

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	4
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	13
2.4 Ricezione del modello da parte dell'Agenzia delle Entrate	13
2.5 Obbligo di conservazione dei documenti in formato cartaceo	13
2.6 Attivazione del modello unico informatico	13
2.7 Pagamento dei tributi dovuti per la presentazione del modello unico informatico	14
VOLTURA CATASTALE	14
1. Implicazioni fiscali della voltura catastale	14
2. Esempi di atti che comportano l'obbligo di richiedere la voltura	14
3. Istanza di voltura	15
4. Soggetti obbligati	15
5. Software "Voltura"	16
6. Modello unico informatico	16
7. Modello unico informatico catastale	17
ANNOTAMENTO CATASTALE	17

FRAZIONAMENTO CATASTALE	17
PASSAGGIO AL CATASTO FABBRICATI A SEGUITO DI EDIFICAZIONE	17
VARIAZIONI DELL'ESTIMO CATASTALE E REVISIONE GENERALE	18
1. Revisione delle colture iscritte in Catasto	20
2. Verificazioni ordinarie (c.d. "lustrazioni")	20
3. Verificazioni straordinarie	20
4. Revisione generale degli estimi del Catasto terreni	20
4.1 Ultima revisione generale degli estimi dei terreni	21
5. Revisioni della qualificazione, della classificazione e del classamento dei terreni	21
VARIAZIONI DELLA QUALITÀ DI COLTURA	22
1. Variazioni in aumento	22
1.1 Termine per la presentazione della denuncia	22
1.2 Terreni posseduti o condotti in regime di contitolarità tra più soggetti	23
1.3 Conseguenze sanzionatorie per l'omessa denuncia delle variazioni in aumento	23
1.4 Revisione del classamento	23
1.5 Efficacia dei nuovi redditi dominicale ed agrario	23
2. Variazioni in diminuzione	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

SOMMARIO

9.1	Comunicato dell'Agencia 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

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	78
2.	Sentenza del TAR Lazio	78
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	80
3.	Aggiornamento degli atti catastali al giudicato delle sentenze	81
4.	Annotazione negli atti catastali delle sentenze non ancora esecutive	81
 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

SOMMARIO

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
ACCATASTAMENTO 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
RIACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI CENSITI NEL GRUPPO E	114

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

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

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

SOMMARIO

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	151
4.	Rendite dei fabbricati oggetto di interventi di recupero pesanti	151
4.1	Imposte sui redditi	151
4.2	IMU	152
4.3	Imposte indirette	152
5.	Rendite dei fabbricati oggetto di meri interventi manutentori	153
5.1	Imposte sui redditi	153
5.2	IMU	154
5.3	Imposte indirette	154
RENDITE ATTRIBUITE NON SU INIZIATIVA DI PARTE		155
1.	Decorrenza delle nuove rendite conseguenti a revisione degli estimi	155
1.1	Imposte sui redditi	156

1.2	IMU	157
1.3	Imposte indirette	158
2.	Decorrenza delle nuove rendite conseguenti a revisione di qualificazione, classificazione e classamento	159
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	160
3.2	Applicabilità dell'art. 74 della L. 342/2000	160
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"	164
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	165
7.3	Imposte indirette	165
8.	Rendite attribuite o modificate dagli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle entrate	165
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	168
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	170

DECORRENZA DEGLI EFFETTI DELLA RENDITA ATTRIBUITA PER I CD. IMBULLONATI	170
---	-----

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

SOMMARIO

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
PIANI URBANISTICI	189
1. Indirizzo urbanistico e disciplina dell'attività edilizia	189
2. Articolazione della pianificazione territoriale	189
2.1 Piani territoriali di coordinamento (o direttori)	190
2.2 Piani urbanistici generali o piani regolatori generali	190
2.3 Piani attuativi del Piano Regolatore Generale	192
3. Competenza urbanistica degli Enti Pubblici Territoriali	193
4. Zonamento e standard urbanistici	194
4.1 Zone omogenee	194
4.2 Standard urbanistici	195
ATTIVITÀ EDILIZIA E TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO	196

1. Manutenzione ordinaria	197
2. Manutenzione straordinaria	198
3. Restauro e risanamento conservativo	199
4. Ristrutturazione edilizia	200
4.1 Demolizione e fedele ricostruzione	200
5. Nuova costruzione	202
6. Ristrutturazione urbanistica	202
7. Titoli abilitativi dell'attività edilizia	203
7.1 Competenza legislativa regionale	204
7.2 Disciplina di indirizzo	204

PARTE II IMPOSTE DIRETTE SOGGETTI NON IMPRENDITORI

10. Soggetti passivi

DEFINIZIONE	211
ALTRI DIRITTI REALI CHE CREANO SOGGETTIVITÀ PASSIVA	212
DIRITTO DI USUFRUTTO	212
1. Usufrutto sui beni del figlio minore	213
2. Profilo fiscale della costituzione del diritto di usufrutto	213
3. Cessione del diritto d'usufrutto	213
DIRITTO D'USO	214
DIRITTO DI ABITAZIONE	215
DIRITTO DI ENFITEUSI	216
CASI PARTICOLARI	217
1. Immobili locati o concessi in comodato	217
2. Immobili in comunione legale	217
3. Immobili oggetto di un Fondo patrimoniale	219
4. Immobili gravati da diritto di abitazione a seguito di decesso del coniuge	219
5. Immobili oggetto di intestazione fiduciaria	219
6. Immobili sottoposti a sequestro cautelare	219
7. Alloggi delle cooperative a proprietà divisa	220
8. Alloggi degli IACP (oggi ATER)	220
9. Immobili situati in Italia e di proprietà di non residenti	220
10. Immobili oggetto di un trust	220
IMPATTO SUL REDDITO COMPLESSIVO	224

11. Terreni dei soggetti non imprenditori

INQUADRAMENTO GENERALE	228
COLTIVAZIONE DEL FONDO	230
ALLEVAMENTO DI ANIMALI	230
COLTIVAZIONI IN SERRA	231
ATTIVITÀ CONNESSE	233
1. Manipolazione e trasformazione di prodotti agricoli	233
2. Altre attività connesse (fornitura di servizi)	237
3. Attività assimilate alle attività agricole	240
FABBRICATO RURALE	246
UNITÀ IMMOBILIARI NON UTILIZZATE	246
TERRENI NON PRODUTTIVI DI REDDITO FONDIARIO	247
1. Terreni, parchi e giardini di pubblico interesse	247
2. Terreni destinati a cava	248
3. Terreni relativi ad imprese commerciali e terreni strumentali per l'esercizio di arti e professioni	248
4. Terreni di società ed enti commerciali utilizzati per lo svolgimento di attività agricola	248
TERRENI NON AFFITTATI	249
1. Esercizio di attività agricole - Rilevanza del reddito agrario	251
2. Irrilevanza della destinazione urbanistica del terreno	253
3. Rivalutazione dei redditi fondiari dei terreni	253
4. Variazioni della qualità di coltura	255
5. Riduzioni del reddito fondiario	256
TERRENI AFFITTATI	257
1. Terreni affittati per usi agricoli	257
2. Terreni affittati per usi non agricoli	260
TERRENI SITUATI ALL'ESTERO	261
1. Ambito soggettivo di rilevanza - Soggetti residenti in Italia	261
2. Determinazione del reddito	263
CONCESSIONE DI TERRENI IN USUFRUTTO	263
REDDITI DI NATURA FONDIARIA NON DETERMINABILI CATASTALMENTE	264

12. Plusvalenze sui terreni dei soggetti non imprenditori

DEFINIZIONE	265
1. Rilevanza della disciplina vigente all'atto del trasferimento dell'immobile	266
2. Rapporti tra corrispettivo e valore di mercato	266
3. Atti che determinano il realizzo di plusvalenze	267
4. Facoltà di richiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 26%	270
IMPRESE AGRICOLE	271
LOTTIZZAZIONE NUOVA ED EDIFICABILITÀ DEI TERRENI	272
1. Lottizzazione	272
2. Rapporto con la cessione di terreni edificabili	274
3. Esecuzione di opere intese a rendere edificabili i terreni	275
4. Determinazione della plusvalenza	276
TERRENI SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA	277
1. Nozione fiscale di area fabbricabile	277
2. Terreni occupati da manufatti edilizi in costruzione	284
3. Terreni occupati da fabbricati interessati da piani di recupero	284
4. Trasferimento di cubatura	285
5. Determinazione della plusvalenza	287
ESPROPRIAZIONE DI TERRENI PER PUBBLICA UTILITÀ	293
1. Ipotesi escluse dalla fattispecie reddituale	294
2. Plusvalenze dipendenti da provvedimenti di esproprio anteriori all'1.1.92	294
3. Determinazione della plusvalenza	295
4. Ritenuta alla fonte del 20% operata dal soggetto che eroga le somme	296
CESSIONE DI TERRENI NON EDIFICABILI	296
1. Terreni acquisiti per donazione	297
2. Acquisto frazionato della nuda proprietà e dell'usufrutto	297
3. Determinazione della plusvalenza	298
4. Principio di cassa	299
5. Esclusione della tassazione separata	299
6. Applicabilità dell'imposta sostitutiva del 26%	299
RIVALUTAZIONE DEI TERRENI	299
1. Soggetti interessati	301
2. Terreni interessati	302
3. Adempimenti	306
4. Rapporto con precedenti rivalutazioni degli stessi terreni	310
5. Utilizzo del valore di perizia ai fini del computo delle plusvalenze	312
5.1 Incrementi successivi del costo fiscale rivalutato	313
ADEMPIMENTI	320
1. Versamento imposta sostitutiva - Rivalutazione dei terreni - Anno 2018	320
2. Versamento imposta sostitutiva - Rivalutazione dei terreni - Anno 2019	322

SOMMARIO

3. Versamento imposta sostitutiva - Rivalutazione dei terreni - Anno 2020	323
---	-----

13. Fabbricati dei soggetti non imprenditori

INQUADRAMENTO GENERALE	325
------------------------	-----

IMMOBILI URBANI LOCATI A TERZI	328
--------------------------------	-----

1. Locazione di unità immobiliari urbane - Reddito fondiario	329
2. Immobili di interesse storico o artistico	341
3. Casi particolari	344

IMMOBILI URBANI NON LOCATI	346
----------------------------	-----

1. Unità immobiliari a destinazione abitativa non locate	350
2. Unità immobiliari urbane di interesse storico-artistico soggette a vincolo	352
3. Fabbricati inagibili	352
4. Fabbricati oggetto di condono edilizio	353

IMMOBILI URBANI SITI ALL'ESTERO	355
---------------------------------	-----

1. Disapplicazione dell'art. 70 del TUIR per gli immobili esteri assoggettati a IVIE	356
2. Determinazione del reddito	356
3. Immobili soggetti a tassazione in base a criteri catastali	357
4. Credito per imposte pagate all'estero	357
5. Convenzioni contro le doppie imposizioni	358
6. Plusvalenza da cessione di immobili situati all'estero	358
7. Monitoraggio fiscale (modulo RW del modello REDDITI)	359

CASI PARTICOLARI	362
------------------	-----

1. Concessione in usufrutto di unità immobiliari urbane	362
2. Sublocazione di beni immobili	363
3. Redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente	364

14. Cedolare secca sulle locazioni abitative

INQUADRAMENTO GENERALE	367
------------------------	-----

PROFILO SOGGETTIVO	368
--------------------	-----

1. Soggettività passiva all'IRPEF	369
2. Effettuazione della locazione al di fuori dell'esercizio di imprese, arti e professioni	370
3. Conseguimento di reddito fondiario	370

PROFILO OGGETTIVO	374
-------------------	-----

1. Oggetto della locazione (immobili abitativi)	374
2. Tipologia contrattuale	377

CONNOTATI DEL REGIME	379
----------------------	-----

1. Applicazione della cedolare secca	379
--------------------------------------	-----

2. Aliquota proporzionale	386
3. Versamento dell'imposta sostitutiva	388
4. Altri aspetti della disciplina del tributo	391
5. Esclusione del rimborso delle imposte di registro e di bollo già pagate	391

ESERCIZIO DELL'OPZIONE	392
1. Soggetto cui compete l'esercizio dell'opzione	392
2. Distinta rilevanza di ogni singola abitazione locata	394
3. Rinuncia all'aggiornamento del canone	396
4. Momento di esercizio dell'opzione	399
5. Durata dell'opzione	405
6. Nuovi modelli per la registrazione del contratto e l'esercizio dell'opzione	406

CONVENIENZA DEL REGIME	407
1. Liquidazione dell'IRPEF con e senza il reddito fondiario della locazione	408
2. Ulteriori elementi da considerare	409
3. Necessità di un confronto analitico	409
4. Considerazioni di massima	409

ADEMPIMENTI	411
1. Versamento cedolare secca	411

15. Plusvalenze sui fabbricati dei soggetti non imprenditori

DEFINIZIONE	413
--------------------	-----

CESSIONE DI FABBRICATI POSSEDUTI DA NON PIÙ DI CINQUE ANNI	414
1. Definizione	414
2. Computo del quinquennio	419

UNITÀ IMMOBILIARI URBANE ADIBITE AD ABITAZIONE PRINCIPALE	426
--	-----

CESSIONE DI IMMOBILI SITUATI ALL'ESTERO	429
--	-----

IMPOSTA SOSTITUTIVA DEL 26%	429
1. Ambito soggettivo	430
2. Ambito oggettivo - Plusvalenze rilevanti	431
3. Considerazioni in merito alla convenienza dell'esercizio della facoltà	433
4. Applicazione dell'imposta sostitutiva - Base imponibile e aliquota	433
5. Applicazione e versamento dell'imposta a cura del notaio	434
6. Applicazione dell'imposta sostitutiva	435
7. Pagamento dell'imposta sostitutiva	435
8. Comunicazione dei dati all'Agenzia delle Entrate	436

16. Oneri deducibili di derivazione immobiliare

DEFINIZIONE	437
--------------------	-----

SOMMARIO

CANONI, LIVELLI, CENSI ED ALTRI ONERI GRAVANTI SUI REDDITI DEGLI IMMOBILI	438
1. Canoni, livelli e censi	438
2. Altri oneri	438
INDENNITÀ PER PERDITA DELL'AVVIAMENTO	439
DEDUZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE	439
DEDUZIONI PER INVESTIMENTI DI IMMOBILI DA LOCARE	444
17. Spese detraibili di derivazione immobiliare	
DEFINIZIONE	448
INTERESSI PASSIVI SU PRESTITI O MUTUI AGRARI	449
1. Soggetti finanziatori	449
2. Spese rilevanti ai fini della detrazione	449
3. Ammontare massimo della detrazione	449
ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	450
1. Soggetto legittimato alla detrazione	450
2. Contratto di mutuo	450
3. Data di acquisto dell'unità immobiliare	452
4. Destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale	452
5. Immobili oggetto di acquisto	456
6. Garanzia ipotecaria	458
7. Detrazione spettante	458
8. Contratto di leasing immobiliare	471
9. Soggetti beneficiari	472
10. Detrazione spettante	472
11. Sospensione dei canoni periodici	473
12. Risoluzione del contratto per inadempimento	473
13. Procedimento di convalida di sfratto	473
14. Divieto di revocatoria fallimentare	474
IMMOBILI DIVERSI DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE	474
DETRAZIONE DALL'IRPEF DELL'IVA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI	475
COSTRUZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	475
1. Nozione di "costruzione"	475
2. Finanziamenti rilevanti	476
3. Misura della detrazione IRPEF	476
4. Limiti e condizioni per la fruizione della detrazione	478
MUTUI STIPULATI NEL 1997 PER RISTRUTTURAZIONI	481
1. Interventi edilizi rilevanti	481

