Attrezzature culturali e sanitarie	1480
2.	Edifici assimilati ai fabbricati “Tupini”	1482

SOMMARIO

ULTERIORI OPERE AGEVOLATE 1483

61. Assegnazione di abitazioni da parte di cooperative

DEFINIZIONE 1485

BASE IMPONIBILE 1485

MOMENTO IMPOSITIVO 1485

62. Conferimenti e assegnazioni di immobili

CONFERIMENTI DI IMMOBILI 1487

1. Conferimento di immobili soggetto ad IVA 1489

2. Conferimento di immobili non soggetto ad IVA 1491

3. Conferimento d'azienda con componente immobiliare 1491

4. Base imponibile dell'imposta di registro 1492

4.1 Valore del bene 1492

4.2 Scomputo degli oneri e delle passività 1493

4.3 Deduzione forfetaria 1493

5. Conferimento dell'immobile in società e successiva cessione delle quote 1494

ASSEGNAZIONI E CESSIONI DI IMMOBILI AI SOCI 1497

1. Assegnazione di immobili soggetta ad IVA 1499

2. Assegnazione di immobili non soggetta ad IVA 1499

3. Base imponibile 1500

3.1 IVA 1500

3.2 Imposta di registro 1500

4. Assegnazione/estromissione agevolata dei beni 1501

4.1 Assegnazione agevolata ai soci 1501

4.2 Trasformazione agevolata in società semplice 1504

4.3 Estromissione degli immobili strumentali dall'impresa individuale 1505

63. Dichiarazioni per l'applicazione di aliquote IVA ridotte

INQUADRAMENTO GENERALE 1507

TIPOLOGIE DI DICHIARAZIONI 1507

1. Preliminare per l'acquisto della "prima casa" 1507

2. Dichiarazione per appalto della "prima casa" 1508

3. Dichiarazione per lavori extra-capitolato 1508

4. Dichiarazione per appalto di fabbricato rurale ad uso abitativo 1509

5. Dichiarazione per appalto di fabbricato non "prima casa" 1509

6. Dichiarazione per appalto di opere di urbanizzazione 1510

7. Dichiarazione per appalto di interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche 1510

8. Dichiarazione per appalto di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica 1510

9. Dichiarazione per appalto di interventi di manutenzione straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica	1511
10. Dichiarazione in caso di acquisto di fabbricati non ultimati	1511
11. Dichiarazione per i casi di acquisto di beni finiti diversi dalle materie prime e semilavorate	1512
12. Dichiarazione per appalto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	1512

64. Imposte ipotecaria e catastale

DEFINIZIONE	1514
1. Imposta ipotecaria	1514
1.1 Atti soggetti a trascrizione	1514
1.2 Pluralità di formalità relative allo stesso atto	1516
1.3 Termini	1516
2. Imposta catastale	1518
BASE IMPONIBILE	1518
1. Trascrizioni	1518
1.1 Conferimento in società di un bene immobile	1520
1.2 Trasferimento di immobili per successione	1520
1.3 Trasferimento per successione di immobili di interesse storico ed artistico	1521
1.4 Trasferimento di più immobili	1521
1.5 Permuta immobiliare	1522
2. Iscrizioni	1522
3. Volture catastali	1523
FATTISPECIE PARTICOLARI	1523
1. Atti costitutivi del fondo patrimoniale	1523
2. Trust	1524
3. Cessione d'azienda comprendente immobili	1524
4. Conferimenti	1525
5. Regolarizzazione di società di fatto	1525
6. Assegnazione e cessione di immobili ai soci	1526
7. Trasferimento di immobili espropriati	1526
SOGGETTI PASSIVI	1527
ALIQUOTE DELL'IMPOSTA IPOTECARIA	1527
1. Imposta dovuta in misura fissa	1528
1.1 Pertinenze cedute con l'abitazione	1528
1.2 Agevolazione "prima casa"	1528
2. Aliquota dello 0,50% (annotazioni per cancellazioni o riduzioni di ipoteca o pegno)	1529
3. Aliquota dell'1% (rinnovazioni di ipoteca o pegno)	1529
ALIQUOTE DELL'IMPOSTA CATASTALE	1529

