

SOMMARIO

PARTE I - CATASTO E URBANISTICA

1. Catasto dei Terreni

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

2. Aggiornamento del Catasto Terreni

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

SOMMARIO

FRAZIONAMENTO CATASTALE	17
PASSAGGIO AL CATASTO FABBRICATI A SEGUITO DI EDIFICAZIONE	17
VARIAZIONI DELL'ESTIMO CATASTALE E REVISIONE GENERALE	18
1. Revisione delle colture iscritte in Catasto	20
2. Verificazioni ordinarie (c.d. "lustrazioni")	20
3. Verificazioni straordinarie	20
4. Revisione generale degli estimi del Catasto terreni	20
4.1 Ultima revisione generale degli estimi dei terreni	21
5. Revisioni della qualificazione, della classificazione e del classamento dei terreni	21
VARIAZIONI DELLA QUALITÀ DI COLTURA	22
1. Variazioni in aumento	22
1.1 Termine per la presentazione della denuncia	22
1.2 Terreni posseduti o condotti in regime di contitolarità tra più soggetti	22
1.3 Conseguenze sanzionatorie per l'omessa denuncia delle variazioni in aumento	23
1.4 Revisione del classamento	23
1.5 Efficacia dei nuovi redditi dominicale ed agrario	23
2. Variazioni in diminuzione	23
2.1 Assenza di un termine per la presentazione della denuncia	24
2.2 Revisione del classamento	24
2.3 Efficacia dei nuovi redditi dominicale ed agrario	24
3. Modalità di denuncia delle variazioni	24
3.1 Tipo di frazionamento	25
3.2 Modello unico informatico	25
4. Classamento automatico delle particelle variate tramite la procedura informatica "DOCTE"	25
RICLASSAMENTO AUTOMATICO	27
1. Terreni interessati dal riclassamento automatico	27
2. Contenuti della dichiarazione relativa all'uso dei suoli	28
3. Ruolo dell'AGEA	29
3.1 Predisposizione e invio degli atti di aggiornamento catastale	29
3.2 Conservazione della documentazione	30
4. Ruolo dell'ufficio dell'Agenzia delle Entrate	30
5. Istanza di autotutela	30
6. Ricorso avverso i nuovi redditi attribuiti ai terreni	30
7. Profili sanzionatori	31
7.1 Inapplicabilità della sanzione prevista per l'omessa denuncia della variazione colturale	31
7.2 Sanzione per omessa o infedele indicazione dei dati nella dichiarazione relativa all'uso dei suoli	31
8. Decorrenza degli effetti dei nuovi redditi dominicale ed agrario	32
9. Riclassamento dei terreni in base alle dichiarazioni presentate all'AGEA nel 2006	32

3. Decorrenza degli effetti fiscali dei redditi dei terreni

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

4. Catasto dei Fabbricati

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

SOMMARIO

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

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

SOMMARIO

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

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

7. Decorrenza degli effetti fiscali delle rendite dei fabbricati

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

SOMMARIO

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

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

8. Rilevanza fiscale dell'estimo catastale

REDDITO DOMINICALE E REDDITO AGRARIO	168
1. Efficacia dei redditi dominicali ed agrari	169
2. Ultima revisione generale delle tariffe d'estimo dominicali ed agrarie	169
3. Rivalutazione dei redditi dominicali ed agrari	169
3.1 Ulteriore rivalutazione dei redditi dominicale ed agrario per il triennio 2013 - 2015	169
IMPOSTE INDIRETTE SUI TRASFERIMENTI	170
IMPOSTE DI SUCCESSIONE E DONAZIONE	170
IMU	171
RENDITA CATASTALE E TARIFFE D'ESTIMO	171
UNITÀ IMMOBILIARI URBANE A DESTINAZIONE ORDINARIA	172
CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLE TARIFFE D'ESTIMO	172
1. Unità immobiliari per cui nella zona censuaria si pratica la locazione	172
2. Unità immobiliari per cui nella zona censuaria non si pratica la locazione	174