2. Immobili sui quali sono eseguiti gli interventi edilizi	481
3. Finanziamenti rilevanti	481
4. Misura della detrazione IRPEF	482
5. Documentazione necessaria	483
6. Rinegoziazione del mutuo	483
COMPENSI CORRISPOSTI A MEDIATORI IMMOBILIARI	483
1. Beneficiari della detrazione	483
2. Intermediari immobiliari	484
3. Limiti di importo	484
4. Pagamento della mediazione in sede di contratto preliminare	486
ONERI PER I BENI SOGGETTI A REGIME VINCOLISTICO	486
1. Ambito oggettivo di applicazione	486
2. Certificazione delle spese	487
3. Cumulo delle detrazioni	488
CANONI DI LOCAZIONE RELATIVI AGLI STUDENTI UNIVERSITARI "FUORI SEDE"	488
1. Canoni di locazione rilevanti	488
2. Ubicazione dell'università rispetto al Comune di residenza	489
3. Ubicazione dell'unità immobiliare locata rispetto all'università	489
4. Spese sostenute per i familiari	489
5. Limiti di importo	490
6. Estensione agli studenti universitari all'estero	490
18. Detrazioni per le spese di recupero del patrimonio edilizio	
DEFINIZIONE	494
1. Detrazione del 36-50% delle spese di recupero del patrimonio edilizio	494
SOGGETTI INTERESSATI	498
1. Familiare convivente	499
2. Coniuge separato	500
3. Imprenditore individuale	500
4. Imprese familiari	500
5. Società di persone	501
6. Soci di cooperative	502
7. Futuro acquirente	502
IMMOBILI OGGETTO DEGLI INTERVENTI AGEVOLATI	503
1. Immobili a uso promiscuo	503
2. Pertinenze delle unità immobiliari residenziali	503
3. Parti comuni condominiali	504
4. Connotazione di edificio residenziale	504
5. Altre condizioni necessarie per l'agevolazione	504

SOMMARIO

INTERVENTI AGEVOLATI	505
1. Manutenzione ordinaria	505
2. Manutenzione straordinaria	506
3. Restauro e risanamento conservativo	507
4. Ristrutturazione edilizia	508
5. Ricostruzione e ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi	509
6. Eliminazione delle barriere architettoniche	509
7. Misure contro il compimento di atti illeciti	510
8. Interventi di cablatura degli edifici	511
9. Misure contro l'inquinamento acustico	511
10. Adozione di misure antisismiche	511
11. Interventi di bonifica dall'amianto	514
12. Interventi per evitare gli infortuni domestici	515
13. Misure per il risparmio energetico	515
14. Costruzione o acquisto di box auto pertinenziali a unità immobiliari residenziali	516
TIPOLOGIE DI SPESA AGEVOLATE	520
1. Lavori eseguiti in proprio	521
ADEMPIMENTI NECESSARI PER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE	522
1. Comunicazione alla ASL	522
2. Obbligo di conservazione della documentazione	523
2.1 Termini di decadenza	524
2.2 Documentazione da conservare per gli interventi su parti comuni condominiali	525
3. Indicazione dei dati nella dichiarazione dei redditi	526
4. Modalità di pagamento delle spese agevolate	527
4.1 Bonifici effettuati da conti correnti cointestati	528
4.2 Assenza di alcuni dati rilevanti nei bonifici	528
4.3 Spese il cui pagamento è ammesso anche senza bonifico	529
4.4 Applicazione della ritenuta d'acconto sui bonifici	529
4.5 Soggetti obbligati a operare la ritenuta	529
4.6 Pagamenti sui quali si applica la ritenuta	530
4.7 Modalità di applicazione e fruizione della ritenuta	530
4.8 Versamento ai Comuni degli oneri di urbanizzazione	530
4.9 Attività svolte da consorzi	531
4.10 Base imponibile	531
4.11 Somme già assoggettate ad altra ritenuta	532
4.12 Bonifici in valuta estera	532
4.13 Versamenti a favore di fondi immobiliari	532
4.14 Esenzione dalla ritenuta per acquisto o assegnazione di immobili ristrutturati	533
4.15 Ulteriori adempimenti di banche e poste	533
4.16 Causale interbancaria	534
4.17 Versamento delle ritenute operate	534
IMPUTAZIONE TEMPORALE DELLE SPESE AI VARI PERIODI D'IMPOSTA	534

1. Pagamento delle spese relative alle parti comuni condominiali	535
CRITERI DI CALCOLO DELLA DETRAZIONE	535
1. Aliquota della detrazione	535
2. Principio generale	535
3. Rilevanza delle sole spese rimaste effettivamente a carico del contribuente	536
4. Ammontare massimo delle spese rilevante ai fini della detrazione	537
4.1 Riferimento del limite di rilevanza all'unità immobiliare, ancorché cointestata	537
4.2 Società di persone	538
4.3 Lavori che si protraggono per più anni	539
4.4 Pertinenze dell'abitazione	539
4.5 Rilevanza distinta di ogni singola unità immobiliare residenziale	540
4.6 Spese relative agli interventi sulle parti comuni	540
4.7 Immobili a uso promiscuo	541
5. Obbligo della ripartizione della detrazione in quote annuali	542
5.1 Ripartizione agevolata della detrazione per gli "over 75 e 80"	542
6. Rilevanza della detrazione fino a concorrenza dell'imposta lorda	543
7. Mancato sfruttamento delle prime rate	543
8. Recupero della rata di detrazione non fruita	544
9. Potenziamento della detrazione e proroga termine	544
9.1 Rilevanza dell'unità immobiliare abitativa	545
9.2 Suddivisione del tetto massimo di rilevanza tra i comproprietari (contitolari)	545
9.3 Interventi che proseguono su più periodi d'imposta - Correlazione con l'intervento nella sua unitarietà	545
9.4 Correlazione con il periodo d'imposta	546
9.5 Tetto massimo di spesa per il periodo d'imposta 2012	546
9.6 Pluralità di interventi sullo stesso immobile	548
CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI	550
1. Detrazione per la conservazione degli immobili vincolati	550
2. Detrazione degli interessi passivi su mutui contratti per la ristrutturazione dell'abitazione principale	550
TRASFERIMENTO DEL DIRITTO ALLA DETRAZIONE	550
1. Trasferimento tra vivi dell'immobile residenziale	550
1.1 Trasferimenti avvenuti prima del 17.9.2011	550
1.2 Trasferimenti avvenuti tra il 17.9.2011 e il 31.12.2011	550
1.3 Trasferimenti effettuati a partire dall'1.1.2012	551
1.4 Cessioni a titolo gratuito dell'immobile (es. donazione)	552
1.5 Rata relativa all'anno del trasferimento	552
1.6 Decadenza dalla detrazione e effetto sul diritto trasferito all'acquirente	553
1.7 Trasferimenti di quote di comproprietà effettuati dal 17.9.2011	553
1.8 Trasferimenti di quote di comproprietà effettuati prima del 17.9.2011	554
1.9 Spese sostenute dal conduttore o comodatario	554
2. Decesso del contribuente	554

SOMMARIO

IPOTESI DI DECADENZA DAL DIRITTO ALLA DETRAZIONE	556
ACQUISTO DI IMMOBILI RISTRUTTURATI DA IMPRESE EDILI	557
1. Interventi di recupero agevolati	558
1.1 Cronologia dell'intervento e dell'acquisto ai fini della detrazione	558
2. Aliquota della detrazione	559
3. Limiti di spesa rilevanti	560
3.1 Tetto massimo di rilevanza	560
3.2 Acquisto di abitazione e pertinenza	561
3.3 Rilevanza di ogni singola abitazione, ancorché cointestata	561
4. Adempimenti necessari per fruire dell'agevolazione	562
4.1 Modalità di pagamento del prezzo di acquisto delle unità immobiliari	562
4.2 Registrazione del compromesso (fruizione anticipata dell'agevolazione)	562
5. Cause di decadenza dall'agevolazione	562
6. Comunicazione all'Enea	563
6.1 Interventi da comunicare	563
6.2 Ambito soggettivo	564
6.3 Modalità di trasmissione	564
6.4 Sanzioni per omessa comunicazione all'Enea	565
BONUS ARREDAMENTO	565
1. Soggetti beneficiari	565
2. Ambito applicativo	565
2.1 Agevolati gli acquisti dal 6.6.2013 al 31.12.2017	566
2.2 Precisazioni dell'Amministrazione finanziaria	566
3. Interventi edilizi che costituiscono il presupposto per la detrazione	567
3.1 Data di avvio degli interventi di recupero del patrimonio edilizio	568
4. Spese documentate	569
5. Modalità di pagamento	570
6. Limite massimo di spesa	570
7. Ripartizione della detrazione	570
8. Interventi che devono essere comunicati all'Enea	570
ACQUISTO MOBILI "GIOVANI COPPIE"	571
1. Soggetti beneficiari	571
2. Ambito oggettivo	571
3. Divieto di cumulo con altre agevolazioni	572
BONUS VERDE	572
BONUS facciate	573
ADEMPIMENTO	574
1. Comunicazione per interventi di ristrutturazione edilizia	574
2. Detrazione per spese relative a misure antisismiche (Sisma bonus)	575

19. Detrazioni per spese di riqualificazione energetica degli edifici

DEFINIZIONE	578
1. Proroga della detrazione e aumento della percentuale dal 55% al 65%	579
2. Rinvio generale alla disciplina della detrazione IRPEF per i lavori di recupero edilizio	581
3. Tipologia di interventi agevolabili	582
4. Rateizzazione delle detrazioni	585
SOGGETTI AMMESSI A BENEFICIARE DELLA DETRAZIONE	586
1. Titolo giuridico vantato sull'immobile (possesso o detenzione)	586
2. Soggetti non residenti	586
3. Familiari conviventi	587
4. Nudo proprietario e inquilino	587
5. Soggetto no tax area	587
EDIFICI INTERESSATI DALL'AGEVOLAZIONE	588
1. Immobili inagibili accatastati come F/2	590
2. Preesistenza nell'edificio di un impianto di riscaldamento	590
3. Esclusione degli immobili "merce" dall'agevolazione	590
4. Esclusione degli immobili "locati" dall'agevolazione	591
5. Immobili a uso promiscuo	592
RIDUZIONE DEL FABBISOGNO DI ENERGIA	592
1. Fabbisogno di energia primaria annuo per riscaldamento	593
2. Riferimento dell'intervento all'intero edificio	593
3. Requisiti prestazionali	594
4. Tipologia di opere	596
5. Limite alla detrazione	597
MIGLIORAMENTO DELL'ISOLAMENTO TERMICO	597
1. Interventi su strutture opache già conformi ai valori obiettivo di trasmittanza	598
2. Opere e spese rilevanti	598
3. Limite alla detrazione	599
INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI	599
1. Caratteristiche tecniche dei pannelli solari	600
2. Opere e spese rilevanti	601
3. Limite alla detrazione	601
SOSTITUZIONE DI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	601
1. Caratteristiche tecniche delle caldaie a condensazione	603
2. Installazione di caldaie non a condensazione	603
3. Installazione di pompe di calore e di impianti geotermici	603
4. Sostituzione dello scaldacqua con altro "a pompa di calore"	604
5. Opere e spese rilevanti	605
6. Limite alla detrazione	605

SOMMARIO

RAPPORTI TRA LE DIVERSE FATTISPECIE AGEVOLATE	605
1. Interventi che riducono il fabbisogno di energia per il riscaldamento	606
2. Interventi che non riducono il fabbisogno di energia per il riscaldamento	606
3. Pluralità di interventi sullo stesso edificio	606
LIMITE MASSIMO DELLA DETRAZIONE	607
ADEMPIMENTI PER LE AGEVOLAZIONI E CUMULABILITÀ	607
1. Asseverazione	607
2. Attestato di certificazione/qualificazione energetica	610
3. Modalità di pagamento delle spese	611
4. Trasmissione della documentazione all'ENEA	612
5. Invio all'ENEA di documentazione sostitutiva	615
6. Attività di monitoraggio e valutazione del risparmio energetico	616
7. Conservazione della documentazione	617
8. Divieto di cumulo con altre agevolazioni fiscali nazionali	617
CASI PARTICOLARI	620
1. Lavori che si protraggono per più anni	620
2. Trasferimento delle quote residue della detrazione	622
3. Interventi effettuati in leasing	623
4. Interventi di carattere strutturale per interventi di ristrutturazione ed efficienza energetica e idrica	624
ASPETTI CONTABILI	624
ADEMPIMENTI	627
1. Detrazione per interventi di riqualificazione energetica (Ecobonus)	627
20. Detrazioni d'imposta per i conduttori di immobili abitativi	
DEFINIZIONE	629
1. Contratti di locazione interessati	630
2. Parametrazione al periodo di destinazione dell'immobile ad abitazione principale	631
3. Contratto di locazione cointestato	631
CONTRATTI DI LOCAZIONE LIBERI	632
CONTRATTI DI LOCAZIONE CONCORDATI	632
1. Contratti di locazione interessati	632
2. Determinazione della detrazione	633
INQUILINI DI ETÀ COMPRESA TRA I 20 E I 30 ANNI	634
1. Contratti di locazione interessati	634
2. Altre condizioni per il riconoscimento della detrazione	634
3. Determinazione della detrazione	634

4. Durata della detrazione	635
5. Verifica del requisito di età	635
STUDENTI “FUORI SEDE”	635
DIPENDENTI CHE TRASFERISCONO LA RESIDENZA PER MOTIVI DI LAVORO	636
1. Lavoratori interessati	636
2. Variazione della residenza	637
3. Contratti di locazione interessati	637
4. Altre condizioni per il riconoscimento della detrazione	637
5. Durata della detrazione	637
6. Determinazione della detrazione	638
DIVIETO DI CUMULO DELLE DETRAZIONI E OPZIONE PER QUELLA PIÙ FAVOREVOLE	639
1. Diritto a diverse detrazioni per differenti periodi dell'anno	639
2. Possibile incompatibilità con abitazione principale nel quadro B	640
3. Incumulabilità con i contributi del “Fondo affitti”	641
INCAPIENZA DELL'IRPEF LORDA	641
1. Attribuzione del credito da parte del sostituto d'imposta	642
2. Attribuzione del credito in sede di dichiarazione dei redditi	642
21. Crediti d'imposta di derivazione immobiliare	
DEFINIZIONE	645
IMMOBILI POSSEDUTI ALL'ESTERO E GIÀ TASSATI	645
1. Richiesta del credito e termine di decadenza	646
2. Immobili situati in Stati a fiscalità privilegiata	647
CANONI DI LOCAZIONE NON PERCEPITI MA GIÀ TASSATI	647
1. Procedimento di convalida dello sfratto	648
2. Ambito di applicazione del credito d'imposta	648
3. Utilizzo del credito d'imposta	649
4. Determinazione del credito d'imposta	649
5. Prescrizione decennale	649
RIACQUISTO DELLA PRIMA CASA	650
CASI PARTICOLARI	650
1. Credito d'imposta per gli immobili colpiti dal sisma in Abruzzo	650
2. Fruizione dell'agevolazione	651
DICHIARAZIONE DEI REDDITI	651

SOMMARIO

22. Immobili dei professionisti

DEFINIZIONE	655
IMMOBILI STRUMENTALI	655
1. Plusvalenze e minusvalenze	656
2. Ammortamenti	657
3. Canoni di leasing	659
4. Spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione	663
5. Interessi passivi sostenuti per l'acquisizione dell'immobile	667
6. Spese condominiali, per riscaldamento e altri servizi	668
IMMOBILI A USO PROMISCUO	668
1. Plusvalenze e minusvalenze	668
2. Rendita catastale (canone di locazione o leasing)	669
3. Spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione	669
4. Interessi passivi sostenuti per l'acquisizione del bene	670

23. Immobili delle società semplici e degli enti non commerciali

DEFINIZIONE	673
SOCIETÀ SEMPLICI	673
1. Redditi fondiari	673
2. Oneri deducibili	675
3. Oneri detraibili	676
ENTI NON COMMERCIALI RESIDENTI	678
ENTI NON COMMERCIALI NON RESIDENTI	683

PARTE III IMPOSTE DIRETTE SOGGETTI IMPRENDITORI

24. Immobili dell'imprenditore individuale

REDDITO DI IMPRESA	688
1. Esercizio abituale dell'attività	688
2. Altre attività produttive di reddito d'impresa	689
3. Attività d'impresa e attività commerciale occasionale	689
3.1 Casi particolari	689
IMMOBILI DELL'IMPRESA INDIVIDUALE	691
1. Immobili merce	691
2. Immobili strumentali e immobili patrimoniali	692
2.1 Iscrizione nel libro inventari	692