65. Imposta sulle successioni

OGGETTO DELL'IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI	1531
1. Imposta sul valore della singola quota	1532
1.1 Presupposto impositivo	1532
1.2 Beni situati all'estero	1533
2. Trasferimenti non soggetti all'imposta	1533
 SOGGETTI PASSIVI	 1534
 ALIQUOTE E FRANCHIGIE	 1535
1. Aliquote	1535
2. Franchigie	1538
 BASE IMPONIBILE	 1541
1. Beni non compresi nell'attivo ereditario	1541
2. Attivo ereditario	1542
2.1 Calcolo del valore degli immobili	1542
3. Passività deducibili	1544
3.1 Condizioni di deducibilità generali dei debiti	1544
 COACERVO	 1545
1. Attuale applicabilità del coacervo	1547
2. Calcolo del coacervo	1547
 RIDUZIONE DELL'IMPOSTA	 1549
1. Successione apertasi entro 5 anni da una precedente successione	1549
2. Beni culturali vincolati	1549
3. Fondi rustici	1550
4. Immobili adibiti all'esercizio dell'impresa	1550
5. Beni situati in Comuni montani	1550
6. Altre agevolazioni	1551
7. Agevolazioni "prima casa"	1551
 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE E VERSAMENTI	 1551
1. Modalità e termini di presentazione della dichiarazione	1552
2. Divieto di effettuare pagamenti	1554
3. Liquidazione dell'imposta	1555
4. Versamento dell'imposta	1555

66. Imposta sulle donazioni

OGGETTO DELL'IMPOSTA SULLE DONAZIONI	1557
1. Vincoli di destinazione	1559
2. Fondo patrimoniale	1560
2.1 Effetti giuridici della costituzione	1560
2.2 Regime impositivo	1560
3. Intestazione fiduciaria	1562

4. Trust	1564
4.1 Definizione dell'istituto	1564
4.2 Tipologie di trust	1564
4.3 Imposta sulle donazioni e trust	1565
5. Liberalità indirette	1569
5.1 Nozione civilistica	1569
5.2 Trattamento impositivo	1570
6. Trasferimenti non soggetti all'imposta	1570
7. Trasferimenti soggetti all'imposta in misura fissa	1572
8. Agevolazioni	1572
SOGGETTI PASSIVI	1572
ALIQUOTE E FRANCHIGIE	1573
1. Aliquote	1573
2. Franchigie	1573
BASE IMPONIBILE	1575
COACERVO	1575
1. Esaurimento delle franchigie	1575
2. Atti rientranti nel calcolo del coacervo	1576
2.1 Precedenti donazioni esentate da imposta	1577
2.2 Limiti temporali al computo delle donazioni precedenti	1577
3. Procedimento per il calcolo del coacervo	1577
AMBITO TERRITORIALE DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA	1579
TRASFERIMENTO D'AZIENDA	1579

PARTE V - IUC E IMPOSTA PATRIMONIALE IMMOBILI ESTERI

67. Istituzione e presupposto IMU

DEFINIZIONE	1585
1. Decorrenza dell'IMU	1586
2. Evoluzione normativa	1586
3. Potere dei Comuni di intervenire sulla disciplina del tributo	1590
3.1 Limitazione della potestà regolamentare dei Comuni	1590
PRESUPPOSTO	1591
1. Dubbi interpretativi	1591
2. Nodo dei terreni incolti	1592
TERRITORIALITÀ	1594

SOMMARIO

SOGGETTI PASSIVI	1595
1. Diritti reali che fondano il possesso rilevante ai fini IMU	1595
2. Possesso e detenzione	1596
3. Mera detenzione dell'immobile	1597

IMU E IRPEF	1597
1. Effetti sulla base imponibile IRPEF	1598
1.1 Redditi sostituiti dall'IMU: casi particolari	1599
1.2 Redditi sostituiti dall'IMU solo parzialmente	1601
1.3 Redditi non sostituiti dall'IMU	1601
2. Compilazione dei modelli dichiarativi	1602

DEDUCIBILITÀ	1602
--------------	------

68. Ambito soggettivo IMU

DEFINIZIONE	1605
1. Soggetti passivi IMU	1605
2. Irrilevanza del profilo soggettivo del possessore	1606
3. Beni in leasing: soggettività passiva del locatario in vigenza di contratto	1607
4. Aree demaniali: soggettività passiva del concessionario	1608