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

9. Fiscalità urbanistica

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

PARTE II - IMPOSTE DIRETTE SOGGETTI NON IMPRENDITORI

10. Soggetti passivi

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

11. Terreni dei soggetti non imprenditori

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

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

SOMMARIO

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

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

SOMMARIO

ADEMPIMENTI	409
1. Versamento cedolare secca	409

15. Plusvalenze sui fabbricati dei soggetti non imprenditori

DEFINIZIONE	411
-------------	-----

CESSIONE DI FABBRICATI POSSEDUTI DA NON PIÙ DI 5 ANNI	412
1. Definizione	412
2. Computo del quinquennio	418

UNITÀ IMMOBILIARI URBANE ADIBITE AD ABITAZIONE PRINCIPALE	425
---	-----

CESSIONE DI IMMOBILI SITUATI ALL'ESTERO	428
---	-----

IMPOSTA SOSTITUTIVA DEL 26%	429
1. Ambito soggettivo	429
2. Ambito oggettivo - Plusvalenze rilevanti	431
3. Considerazioni in merito alla convenienza dell'esercizio della facoltà	432
4. Applicazione dell'imposta sostitutiva - Base imponibile e aliquota	433
5. Applicazione e versamento dell'imposta a cura del notaio	433
6. Applicazione dell'imposta sostitutiva	434
7. Pagamento dell'imposta sostitutiva	434
8. Comunicazione dei dati all'Agenzia delle Entrate	435

16. Oneri deducibili di derivazione immobiliare

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

CANONI, LIVELLI, CENSI ED ALTRI ONERI GRAVANTI SUI REDDITI DEGLI IMMOBILI	438
1. Canoni, livelli e censi	438
2. Altri oneri	438

INDENNITÀ PER PERDITA DELL'AVVIAMENTO	439
---------------------------------------	-----

DEDUZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE	439
---	-----

DEDUZIONI PER INVESTIMENTI DI IMMOBILI DA LOCARE	444
--	-----

17. Spese detraibili di derivazione immobiliare

DEFINIZIONE	448
-------------	-----

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

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

SOMMARIO

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

18. Detrazioni per le spese di recupero del patrimonio edilizio

DEFINIZIONE	494
1. Detrazione del 36-50% delle spese di recupero del patrimonio edilizio	494
SOGGETTI INTERESSATI	498
1. Familiare convivente	499
2. Coniuge separato	500
3. Imprenditore individuale	500
4. Imprese familiari	501
5. Società di persone	501
6. Soci di cooperative	502
7. Futuro acquirente	502
IMMOBILI OGGETTO DEGLI INTERVENTI AGEVOLATI	503
1. Immobili a uso promiscuo	503
2. Pertinenze delle unità immobiliari residenziali	503
3. Parti comuni condominiali	504
4. Connotazione di edificio residenziale	504
5. Altre condizioni necessarie per l'agevolazione	504
INTERVENTI AGEVOLATI	505
1. Manutenzione ordinaria	505
2. Manutenzione straordinaria	506
3. Restauro e risanamento conservativo	507
4. Ristrutturazione edilizia	508
5. Ricostruzione e ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi	509
6. Eliminazione delle barriere architettoniche	509
7. Misure contro il compimento di atti illeciti	510
8. Interventi di cablatura degli edifici	511
9. Misure contro l'inquinamento acustico	511
10. Adozione di misure antisismiche	511
11. Interventi di bonifica dall'amianto	517
12. Interventi per evitare gli infortuni domestici	517
13. Misure per il risparmio energetico	518
14. Costruzione o acquisto di box auto pertinenziali a unità immobiliari residenziali	519
TIPOLOGIE DI SPESA AGEVOLATE	523
1. Lavori eseguiti in proprio	524