2.2	Immobili dei contribuenti in regime forfetario	693
2.3	Immobili dei contribuenti in regime dei minimi	696
PASSAGGIO DI IMMOBILI DALLA SFERA PERSONALE A QUELLA IMPRENDITORIALE		
		697
1.	Avvio dell'attività d'impresa	697
2.	Immobili strumentali	697
3.	Immobili merce	698
PASSAGGIO DI IMMOBILI DALLA SFERA IMPRENDITORIALE A QUELLA PRIVATA		
		700
1.	Configurabilità di ricavi	701
2.	Configurabilità di plusvalenze	701
3.	Estromissione agevolata degli immobili strumentali dall'impresa individuale	702
IMMOBILI AD UTILIZZO PROMISCUO		
		706
IMMOBILI IN GODIMENTO AI SOCI O FAMILIARI DELL'IMPRENDITORE		
		706
1.	Ambito soggettivo	706
1.1	Soggetti beneficiari dei beni concessi in godimento	706
1.2	Soggetti concedenti	707
2.	Ambito oggettivo	707
3.	Determinazione del reddito	707
4.	Riflessi fiscali in capo alla società concedente	709
5.	Comunicazione dei beni concessi in godimento	710
25. Immobili delle società commerciali		
SOCIETÀ IMMOBILIARI		
		711
1.	Società immobiliari di costruzione e compravendita	712
2.	Società immobiliari di gestione	712
CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI		
		713
1.	Immobili e reddito di impresa	713
2.	Immobili e soggetti imprenditoriali	714
2.1	Società commerciali	714
2.2	Società di fatto	714
CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI IN GODIMENTO A SOCI O FAMILIARI DELL'IMPRENDITORE		
		715
SOCIETÀ IMMOBILIARI DI COMODO		
		715
1.	Società non operative	716
1.1	Determinazione dei ricavi presunti a seguito del possesso di immobili	716
1.2	Disapplicazione mediante interpello	716
2.	Società in perdita sistematica	717
2.1	Cause di esclusione e disapplicazione automatica	718

SOMMARIO

ASSEGNAZIONE DEI BENI AI SOCI	718
1. Assegnazione e tassazione in capo ai soci di società di capitali	718
2. Assegnazione e tassazione in capo ai soci di società di persone	719
3. Trattamento contabile in capo alla società assegnante	719
4. Trattamento IVA	720
5. Altre imposte indirette	720

26. Immobili merce

DEFINIZIONE	721
-------------	-----

RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO	722
1. Stato patrimoniale	722
2. Conto economico	722
2.1 Componenti positivi	722
2.2 Componenti negativi	723
3. Nota integrativa	723

CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA	723
1. Rilevanza delle risultanze di bilancio	723
2. Principio di competenza	724
2.1 Spese di acquisizione degli immobili	725
2.2 Clausole di riserva della proprietà	725
2.3 Locazione con clausola di trasferimento della proprietà	725
2.4 Rent to buy	726
2.5 Oneri da sostenere negli esercizi futuri	727
2.6 Opere ultrannuali	727
3. Costi accessori e interessi passivi	727
4. Criteri di valutazione degli immobili merce	729
5. Eliminazione dal magazzino dei terreni ceduti gratuitamente al Comune	730
6. Locazione di immobili merce	731
7. Cessione di immobili merce	731
8. Redditi connessi alla concessione di beni in godimento a soci o familiari dell'imprenditore	731

IMMOBILI IN COSTRUZIONE SU APPALTO	732
1. Valutazione in base ai corrispettivi pattuiti	732
2. Disciplina fiscale del contratto di appalto	733
3. Prospetto delle opere, forniture o servizi ultrannuali	734
4. Revisione dei prezzi	737
5. Varianti in corso d'opera	737

27. Immobili strumentali

DEFINIZIONE	740
-------------	-----

IMMOBILI STRUMENTALI PER DESTINAZIONE	740
1. Locazione a terzi del bene immobile	740

2.	Abitazione utilizzata come ufficio	740
3.	Terreni	741
3.1	Terreni coltivati o adibiti all'allevamento	741
3.2	Terreni non coltivati	742
3.3	Esclusione dei terreni dall'ammortamento	742
4.	Immobili in leasing	742
5.	Alloggio del custode	742
6.	Fabbricati utilizzati quali abitazioni del personale	742
7.	Abitazioni concesse in locazione da immobiliari di gestione	742
IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA		743
1.	Impossibilità di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni	743
2.	Rilevanza della classificazione catastale	743
STRUMENTALITÀ PRO TEMPORE DEI FABBRICATI CONCESSI IN USO AI DIPENDENTI		743
1.	Natura dei fabbricati	744
2.	Ubicazione dei fabbricati	744
3.	Profilo soggettivo dei dipendenti trasferiti per motivi di lavoro	744
4.	Durata triennale della strumentalità	744
5.	Implicazioni fiscali della strumentalità nel triennio	744
6.	Irrelevanza per le società immobiliari	745
RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO		746
1.	Stato patrimoniale	746
2.	Conto economico	746
3.	Nota integrativa	746
4.	Processo di ammortamento	747
4.1	Edificazione di un terreno posseduto in diritto di superficie	748
4.2	Terreni	748
4.3	Scritture contabili	749
4.4	Spese sostenute per migliorie su immobili di terzi	749
CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA		750
1.	Plusvalenze/minusvalenze su fabbricati strumentali	750
1.1	Determinazione	750
1.2	Facoltà di rateizzazione	753
1.3	Imputazione temporale delle plusvalenze su immobili vincolati	753
1.4	Atti assimilati alle cessioni	753
1.5	Vendita con riserva di proprietà	754
1.6	Cessione dell'usufrutto	754
1.7	Costituzione di un diritto di superficie	755
1.8	Cessione di beni in sede di concordato preventivo	756
1.9	Spin off immobiliari	756
1.10	Minusvalenze	756
2.	Immobili strumentali per natura concessi in locazione	756
3.	Ammortamento	756
3.1	Terreni	757

SOMMARIO

3.2	Fabbricati	758
3.3	Ammortamento in misura inferiore all'aliquota ordinaria	758
3.4	Costo fiscale dell'immobile rilevante ai fini dell'ammortamento	759
4.	Scorporo del valore delle aree	761
4.1	Individuazione del valore del terreno (da scorporare)	762
4.2	Fabbricati interessati dall'obbligo dello scorporo del valore dell'area	767
4.3	Effetti sulla deducibilità delle spese di manutenzione degli immobili strumentali	772
5.	Spese di manutenzione	772
5.1	Imprese di nuova costituzione	773
5.2	Immobili strumentali ceduti o acquistati nel corso dell'esercizio	773
5.3	Contratti di manutenzione a corrispettivi periodici	773
6.	Spese sostenute su immobili di terzi	773
7.	Interessi passivi	774
8.	Concessione di beni immobili in godimento a soci o familiari dell'imprenditore	775
LEASING IMMOBILIARE		775
1.	Impresa concedente	776
1.1	Ammortamento dei beni concessi in leasing	776
1.2	Trattamento del c.d. "maxicanone"	776
1.3	Ammortamento anticipato - Inammissibilità	777
1.4	Ammortamento inferiore a quello finanziario (recupero all'atto del riscatto)	777
1.5	Risoluzione anticipata del contratto	777
2.	Impresa utilizzatrice	777
2.1	Deducibilità dei canoni di leasing	777
2.2	Deducibilità del c.d. "maxicanone"	783
2.3	Canoni di prelocazione	783
2.4	Imprese che applicano gli IAS/IFRS	783
2.5	Capitalizzazione dei canoni di leasing - Ammissibilità ed effetti	783
2.6	Indeducibilità della quota parte dei canoni relativa ai terreni	784
2.7	Risoluzione anticipata del contratto o riscatto anticipato del bene	786
2.8	Cessione del contratto di leasing	786
2.9	Trattamento del corrispettivo di acquisto del contratto di leasing	787
2.10	Leasing aventi ad oggetto terreni edificabili	787
2.11	Lease back	788
2.12	Cessione a terzi del diritto di riscatto	790
2.13	Deducibilità della quota interessi	790
RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA		791
1.	Immobili rivalutabili	791
2.	Imposta sostitutiva sul maggior valore	793
3.	Imposta sostitutiva sul saldo attivo della rivalutazione	793
4.	Versamenti e adempimenti dichiarativi	793
5.	Effetti fiscali	794

28. Immobili patrimoniali

DEFINIZIONE	795
RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO	796
1. Stato patrimoniale	796
1.1 Terreni	796
1.2 Fabbricati non strumentali	796
2. Conto economico	798
CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA	798
1. Fabbricati (unità immobiliari abitative)	798
1.1 Fabbricati patrimoniali siti in Italia non locati a terzi	798
1.2 Fabbricati siti in Italia locati a terzi	799
1.3 Fabbricati siti all'estero	801
2. Terreni	801
2.1 Terreni destinati all'esercizio di attività agricole	801
2.2 Terreni non destinati all'esercizio di attività agricole	802
3. Ragguaglio all'anno solare per gli esercizi non solari	802
4. Variazioni da operare in sede di dichiarazione dei redditi	802
4.1 Fabbricati patrimoniali locati a terzi	802
5. Indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi	803
5.1 Tipologie di costi indeducibili	804
5.2 Eccezioni al divieto di indeducibilità	804
5.3 Interessi passivi	807
6. Concessione di beni immobili in godimento a soci o familiari dell'imprenditore	809
7. Plusvalenze (minusvalenze) conseguite su immobili patrimoniali	810

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	815
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	819
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	823

SOMMARIO

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	825
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	830
2.2	Nozione di cessione a titolo oneroso	830
2.3	Determinazione delle plusvalenze	831
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	834
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	850
3.1	Requisiti soggettivi	851
3.2	Requisiti oggettivi	851

FUSIONE	852
---------	-----

1.	Profili generali	852
2.	Profili elusivi	853

3.	Trasferimento delle perdite pregresse in capo alla società incorporante (o risultante) e interpello	854
4.	Riflessi della fusione sulla participation exemption	854
4.1	Requisiti soggettivi	854
4.2	Requisiti oggettivi	855

	TRASFORMAZIONE	856
1.	Trasformazione di società di persone commerciali in società di capitali	857
2.	Trasformazione da società commerciale a società semplice	857
3.	Trasformazione da società semplice a società commerciale	858
4.	Trasformazione eterogenea	858

31. IRAP sui beni immobili

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

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

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

	SOCIETÀ DI CAPITALI (ESCLUSE BANCHE E ASSICURAZIONI)	862
1.	Affitti attivi	864
2.	Plusvalenze e minusvalenze su immobili strumentali	864
2.1	Operazioni di trasferimento di azienda	865
2.2	Autoconsumo e destinazione a finalità extraimprenditoriali	865
2.3	Rateizzazione della plusvalenza	865
3.	Plusvalenze e minusvalenze su immobili patrimoniali	866
3.1	Determinazione della plusvalenza (minusvalenza)	866
3.2	Costituzione di un diritto di superficie a tempo determinato	866
4.	Spese relative agli immobili aziendali	867
4.1	Quote di ammortamento dei fabbricati strumentali	867
4.2	Canoni di leasing	867
4.3	Costi di chiusura e post-chiusura delle discariche	868
4.4	IMU	869

	IMPRENDITORI INDIVIDUALI E SOCIETÀ DI PERSONE COMMERCIALI	869
1.	Proventi rilevanti	869
1.1	Canoni attivi di locazione	870
1.2	Autoconsumo e destinazione a finalità extraimprenditoriali	870
2.	Oneri rilevanti	870
3.	Qualificazione, imputazione temporale e classificazione	871
4.	Plusvalenze e minusvalenze su beni immobili	871
5.	Spese relative agli immobili aziendali	871
5.1	IMU	871
5.2	Canoni di leasing	871

SOMMARIO

IMPREDITORI AGRICOLI	871
1. Cessione di aree edificabili	872
2. Produzione e cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche	872

PARTE IV IVA ED ALTRE IMPOSTE INDIRETTE

32. IVA nel settore immobiliare

INQUADRAMENTO GENERALE	876
PRESUPPOSTO OGGETTIVO	876
SOGGETTIVITÀ PASSIVA D'IMPOSTA	879
1. Imprenditore di fatto	881
2. Imprenditore agricolo	881
3. Immobili rientranti nella sfera imprenditoriale posseduti in regime di comunione legale tra i coniugi	882
4. Enti non commerciali	882
5. Revocatoria fallimentare	883
6. Associazione temporanea di imprese	883
7. Esecuzioni immobiliari	884
7.1 Adempimenti IVA	884
7.2 Momento impositivo	884
CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE	884
CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	885
CAPARRA CONFIRMATORIA	886
1. Regime IVA	887
2. Natura delle somme corrisposte	887
2.1 Anticipazione del corrispettivo	887
2.2 Somma trattenuta dall'albergo in caso di disdetta della prenotazione	887
AUTOCONSUMO	888
1. Determinazione della base imponibile	889
2. Rettifica della detrazione	890
ASSEGNAZIONE DI BENI AI SOCI	891
RIMBORSI IVA PER I BENI AMMORTIZZABILI	892
1. Terreni edificabili	893
2. Spese incrementative su beni di terzi	893

33. Territorialità IVA

NOZIONE DI IMMOBILE	895
1. Nozione di bene immobile	895
2. Obbligo di fatturazione	897
CESSIONI DI IMMOBILI	898
SERVIZI RELATIVI AGLI IMMOBILI	898
1. Servizi relativi a beni immobili	898
2. Nesso sufficientemente diretto con i beni immobili	901
3. Noleggio di attrezzature per l'esecuzione di lavori immobiliari	902

34. Detrazione IVA

INDETRAIBILITÀ OGGETTIVA	906
1. Ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione dell'immobile	906
2. Detrazione IVA sugli immobili di civile abitazione	906
3. Detrazione per uso promiscuo	907
3.1 Utilizzo promiscuo dell'immobile acquistato in comunione	908
3.2 Orientamento della giurisprudenza comunitaria	908
3.3 Utilizzo promiscuo dell'immobile - Comportamenti	908
3.4 Orientamento della giurisprudenza italiana	908
3.5 Novità applicabili dall'1.1.2011	909
DETRAZIONE PER LE SOCIETÀ IMMOBILIARI	909
1. Normativa comunitaria	910
2. Giurisprudenza comunitaria	910
3. Norma di interpretazione dell'AIDC	910
PRO RATA DI DETRAZIONE	911
1. Arrotondamento	911
2. Oggetto dell'attività d'impresa e accessorie alle operazioni imponibili	912
SEPARAZIONE DELLE ATTIVITÀ	913
RETTIFICA DELLA DETRAZIONE	915
1. Rettifica IVA conseguente alla cessione di abitazioni	915
1.1 Esimenti all'obbligo di rettifica della detrazione IVA	915
1.2 IVA rilevante ai fini della rettifica	916
1.3 Proporzionalità della rettifica alla superficie o alla volumetria ceduta	916
1.4 Momento di insorgenza dell'obbligo di rettifica	917
1.5 Sede della rettifica	917
1.6 Versamento dell'IVA risultante a debito per effetto della rettifica	917
1.7 Locazione esente del fabbricato nel periodo di osservazione fiscale	917
1.8 Effetti della cessione o della locazione immobiliare in regime di esenzione da IVA	918
2. Rettifica IVA conseguente alla cessione di fabbricati strumentali	919

SOMMARIO

2.1	Soggetti interessati dall'obbligo della rettifica	919
2.2	Esimenti all'obbligo di rettifica della detrazione IVA	919
2.3	IVA rilevante ai fini della rettifica	920
2.4	Momento di insorgenza dell'obbligo di rettifica	920
2.5	Modalità della rettifica	921
2.6	Irrelevanza della rettifica per gli immobili acquistati o costruiti nel corso dell'anno	921
3.	Rapporto tra rettifica della detrazione e autoconsumo	921

OPERAZIONI TRA SOGGETTI COLLEGATI 922

1.	Prima ipotesi di sottofatturazione da parte del cedente/prestatore	922
2.	Ulteriori ipotesi in cui si applica il valore normale	922
3.	Tabella riepilogativa	922

35. Reverse charge

APPLICAZIONE GENERALE 925

1.	Adempimenti	926
1.1	Fornitore	926
1.2	Cliente	926
1.3	Novità dal 2019 per effetto dell'obbligo di fatturazione elettronica	927
2.	Cedente/prestatore e/o cessionario/committente non stabilito in Italia	927
3.	Regime sanzionatorio	928
4.	Scritture contabili in capo al cliente	929
4.1	Ricevimento della fattura	929
4.2	Registrazione della fattura nel registro vendite	929
4.3	Chiusura delle partite di transito	930
4.4	Pagamento del fornitore	930

SUBAPPALTI EDILI 930

1.	Natura "edilizia" dell'operazione	931
1.1	Definizione di "settore edile"	932
1.2	Riconducibilità al settore edile della prestazione resa	935
2.	Accordo negoziale sottostante alla prestazione	939
2.1	Assimilazione dei contratti d'opera	939
2.2	Rapporti associativi	940
2.3	Differenza tra "appalto" e "compravendita con posa in opera"	942
2.4	Differenza tra "appalto" e "noleggio con manovratore"	944
3.	Rapporti contrattuali con applicazione del reverse charge	945
3.1	Contratto di affidamento a contraente generale ("general contractor")	946
3.2	Società di "project financing"	946
3.3	Società "in house providing"	947
3.4	Società di "global service"	947
3.5	"Franchising" di servizi	947
3.6	Contratto di avalimento tra società dello stesso gruppo	948
4.	Esempi di "filieri" negoziali	948
5.	Norme di "tutela finanziaria" per i subappaltatori edili	950
5.1	Rimborso del credito annuale o infrannuale	950