CONTITOLARITÀ DEL DIRITTO REALE	1608
---------------------------------	------

CASI PARTICOLARI	1609
1. Immobile assegnato al coniuge divorziato	1609
2. Immobili delle cooperative edilizie	1610
2.1 Cooperative edilizie a proprietà divisa (o non a proprietà indivisa)	1610
2.2 Cooperative edilizie a proprietà indivisa	1610
3. Immobili ATER (IACP)	1610
4. Immobili oggetto di privatizzazione	1611
5. Immobili in eredità	1611
5.1 Eredità giacente	1612
6. Coniuge superstite con diritto di abitazione	1612

OBBLIGHI IN CAPO A SOGGETTI DIVERSI DAL SOGGETTO PASSIVO	1613
1. Immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa	1613
2. Immobili posseduti in multiproprietà	1613
3. Altri casi particolari	1614

69. Ambito oggettivo IMU

PRESUPPOSTO	1615
-------------	------

FABBRICATI	1616
1. Fabbricati in corso di costruzione, ricostruzione, o recupero edilizio	1618
1.1 Impianto fotovoltaico in corso di costruzione su un lastrico solare	1619

2.	Fabbricati di nuova costruzione (momento genetico ai fini dell'IMU)	1619
2.1	Irrilevanza dell'agibilità	1619
2.2	Rilevanza congiunta di ultimazione e accatastamento	1620
2.3	Anticipazione dell'accatastamento	1620
2.4	Riflessi sulla disciplina dell'imposta	1621
2.5	Rilevanza della data di utilizzo (se anteriore all'ultimazione)	1621
3.	Fabbricati oggetto di meri interventi manutentori	1621
4.	Fabbricati rurali	1622
4.1	Classamento ordinario e annotazione della ruralità fiscale	1622
4.2	Fabbricati rurali abitativi	1622
4.3	Fabbricati rurali strumentali	1622
5.	Fabbricati abusivi	1623
6.	Fabbricati a destinazione speciale e particolare (gruppo D ed E)	1623
PERTINENZE		1626
1.	Pertinenze dell'abitazione principale	1626
2.	Pertinenze di altri immobili	1626
3.	Aree urbane	1627
AREA FABBRICABILE		1627
1.	Prescrizioni del PRG in itinere	1628
2.	Utilizzabilità a scopo edificatorio	1629
3.	Obblighi informativi facenti capo al Comune	1630
4.	Aree fabbricabili coltivate da coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola	1631
5.	Aree fabbricabili site in territori montani o collinari	1633
6.	Aree fabbricabili costituenti pertinenza di fabbricati	1633
TERRENI AGRICOLI		1636
1.	Terreni pertinenziali a fabbricati	1636
2.	Terreni montani e parzialmente montani	1636
2.1	Individuazione dei Comuni interessati	1637
2.2	Aliquota applicabile	1637
3.	Terreni agricoli esenti	1637
4.	Dichiarazione IMU	1639
70. Esenzioni IMU		
INQUADRAMENTO GENERALE		1642
IMMOBILI DELLO STATO E DI ALTRI ENTI DESTINATI AI FINI ISTITUZIONALI		1643
1.	Enti interessati	1644
2.	Immobili destinati esclusivamente ai compiti istituzionali	1644
3.	Immobili non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali	1645
FABBRICATI CENSITI NEL GRUPPO "E"		1645