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

SOMMARIO

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

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

SOMMARIO

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

2. Trasferimento delle quote residue della detrazione	630
3. Interventi effettuati in leasing	631
4. Interventi di carattere strutturale per interventi di ristrutturazione ed efficienza energetica e idrica	631
ASPETTI CONTABILI	632
ADEMPIMENTI	635
1. Detrazione per interventi di riqualificazione energetica (Ecobonus)	635
20. Detrazioni d'imposta per i conduttori di immobili abitativi	
DEFINIZIONE	637
1. Contratti di locazione interessati	638
2. Parametrazione al periodo di destinazione dell'immobile ad abitazione principale	639
3. Contratto di locazione cointestato	639
CONTRATTI DI LOCAZIONE LIBERI	640
CONTRATTI DI LOCAZIONE CONCORDATI	640
1. Contratti di locazione interessati	640
2. Determinazione della detrazione	641
INQUILINI DI ETÀ COMPRESA TRA I 20 E I 30 ANNI	642
1. Contratti di locazione interessati	642
2. Altre condizioni per il riconoscimento della detrazione	642
3. Determinazione della detrazione	642
4. Durata della detrazione	643
5. Verifica del requisito di età	643
STUDENTI "FUORI SEDE"	643
DIPENDENTI CHE TRASFERISCONO LA RESIDENZA PER MOTIVI DI LAVORO	645
1. Lavoratori interessati	645
2. Variazione della residenza	645
3. Contratti di locazione interessati	645
4. Altre condizioni per il riconoscimento della detrazione	645
5. Durata della detrazione	646
6. Determinazione della detrazione	646
DIVIETO DI CUMULO DELLE DETRAZIONI E OPZIONE PER QUELLA PIÙ FAVOREVOLE	647
1. Diritto a diverse detrazioni per differenti periodi dell'anno	648
2. Possibile incompatibilità con abitazione principale nel quadro B	648
3. Incumulabilità con i contributi del "Fondo affitti"	649

SOMMARIO

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

21. Crediti d'imposta di derivazione immobiliare

DEFINIZIONE	653
-------------	-----

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

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

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

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

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

22. Immobili dei professionisti

DEFINIZIONE	663
-------------	-----

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

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

23. Immobili delle società semplici e degli enti non commerciali

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

PARTE III - IMPOSTE DIRETTE SOGGETTI IMPRENDITORI

24. Immobili dell'imprenditore individuale

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

SOMMARIO

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

25. Immobili delle società commerciali

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

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

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

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

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

26. Immobili merce

DEFINIZIONE	731
-------------	-----

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

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

SOMMARIO

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

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

SOMMARIO

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

RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA	823
--	-----

29. Regime della participation exemption per le società immobiliari

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

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

30. Operazioni straordinarie

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

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

31. IRAP sui beni immobili

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

PARTE IV - IVA ED ALTRE IMPOSTE INDIRETTE
32. IVA nel settore immobiliare

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

33. Territorialità IVA

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

SOMMARIO

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

34. Detrazione IVA

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

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

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

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

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

3. Rapporto tra rettifica della detrazione e autoconsumo	937
OPERAZIONI TRA SOGGETTI COLLEGATI	938
1. Prima ipotesi di sottofatturazione da parte del cedente/prestatore	938
2. Ulteriori ipotesi in cui si applica il valore normale	938
3. Tabella riepilogativa	938
35. Reverse charge	
APPLICAZIONE GENERALE	941
1. Adempimenti	942
1.1 Fornitore	942
1.2 Cliente	942
1.3 Novità dal 2019 per effetto dell'obbligo di fatturazione elettronica	943
2. Cedente/prestatore e/o cessionario/committente non stabilito in Italia	943
3. Regime sanzionatorio	944
4. Scritture contabili in capo al cliente	945
4.1 Ricevimento della fattura	945
4.2 Registrazione della fattura nel registro vendite	945
4.3 Chiusura delle partite di transito	946
4.4 Pagamento del fornitore	946
SUBAPPALTI EDILI	946
1. Natura "edilizia" dell'operazione	947
1.1 Definizione di "settore edile"	948
1.2 Riconducibilità al settore edile della prestazione resa	951
2. Accordo negoziale sottostante alla prestazione	955
2.1 Assimilazione dei contratti d'opera	956
2.2 Rapporti associativi	956
2.3 Differenza tra "appalto" e "compravendita con posa in opera"	958
2.4 Differenza tra "appalto" e "noleggio con manovratore"	960
3. Rapporti contrattuali con applicazione del reverse charge	961
3.1 Contratto di affidamento a contraente generale ("general contractor")	962
3.2 Società di "project financing"	962
3.3 Società "in house providing"	963
3.4 Società di "global service"	963
3.5 "Franchising" di servizi	963
3.6 Contratto di avvalimento tra società dello stesso gruppo	964
4. Esempi di "filiera" negoziali	964
5. Norme di "tutela finanziaria" per i subappaltatori edili	966
5.1 Rimborso del credito annuale o infrannuale	966
5.2 Rimborsi IVA prioritari per i subappaltatori edili	967
CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI E STRUMENTALI	967
SERVIZI IMMOBILIARI	967
1. Ambito applicativo	968
2. Definizione del concetto di edificio	969