5.2 Rimborsi IVA prioritari per i subappaltatori edili	951
CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI E STRUMENTALI	951
SERVIZI IMMOBILIARI	951
1. Ambito applicativo	952
2. Definizione del concetto di edificio	953
3. Servizi di pulizia negli edifici	954
4. Demolizione, installazione di impianti e completamento di edifici	954
RAPPORTI CON ALTRI REGIMI SPECIALI	961
1. Prevalenza del reverse charge su specifici regimi speciali	961
1.1 Rapporto con lo "split payment"	961
1.2 Rapporto con il sistema del "cash accounting"	961
1.3 Rapporto con il diritto di acquistare beni/servizi senza IVA con utilizzo del "plafond"	962
2. Prevalenza di specifici regimi speciali sul reverse charge	962
2.1 Soggetti esclusi dal reverse charge	962
2.2 Nuovo regime forfetario e regime dei minimi	962
2.3 Acquisti di servizi ad uso promiscuo da parte degli enti non commerciali	963
2.4 Applicazione del reverse charge da parte delle imprese consorziate	963
3. Rapporto tra operazioni non imponibili e meccanismo del reverse charge	964
36. Imposta di registro nel settore immobiliare	
AMBITO DI APPLICAZIONE	968
FUNZIONE DI REGISTRAZIONE	969
1. Funzione della registrazione	969
2. Modalità di registrazione	969
2.1 Registrazione telematica degli atti: modello unico informatico	970
2.2 Luogo di registrazione	970
ATTI COME OGGETTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	970
APPLICAZIONE E MISURA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO: LA TARIFFA	971
1. Tariffa allegata al TUR	971
2. Tabella e prospetto dei coefficienti	971
TERMINI PER LA REGISTRAZIONE	972
1. Atti soggetti a registrazione "in termine fisso"	972
2. Atti soggetti a registrazione "in caso d'uso"	973
NATURA DEGLI ATTI	973
1. Precedente formulazione della norma	974
2. Interpretazioni anteriori alla legge di Bilancio 2019	975
3. Natura innovativa priva di effetti retroattivi	975

SOMMARIO

4. Natura interpretativa con effetti retroattivi	977
5. Legittimità costituzionale dell'art. 20 TUR	977
ATTI CHE CONTENGONO PIU' DISPOSIZIONI	978
RIFORMA DELLA DISCIPLINA DELL'ABUSO DI DIRITTO	979
ATTI SOGGETTI A REGISTRAZIONE	980
ATTI INDICATI NELLA TARIFFA, FORMATI PER ISCRITTO NEL TERRITORIO DELLO STATO	980
1. Atti "formati per iscritto"	980
2. Atti "formati nel territorio" dello Stato	981
ATTI FORMATI ALL'ESTERO, COMPRESI QUELLI DEI CONSOLI ITALIANI	981
1. Atti "formati al di fuori del territorio" dello Stato	981
2. Registrazione degli atti "formati al di fuori del territorio" dello Stato	981
3. Deposito dell'atto straniero	982
3.1 Atto redatto in lingua italiana	983
3.2 Atto redatto in duplice lingua	983
3.3 Atto redatto esclusivamente in lingua straniera	983
CONTRATTI VERBALI	984
1. Contratti verbali di locazione o affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato	984
1.1 Attestato di Prestazione Energetica (APE)	985
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	986
OPERAZIONI DI SOCIETÀ ED ENTI ESTERI	986
REGISTRAZIONE IN TERMINE FISSO E REGISTRAZIONE IN CASO D'USO	987
UFFICIO COMPETENTE PER LA REGISTRAZIONE	987
1. Competenza territoriale "generalizzata"	989
2. Registrazione presso un Ufficio territorialmente incompetente	990
3. Denuncia di eventi successivi alla registrazione	990
3.1 Condizione sospensiva	991
3.2 Denuncia presentata all'Ufficio incompetente	992
3.3 Condizione potestativa	992
3.4 Condizione risolutiva	993
SOGGETTI OBBLIGATI	993
SOGGETTI OBBLIGATI ALLA REGISTRAZIONE	993
1. Registrazione ad opera delle "parti contraenti"	994
2. Registrazione ad opera dei rappresentanti di società o enti esteri	995

3.	Registrazione ad opera dei pubblici ufficiali	995
3.1	Notai	995
3.2	Ufficiali giudiziari	996
3.3	Segretari o delegati della Pubblica Amministrazione	996
3.4	Altri pubblici ufficiali	997
4.	Registrazione ad opera dei cancellieri e segretari	997
5.	Registrazione ad opera di esponenti dell'Amministrazione Finanziaria	998
6.	Registrazione ad opera degli agenti immobiliari	999

SOGGETTI OBBLIGATI AL PAGAMENTO		1001
1.	Pubblici ufficiali, che hanno redatto, ricevuto o autenticato l'atto	1002
2.	Soggetti nel cui interesse fu richiesta la registrazione	1003
3.	Parti contraenti	1003
4.	Parti in causa	1005
5.	Soggetti tenuti a richiedere la registrazione di contratti verbali, di operazioni di società ed enti esteri e di eventi successivi alla registrazione	1005
6.	Coloro che hanno richiesto i provvedimenti di cui agli artt. 633, 796, 800 e 825 c.p.c.	1005
7.	Agenti immobiliari	1005
8.	Utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria	1005
9.	Chi ha richiesto la registrazione	1005
10.	Ulteriori fattispecie	1006
11.	Distinzioni	1006

PRINCIPIO DI ALTERNATIVITÀ TRA IVA E REGISTRO		1007
1.	Alternatività anche per le imposte ipotecaria e catastale	1009
2.	Articolazione dell'atto soggetto a IVA in una pluralità di "fasi"	1009

NATURA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO		1010
1.	Imposta principale	1010
2.	Imposta suppletiva	1011
3.	Imposta complementare	1011

PAGAMENTO DELL'IMPOSTA		1012
------------------------	--	------

TERMINE DI DECADENZA PER LA RICHIESTA DI VERSAMENTO DA PARTE DELL'UFFICIO		1012
---	--	------

37. Imposta di registro: base imponibile

INQUADRAMENTO GENERALE		1016
------------------------	--	------

DATA DELL'ATTO		1017
1.	Data dell'atto in ipotesi di sequenza contratto preliminare e contratto definitivo	1017
2.	Data dell'atto in ipotesi di scrittura privata non dotata di "data certa"	1017

VALORE DEL BENE O DEL DIRITTO		1018
-------------------------------	--	------

SOMMARIO

1. “Valore venale”	1019
2. Criteri valutativi	1021
3. Valutazione automatica	1022
AVVISO DI RETTIFICA E DI LIQUIDAZIONE DELLA MAGGIORE IMPOSTA	1023
1. Nullità dell’avviso di rettifica e liquidazione	1023
2. Motivazione dell’avviso di accertamento	1024
3. Deroga al potere di rettifica dell’Amministrazione finanziaria	1024
“PREZZO-VALORE”	1024
RENDITA PROPOSTA E PREZZO VALORE	1027
1. Ambito di applicazione della regola del “prezzo-valore”	1027
2. Atti per i quali non può operare la regola del “prezzo-valore”	1029
3. “Prezzo-valore” e pertinenze	1030
4. Terreni	1030
5. Valutazione automatica	1030
6. Indicazione in atto di un valore inferiore rispetto a quello indicato per determinare la base imponibile	1030
VALORE CATASTALE	1031
FABBRICATI CON RENDITA CATASTALE “PROPOSTA” O SENZA RENDITA	1032
TRASFERIMENTO DELLA NUDA PROPRIETÀ	1033
TRASFERIMENTO DEL DIRITTO REALE DI USUFRUTTO	1033
1. Moltiplicatore per rendita perpetua o a tempo indeterminato	1033
2. Calcolo del valore dell’usufrutto	1034
2.1 Valore dell’annualità	1034
2.2 Tabella dei coefficienti per la determinazione dell’usufrutto a vita	1035
3. Valore del diritto di usufrutto vitalizio	1036
4. Usufrutto, uso e abitazione costituiti per un tempo determinato	1037
5. Estinzione dell’usufrutto	1037
5.1 Usufrutto a favore di più soggetti ed il cui termine finale coincide con la morte di uno dei beneficiari	1037
5.2 Usufrutto con diritto di reciproco accrescimento	1038
5.3 Usufrutto senza patto di reciproco accrescimento	1038
5.4 Consolidamento del diritto di usufrutto con la nuda proprietà e rinuncia al diritto di usufrutto	1038
5.5 Risoluzione consensuale di contratto costitutivo del diritto di usufrutto a termine	1039
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE RENDITE	1039
1. Rendita perpetua o a tempo determinato	1040
2. Rendita a tempo determinato	1040
2.1 Soglia massima	1040

2.2 Clausola di cessazione alla morte del beneficiario prima della scadenza	1040
3. Rendita vitalizia	1040
4. Rendita costituita a favore di più persone	1041

38. Imposta di registro: determinazione

ALIQUOTE VIGENTI	1045
------------------	------

ALIQUOTA DEL 9%	1046
1. Regola generale	1046
2. Costituzione e aumento del capitale o patrimonio con conferimento immobiliare - Assegnazione di beni ai soci	1047
3. Trasferimento dei terreni non agricoli	1047

ALIQUOTA DEL 15%	1048
1. Trasferimento dei terreni agricoli e relative pertinenze	1048

ALIQUOTA DEL 2%	1048
1. Agevolazioni "Prima Casa"	1048

ALIQUOTA DELL'1,5%	1049
1. Leasing abitativo	1049

FABBRICATI DESTINATI A DEMOLIZIONE PER SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE	1049
---	------

AGEVOLAZIONI FISCALI RIMASTE IN VIGORE DOPO L'1.1.2014	1051
1. Piccola proprietà contadina - Coltivatori diretti e IAP (imprenditore agricolo a titolo principale) - Operazioni fondiari ISMEA	1051
2. Trasferimento a seguito di divorzio o separazione	1052
3. Procedimento di mediazione	1053
4. Conciliazione giudiziale	1054
5. Atti di riorganizzazione tra enti	1054
6. Fondi immobiliari	1055

AGEVOLAZIONI RIPRISTINATE	1055
---------------------------	------

AGEVOLAZIONI INVARIATE ED A REGIME	1056
1. Agevolazioni prima casa	1056
2. Contratti preliminari	1057
3. Cessioni di fabbricati abitativi da soggetto passivo IVA	1057
4. Cessioni di fabbricati strumentali da soggetto passivo IVA	1058
5. Costituzione e aumento di capitale o patrimonio - Conferimenti di fabbricati in società	1058
6. Costituzione e aumento di capitale o patrimonio - Conferimenti di aziende in società	1059
7. Assegnazione ai soci, associati o partecipanti	1059

SOMMARIO

AGEVOLAZIONI INTRODOTTE DALLA LEGGE DI STABILITÀ 2016	1060
AGEVOLAZIONI PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E CONVENZIONATA	1060
CONTRATTO DI LOCAZIONE	1061
1. Cedolare secca sulle locazioni	1062
2. Locazioni soggette ad imposta fissa di registro	1062
3. Locazioni di immobili strumentali	1062
4. Misura dell'imposta fissa	1063
5. Locazioni soggette all'imposta con l'aliquota dello 0,50%: fondi rustici	1063
6. Concessioni di diritti d'acqua	1063
7. Locazioni soggette ad imposta secondo l'aliquota dell'1% di immobili strumentali	1063
8. Locazioni soggette ad imposta secondo l'aliquota dell'2%	1064
9. Concessioni su beni demaniali	1064
IMPOSTA DI REGISTRO IN PARTICOLARI TIPI NEGOZIALI	1064
1. Enfiteusi	1064
2. Permuta	1065
2.1 Permuta in cui entrambi i trasferimenti sono soggetti all'imposta di registro	1065
2.2 Permuta in cui un trasferimento è soggetto ad IVA e l'altro è soggetto ad imposta di registro	1066
2.3 Permuta in cui entrambi i trasferimenti sono soggetti ad IVA	1066
2.4 Permuta con conguaglio	1067
3. Divisione	1068
3.1 Conguaglio	1068
3.2 Masse plurime	1069
3.3 Masse plurime - Variazioni soggettive dei comproprietari	1069
4. Cessione del contratto	1070
5. Accollo di debito	1070
6. Conferimenti	1071
7. Cessione d'azienda	1072
7.1 Cessione di azienda nella quale sono ricompresi beni immobili	1072
7.2 Determinazione dell'imposta	1072
7.3 Cessioni di azienda effettuate in sede di amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza	1073
7.4 Imputazione delle passività ai beni	1073
7.5 Scomputo "per masse" delle passività	1073
7.6 Accollo di debiti	1074
8. Espropriazione forzata e trasferimenti coattivi	1074
9. Ricognizione di debito	1076
10. ETS - Enti del Terzo Settore	1077
11. Cessione di volumetria	1080
12. Tassazione delle sentenze di rigetto di reclamo - Dichiarazione di estinzione della procedura esecutiva	1081

13. Realizzazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica - Trattamento tributario - Consorzio di urbanizzazione, comune e soggetti colottizzanti	1081
14. Accordo di reintegrazione della quota di legittima - Accordo di modifica o integrazione dell'assetto della successione	1082
15. Costituzione del diritto di superficie per installare un impianto fotovoltaico	1082
16. Clausola penale	1083
17. Atto di fusione tra due enti non commerciali appartenenti alla medesima struttura organizzativa culturale	1083
18. Atto di costituzione di servitù su terreni agricoli	1083
19. Risoluzione di compravendita immobiliare per "mutuo consenso"	1084
20. Transazione	1084
21. Società cooperative - Assegnazione di immobili ai soci	1084
22. Atto unilaterale di rinuncia all'assegnazione in godimento della casa coniugale - Regime fiscale	1085
CESSIONI DI IMMOBILI SOGGETTE AD IVA	1085
1. Aumento aliquote IVA dall'1.1.2020	1085
1.1 Aliquota del 4%	1086
1.2 Aliquota del 10%	1086
1.3 Aliquota del 22%	1087
1.4 Base imponibile	1087

39. Contratto preliminare: profili fiscali

INQUADRAMENTO GENERALE	1090
TERMINI PER LA REGISTRAZIONE	1090
CONTENUTO ATIPICO	1091
1. Caparra confirmatoria e acconti	1091
1.1 Contratto preliminare che prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria	1092
1.2 Contratto preliminare che prevede il pagamento di acconti di prezzo non soggetti a IVA	1094
1.3 Contratto preliminare - Previsione di acconti e caparre - Definitivo non soggetto ad IVA	1095
1.4 Contratto preliminare collegato a contratto definitivo soggetto ad imposta di registro proporzionale	1095
2. Caparra penitenziale	1097
3. Clausola penale	1097
TASSAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE E DEL CONTRATTO DEFINITIVO	1099
1. Maggior tassazione del contratto preliminare rispetto al contratto definitivo	1099
OBBLIGO DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE SOGGETTO A IVA	1101

SOMMARIO

1. Contratto preliminare che contiene solamente la previsione del versamento di caparre confirmatorie	1101
1.1 Qualificazione delle somme corrisposte a titolo di caparra confirmatoria o di acconto	1103
2. Contratto preliminare che contiene solo la previsione del versamento di acconti	1103
2.1 Agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo	1104

CONTRATTO PRELIMINARE CON ACCONTI IMPONIBILI IVA E AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA"	1104
--	------

STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO	1106
----------------------------------	------

MANCATA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO	1108
---	------

AGEVOLAZIONI FISCALI SUL CONTRATTO PRELIMINARE E SUL CONTRATTO DEFINITIVO	1109
---	------

40. Contratto preliminare: tassazione del contratto

REGIME FISCALE DELLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1113
---	------

TRASCRIZIONE DELLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1114
---	------

PLUSVALENZA DERIVANTE DALLA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1115
--	------

RISERVA DI NOMINA	1116
-------------------	------

1. Dichiarazione di nomina se l'atto è soggetto ad Imposta di Registro	1117
2. Dichiarazione di nomina se l'atto è soggetto ad IVA	1118
3. Esperibilità della procedura di variazione oltre l'anno	1120
3.1 Condizioni per l'applicabilità della procedura di variazione in diminuzione	1121
3.2 Cessione del contratto preliminare	1121