SOMMARIO

IMMOBILI DEGLI ENTI ECCLESIASTICI	1646
IMMOBILI DEGLI ENTI "NO PROFIT"	1647
1. Requisito soggettivo	1648
1.1 Enti non commerciali pubblici	1648
1.2 Enti non commerciali privati	1648
1.3 Soggetti esclusi	1650
1.4 Possesso dell'immobile	1651
1.5 Immobile in comodato	1651
2. Requisito oggettivo	1652
2.1 Rilevanza dell'attività svolta	1653
2.2 Modalità di svolgimento dell'attività no profit	1653
3. Utilizzo esclusivo o misto dell'immobile per lo svolgimento delle attività assistenziali, previdenziali, ecc.	1657
3.1 Immobili ad utilizzazione mista	1657
IMMOBILI RURALI STRUMENTALI	1662
TERRENI MONTANI E PARZIALMENTE MONTANI	1663
TERRENI AGRICOLI ESENTI	1663
IMMOBILI MERCE INVENDUTI	1665
1. Ambito soggettivo	1665
2. Ambito oggettivo	1666
3. Immobili non assegnati delle cooperative edilizie	1666
4. Obbligo di dichiarazione IMU	1667
ULTERIORI ESENZIONI	1667
1. Immobili situati nelle zone colpite da calamità naturali	1667
2. Esenzione dall'IMU per le imprese nelle ZFU	1668
2.1 Soggetti beneficiari dell'esenzione	1668
2.2 Zone Franche urbane (ZFU)	1670
2.3 Decorrenza dell'esenzione IMU	1670
3. Esenzioni deliberate dai Comuni	1670
71. Base imponibile IMU	
MODALITÀ DI DETERMINAZIONE	1671
FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO E DOTATI DI RENDITA	1672
1. Modifiche della rendita catastale	1675
2. Unità immobiliari nuove	1676
3. Immobili in leasing	1676
4. Abitazione principale	1676
4.1 Nozione di abitazione principale valida ai fini dell'IMU	1677
4.2 Rilevanza di una sola unità immobiliare	1679
4.3 Classificazione catastale ed eventuale status di immobile di lusso	1680

4.4	Abitazione di anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o di cura	1681
4.5	Abitazioni possedute da cittadini italiani residenti all'estero e titolari di pensione	1681
4.6	Alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle cooperative edilizie a proprietà indivisa	1683
4.7	Alloggi sociali	1683
4.8	Casa assegnata all'ex coniuge separato o divorziato	1683
4.9	Nozione di "pertinenze dell'abitazione principale"	1684
4.10	Regime agevolato per l'abitazione principale e le relative pertinenze	1686
	RIDUZIONI DELLA BASE IMPONIBILE ALLA METÀ	1687
1.	Abitazioni concesse in uso comodato gratuito a parenti	1687
2.	Fabbricati vincolati per motivi storico-artistici	1690
3.	Fabbricati inagibili o inabitabili	1690
	FABBRICATI SPROVVISTI DI RENDITA	1691
1.	Rendita presunta iscritta transitoriamente in Catasto per i c.d. immobili fantasma	1691
1.1	Efficacia provvisoria della rendita presunta	1692
1.2	Ricalcolo dei tributi già liquidati in base alla rendita presunta	1692
2.	Fabbricati rurali e obbligo di iscrizione al Catasto degli Immobili Urbani	1693
	FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE POSSEDUTI DA IMPRESE	1694
1.	Coefficienti ministeriali per la rivalutazione dei costi storici di acquisto o costruzione	1694
2.	Costi di acquisto o costruzione rilevanti	1695
2.1.	Esclusione dalla rendita dei c.d. "imbullonati"	1696
3.	Rilevanza temporale del metodo contabile	1696
4.	Attribuzione della rendita catastale e diritto al rimborso	1697
	AREE FABBRICABILI	1699
	TERRENI AGRICOLI	1700
	72. Aliquote IMU	
	DEFINIZIONE	1701
	ALIQUOTE IMU ORDINARIE	1702
1.	Bilancio di previsione degli enti locali	1702
2.	Organo competente alla determinazione delle aliquote	1702
3.	Pubblicazione delle delibere e dei regolamenti	1702
4.	Modifica di tariffe e aliquote dopo l'approvazione del bilancio di previsione	1703
5.	Blocco degli aumenti dei tributi locali (anni 2016-2018)	1703
	ACCONTO E SALDO	1704

SOMMARIO

ALIQUOTE IMU RIDOTTE	1704
1. Abitazione principale e relative pertinenze	1705
2. Immobili locati a canone concordato	1705
3. Potere dei Comuni di ridurre l'aliquota ordinaria	1706
4. Immobili del gruppo D	1706
IMU E TASI	1706