SOMMARIO

- 3. Servizi di pulizia negli edifici 970
- 4. Demolizione, installazione di impianti e completamento di edifici 970

RAPPORTI CON ALTRI REGIMI SPECIALI 977

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

36. Imposta di registro nel settore immobiliare

AMBITO DI APPLICAZIONE 984

FUNZIONE DI REGISTRAZIONE 985

- 1. Funzione della registrazione 985
- 2. Modalità di registrazione 985
 - 2.1 Registrazione telematica degli atti: modello unico informatico 986
 - 2.2 Luogo di registrazione 986

ATTI COME OGGETTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO 986

APPLICAZIONE E MISURA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO: LA TARIFFA 987

- 1. Tariffa allegata al TUR 987
- 2. Tabella e prospetto dei coefficienti 987

TERMINI PER LA REGISTRAZIONE 988

- 1. Atti soggetti a registrazione “in termine fisso” 988
- 2. Atti soggetti a registrazione “in caso d’uso” 989

NATURA DEGLI ATTI 989

- 1. Precedente formulazione della norma 992
- 2. Interpretazioni anteriori alla legge di Bilancio 2019 993
- 3. Natura innovativa priva di effetti retroattivi 993
- 4. Natura interpretativa con effetti retroattivi 994
- 5. Legittimità costituzionale dell’art. 20 TUR 995

ATTI CHE CONTENGONO PIU' DISPOSIZIONI 995

RIFORMA DELLA DISCIPLINA DELL'ABUSO DI DIRITTO 997

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

SOMMARIO

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

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

38. Imposta di registro: determinazione

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

SOMMARIO

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

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

SOMMARIO

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

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

SOMMARIO

DISTINZIONE TRA FABBRICATI ABITATIVI E STRUMENTALI	1156
DEFINIZIONE DI IMPRESA COSTRUTTRICE O RISTRUTTURATRICE	1157
REGIMI APPLICABILI AI FINI DELLE IMPOSTE INDIRETTE	1160
1. Effetti del regime di esenzione	1162
CESSIONI OPERATE DA SOGGETTI NON IVA: IMPOSTA DI REGISTRO	1162
1. Aliquote dell'imposta di registro	1163
CESSIONI EFFETTUATE DA SOGGETTI IVA	1163
1. Cessioni esenti da IVA	1164
1.1 Novità del DL 83/2012	1164
1.2 Imposte di registro, ipotecaria e catastale	1165
1.3 Agevolazione per i fabbricati abitativi acquistati da imprese di compravendita immobiliare con l'obbligo di successiva rivendita nel triennio	1165
1.4 Base imponibile dell'imposta di registro	1166
2. Cessioni di fabbricati abitativi imponibili IVA	1166
2.1 Imponibilità IVA per obbligo	1167
2.2 Imponibilità IVA per opzione	1168
2.3 Aliquote applicabili	1169
2.4 Fabbricati in corso di costruzione	1175
2.5 Fabbricati in corso di ristrutturazione	1176
2.6 Atti della Pubblica Amministrazione e dell'Autorità giudiziaria	1178
PERTINENZE DI UNITÀ IMMOBILIARI ABITATIVE	1179
1. Definizione di pertinenza	1179
2. Cessione delle pertinenze	1180
2.1 Cessione della pertinenza con atto separato	1180
2.2 Cessione della pertinenza con lo stesso atto	1180
42. Agevolazioni prima casa	
INQUADRAMENTO GENERALE	1184
CRONOLOGIA DELLE NORME IN TEMA DI AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" - IMPOSTA DI REGISTRO	1184
1. Estensione del regime agevolato anche agli acquisti a titolo gratuito e acquisti per usucapione	1185
DIVERSA IMPOSIZIONE AI FINI REGISTRO ED IVA	1185
1. Acquisti soggetti a imposta di registro	1185
2. Cessioni imponibili con l'imposta sul valore aggiunto	1186
3. Condizioni per l'applicazione dell'agevolazione	1187
NORMATIVA VIGENTE SULL'ACQUISTO DELLA "PRIMA CASA"	1188
1. IVA: cessioni di beni a titolo oneroso	1189