RIMBORSABILITÀ DELL'IMPOSTA VERSATA IN RELAZIONE AGLI ACCONTI	1122
---	------

OMESSA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	1122
--	------

1. Profili sanzionatori e ravvedimento	1122
2. Ravvedimento operoso	1122

41. Cessioni di fabbricati abitativi

INQUADRAMENTO GENERALE	1126
------------------------	------

1. Pagamento di acconti in vigenza del precedente regime	1126
--	------

DISTINZIONE TRA FABBRICATI ABITATIVI E STRUMENTALI	1128
--	------

DEFINIZIONE DI IMPRESA COSTRUTTRICE O RISTRUTTURATRICE	1129
REGIMI APPLICABILI AI FINI DELLE IMPOSTE INDIRETTE	1131
1. Effetti del regime di esenzione	1133
CESSIONI OPERATE DA SOGGETTI NON IVA: IMPOSTA DI REGISTRO	1134
1. Aliquote dell'imposta di registro	1134
CESSIONI EFFETTUATE DA SOGGETTI IVA	1134
1. Cessioni esenti da IVA	1136
1.1 Novità del DL 83/2012	1136
1.2 Imposte di registro, ipotecaria e catastale	1136
1.3 Agevolazione per i fabbricati abitativi acquistati da imprese di compravendita immobiliare con l'obbligo di successiva rivendita nel triennio	1137
1.4 Base imponibile dell'imposta di registro	1138
2. Cessioni di fabbricati abitativi imponibili IVA	1138
2.1 Imponibilità IVA per obbligo	1139
2.2 Imponibilità IVA per opzione	1140
2.3 Aliquote applicabili	1141
2.4 Fabbricati in corso di costruzione	1147
2.5 Fabbricati in corso di ristrutturazione	1147
2.6 Atti della Pubblica Amministrazione e dell'Autorità giudiziaria	1149
PERTINENZE DI UNITÀ IMMOBILIARI ABITATIVE	1150
1. Definizione di pertinenza	1150
2. Cessione delle pertinenze	1151
2.1 Cessione della pertinenza con atto separato	1151
2.2 Cessione della pertinenza con lo stesso atto	1151
42. Agevolazioni prima casa	
INQUADRAMENTO GENERALE	1154
CRONOLOGIA DELLE NORME IN TEMA DI AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" - IMPOSTA DI REGISTRO	1154
1. Estensione del regime agevolato anche agli acquisti a titolo gratuito e acquisti per usucapione	1155
DIVERSA IMPOSIZIONE AI FINI REGISTRO ED IVA	1155
1. Acquisti soggetti a imposta di registro	1155
2. Cessioni imponibili con l'imposta sul valore aggiunto	1156
3. Condizioni per l'applicazione dell'agevolazione	1157
NORMATIVA VIGENTE SULL'ACQUISTO DELLA "PRIMA CASA"	1158
1. IVA: cessioni di beni a titolo oneroso	1159
2. IVA: cessioni di beni a titolo gratuito	1160

SOMMARIO

CONDIZIONI PER L'OTTENIMENTO DELL'AGEVOLAZIONE	1160
ALLINEAMENTO IVA-REGISTRO - CATEGORIE CATASTALI (A1, A8, A9) E «CASE DI ABITAZIONE NON DI LUSSO»	1161
1. Allineamento delle categorie catastali (A/1, A/8, A/9) ai fini dell'imposta di registro e dell'IVA	1162
2. Imposta di registro: caratteristiche oggettive dall'1.1.2014	1162
3. Imposta sul valore aggiunto: caratteristiche oggettive	1162
4. Allineamento imposta di registro e imposta sul valore aggiunto dall'1.1.2014	1163
ALIENAZIONE DELLA CASA PREPOSSEDUTA ENTRO UN ANNO DAL NUOVO ACQUISTO	1164
1. Dichiarazioni dell'acquirente qualora sia titolare di abitazione preposseduta	1166
2. Abitazione preposseduta acquistata senza agevolazioni prima casa nel 1990	1166
ATTO INTEGRATIVO PER OMESSA RICHIESTA DI AGEVOLAZIONI PRIMA CASA	1167
CONTRATTO DI LEASING ABITATIVO	1168
1. Contratto di leasing	1168
2. Contratto di leasing abitativo nella Legge di Stabilità 2016	1169
3. Contratto di locazione finanziaria	1169
4. Facoltà in capo all'utilizzatore di acquistare la proprietà del bene	1171
5. Oggetto del contratto di leasing abitativo	1171
6. Pertinenze	1171
7. Gravame dei rischi in capo all'utilizzatore	1171
8. sottrazione all'azione revocatoria fallimentare	1172
9. Fallimento del venditore	1172
10. Inadempimento dell'utilizzatore	1172
11. Inadempimento del fornitore	1174
12. Sospensione del pagamento dei canoni di leasing	1174
13. Detrazioni dall'IRPEF per giovani utilizzatori	1174
14. Imposta di registro sui canoni di locazione finanziaria	1176
15. Contratto di leasing non registrato enunciato in un atto di compravendita	1176
16. Agevolazione "prima casa" nel leasing abitativo	1177
43. Agevolazioni prima casa: atti tra vivi	
INQUADRAMENTO GENERALE	1180
ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO	1181
1. Diritti reali cui si riferiscono gli atti traslativi a titolo oneroso e tipi negoziali	1181
2. Atti di trasferimento a titolo oneroso della proprietà immobiliare e di diritti reali immobiliari di godimento (e atti di costituzione di questi ultimi)	1182

PRINCIPALI TIPI NEGOZIALI E DIRITTI	1183
1. Trasferimenti immobiliari nell'ambito di vendite giudiziarie	1183
2. Atto "traslativo"	1185
3. Compravendita	1185
3.1 Base imponibile nel contratto di compravendita	1186
4. Atto traslativo del "diritto di proprietà"	1186
5. Proprietà piena, proprietà nuda, proprietà superficiaria, comproprietà	1187
5.1 Diritto di nuda proprietà	1187
5.2 Diritto di superficie e diritto di proprietà superficiaria	1187
5.3 Diritto di comproprietà	1188
6. Acquisto pro-quota	1188
7. Acquisto step by step	1189
8. Acquisto pro-quota da parte di chi già detiene una frazione di diritto reale	1189
9. Usufrutto, uso e abitazione e corrispondente nuda proprietà	1190
9.1 Valore del diritto di usufrutto (di uso e di abitazione) costituito per tutta la vita del beneficiario	1191
9.2 Riserva del diritto di usufrutto, del diritto di uso e del diritto di abitazione	1191
10. Rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà	1192
10.1 Trattamento fiscale della rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà a titolo oneroso	1194
10.2 Trattamento fiscale della rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà a titolo gratuito	1194
11. Estinzione dell'usufrutto	1195
12. Ricognizione di casi nei quali è possibile avvalersi delle agevolazioni "prima casa"	1196
ATTI TRASLATIVI TRA CONIUGI IN SEDE DI SEPARAZIONE E DIVORZIO	1197
1. Tipi negoziali ai quali si applica l'esenzione	1198
MUTUI IPOTECARI PER L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI DESTINATI A PRIMA CASA E OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA	1199
44. Agevolazioni prima casa: presupposti oggettivi	
CONNESSIONE TERRITORIALE	1204
1. Limiti	1205
CONCETTO DI CASA DI ABITAZIONE	1205
1. Allineamento catastale e registri immobiliari	1206
ACQUISTO DI UN INTERO EDIFICIO: AGEVOLAZIONI PER UN IMMOBILE	1207
CASA IN CORSO DI COSTRUZIONE O DI RISTRUTTURAZIONE	1207
1. Casa in corso di costruzione o di ristrutturazione e stadio dei lavori	1209
2. Agevolazione prima casa e casa in corso di ristrutturazione (o fabbricato collabente)	1209

SOMMARIO

ACQUISTO DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI O DI UNA CONTIGUA	1211
PERTINENZE	1213
1. Distanza fisica tra il bene principale ed il bene accessorio	1214
2. Pertinenze nella legge di registro	1215
2.1 Identificazione catastale delle pertinenze	1215
2.2 Deroga	1215
2.3 Presunzione di trasferimento di accessioni e di pertinenze	1216
2.4 Pertinenze e agevolazione "prima casa"	1216
2.5 Limite quantitativo all'acquisto di pertinenze	1217

45. Agevolazioni prima casa: presupposti soggettivi

INQUADRAMENTO GENERALE	1220
1. Acquirente persona fisica	1221
2. Dichiarazioni richieste all'acquirente	1221
3. Assenza delle dichiarazioni e decadenza	1222
4. Dichiarazione mendace	1222
5. Data di riferimento delle dichiarazioni richieste all'acquirente	1222
6. Dichiarazioni in subordine	1222
7. Forma delle dichiarazioni dell'acquirente	1223

RESIDENZA DELL'ACQUIRENTE	1223
1. Diciotto mesi	1224
1.1 Mancato trasferimento entro diciotto mesi	1225
1.2 Data dalla quale decorrono i diciotto mesi	1226
1.3 Riduzione del termine da diciotto mesi a dodici mesi	1226
1.4 Obblighi verso l'Amministrazione finanziaria	1226
1.5 Rispetto del termine di diciotto mesi	1227
1.6 Mantenimento della residenza nel Comune per un periodo minimo	1227
2. Mancato trasferimento della residenza per causa di "forza maggiore"	1227
2.1 Casi nei quali non ricorre la forza maggiore	1228
2.2 Casi nei quali ricorre la forza maggiore	1229
3. Utilizzo come abitazione della casa oggetto di acquisto agevolato	1233

ACQUISTO NEL COMUNE OVE L'ACQUIRENTE SVOLGE LA PROPRIA ATTIVITÀ	1233
---	------

DIPENDENTE TRASFERITO ALL'ESTERO PER RAGIONI DI LAVORO	1235
--	------

CITTADINO ITALIANO EMIGRATO ALL'ESTERO	1236
--	------

CITTADINO STRANIERO	1237
---------------------	------

MINORENNE E ALTRI SOGGETTI LEGALMENTE INCAPACI	1237
--	------

CONTRATTO A FAVORE DI TERZO	1239
-----------------------------	------

CONIUGI	1239
1. Rifiuto del coacquisto	1244
2. Acquisto da parte dei coniugi e requisito della residenza	1245
SOGGETTI APPARTENENTI ALLE FORZE DI POLIZIA E ALLE FORZE ARMATE	1246
1. Condizione della residenza e detraibilità degli interessi passivi	1246
46. Agevolazioni prima casa: presupposto dell'impossidenza	
INQUADRAMENTO GENERALE	1250
1. Attualità della possidenza	1251
2. Impossidenza di altra casa di abitazione	1251
3. Impossidenza e riferimento alla casa preposseduta ed alla casa acquistata contemporaneamente	1251
4. Concetto di titolarità esclusiva	1251
5. Titolarità in comunione con soggetti diversi dal coniuge	1252
6. Titolarità esclusiva che si raggiunge cumulando le quote appartenenti a due coniugi	1253
DIRITTI REALI	1253
1. Diritto di proprietà	1253
2. Diritti di usufrutto, uso ed abitazione	1253
DICHIARAZIONE DA RENDERE NELL'ATTO DELL'ACQUISTO	1254
ECCEZIONE ALLA REGOLA DELL'IMPOSSIDENZA	1255
1. Impossidenza nell'anno posteriore al nuovo acquisto agevolato	1256
2. Acquisti a titolo gratuito	1256
3. Particolarità della novità legislativa	1257
4. Tre situazioni che la norma intende fotografare	1258
4.1 Mancanza del requisito della "novità" dell'agevolazione	1259
4.2 Mancanza del requisito della "impossidenza" in capo al cittadino italiano emigrato all'estero	1259
4.3 Mancanza del requisito della "impossidenza"	1260
5. Mancata alienazione infrannuale	1260
5.1 "Alienazione infrannuale postuma" e credito d'imposta	1261
IDONEITÀ DELLA CASA PREPOSSEDUTA	1261
1. Casi di inidoneità della casa "preposseduta" analizzati dalla giurisprudenza	1263
2. Posizione dell'Amministrazione finanziaria sull'idoneità o inidoneità	1264
CASI PARTICOLARI	1264
1. Casi nei quali è impedito l'ottenimento dell'agevolazione prima casa	1264
2. Prepossidenza sul territorio nazionale e le agevolazioni prima casa	1265
3. Modalità di utilizzo della casa preposseduta	1265

SOMMARIO

4. Prepossessione di un fabbricato diverso da una casa di abitazione	1265
5. Alienazione della casa preposseduta ma non della pertinenza	1265
6. Contratto preliminare	1266
7. Casa che si trova "a cavallo" di confine tra due Comuni	1267
8. Separazione tra coniugi: casa inidonea	1267
9. Casa preposseduta: manufatto inabitabile	1267
10. Impossibilità dell'affidatario fiduciario (e del trustee)	1268

47. Agevolazioni prima casa: trasferimenti per donazione e successione

INQUADRAMENTO GENERALE	1270
------------------------	------

CASI PARTICOLARI	1271
------------------	------

1. Acquisto a titolo oneroso agevolato in presenza di diritti acquistati con l'agevolazione	1271
2. Beneficiario per estensione	1272
3. Acquisto a tappe	1272
4. Nuovo acquisto per donazione o successione qualora l'acquirente sia già proprietario di altra unità immobiliare acquistata con la medesima agevolazione	1273

OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE	1274
---------------------------	------

ACQUISTO DELLE PERTINENZE	1275
---------------------------	------

DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE E SUA REVOCA	1275
--	------

1. Perdita dell'agevolazione da parte dei beneficiari per estensione	1276
2. Riacquisto infrannuale a titolo gratuito	1277
3. Termine acquisto evoca un effetto traslativo	1278

SANZIONI, DEFINIZIONE AGEVOLATA E RAVVEDIMENTO OPEROSO	1279
--	------

1. Sanzioni	1279
-------------	------

CREDITO D'IMPOSTA	1279
-------------------	------

1. Credito d'imposta per effetto di "riacquisto"	1279
2. Alienazione dell'acquisto a titolo gratuito agevolato e spettanza del credito d'imposta	1280
3. Credito d'imposta a seguito di riacquisto a titolo gratuito	1280

48. Agevolazioni prima casa: credito d'imposta

INQUADRAMENTO GENERALE	1281
------------------------	------

DISCIPLINA ORDINARIA	1282
----------------------	------

1. Momento di formazione del credito d'imposta	1282
--	------

DISCIPLINA SPECIALE	1283
---------------------	------

PARTICOLARITÀ	1284
1. Alienazione di un'abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa	1284
1.1 Acquisto a titolo oneroso	1285
1.2 Acquisto a titolo originario: usucapione	1285
1.3 Credito d'imposta per le donazioni	1286
1.4 Revoca o decadenza dall'agevolazione e il credito d'imposta	1286
1.5 Revoca parziale	1287
1.6 Acquisto agevolato mediante appalto	1287
1.7 Alienazione della casa acquistata con un atto imponibile a IVA	1287
2. Riacquisto infrannuale	1288
2.1 Natura dell'atto di riacquisto	1288
2.2 Riacquisto cui viene applicata l'agevolazione prima casa	1288
2.3 Riacquisto a titolo gratuito	1289
2.4 Caratteristiche della casa e classamento dell'abitazione	1290
2.5 Diritti e quote oggetto di alienazione e di riacquisto	1290
2.6 Destinazione del riacquisto ad abitazione principale dell'acquirente	1290
2.7 Riacquisto utile per impedire la revoca delle agevolazioni prima casa	1291
2.8 Rilevanza del riacquisto se sia stata alienata una casa acquistata da meno di un quinquennio	1291
2.9 Riacquisto mediante appalto	1291
2.10 Riacquisto di una pertinenza	1293
2.11 Calcolo del termine di un anno per il riacquisto	1293
2.12 Credito d'imposta per riacquisto e perdita dell'agevolazione prima casa	1294
2.13 Revoca delle agevolazioni prima casa in sede di riacquisto e sorte del credito d'imposta	1294
2.14 Calcolo del credito d'imposta	1295
2.15 Utilizzo del credito d'imposta	1296
CREDITO D'IMPOSTA A CATENA	1298
49. Agevolazioni prima casa: revoca e decadenza	
INQUADRAMENTO GENERALE	1300
REVOCA O DECADENZA	1302
1. Decadenza	1302
1.1 Decadenza dall'agevolazione per mancato trasferimento della residenza nel Comune entro diciotto mesi	1303
1.2 Mancanza della dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato	1303
1.3 Inadempimento della promessa di trasferimento della residenza	1304
1.4 Trasferimento della residenza dopo l'alienazione della casa acquistata con l'agevolazione	1305
1.5 Mancato trasferimento della residenza a causa di alienazione della casa acquistata con l'agevolazione e riacquisto infrannuale di una "abitazione principale"	1305