73. Liquidazione e versamento IMU

INQUADRAMENTO GENERALE	1709
SCADENZE DEI VERSAMENTI	1710
1. Liquidazione dell'acconto di giugno e del saldo di dicembre	1710
1.1 Determinazione della prima rata scadente il 17.6.2019 e della seconda rata scadente il 16.12.2019	1710
1.2 Blocco delle aliquote nel triennio 2016-2018	1711
2. Enti non commerciali e versamenti IMU	1712
MODALITÀ DI VERSAMENTO	1712
1. Versamento mediante il modello F24	1713
1.1 Modalità di compilazione del modello F24	1713
1.2 Versamento mediante il modello F24 "Semplificato"	1714
1.3 Codici tributo	1714
2. Versamento mediante il bollettino postale	1715
2.1 Versamento con modalità telematiche	1715
2.2 Modalità di compilazione del bollettino	1716
2.3 Detrazione per l'abitazione principale	1716
3. Versamento distinto della quota erariale e della quota comunale	1716
4. Contribuenti non residenti	1717
5. Cittadini italiani residenti all'estero	1717
6. Versamento mediante il modello F24EP da parte degli enti pubblici	1718
7. Altri aspetti connessi al versamento dell'IMU	1718
7.1 Arrotondamento all'unità di euro	1718
7.2 Importo minimo per l'obbligo di versamento	1719
ERRORI NEI VERSAMENTI E RIMBORSI	1719
1. Versamento a Comune diverso da quello competente	1719
2. Versamento superiore al dovuto	1720
3. Versamento allo Stato di somme dovute al Comune	1721
4. Versamento al Comune di somme dovute allo Stato	1721
VERSAMENTI IN COMPENSAZIONE	1721
1. Crediti derivanti dal modello 730	1722
2. Visto di conformità per utilizzo di crediti superiori a euro 5.000	1722
3. Compensazione di crediti tributari con modello F24	1723
ISTANZE DI INTERPELLO	1723

ADEMPIMENTI	1723
1. Versamento IMU	1723
74. Dichiarazione IMU	
INQUADRAMENTO GENERALE	1725
1. Modello di dichiarazione IMU	1725
2. Modello di dichiarazione per gli enti non commerciali	1726
3. Obbligo dichiarativo	1726
4. Validità delle pregresse dichiarazioni ICI	1726
5. Dati in possesso dei Comuni	1727
DICHIARAZIONE NON DOVUTA	1727
1. Atti comunicati con il MUI	1727
2. Immobili caduti in successione	1728
3. Abitazione principale	1728
3.1 Casi particolari in cui la dichiarazione IMU deve essere presentata anche per l'abitazione principale	1729
4. Pertinenze dell'abitazione principale	1731
5. Area edificabile pertinenza di un fabbricato	1732
6. Fabbricati rurali strumentali	1732
DICHIARAZIONE OBBLIGATORIA	1732
1. Immobili che godono di riduzioni d'imposta	1733
1.1 Unità immobiliari concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale	1733
1.2 Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati	1734
1.3 Fabbricati di interesse storico o artistico	1735
1.4 Immobili per i quali il Comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota	1735
2. Immobili per i quali i Comuni non possiedono informazioni	1736
3. Casi particolari di esenzione e di assimilazione all'abitazione principale	1738
4. Aree edificabili	1738
4.1 Presentazione della dichiarazione IMU per le aree fabbricabili	1739
4.2 Aree fabbricabili coltivate da coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola	1739
5. Tabella di sintesi	1740
6. Effetti della dichiarazione per gli anni successivi	1741
SOGGETTI OBBLIGATI ALLA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE	1741
1. Soggetti passivi dell'IMU	1741
2. Comproprietari e contitolari di diritti reali	1742
3. Casi particolari	1742
TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE	1743
1. Termini di presentazione	1743
2. Soggetto a cui presentare la dichiarazione	1743
3. Modalità di presentazione della dichiarazione	1744

SOMMARIO

DICHIARAZIONE IMU DEGLI ENTI NON COMMERCIALI	1744
1. Dichiarazione IMU-TASI per gli enti non commerciali	1745
2. Termini di presentazione	1746
3. Contenuto della dichiarazione	1746

ADEMPIMENTI	1746
1. Dichiarazione IMU	1746
2. Dichiarazione IMU-TASI - Enti non commerciali	1747

75. Accertamento e riscossione IMU

INQUADRAMENTO GENERALE	1749
1. Accertamento e riscossione coattiva	1749
2. Accertamento con adesione e strumenti deflativi del contenzioso	1750
3. Contenzioso	1750
4. Definizione agevolata delle controversie tributarie	1750
5. Definizione agevolata delle entrate degli enti locali	1751

REGIME SANZIONATORIO	1751
1. Sanzioni	1751
2. Incompletezza dei documenti di versamento	1753
3. Errata indicazione del codice tributo o del codice Comune	1753
4. Omessa presentazione del modello F24 "a saldo zero"	1754
5. Definizione agevolata	1754
6. Interessi di mora	1754