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

SOMMARIO

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

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

SOMMARIO

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

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

SOMMARIO

48. Agevolazioni prima casa: credito d'imposta

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

49. Agevolazioni prima casa: revoca e decadenza

INQUADRAMENTO GENERALE	1340
REVOCA O DECADENZA	1342
1. Decadenza	1342

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

SOMMARIO

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

50. Cessioni di fabbricati strumentali

DEFINIZIONE	1381
-------------	------

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

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

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

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

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

51. Cessione di terreni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SOMMARIO

- 3. Base imponibile dell'imposta di registro 1457
- 4. Compravendita di terreno soggetta a condizione di edificabilità 1457

ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ E CESSIONI VOLONTARIE A
SEGUITO DI ESPROPRIO 1460

- TRASFERIMENTO DI CUBATURA 1461
- 1. Assimilazione alla cessione di terreni ai fini fiscali 1462
 - 2. Cessione di terreni inedificabili recanti una capacità edificatoria 1462
 - 3. Forma dell'atto 1462

- ACCESSIONI 1463
- 1. Esclusione del fabbricato 1464
 - 2. Atto avente data certa che costituisce diritto di superficie 1464
 - 3. Ulteriore prova del trasferimento disgiunto 1465
 - 4. Orientamenti giurisprudenziali 1465

TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE 1466

- SFRUTTAMENTO DI CAVE 1467
- 1. Natura dell'operazione sottostante allo sfruttamento della cava 1467
 - 2. Casistica 1467
 - 3. Acquisto tramite contratto di leasing 1468

- ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE 1468
- 1. Cessione di aree o esecuzione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione 1469

- IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI E IMPIANTO
FOTOVOLTAICO 1470
- 1. Impianto di distribuzione di carburanti 1470
 - 2. Impianto fotovoltaico 1471
 - 3. Autorizzazione unica: variante allo strumento urbanistico 1473

EDIFICABILITÀ DEI SUOLI 1473

53. Locazioni di fabbricati abitativi

- IMPOSTA DI REGISTRO 1475
- 1. Alternatività IVA-registro 1476
 - 2. Esenzione da IVA e applicazione dell'imposta di registro 1477

- REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE 1478
- 1. Termini per la registrazione 1480
 - 2. Accordi di riduzione del canone di locazione 1481
 - 3. Soggetti obbligati 1481
 - 3.1 Parti contraenti 1481
 - 3.2 Notaio 1482

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

SOMMARIO

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

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

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

55. Affitto di terreni

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

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

ADEMPIMENTI	1517
1. Registrazione cumulativa contratti di affitto di fondi rustici	1517
56. Leasing	
INQUADRAMENTO GENERALE	1520
REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO	1521
ACQUISTO DELL'IMMOBILE	1522
1. Responsabilità solidale dell'utilizzatore	1522
2. Regime impositivo	1522
RISCATTO DEL BENE	1525
SUBENTRO NEL CONTRATTO O CESSIONE	1527
57. Cessione di beni finiti relativi alla costruzione	
"FABBRICATI TUPINI" E COSTRUZIONI RURALI	1529
1. Interventi edilizi assimilati alla costruzione	1530
2. Ulteriori operazioni soggette ad aliquota IVA del 4%	1530
3. Beni agevolati	1530
3.1 Beni importati	1531
3.2 Individuazione dei beni soggetti ad aliquota ridotta	1531
3.3 Beni esclusi dall'agevolazione	1532
INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO	1533
1. Restauro e risanamento conservativo	1533
2. Ristrutturazione edilizia	1534
3. Demolizione di un immobile vetusto e sostituzione con uno più moderno	1535
4. Nuova costruzione	1536
5. Ristrutturazione urbanistica	1537
58. Contratti d'appalto per opere edili	
COSTRUZIONE DI "FABBRICATI TUPINI" E CASE DI ABITAZIONE	1539
1. Ricostruzione previa demolizione della preesistente struttura	1540
2. Pertinenze	1540
3. Ampliamento di case di abitazione "prima casa" e migliorie apportate in corso di costruzione	1540
3.1 Ampliamento della "prima casa"	1541
3.2 Lavori in variante alla concessione originaria	1541
3.3 Migliorie all'abitazione prima casa in corso di costruzione	1541
3.4 Barriere architettoniche	1542
3.5 Opere soggette ad aliquote diverse	1543
3.6 Consulenze professionali	1543
3.7 Fabbricati "Tupini" e relative opere di urbanizzazione	1543