SOMMARIO

2.	Revoca	1307
2.1	Revoca dell'agevolazione per dichiarazione mendace	1307
2.2	Revoca dell'agevolazione per trasferimento infraquinquennale	1308
3.	Casi di revoca o decadenza delle agevolazioni prima casa	1309
4.	Plusvalenza immobiliare - Il termine di cinque anni	1314
5.	“Riacquisto” infrannuale con effetto esimente dalla revoca dell'agevolazione	1315
5.1	Caratteristiche del riacquisto	1316
6.	Riacquisto per evitare la revoca dell'agevolazione e utile per il credito d'imposta	1323
7.	Riacquisto all'estero - Ammissibile se avviene in un Paese che abbia stipulato con l'Italia una Convenzione di cooperazione amministrativa in materia fiscale	1323
	CONSEGUENZE DELLA REVOCA (E DECADENZA) DELL'AGEVOLAZIONE	1324
	SOGGETTO OBBLIGATO AL PAGAMENTO	1326
	PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE E CREDITO D'IMPOSTA	1327
	REVOCA DELL'AGEVOLAZIONE OTTENUTA SU ATTI IMPONIBILI A IVA	1328
	RAVVEDIMENTO	1328
	TERMINE PER L'ACCERTAMENTO DELLA PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE	1330
	PAGAMENTO DI SANZIONI	1331
	PRIVILEGIO SPECIALE IMMOBILIARE IN CASO DI PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE	1332
	PRIVILEGIO PER I CREDITI DELLO STATO	1332
	PRIVILEGIO IN CASO DI REVOCA PARZIALE DELL'AGEVOLAZIONE	1332
	50. Cessioni di fabbricati strumentali	
	DEFINIZIONE	1335
	REGIME IMPOSITIVO	1336
1.	Cessioni operate da soggetti non IVA: imposta di registro	1339
2.	Cessioni operate da soggetti IVA	1339
2.1	Cessioni imponibili IVA	1340
2.2	Cessioni esenti da IVA	1347
	SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	1348
1.	Esclusione da IVA	1348
2.	Irrilevanza ai fini della detrazione IVA	1348

3. Imponibilità IVA della cessione di aree e manufatti non costituenti opere di urbanizzazione	1348
4. Cessioni esenti da IVA	1348
AZIENDA E SINGOLI BENI AZIENDALI	1349
51. Cessione di terreni	
BENI IMMOBILI: FABBRICATI E TERRENI	1355
1. Terreni	1355
REGIME IMPOSITIVO	1361
1. Trasferimento dei terreni ai fini dell'imposta di registro	1362
2. Cessione di terreni non suscettibili di destinazione edificatoria	1363
3. Terreni non agricoli non suscettibili di destinazione edificatoria	1363
4. Acquisto dei terreni non suscettibili di destinazione edificatoria (terreni agricoli)	1363
AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO DI TERRENI NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE EDIFICATORIA	1365
SOGGETTI BENEFICIARI DELLE AGEVOLAZIONI	1366
1. Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)	1367
2. Società IAP	1369
3. Coltivatore diretto	1372
4. Società agricola di coltivazione diretta	1373
5. Coniuge e parenti in linea retta di coltivatori diretti o di IAP	1375
FAMILIARI COADIUVANTI DEL COLTIVATORE DIRETTO	1376
1. Novità introdotte con Legge di bilancio 2019 e confermate con la Legge di bilancio 2020	1376
NATURA DEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO AGEVOLATI	1378
1. Oggetto degli atti di trasferimento agevolati	1379
2. Strumenti urbanistici	1380
3. Strumenti urbanistici vigenti	1380
TRASFERIMENTI PER ARROTONDAMENTO O PER ACCORPAMENTO DI PROPRIETÀ	1381
1. Caratteristiche dei terreni	1382
FABBRICATI RURALI	1383
1. Regime agevolato: fabbricati rurali	1385
MODALITÀ REDAZIONALI DELL'ATTO	1387
DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE	1389
1. Altre ipotesi di decadenza	1389

SOMMARIO

2. Pertinenze: decadenza dall'agevolazione	1390
3. Ipotesi di decadenza non regolate dal legislatore	1390
4. Considerazioni	1392
5. Assenza di sanzioni	1392
CASI DI ESCLUSIONE DALLA DECADENZA	1394
ACCERTAMENTO DELLA DECADENZA DALLE AGEVOLAZIONI	1396
1. Verificazione della decadenza	1396
ACQUISTI DEL PROPRIETARIO DEL "MASO CHIUSO"	1397
PIANI DI RICOMPOSIZIONE FONDIARIA	1398
CONTRATTO DI AFFIANCAMENTO	1399
52. Cessione di terreni edificabili	
INQUADRAMENTO GENERALE	1402
1. Cessione operata da soggetti IVA	1403
2. Cessione operata da soggetti non IVA	1403
3. Base imponibile dell'imposta di registro	1403
4. Compravendita di terreno soggetta a condizione di edificabilità	1403
ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ E CESSIONI VOLONTARIE A SEGUITO DI ESPROPRIO	1404
TRASFERIMENTO DI CUBATURA	1405
1. Assimilazione alla cessione di terreni ai fini fiscali	1405
2. Cessione di terreni inedificabili recanti una capacità edificatoria	1406
3. Forma dell'atto	1406
ACCESSIONI	1407
1. Esclusione del fabbricato	1408
2. Atto avente data certa che costituisce diritto di superficie	1408
3. Ulteriore prova del trasferimento disgiunto	1408
4. Orientamenti giurisprudenziali	1409
TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	1410
SFRUTTAMENTO DI CAVE	1410
1. Natura dell'operazione sottostante allo sfruttamento della cava	1411
2. Casistica	1411
3. Acquisto tramite contratto di leasing	1412
ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	1412
1. Cessione di aree o esecuzione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione	1412

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI E IMPIANTO FOTOVOLTAICO	1413
1. Impianto di distribuzione di carburanti	1413
2. Impianto fotovoltaico	1414
3. Autorizzazione unica: variante allo strumento urbanistico	1416
EDIFICABILITÀ DEI SUOLI	1417
53. Locazioni di fabbricati abitativi	
IMPOSTA DI REGISTRO	1419
1. Alternatività IVA-registro	1420
2. Esenzione da IVA e applicazione dell'imposta di registro	1421
REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE	1422
1. Termini per la registrazione	1423
2. Accordi di riduzione del canone di locazione	1425
3. Soggetti obbligati	1425
3.1 Parti contraenti	1425
3.2 Notaio	1425
4. Ufficio competente	1425
5. Modalità di registrazione	1426
6. Sanzioni per la mancata registrazione	1426
REGIME IMPOSITIVO	1426
1. Locatore non soggetto IVA	1426
1.1 Imposta di registro	1426
1.2 Opzione per la "cedolare secca"	1427
2. Locatore soggetto IVA	1427
2.1 Esenzione come regola generale	1427
2.2 Locazioni abitative soggette ad IVA: imponibilità per opzione	1428
2.3 Prestazioni di alloggio paralberghiero in case di civile abitazione (IVA al 10%)	1429
2.4 Pertinenze	1430
2.5 Operazioni escluse da IVA	1431
2.6 Concessione di alloggi di edilizia popolare	1431
2.7 Assegnazione di abitazioni da parte dell'Agenzia Territoriale Edilizia Residenziale	1431
BASE IMPONIBILE DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	1431
1. Corrispettivo (canone) pattuito in contratto	1431
1.1 Rimborso di spese e oneri accessori	1432
1.2 Componente legata all'utilizzo dell'arredamento	1432
1.3 Deposito cauzionale	1433
1.4 Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo con canone concordato	1433
APPLICAZIONE E VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	1434

SOMMARIO

1.	Liquidazione dell'imposta per le locazioni di fabbricati urbani	1434
1.1	Versamento annuale	1434
1.2	Versamento per l'intero periodo contrattuale	1434
2.	Liquidazione dell'imposta per le locazioni di immobili non urbani	1435
2.1	Locazioni di immobili non urbani diversi dai fondi rustici	1435
2.2	Affitto di fondi rustici	1436
3.	Versamento dell'imposta in sede di registrazione	1436
3.1	Modalità di presentazione	1436
3.2	Codici tributo	1436
3.3	Somme dovute a seguito di avvisi di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni	1437

ADEMPIMENTI	1437	
1.	Registrazione contratti di locazione	1437
2.	Versamento imposta di registro sui contratti di locazione	1438

54. Locazioni di fabbricati strumentali

DEFINIZIONE	1441	
1.	Locatore non soggetto IVA	1442
2.	Locatore soggetto IVA	1442
2.1	Cambio di destinazione d'uso da immobile abitativo a strumentale	1442
2.2	Clausola contrattuale relativa all'opzione per l'imponibilità	1443
2.3	Imposta di registro proporzionale	1443
3.	Obbligo di registrazione	1444
4.	Casi particolari	1444
4.1	Sublocazione	1444
4.2	Contratti di "service"	1444
4.3	"Franchising" comprendente il godimento di un immobile	1445
4.4	Contratto di comodato	1445
5.	Applicazione separata dell'IVA per le società di gestione immobiliare miste	1445
6.	Pertinenze	1445

AFFITTO D'AZIENDA	1446	
1.	Regime ai fini delle imposte indirette	1446
2.	Disposizione antielusiva	1446

CESSIONI, RISOLUZIONI E PROROGHE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE	1448	
1.	Cessione del contratto	1449
2.	Risoluzione del contratto	1449
3.	Proroga del contratto	1450
4.	Occupazioni senza titolo	1450

55. Affitto di terreni

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO	1455	
1.	Registrazione dei contratti di locazione dei terreni	1456
2.	Termini	1457

2.1	Denuncia cumulativa per i contratti di affitto di fondi rustici	1457
2.2	Versamento telematico dell'imposta di registro	1458
REGIME IMPOSITIVO		1458
1.	Locatore non soggetto IVA	1458
2.	Locatore soggetto IVA	1458
2.1	Affitto di aree edificabili e di aree destinate a parcheggio	1459
2.2	Affitto di terreni agricoli	1460
2.3	Affitto di terreni non edificabili, non destinati a parcheggio e non agricoli	1460
3.	Casi particolari	1460
3.1	Locazioni di posti barca	1460
3.2	Aree urbane	1461
3.3	Aree con sovrastante impianto di lavaggio classificate nella categoria catastale D/7	1461
3.4	Concessioni demaniali su terreni	1461
3.5	Contratti di affitto di diritti all'aiuto comunitario in favore dell'agricoltura	1461
3.6	Prelazione agraria e riscatto	1461
4.	Base imponibile	1462
ADEMPIMENTI		1463
1.	Registrazione cumulativa contratti di affitto di fondi rustici	1463

56. Leasing

INQUADRAMENTO GENERALE	1466
REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO	1467
ACQUISTO DELL'IMMOBILE	1468
1. Responsabilità solidale dell'utilizzatore	1468
2. Regime impositivo	1468
RISCATTO DEL BENE	1471
SUBENTRO NEL CONTRATTO O CESSIONE	1473

57. Cessione di beni finiti relativi alla costruzione

"FABBRICATI TUPINI" E COSTRUZIONI RURALI	1475
1. Interventi edilizi assimilati alla costruzione	1476
2. Ulteriori operazioni soggette ad aliquota IVA del 4%	1476
3. Beni agevolati	1476
3.1 Beni importati	1477
3.2 Individuazione dei beni soggetti ad aliquota ridotta	1477
3.3 Beni esclusi dall'agevolazione	1478

SOMMARIO

INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO	1479
1. Restauro e risanamento conservativo	1479
2. Ristrutturazione edilizia	1480
3. Demolizione di un immobile vetusto e sostituzione con uno più moderno	1481
4. Nuova costruzione	1482
5. Ristrutturazione urbanistica	1482

58. Contratti d'appalto per opere edili

COSTRUZIONE DI "FABBRICATI TUPINI" E CASE DI ABITAZIONE	1485
1. Ricostruzione previa demolizione della preesistente struttura	1486
2. Pertinenze	1486
3. Ampliamento di case di abitazione "prima casa" e migliorie apportate in corso di costruzione	1486
3.1 Ampliamento della "prima casa"	1487
3.2 Lavori in variante alla concessione originaria	1487
3.3 Migliorie all'abitazione prima casa in corso di costruzione	1487
3.4 Barriere architettoniche	1488
3.5 Opere soggette ad aliquote diverse	1489
3.6 Consulenze professionali	1489
3.7 Fabbricati "Tupini" e relative opere di urbanizzazione	1489
3.8 Acconti	1489
3.9 Raggruppamento di imprese	1489
4. Indicazione in contratto di corrispettivi distinti	1491

COSTRUZIONE DI CASE DI ABITAZIONE E INTERVENTI DI RECUPERO	1491
--	------

59. Manutenzioni ordinarie e straordinarie

DEFINIZIONE	1493
1. Definizione di manutenzione ordinaria	1494
2. Definizione di manutenzione straordinaria	1495

EDIFICI ABITATIVI PRIVATI	1496
1. Fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata	1497
1.1 Edifici di edilizia residenziale pubblica	1497
1.2 Edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso	1497
2. Calcolo dell'IVA agevolata	1498
2.1 Beni significativi	1498
2.2 Parti e pezzi di beni significativi	1499
2.3 Unitarietà del contratto	1500
2.4 Prestazioni professionali	1500
2.5 Valore dei beni significativi superiore al 50% dell'intera prestazione	1500
2.6 Dati da riportare in fattura	1501
2.7 Pagamento di acconti	1501

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	1502
1. Edilizia residenziale pubblica	1502

2. Manutenzioni straordinarie non agevolate	1502
---	------

60. Opere di urbanizzazione

INQUADRAMENTO GENERALE	1503
------------------------	------

OPERE AGEVOLATE	1504
-----------------	------

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	1505
----------------------------------	------

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	1506
------------------------------------	------

1. Attrezzature culturali e sanitarie	1507
---------------------------------------	------

2. Edifici assimilati ai fabbricati "Tupini"	1508
--	------

ULTERIORI OPERE AGEVOLATE	1509
---------------------------	------

61. Assegnazione di abitazioni da parte di cooperative

DEFINIZIONE	1511
-------------	------

BASE IMPONIBILE	1511
-----------------	------

MOMENTO IMPOSITIVO	1511
--------------------	------

62. Conferimenti e assegnazioni di immobili

CONFERIMENTI DI IMMOBILI	1513
--------------------------	------

1. Conferimento di immobili soggetto ad IVA	1515
---	------

2. Conferimento di immobili non soggetto ad IVA	1517
---	------

3. Conferimento d'azienda con componente immobiliare	1518
--	------

4. Base imponibile dell'imposta di registro	1518
---	------

4.1 Valore del bene	1519
---------------------	------

4.2 Scomputo degli oneri e delle passività	1519
--	------

4.3 Deduzione forfetaria	1520
--------------------------	------

5. Conferimento dell'immobile in società e successiva cessione delle quote	1520
--	------

ASSEGNAZIONI E CESSIONI DI IMMOBILI AI SOCI	1524
---	------

1. Assegnazione di immobili soggetta ad IVA	1525
---	------

2. Assegnazione di immobili non soggetta ad IVA	1526
---	------

3. Base imponibile	1526
--------------------	------

3.1 IVA	1526
---------	------

3.2 Imposta di registro	1526
-------------------------	------

4. Assegnazione/estromissione agevolata dei beni	1527
--	------

4.1 Assegnazione agevolata ai soci	1527
------------------------------------	------

4.2 Trasformazione agevolata in società semplice	1530
--	------

4.3 Estromissione degli immobili strumentali dall'impresa individuale	1531
---	------

63. Dichiarazioni per l'applicazione di aliquote IVA ridotte

INQUADRAMENTO GENERALE	1533
TIPOLOGIE DI DICHIARAZIONI	1533
1. Preliminare per l'acquisto della "prima casa"	1533
2. Dichiarazione per appalto della "prima casa"	1534
3. Dichiarazione per lavori extra-capitolato	1534
4. Dichiarazione per appalto di fabbricato rurale ad uso abitativo	1535
5. Dichiarazione per appalto di fabbricato non "prima casa"	1535
6. Dichiarazione per appalto di opere di urbanizzazione	1536
7. Dichiarazione per appalto di interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche	1536
8. Dichiarazione per appalto di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica	1536
9. Dichiarazione per appalto di interventi di manutenzione straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica	1537
10. Dichiarazione in caso di acquisto di fabbricati non ultimati	1537
11. Dichiarazione per i casi di acquisto di beni finiti diversi dalle materie prime e semilavorate	1538
12. Dichiarazione per appalto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	1538