RAVVEDIMENTO OPEROSO	1755
1. Cause ostative al ravvedimento	1755
2. Misura della sanzione ridotta	1755
3. Efficacia del versamento	1757
4. Computo dei giorni per il ravvedimento "breve"	1758
5. Ravvedimento e riferimento alla dichiarazione IMU	1758
6. Ravvedimento per irregolarità di versamento IMU	1759
7. Ravvedimento dell'omessa presentazione della dichiarazione	1759
8. Ravvedimento parziale	1760

76. Altre componenti della IUC: TASI e TARI

DEFINIZIONE	1763
-------------	------

TASI: TASSA SUI SERVIZI INDIVISIBILI	1765
1. Presupposto impositivo	1765
1.1 TASI e abitazione principale	1765
1.2 Terreni agricoli	1766
1.3 Aree edificabili	1766
2. Soggetti passivi	1766
2.1 Coniuge assegnatario	1767
2.2 Ripartizione tra proprietario e inquilino	1767

2.3	Solidarietà per l'obbligazione tributaria	1768
2.4	Immobile utilizzato sia dal proprietario che da altri soggetti	1768
2.5	Immobili in comodato	1768
2.6	Multiproprietà e centri commerciali integrati	1768
2.7	Immobili in leasing	1769
3.	Base imponibile	1769
4.	Aliquote TASI	1769
4.1	Aliquota aggiuntiva TASI 0,8%	1770
4.2	Blocco degli aumenti dei tributi locali (anni 2016-2018)	1770
4.3	Termine per l'approvazione delle aliquote	1770
5.	Detrazioni per l'abitazione principale	1771
6.	Riduzioni ed esenzioni	1771
6.1	Rinvio alle esenzioni previste ai fini IMU	1771
6.2	Terreni agricoli	1772
TARI: TASSA SUL SERVIZIO DI GESTIONE DEI RIFIUTI URBANI		1772
1.	Dalla TARSU alla TARI: evoluzione normativa	1773
2.	Presupposto e soggetti passivi	1773
3.	Base imponibile	1774
3.1	Unità immobiliari a destinazione ordinaria e futura revisione del catasto	1774
3.2	Rifiuti speciali	1775
4.	Criteri tariffari	1775
5.	Esclusioni	1777
5.1	Parti comuni dell'edificio	1777
5.2	Magazzini e aree esclusivamente collegate all'attività produttiva	1777
6.	Riduzioni ed esenzioni	1778
7.	Occupazione temporanea di aree pubbliche	1778
IUC, TASI E TARI: DICHIARAZIONI E VERSAMENTI		1779
1.	Dichiarazioni	1779
2.	Versamenti TASI e TARI	1780
RISCOSSIONE, ACCERTAMENTO E SANZIONI		1781
1.	Riscossione e accertamento	1781
2.	Regime sanzionatorio	1781
ADEMPIMENTI		1782
1.	Versamento TASI	1782
2.	Versamento TARI	1783
77. Imposta patrimoniale sugli immobili esteri (IVIE)		
DEFINIZIONE		1785
SOGGETTI PASSIVI		1786
1.	Persone fisiche residenti	1786
2.	Proprietari e titolari di diritti reali sugli immobili esteri	1787

SOMMARIO

3. Immobili detenuti in comunione	1787
4. Immobili detenuti tramite soggetti interposti	1787
5. Soggetti proprietari di immobili oggetto di operazioni di emersione	1788
BASE IMPONIBILE	1788
1. Immobili situati in Paesi UE o aderenti allo Spazio Economico Europeo (SEE)	1788
1.1 Valore catastale	1788
1.2 Costo di acquisto o valore di mercato	1789
1.3 Valore di mercato	1791
2. Immobili situati in Paesi diversi	1791
2.1 Costo di acquisto o di costruzione	1791
2.2 Valore di mercato	1791
3. Altre disposizioni ai fini della determinazione della base imponibile	1792
3.1 Diritti reali diversi dalla proprietà	1792
3.2 Immobili costruiti dal proprietario	1792
3.3 Immobili acquisiti per successione o donazione	1792
3.4 Tasso di cambio	1792
ALIQUOTE IVIE	1793
1. Regime agevolato per le abitazioni principali all'estero	1793
DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA	1794
1. Credito di imposta	1795
2. Credito di imposta per gli Immobili situati nell'UE e nello SEE	1795
3. Franchigia	1796
4. Compilazione del modello REDDITI PF	1796
5. Esclusione dall'IRPEF degli immobili esteri non locati o adibiti ad abitazione principale	1797
6. Versamento, liquidazione, accertamento e riscossione	1797
ADEMPIMENTI	1799
1. Versamento IVIE	1799