SOMMARIO

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

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

59. Manutenzioni ordinarie e straordinarie

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

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

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

60. Opere di urbanizzazione

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

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

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

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

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

61. Assegnazione di abitazioni da parte di cooperative

DEFINIZIONE	1567
-------------	------

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

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

62. Conferimenti e assegnazioni di immobili

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

63. Dichiarazioni per l'applicazione di aliquote IVA ridotte

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

64. Imposte ipotecaria e catastale

DEFINIZIONE	1596
1. Imposta ipotecaria	1596
1.1 Atti soggetti a trascrizione	1596
1.2 Pluralità di formalità relative allo stesso atto	1598
1.3 Termini	1598
2. Imposta catastale	1600
BASE IMPONIBILE	1600
1. Trascrizioni	1600
1.1 Conferimento in società di un bene immobile	1602
1.2 Trasferimento di immobili per successione	1602
1.3 Trasferimento per successione di immobili di interesse storico ed artistico	1603
1.4 Trasferimento di più immobili	1603
1.5 Permuta immobiliare	1604
2. Iscrizioni	1604
3. Volture catastali	1605
FATTISPECIE PARTICOLARI	1605
1. Atti costitutivi del fondo patrimoniale	1605
2. Trust	1606
3. Cessione d'azienda comprendente immobili	1606
4. Conferimenti	1607
5. Regolarizzazione di società di fatto	1607
6. Assegnazione e cessione di immobili ai soci	1608
7. Trasferimento di immobili espropriati	1608
SOGGETTI PASSIVI	1609
ALIQUOTE DELL'IMPOSTA IPOTECARIA	1609
1. Imposta dovuta in misura fissa	1610
1.1 Pertinenze cedute con l'abitazione	1610
1.2 Agevolazione "prima casa"	1610
2. Aliquota dello 0,50% (annotazioni per cancellazioni o riduzioni di ipoteca o pegno)	1611
3. Aliquota dell'1% (rinnovazioni di ipoteca o pegno)	1611
ALIQUOTE DELL'IMPOSTA CATASTALE	1611
65. Imposta sulle successioni	
OGGETTO DELL'IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI	1613
1. Imposta sul valore della singola quota	1614
1.1 Presupposto impositivo	1614
1.2 Beni situati all'estero	1615
2. Trasferimenti non soggetti all'imposta	1615

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

66. Imposta sulle donazioni

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

SOMMARIO

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

PARTE V - IMU, TARI E IMPOSTA PATRIMONIALE IMMOBILI ESTERI

67. Istituzione e presupposto IMU

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

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

DEDUCIBILITÀ	1684
--------------	------

68. Ambito soggettivo IMU

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

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

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

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

69. Ambito oggettivo IMU

PRESUPPOSTO	1700
-------------	------

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

SOMMARIO

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

70. Esenzioni IMU

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

SOMMARIO

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

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

71. Base imponibile IMU

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

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

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

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

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

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

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

72. Aliquote IMU

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

73. Liquidazione e versamento IMU

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

SOMMARIO

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

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

75. Accertamento e riscossione IMU

INQUADRAMENTO GENERALE	1861
1. Accertamento e riscossione	1862
1.1. Accertamento	1862

SOMMARIO

1.2. Accertamento esecutivo degli Enti locali	1863
1.3. Esecuzione forzata	1864
1.4. Limiti all'esecutività dell'accertamento	1865
1.5. Dilazione dei versamenti	1865
2. Accertamento con adesione e strumenti deflativi del contenzioso	1866
3. Contenzioso	1866

REGIME SANZIONATORIO	1866
1. Sanzioni	1866
2. Incompletezza dei documenti di versamento	1868
3. Errata indicazione del codice tributo o del codice Comune	1868
4. Omessa presentazione del Modello F24 "a saldo zero"	1870
5. Definizione agevolata	1870
6. Interessi di mora	1870