64. Imposte ipotecaria e catastale

DEFINIZIONE	1540
1. Imposta ipotecaria	1540
1.1 Atti soggetti a trascrizione	1540
1.2 Pluralità di formalità relative allo stesso atto	1542
1.3 Termini	1542
2. Imposta catastale	1544
BASE IMPONIBILE	1544
1. Trascrizioni	1544
1.1 Conferimento in società di un bene immobile	1546
1.2 Trasferimento di immobili per successione	1546
1.3 Trasferimento per successione di immobili di interesse storico ed artistico	1547
1.4 Trasferimento di più immobili	1547
1.5 Permuta immobiliare	1548
2. Iscrizioni	1548
3. Volture catastali	1549
FATTISPECIE PARTICOLARI	1549
1. Atti costitutivi del fondo patrimoniale	1549
2. Trust	1550
3. Cessione d'azienda comprendente immobili	1550
4. Conferimenti	1551

5. Regularizzazione di società di fatto	1551
6. Assegnazione e cessione di immobili ai soci	1552
7. Trasferimento di immobili espropriati	1552
SOGGETTI PASSIVI	1553
ALIQUOTE DELL'IMPOSTA IPOTECARIA	1553
1. Imposta dovuta in misura fissa	1554
1.1 Pertinenze cedute con l'abitazione	1554
1.2 Agevolazione "prima casa"	1554
2. Aliquota dello 0,50% (annotazioni per cancellazioni o riduzioni di ipoteca o pegno)	1555
3. Aliquota dell'1% (rinnovazioni di ipoteca o pegno)	1555
ALIQUOTE DELL'IMPOSTA CATASTALE	1555
65. Imposta sulle successioni	
OGGETTO DELL'IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI	1557
1. Imposta sul valore della singola quota	1558
1.1 Presupposto impositivo	1558
1.2 Beni situati all'estero	1559
2. Trasferimenti non soggetti all'imposta	1559
SOGGETTI PASSIVI	1560
ALIQUOTE E FRANCHIGIE	1561
1. Aliquote	1561
2. Franchigie	1564
BASE IMPONIBILE	1567
1. Beni non compresi nell'attivo ereditario	1567
2. Attivo ereditario	1568
2.1 Calcolo del valore degli immobili	1568
3. Passività deducibili	1570
3.1 Condizioni di deducibilità generali dei debiti	1570
COACERVO	1571
1. Attuale applicabilità del coacervo	1573
2. Calcolo del coacervo	1573
RIDUZIONE DELL'IMPOSTA	1575
1. Successione apertasi entro 5 anni da una precedente successione	1575
2. Beni culturali vincolati	1575
3. Fondi rustici	1576
4. Immobili adibiti all'esercizio dell'impresa	1576
5. Beni situati in Comuni montani	1576
6. Altre agevolazioni	1577

SOMMARIO

7. Agevolazioni "prima casa"	1577
8. Assegnazione del patrimonio del trust ai beneficiari	1577

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE E VERSAMENTI	1578
1. Modalità e termini di presentazione della dichiarazione	1578
2. Divieto di effettuare pagamenti	1581
3. Liquidazione dell'imposta	1581
4. Versamento dell'imposta	1582

66. Imposta sulle donazioni

OGGETTO DELL'IMPOSTA SULLE DONAZIONI	1584
1. Vincoli di destinazione	1585
2. Fondo patrimoniale	1586
2.1 Effetti giuridici della costituzione	1586
2.2 Regime impositivo	1586
3. Intestazione fiduciaria	1588
4. Trust	1590
4.1 Definizione dell'istituto	1590
4.2 Tipologie di trust	1590
4.3 Imposta sulle donazioni e trust	1591
5. Liberalità indirette	1596
5.1 Nozione civilistica	1596
5.2 Trattamento impositivo	1597
6. Trasferimenti non soggetti all'imposta	1597
7. Trasferimenti soggetti all'imposta in misura fissa	1598
8. Agevolazioni	1599

SOGGETTI PASSIVI	1599
------------------	------

ALIQUOTE E FRANCHIGIE	1600
1. Aliquote	1600
2. Franchigie	1600

BASE IMPONIBILE	1601
-----------------	------

COACERVO	1602
1. Esaurimento delle franchigie	1602
2. Atti rientranti nel calcolo del coacervo	1603
2.1 Precedenti donazioni esentate da imposta	1604
2.2 Limiti temporali al computo delle donazioni precedenti	1604
3. Procedimento per il calcolo del coacervo	1604

AMBITO TERRITORIALE DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA	1606
--	------

TRASFERIMENTO D'AZIENDA	1606
-------------------------	------

PARTE V IMU, TARI E IMPOSTA PATRIMONIALE IMMOBILI ESTERI

67. Istituzione e presupposto IMU

DEFINIZIONE	1611
1. Decorrenza dell'IMU	1612
2. Evoluzione normativa	1612
3. Potere dei Comuni di intervenire sulla disciplina del tributo	1617
PRESUPPOSTO	1618
TERRITORIALITÀ	1618
SOGGETTO ATTIVO	1620
SOGGETTI PASSIVI	1620
1. Diritti reali che fondano il possesso rilevante ai fini IMU	1620
2. Possesso e detenzione	1621
3. Mera detenzione dell'immobile	1622
IMU E IRPEF	1623
1. Effetti sulla base imponibile IRPEF	1624
1.1 Redditi sostituiti dall'IMU: casi particolari	1624
1.2 Redditi sostituiti dall'IMU solo parzialmente	1626
1.3 Redditi non sostituiti dall'IMU	1626
2. Compilazione dei modelli dichiarativi	1627
DEDUCIBILITÀ	1628

68. Ambito soggettivo IMU

DEFINIZIONE	1631
1. Soggetti passivi IMU	1632
2. Irrilevanza del profilo soggettivo del possessore	1633
3. Beni in leasing: soggettività passiva del locatario in vigenza di contratto	1633
4. Aree demaniali: soggettività passiva del concessionario	1634
5. Immobile assegnato al genitore affidatario dei figli	1634
CONTITOLARITÀ DEL DIRITTO REALE	1636
CASI PARTICOLARI	1636
1. Immobili delle cooperative edilizie	1636
1.1 Cooperative edilizie a proprietà divisa (o non a proprietà indivisa)	1636
1.2 Cooperative edilizie a proprietà indivisa	1636
2. Immobili ATER (IACP)	1637
3. Immobili oggetto di privatizzazione	1637

SOMMARIO

4.	Immobili in eredità	1638
4.1	Eredità giacente	1638
5.	Coniuge superstite con diritto di abitazione	1638

OBBLIGHI IN CAPO A SOGGETTI DIVERSI DAL SOGGETTO PASSIVO		1639
1.	Beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale	1639
2.	Parti comuni condominiali	1640
3.	Immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa	1640
4.	Altri casi particolari	1641

69. Ambito oggettivo IMU

PRESUPPOSTO	1644
-------------	------

FABBRICATI	1644	
1.	Fabbricati in corso di costruzione, ricostruzione, o recupero edilizio	1645
1.1	Impianto fotovoltaico in corso di costruzione su un lastrico solare	1645
2.	Fabbricati di nuova costruzione (momento genetico ai fini dell'IMU)	1646
2.1	Irrilevanza dell'agibilità	1646
2.2	Rilevanza congiunta di ultimazione e accatastamento	1647
2.3	Anticipazione dell'accatastamento	1647
2.4	Riflessi sulla disciplina dell'imposta	1648
2.5	Rilevanza della data di utilizzo (se anteriore all'ultimazione)	1648
3.	Fabbricati oggetto di meri interventi manutentori	1648
4.	Fabbricati rurali	1649
4.1	Classamento ordinario e annotazione della ruralità fiscale	1649
4.2	Fabbricati rurali abitativi	1649
4.3	Fabbricati rurali strumentali	1650
5.	Fabbricati abusivi	1650
6.	Fabbricati a destinazione speciale e particolare (gruppo D ed E)	1650
7.	Impianti fotovoltaici	1653
8.	Piattaforme petrolifere	1654

ABITAZIONE PRINCIPALE	1655	
1.	Nozione di abitazione principale valida ai fini dell'IMU	1656
2.	Rilevanza di una sola unità immobiliare	1658
3.	Classificazione catastale ed eventuale status di immobile di lusso	1659
4.	Regime agevolato per l'abitazione principale e le relative pertinenze	1659

FATTISPECIE CONSIDERATE "ABITAZIONI PRINCIPALI"	1661	
1.	Alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle cooperative edilizie a proprietà indivisa	1661
2.	Alloggi delle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari	1662
3.	Alloggi sociali	1662
4.	Casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli	1662

5. Unico immobile del personale delle Forze armate, Forze di polizia, Vigili del fuoco e personale prefettizio	1663
6. Abitazione di anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o di cura	1663
7. Abitazioni possedute da cittadini italiani residenti all'estero e titolari di pensione (fino al 2019)	1664
PERTINENZE	1665
1. Pertinenze dell'abitazione principale	1665
2. Pertinenze di altri immobili	1667
3. Aree urbane	1668
AREA FABBRICABILE	1668
1. Prescrizioni del PRG in itinere	1669
2. Utilizzabilità a scopo edificatorio	1670
3. Obblighi informativi facenti capo al Comune	1671
4. Aree fabbricabili coltivate da coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole	1672
5. Aree fabbricabili site in territori montani o collinari	1675
6. Aree fabbricabili costituenti pertinenza di fabbricati	1675
TERRENI AGRICOLI	1676
1. Terreni pertinenziali a fabbricati	1677
2. Terreni agricoli esenti	1677
3. Terreni agricoli montani e parzialmente montani	1679
4. Terreni agricoli non esenti: aliquota applicabile	1679
5. Dichiarazione IMU	1680
70. Esenzioni IMU	
INQUADRAMENTO GENERALE	1682
IMMOBILI DELLO STATO E DI ALTRI ENTI DESTINATI AI FINI ISTITUZIONALI	1684
1. Enti interessati	1684
2. Immobili destinati esclusivamente ai compiti istituzionali	1685
3. Immobili in comodato al Comune per scopi istituzionali	1686
4. Immobili non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali	1686
FABBRICATI CENSITI NEL GRUPPO "E"	1686
IMMOBILI AD USO CULTURALE	1687
IMMOBILI DEGLI ENTI ECCLESIASTICI E DELLA SANTA SEDE	1688
IMMOBILI DEGLI STATI ESTERI ED ORGANIZZAZIONI INTERNAZIONALI	1688
IMMOBILI DEGLI ENTI "NO PROFIT"	1689
1. Requisito soggettivo	1690

SOMMARIO

1.1	Enti non commerciali pubblici	1690
1.2	Enti non commerciali privati	1690
1.3	Soggetti esclusi	1692
1.4	Possesso dell'immobile	1693
1.5	Immobile in comodato da ente non commerciale ad altro ente non commerciale	1693
1.6	Immobile in comodato ad ente non commerciale	1694
2.	Requisito oggettivo	1694
2.1	Rilevanza dell'attività svolta	1695
2.2	Modalità di svolgimento dell'attività no profit	1695
3.	Utilizzo esclusivo o misto dell'immobile per lo svolgimento delle attività assistenziali, previdenziali, ecc.	1699
3.1	Immobili ad utilizzazione mista	1699

TERRENI AGRICOLI ESENTI 1704

1.	Terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali	1704
2.	Terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori	1705
3.	Terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile	1706
4.	Terreni agricoli in aree montane o di collina	1706
5.	Terreni agricoli esenti e conseguenze sulla tassazione diretta	1706
6.	Esenzione IMU sui terreni agricoli in caso di fusione di comuni	1707

FABBRICATI RURALI STRUMENTALI 1707

IMMOBILI MERCE INVENDUTI	1708
1. Ambito soggettivo	1708
2. Ambito oggettivo	1708
3. Immobili non assegnati delle cooperative edilizie	1709
4. Obbligo di dichiarazione IMU	1709

ULTERIORI ESENZIONI 1709

1.	Immobili situati nelle zone colpite da calamità naturali	1709
2.	Esenzione dall'IMU per le imprese nelle ZFU	1711
2.1	Soggetti beneficiari dell'esenzione	1711
2.2	Zone Franche urbane (ZFU)	1712
2.3	Decorrenza dell'esenzione IMU	1713
3.	Esenzioni deliberate dai Comuni	1713

71. Base imponibile IMU

MODALITÀ DI DETERMINAZIONE 1715

FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO E DOTATI DI RENDITA 1716

1.	Rilevanza dell'accatastamento	1718
2.	Modifiche della rendita catastale	1719
3.	Esclusione dalla rendita dei c.d. "imbullonati"	1720

4. Unità immobiliari nuove	1720
5. Immobili in leasing	1720
6. Abitazione principale	1721
RIDUZIONI DELLA BASE IMPONIBILE ALLA METÀ	1721
1. Fabbricati vincolati per motivi storico-artistici	1721
2. Fabbricati inagibili o inabitabili	1721
3. Abitazioni concesse in uso comodato gratuito a parenti	1722
FABBRICATI SPROVVISTI DI RENDITA	1725
1. Rendita presunta iscritta transitoriamente in Catasto per i c.d. "immobili fantasma"	1725
1.1 Efficacia provvisoria della rendita presunta	1725
1.2 Ricalcolo dei tributi già liquidati in base alla rendita presunta	1726
2. Fabbricati rurali e obbligo di iscrizione al Catasto degli Immobili Urbani	1726
FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE POSSEDUTI DA IMPRESE	1728
1. Coefficienti ministeriali per la rivalutazione dei costi storici di acquisto o costruzione	1728
2. Costi di acquisto o costruzione rilevanti	1729
3. Rilevanza temporale del metodo contabile	1730
4. Attribuzione della rendita catastale e diritto al rimborso	1730
5. Fabbricati condotti in leasing	1731
AREE FABBRICABILI	1732
TERRENI AGRICOLI	1733
72. Aliquote IMU	
DEFINIZIONE	1735
ALIQUOTE IMU ORDINARIE	1737
1. Bilancio di previsione degli enti locali	1737
2. Organo competente alla determinazione delle aliquote	1738
3. Pubblicazione delle delibere e dei regolamenti	1738
4. Modifica di tariffe e aliquote dopo l'approvazione del bilancio di previsione	1739
5. Blocco degli aumenti dei tributi locali (anni 2016-2018)	1740
ACCONTO E SALDO	1741
Altre ALIQUOTE IMU	1741
1. Abitazione principale e relative pertinenze	1742
2. Immobili locati a canone concordato	1742
3. Fabbricati rurali ad uso strumentale	1743
4. Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	1744
5. Terreni agricoli	1744
6. Immobili del gruppo D	1744

SOMMARIO

7. Potere dei Comuni di ridurre l'aliquota ordinaria	1745
IMU E TASI	1745
73. Liquidazione e versamento IMU	
INQUADRAMENTO GENERALE	1747
SCADENZE DEI VERSAMENTI	1748
1. Liquidazione dell'acconto di giugno e del saldo di dicembre: regola generale	1748
2. Determinazione della prima rata scadente il 16.6.2020 e della seconda rata scadente il 16.12.2020	1749
3. Enti non commerciali e versamenti IMU	1752
4. Immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa	1753
MODALITÀ DI VERSAMENTO	1753
1. Versamento mediante il modello F24	1753
1.1 Modalità di compilazione del modello F24	1754
1.2 Versamento mediante il modello F24 "Semplificato"	1754
1.3 Codici tributo	1755
2. Versamento mediante il bollettino postale	1755
2.1 Versamento con modalità telematiche	1756
2.2 Modalità di compilazione del bollettino	1756
2.3 Detrazione per l'abitazione principale	1757
3. Versamento distinto della quota erariale e della quota comunale	1757
4. Contribuenti non residenti	1757
5. Cittadini italiani residenti all'estero	1758
6. Versamento mediante il modello F24EP da parte degli enti pubblici	1758
7. Altri aspetti connessi al versamento dell'IMU	1759
7.1 Arrotondamento all'unità di euro	1759
7.2 Importo minimo per l'obbligo di versamento	1759
ERRORI NEI VERSAMENTI E RIMBORSI	1760
1. Versamento a Comune diverso da quello competente	1760
2. Versamento superiore al dovuto	1760
3. Versamento allo Stato di somme dovute al Comune	1761
4. Versamento al Comune di somme dovute allo Stato	1762
VERSAMENTI IN COMPENSAZIONE	1762
1. Crediti derivanti dal modello 730	1762
2. Visto di conformità per utilizzo di crediti superiori a euro 5.000	1763
3. Compensazione di crediti tributari con modello F24	1763
ISTANZE DI INTERPELLO	1764
ADEMPIMENTI	1764
1. Versamento IMU	1764