PARTE VI - ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO NEL SETTORE IMMOBILIARE

78. Accertamento delle locazioni

ACCERTAMENTO DELLE LOCAZIONI REGistrate	1803
1. Ambito di applicazione	1803
1.1 Esclusione dei contratti di locazione concordati	1804
2. Inibizione del potere di liquidare la maggiore imposta di registro complementare	1804
2.1 Raguaglio del valore catastale al periodo locativo infrannuale	1805

2.2	Liquidazione dell'imposta complementare sulle annualità successive	1805
2.3	Valore catastale	1805
2.4	Misura dei coefficienti moltiplicatori	1806
3.	Inibizione del potere di rettificare il reddito dichiarato dal locatore	1806
3.1	Mancato coordinamento tra normativa relativa all'accertamento e determinazione del reddito sui fabbricati	1807
3.2	Natura procedimentale e non sostanziale della disposizione	1807
3.3	Condizione che configura l'inibizione dei poteri di accertamento	1808
3.4	Interpretazione letterale	1809
3.5	Locazioni di singole unità immobiliari e APE	1810
ACCERTAMENTO DELLE LOCAZIONI NON REGISTRATE		1812
1.	Risposta sanzionatoria all'omessa registrazione	1812
2.	Codice fiscale indicato nei contratti di somministrazione di acqua, energia elettrica, gas	1813
3.	Dati catastali delle unità immobiliari presso cui sono attivate nuove utenze	1813
3.1	Destinatari dell'obbligo	1814
3.2	Comunicazione telematica	1814
REGIME SANZIONATORIO		1814
1.	Sanzioni amministrative	1814
1.1	Omessa indicazione dei dati catastali	1814
1.2	Nullità della locazione come sanzione extrafiscale	1814
1.3	Contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni	1815
1.4	Conseguenze fiscali	1815
1.5	Estensione dell'ambito di applicazione della sanzione	1816
2.	Sanzioni per le locazioni di immobili abitativi previste dal decreto sul federalismo municipale	1816
2.1	Sospetto di incostituzionalità	1816
2.2	Contratti verbali	1817
2.3	Rilevanza del canone imposto ex lege ai fini del calcolo dell'imposta di registro	1817
2.4	Registrazione tardiva volontaria	1818
2.5	Sanatoria per i contratti in corso non tempestivamente registrati (termine del 6.6.2011)	1818
2.6	Applicabilità della norma sull'accertamento parziale per il pregresso	1818
2.7	Omessa dichiarazione dei redditi	1819
RAVEDIMENTO OPEROSO		1820
1.	Cedolare secca	1820
2.	Modifiche al ravedimento operoso introdotte dalla legge di stabilità 2015	1821

79. Accertamento dei trasferimenti immobiliari

REDDITO GENERATO DAL TRASFERIMENTO DI IMMOBILI		1823
1.	Reddito di lavoro autonomo	1824
2.	Reddito d'impresa	1824