RAVVEDIMENTO OPEROSO	1870
1. Cause ostative al ravvedimento	1871
2. Misura della sanzione ridotta	1871
3. Efficacia del versamento	1874
4. Computo dei giorni per il ravvedimento "breve"	1874
5. Ravvedimento e riferimento alla dichiarazione IMU	1875
6. Ravvedimento per irregolarità di versamento IMU	1875
7. Ravvedimento dell'omessa presentazione della dichiarazione	1876
8. Ravvedimento parziale non esperibile per IMU e tributi locali	1877

76. TARI

DEFINIZIONI	1879
-------------	------

TARI: TASSA SUL SERVIZIO DI GESTIONE DEI RIFIUTI URBANI	1880
1. Dalla TARSU alla TARI: evoluzione normativa	1880
2. Presupposto e soggetti passivi	1881
3. Base imponibile	1882
3.1 Unità immobiliari a destinazione ordinaria e futura revisione del catasto	1882
3.2 Rifiuti speciali	1883
4. Criteri tariffari	1883
5. Esclusioni	1885
5.1 Parti comuni dell'edificio	1886
5.2 Magazzini e aree esclusivamente collegate all'attività produttiva	1886
6. Riduzioni ed esenzioni	1887
6.1 Riduzioni per legge	1887
6.2 Riduzioni stabilite da Comune	1887
6.3 Riduzioni per i soggetti titolari di pensione non residenti	1887
6.4 Riduzioni nel periodo di emergenza Covid-19	1888
7. Occupazione temporanea di aree pubbliche	1888

DICHIARAZIONI E VERSAMENTI	1888
----------------------------	------

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

SOMMARIO

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

PARTE VI - ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO NEL SETTORE IMMOBILIARE

78. Accertamento delle locazioni

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

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

SOMMARIO

2.	Disciplina vigente	1946
2.1	Restaurazione dell'onere probatorio in capo agli uffici	1946
2.2	Svuotamento della presunzione legale relativa all'importo preso a mutuo come valore normale minimo	1950
2.3	Decorrenza	1951
2.4	Efficacia retroattiva della nuova disciplina	1952
3.	Solidarietà passiva IVA del cessionario	1953
3.1	Differenze rispetto alla solidarietà passiva del cessionario nelle cessioni immobiliari	1954
3.2	Oggetto della responsabilità del cessionario	1955
3.3	Regolarizzazione ostativa alla responsabilità solidale	1956
3.4	Privilegio speciale dello Stato	1957
3.5	Disconoscimento requisiti "prima casa"	1958
IMPOSTE DI VALORE		1959
1.	Riflessi dell'accertamento di valore ai fini delle imposte dirette	1960
1.1	Accertamento dell'occultazione di corrispettivo	1963
2.	Accertamento di maggior valore	1964
2.1	Criteri che ispirano il controllo di congruità	1964
2.2	Obbligo di motivazione e obbligo di allegazione	1964
2.3	Acquisti attraverso aste giudiziarie	1965
2.4	Determinazione del valore venale in comune commercio	1966
2.5	Rilevanza del valore di perizia	1967
2.6	Possibilità di discostarsi dal valore di perizia	1969
2.7	Liquidazione dell'imposta complementare (registro)	1970
2.8	Sanzione per insufficiente dichiarazione di valore	1971
2.9	Criteri di selezione degli atti per l'accertamento di valore	1972
VALORE NORMALE		1973
1.	Criteri di determinazione del valore normale	1973
1.1	Aggiornamento semestrale delle quotazioni immobiliari OMI	1974
1.2	Aggiornamento periodico dei criteri di determinazione del valore normale	1974
1.3	Superficie dell'unità immobiliare rilevante per il calcolo del valore normale	1975
2.	Individuazione delle quotazioni immobiliari OMI	1975
2.1	Valori OMI alla data dell'atto notarile o del contratto preliminare registrato	1976
3.	Calcolo del valore normale unitario (unità immobiliari non residenziali)	1976
4.	Calcolo del valore normale unitario (unità immobiliari residenziali)	1977
4.1	Necessità di rettificare il valore normale unitario per gli immobili residenziali	1978
5.	Calcolo del valore normale e rivalutazione del 30% (immobili nuovi)	1980
6.	Esempi di calcolo del valore normale	1981
7.	Integrazione del valore normale in base ad altri elementi a disposizione dell'ufficio	1983
POTERI DI CONTROLLO DEGLI UFFICI		1984

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

80. Valutazione automatica e prezzo-valore

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