74. Dichiarazione IMU

INQUADRAMENTO GENERALE	1765
1. Modello di dichiarazione IMU	1765
2. Modello di dichiarazione per gli enti non commerciali	1766
3. Obbligo dichiarativo	1766
DICHIARAZIONE NON DOVUTA	1767
1. Atti comunicati con il MUI	1767
2. Immobili caduti in successione	1768
3. Abitazione principale	1768
4. Pertinenze dell'abitazione principale	1769
5. Immobili assimilati dai comuni all'abitazione principale	1769
6. Fabbricati rurali strumentali	1769
DICHIARAZIONE OBBLIGATORIA	1769
1. Immobili che godono di riduzioni d'imposta	1770
1.1 Fabbricati di interesse storico o artistico	1770
1.2 Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati	1770
1.3 Unità immobiliari concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale	1771
1.4 Immobili per i quali il Comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota	1772
2. Immobili per i quali i Comuni non possiedono informazioni	1772
3. Casi particolari di assimilazione all'abitazione principale	1774
4. Casi particolari in cui la dichiarazione IMU deve essere presentata anche per l'abitazione principale	1775
4.1 Coniugi con residenze in immobili diversi all'interno dello stesso Comune	1775
4.2 Immobile situato sul territorio di Comuni diversi	1776
4.3 Genitore affidatario dei figli e assegnatario della casa familiare	1776
4.4 Immobili dei cittadini italiani iscritti all'AIRE e assimilati all'abitazione principale (fino al 31.12.2019)	1777
5. Immobili merce inventuti	1778
6. Aree edificabili	1778
6.1 Presentazione della dichiarazione IMU per le aree fabbricabili	1778
6.2 Aree fabbricabili coltivate da coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola	1779
7. Effetti della dichiarazione per gli anni successivi	1779
SOGGETTI OBBLIGATI ALLA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE	1779
1. Soggetti passivi dell'IMU	1779
2. Comproprietari e contitolari di diritti reali	1780
3. Casi particolari	1780
TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE	1781
1. Termini di presentazione	1781
2. Soggetto a cui presentare la dichiarazione	1782
3. Modalità di presentazione della dichiarazione	1782

SOMMARIO

DICHIARAZIONE IMU DEGLI ENTI NON COMMERCIALI	1783
1. Dichiarazione IMU-TASI per gli enti non commerciali	1784
2. Termini di presentazione	1784
3. Contenuto della dichiarazione	1784

ADEMPIMENTI	1785
1. Dichiarazione IMU	1785
2. Dichiarazione IMU-TASI - Enti non commerciali	1786

75. Accertamento e riscossione IMU

INQUADRAMENTO GENERALE	1787
1. Accertamento e riscossione	1788
1.1. Accertamento	1788
1.2. Accertamento esecutivo degli Enti locali	1789
1.3. Esecuzione forzata	1789
1.4. Limiti all'esecutività dell'accertamento	1790
1.5. Dilazione dei versamenti	1791
2. Accertamento con adesione e strumenti deflativi del contenzioso	1791
3. Contenzioso	1791

REGIME SANZIONATORIO	1792
1. Sanzioni	1792
2. Incompletezza dei documenti di versamento	1793
3. Errata indicazione del codice tributo o del codice Comune	1794
4. Omessa presentazione del modello F24 "a saldo zero"	1795
5. Definizione agevolata	1795
6. Interessi di mora	1796

RAVVEDIMENTO OPEROSO	1796
1. Cause ostative al ravvedimento	1796
2. Misura della sanzione ridotta	1797
3. Efficacia del versamento	1799
4. Computo dei giorni per il ravvedimento "breve"	1800
5. Ravvedimento e riferimento alla dichiarazione IMU	1800
6. Ravvedimento per irregolarità di versamento IMU	1801
7. Ravvedimento dell'omessa presentazione della dichiarazione	1801
8. Ravvedimento parziale non esperibile per IMU e tributi locali	1802

76. TASI e TARI

DEFINIZIONI	1804
-------------	------

TASI: TASSA SUI SERVIZI INDIVISIBILI (fino al 31.12.2019)	1805
1. Presupposto impositivo	1805
1.1 TASI e abitazione principale	1805
1.2 Terreni agricoli	1806
1.3 Aree edificabili	1806

2.	Soggetti passivi	1807
2.1	Coniuge assegnatario	1807
		1807
2.2	Ripartizione tra proprietario e inquilino	1807
2.3	Solidarietà per l'obbligazione tributaria	1808
2.4	Immobile utilizzato sia dal proprietario che da altri soggetti	1808
2.5	Immobili in comodato	1808
2.6	Multiproprietà e centri commerciali integrati	1809
2.7	Immobili in leasing	1809
3.	Base imponibile	1809
4.	Aliquote TASI	1810
4.1	Aliquota aggiuntiva TASI 0,8% (2016-2019)	1810
4.2	Blocco degli aumenti dei tributi locali (anni 2016-2018)	1811
4.3	Termine per l'approvazione delle aliquote	1811
5.	Detrazioni per l'abitazione principale	1812
6.	Riduzioni ed esenzioni	1812
6.1	Rinvio alle esenzioni previste ai fini IMU	1812
6.2	Terreni agricoli	1813
	TARI: TASSA SUL SERVIZIO DI GESTIONE DEI RIFIUTI URBANI	1813
1.	Dalla TARSU alla TARI: evoluzione normativa	1814
2.	Presupposto e soggetti passivi	1814
3.	Base imponibile	1815
3.1	Unità immobiliari a destinazione ordinaria e futura revisione del catasto	1815
3.2	Rifiuti speciali	1816
4.	Criteri tariffari	1816
5.	Esclusioni	1818
5.1	Parti comuni dell'edificio	1818
5.2	Magazzini e aree esclusivamente collegate all'attività produttiva	1819
6.	Riduzioni ed esenzioni	1819
7.	Occupazione temporanea di aree pubbliche	1820
	TASI E TARI: DICHIARAZIONI E VERSAMENTI	1820
1.	Dichiarazioni	1820
2.	Versamenti TASI e TARI	1822
	RISCOSSIONE, ACCERTAMENTO E SANZIONI	1824
1.	Riscossione e accertamento	1824
2.	Regime sanzionatorio	1825
	ADEMPIMENTI	1825
1.	Versamento TARI	1825
	77. Imposta patrimoniale sugli immobili esteri (IVIE)	
	DEFINIZIONE	1828

SOMMARIO

SOGGETTI PASSIVI	1829
1. Soggetti residenti	1829
2. Proprietari e titolari di diritti reali sugli immobili esteri	1831
3. Immobili detenuti in comunione	1831
4. Immobili detenuti tramite soggetti interposti	1831
5. Soggetti proprietari di immobili oggetto di operazioni di emersione	1832
BASE IMPONIBILE	1832
1. Immobili situati in Paesi UE o aderenti allo Spazio Economico Europeo (SEE)	1832
1.1 Valore catastale	1832
1.2 Costo di acquisto o valore di mercato	1833
1.3 Valore di mercato	1835
2. Immobili situati in Paesi diversi	1835
2.1 Costo di acquisto o di costruzione	1835
2.2 Valore di mercato	1836
3. Altre disposizioni ai fini della determinazione della base imponibile	1836
3.1 Diritti reali diversi dalla proprietà	1836
3.2 Immobili costruiti dal proprietario	1836
3.3 Immobili acquisiti per successione o donazione	1836
3.4 Tasso di cambio	1836
ALIQUOTE IVIE	1837
1. Regime agevolato per le abitazioni principali all'estero	1837
DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA	1839
1. Credito di imposta	1839
2. Credito di imposta per gli Immobili situati nell'UE e nello SEE	1839
3. Franchigia	1840
DICHIARAZIONE E VERSAMENTO	1840
1. Compilazione del modello REDDITI PF	1840
2. Soggetti che presentano il modello 730	1841
3. Esclusione dall'IRPEF degli immobili esteri non locati o adibiti ad abitazione principale	1841
4. Versamento, liquidazione, accertamento e riscossione	1841
5. Immobili concessi in gestione o in amministrazione a intermediari residenti	1842
ADEMPIMENTI	1843
1. Versamento IVIE	1843

PARTE VI ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO' - 'NEL SETTORE IMMOBILIARE

78. Accertamento delle locazioni

ACCERTAMENTO DELLE LOCAZIONI REGISTRATE	1847
1. Ambito di applicazione	1847
1.1 Esclusione dei contratti di locazione concordati	1848
2. Inibizione del potere di liquidare la maggiore imposta di registro complementare	1848
2.1 Ragguaglio del valore catastale al periodo locativo infrannuale	1849
2.2 Liquidazione dell'imposta complementare sulle annualità successive	1849
2.3 Valore catastale	1849
2.4 Misura dei coefficienti moltiplicatori	1850
3. Inibizione del potere di rettificare il reddito dichiarato dal locatore	1850
3.1 Mancato coordinamento tra normativa relativa all'accertamento e determinazione del reddito sui fabbricati	1851
3.2 Natura procedimentale e non sostanziale della disposizione	1851
3.3 Condizione che configura l'inibizione dei poteri di accertamento	1852
3.4 Interpretazione letterale	1853
3.5 Locazioni di singole unità immobiliari e APE	1854
ACCERTAMENTO DELLE LOCAZIONI NON REGISTRATE	1856
1. Risposta sanzionatoria all'omessa registrazione	1856
2. Codice fiscale indicato nei contratti di somministrazione di acqua, energia elettrica, gas	1857
3. Dati catastali delle unità immobiliari presso cui sono attivate nuove utenze	1857
3.1 Destinatari dell'obbligo	1858
3.2 Comunicazione telematica	1858
REGIME SANZIONATORIO	1858
1. Sanzioni amministrative	1858
1.1 Omessa indicazione dei dati catastali	1858
1.2 Nullità della locazione come sanzione extrafiscale	1858
1.3 Contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni	1859
1.4 Conseguenze fiscali	1859
1.5 Estensione dell'ambito di applicazione della sanzione	1860
2. Sanzioni per le locazioni di immobili abitativi previste dal decreto sul federalismo municipale	1860
2.1 Sospetto di incostituzionalità	1860
2.2 Contratti verbali	1861
2.3 Rilevanza del canone imposto ex lege ai fini del calcolo dell'imposta di registro	1861
2.4 Registrazione tardiva volontaria	1862
2.5 Sanatoria per i contratti in corso non tempestivamente registrati (termine del 6.6.2011)	1862

SOMMARIO

2.6	Applicabilità della norma sull'accertamento parziale per il pregresso	1862
2.7	Omessa dichiarazione dei redditi	1863
RAVVEDIMENTO OPEROSO		1864
1.	Cedolare secca	1864
2.	Modifiche al ravvedimento operoso introdotte dalla legge di stabilità 2015	1865
79. Accertamento dei trasferimenti immobiliari		
REDDITO GENERATO DAL TRASFERIMENTO DI IMMOBILI		1867
1.	Reddito di lavoro autonomo	1868
2.	Reddito d'impresa	1868
3.	Redditi diversi	1870
4.	Duplici funzioni del corrispettivo	1870
5.	Rapporto tra corrispettivo e valore normale	1870
IMPOSTE DI CORRISPETTIVO		1870
1.	Evoluzione normativa della disciplina dell'accertamento	1871
1.1	Abrogazione operata dalla legge Comunitaria 2008	1871
1.2	Conseguenze dell'abrogazione	1872
1.3	Disciplina dell'accertamento previgente	1872
1.4	Applicabilità al pregresso dell'accertamento in base al valore normale	1873
1.5	Rettifica del reddito d'impresa in base al valore normale degli immobili	1873
1.6	Inferiorità del corrispettivo al valore normale come elemento fondante la rettifica	1873
1.7	Rettifica della dichiarazione IVA in base al valore normale degli immobili	1874
1.8	Irrilevanza del valore catastale	1874
1.9	Valore normale come elemento fondante la rettifica	1874
1.10	Rilevanza della generalità delle cessioni immobiliari	1875
1.11	Determinazione del valore normale	1875
1.12	Valore normale dei beni immobili oggetto di compravendite finanziate con mutui	1875
1.13	Onere della prova	1876
1.14	Incoerenza della norma nazionale	1877
1.15	Contrasto con la disciplina IVA comunitaria	1877
2.	Disciplina vigente	1878
2.1	Restaurazione dell'onere probatorio in capo agli uffici	1878
2.2	Svuotamento della presunzione legale relativa all'importo preso a mutuo come valore normale minimo	1882
2.3	Decorrenza	1883
2.4	Efficacia retroattiva della nuova disciplina	1884
3.	Solidarietà passiva IVA del cessionario	1885
3.1	Differenze rispetto alla solidarietà passiva del cessionario nelle cessioni immobiliari	1886
3.2	Oggetto della responsabilità del cessionario	1887

3.3	Regolarizzazione ostantiva alla responsabilità solidale	1888
3.4	Privilegio speciale dello Stato	1889
3.5	Disconoscimento requisiti "prima casa"	1890
IMPOSTE DI VALORE		1891
1.	Riflessi dell'accertamento di valore ai fini delle imposte dirette	1892
1.1	Accertamento dell'occultazione di corrispettivo	1895
2.	Accertamento di maggior valore	1896
2.1	Criteri che ispirano il controllo di congruità	1896
2.2	Obbligo di motivazione e obbligo di allegazione	1896
2.3	Acquisti attraverso aste giudiziarie	1897
2.4	Determinazione del valore venale in comune commercio	1898
2.5	Rilevanza del valore di perizia	1899
2.6	Possibilità di discostarsi dal valore di perizia	1901
2.7	Liquidazione dell'imposta complementare (registro)	1902
2.8	Sanzione per insufficiente dichiarazione di valore	1903
2.9	Criteri di selezione degli atti per l'accertamento di valore	1904
VALORE NORMALE		1905
1.	Criteri di determinazione del valore normale	1905
1.1	Aggiornamento semestrale delle quotazioni immobiliari OMI	1906
1.2	Aggiornamento periodico dei criteri di determinazione del valore normale	1906
1.3	Superficie dell'unità immobiliare rilevante per il calcolo del valore normale	1907
2.	Individuazione delle quotazioni immobiliari OMI	1907
2.1	Valori OMI alla data dell'atto notarile o del contratto preliminare registrato	1908
3.	Calcolo del valore normale unitario (unità immobiliari non residenziali)	1908
4.	Calcolo del valore normale unitario (unità immobiliari residenziali)	1909
4.1	Necessità di rettificare il valore normale unitario per gli immobili residenziali	1910
5.	Calcolo del valore normale e rivalutazione del 30% (immobili nuovi)	1912
6.	Esempi di calcolo del valore normale	1913
7.	Integrazione del valore normale in base ad altri elementi a disposizione dell'ufficio	1915
POTERI DI CONTROLLO DEGLI UFFICI		1916
1.	Accessi, ispezioni e verifiche	1916
2.	Inviti, richieste e questionari	1917
3.	Indagini finanziarie	1919
3.1	Presunzioni relative ai prelevamenti e ai versamenti	1919

80. Valutazione automatica e prezzo-valore

VALUTAZIONE AUTOMATICA SU BASE CATASTALE		1921
1.	Edificabilità - Inedificabilità del terreno	1922
2.	Nullità del preliminare che obblighi a inserire in atto il valore catastale	1922

SOMMARIO

3.	Attuale ambito applicativo della valutazione automatica	1923
4.	Calcolo del valore soglia (valore catastale)	1924
5.	Casi particolari	1925
5.1	Unico atto contenente una pluralità di beni	1925
5.2	Atti immobiliari non configuranti "cessioni"	1925
5.3	Immobili sprovvisti di rendita	1926
SUCCESSIONI E DONAZIONI		1927
REQUISITI PER L'APPLICAZIONE DEL PREZZO-VALORE		1927
1.	Indicazione del corrispettivo	1927
2.	Richiesta di applicazione del beneficio in atto	1928
3.	Sentenze di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre	1929
4.	Dichiarazione da rendere al notaio	1929
5.	Indicazione di un errato valore catastale	1929
6.	Pagamenti dilazionati	1930

INDICE ANALITICO