SOMMARIO

3. Redditi diversi	1826
4. Duplice funzione del corrispettivo	1826
5. Rapporto tra corrispettivo e valore normale	1826
IMPOSTE DI CORRISPETTIVO	1826
1. Evoluzione normativa della disciplina dell'accertamento	1827
1.1 Abrogazione operata dalla legge Comunitaria 2008	1827
1.2 Conseguenze dell'abrogazione	1828
1.3 Disciplina dell'accertamento previgente	1828
1.4 Applicabilità al pregresso dell'accertamento in base al valore normale	1829
1.5 Rettifica del reddito d'impresa in base al valore normale degli immobili	1829
1.6 Inferiorità del corrispettivo al valore normale come elemento fondante la rettifica	1829
1.7 Rettifica della dichiarazione IVA in base al valore normale degli immobili	1830
1.8 Irrilevanza del valore catastale	1830
1.9 Valore normale come elemento fondante la rettifica	1830
1.10 Rilevanza della generalità delle cessioni immobiliari	1831
1.11 Determinazione del valore normale	1831
1.12 Valore normale dei beni immobili oggetto di compravendite finanziate con mutui	1831
1.13 Onere della prova	1832
1.14 Incoerenza della norma nazionale	1832
1.15 Contrasto con la disciplina IVA comunitaria	1833
2. Disciplina vigente	1834
2.1 Restaurazione dell'onere probatorio in capo agli uffici	1834
2.2 Svuotamento della presunzione legale relativa all'importo preso a mutuo come valore normale minimo	1837
2.3 Decorrenza	1839
2.4 Efficacia retroattiva della nuova disciplina	1839
3. Solidarietà passiva IVA del cessionario	1841
3.1 Differenze rispetto alla solidarietà passiva del cessionario nelle cessioni immobiliari	1842
3.2 Oggetto della responsabilità del cessionario	1843
3.3 Regolarizzazione ostativa alla responsabilità solidale	1844
3.4 Privilegio speciale dello Stato	1845
3.5 Disconoscimento requisiti "prima casa"	1845
IMPOSTE DI VALORE	1847
1. Riflessi dell'accertamento di valore ai fini delle imposte dirette	1848
1.1 Accertamento dell'occultazione di corrispettivo	1850
2. Accertamento di maggior valore	1851
2.1 Criteri che ispirano il controllo di congruità	1851
2.2 Obbligo di motivazione e obbligo di allegazione	1852
2.3 Acquisti attraverso aste giudiziarie	1852
2.4 Determinazione del valore venale in comune commercio	1853

2.5	Rilevanza del valore di perizia	1854
2.6	Possibilità di discostarsi dal valore di perizia	1856
2.7	Liquidazione dell'imposta complementare (registro)	1858
2.8	Sanzione per insufficiente dichiarazione di valore	1858
2.9	Criteri di selezione degli atti per l'accertamento di valore	1859
VALORE NORMALE		1860
1.	Criteri di determinazione del valore normale	1861
1.1	Aggiornamento semestrale delle quotazioni immobiliari OMI	1862
1.2	Aggiornamento periodico dei criteri di determinazione del valore normale	1862
1.3	Superficie dell'unità immobiliare rilevante per il calcolo del valore normale	1862
2.	Individuazione delle quotazioni immobiliari OMI	1862
2.1	Valori OMI alla data dell'atto notarile o del contratto preliminare registrato	1863
3.	Calcolo del valore normale unitario (unità immobiliari non residenziali)	1864
4.	Calcolo del valore normale unitario (unità immobiliari residenziali)	1864
4.1	Necessità di rettificare il valore normale unitario per gli immobili residenziali	1866
5.	Calcolo del valore normale e rivalutazione del 30% (immobili nuovi)	1868
6.	Esempi di calcolo del valore normale	1868
7.	Integrazione del valore normale in base ad altri elementi a disposizione dell'ufficio	1871
POTERI DI CONTROLLO DEGLI UFFICI		1871
1.	Accessi, ispezioni e verifiche	1872
2.	Inviti, richieste e questionari	1873
3.	Indagini finanziarie	1874
3.1	Presunzioni relative ai prelevamenti e ai versamenti	1874
80. Valutazione automatica e prezzo-valore		
VALUTAZIONE AUTOMATICA SU BASE CATASTALE		1877
1.	Edificabilità - Inedificabilità del terreno	1878
2.	Nullità del preliminare che obblighi ad inserire in atto il valore catastale	1878
3.	Attuale ambito applicativo della valutazione automatica	1879
4.	Calcolo del valore soglia (valore catastale)	1880
5.	Casi particolari	1881
5.1	Unico atto contenente una pluralità di beni	1881
5.2	Atti immobiliari non configuranti "cessioni"	1881
5.3	Immobili sprovvisti di rendita	1882
SUCCESSIONI E DONAZIONI		1883
REQUISITI PER L'APPLICAZIONE DEL PREZZO-VALORE		1883
1.	Indicazione del corrispettivo	1883
2.	Richiesta di applicazione del beneficio in atto	1884

SOMMARIO

3. Sentenze di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre	1884
4. Dichiarazione da rendere al notaio	1885
5. Indicazione di un errato valore catastale	1885
6. Pagamenti dilazionati	1886

INDICE ANALITICO	1887
-------------------------	------