
Estratto

Estratto da un prodotto in vendita su **ShopWKI**, il negozio online di Wolters Kluwer Italia

Vai alla scheda →

Wolters Kluwer opera nel mercato dell'editoria professionale, del software, della formazione e dei servizi con i marchi: IPSOA, CEDAM, Altalex, UTET Giuridica, il fisco.



Wolters Kluwer

**PARTE I
IMPOSTE DIRETTE**

1. SOGGETTI PASSIVI

di Saverio Cinieri

1.1.	Titolarità dei redditi.....	5
1.1.1.	Proprietà	5
1.1.2.	Diritto di usufrutto	5
1.1.2.1.	Usufrutto sui beni del figlio minore.....	6
1.1.3.	Diritto d'uso	6
1.1.4.	Diritto di abitazione.....	7
1.1.5.	Diritto di enfiteusi	7
1.2.	Esenzioni	8
1.3.	Casi particolari.....	8
1.3.1.	Immobili locati o concessi in comodato	8
1.3.2.	Immobili in comunione legale	9
1.3.3.	Immobili oggetto di un Fondo patrimoniale	9
1.3.4.	Immobili gravati da diritto di abitazione a seguito di decesso del coniuge	10
1.3.5.	Immobili oggetto di intestazione fiduciaria	10
1.3.6.	Immobili sottoposti a sequestro cautelare	10
1.3.7.	Alloggi delle cooperative a proprietà divisa	10
1.3.8.	Alloggi degli IACP (oggi ATER)	10
1.3.9.	Immobili situati in Italia e di proprietà di non residenti.....	10
1.3.10.	Immobili oggetto di un <i>trust</i>	11
1.4.	Impatto sul reddito complessivo.....	11

2. REDDITI DEI TERRENI

di Saverio Cinieri

2.1.	Inquadramento generale	15
2.1.1.	Reddito dominicale.....	15
2.1.2.	Reddito agrario	15
2.2.	Reddito agrario e reddito d'impresa	16
2.2.1.	Nozione civilistica di imprenditore agricolo	16
2.2.2.	Nozione fiscale di attività agricole	17
2.3.	Coltivazione del fondo.....	18
2.4.	Allevamento di animali	18
2.5.	Coltivazioni in serra	19
2.6.	Attività connesse	20
2.6.1.	Manipolazione e trasformazione di prodotti agricoli	21

Sommario

2.6.1.1.	Attività di trasformazione e manipolazione tassate come reddito agrario.....	21
2.6.1.2.	Altre attività di trasformazione e manipolazione	23
2.6.2.	Altre attività connesse	24
2.6.2.1.	Attività agrituristiche.....	24
2.6.3.	Attività assimilate alle attività agricole	26
2.6.3.1.	Funghicoltura	26
2.6.3.2.	Attività florovivaistica.....	26
2.6.3.3.	Acquacoltura.....	26
2.6.3.4.	Attività cinotecnica	27
2.6.3.5.	Apicoltura	27
2.6.3.6.	Attività di impollinazione.....	27
2.6.3.7.	Coltivazione di vegetali per conto terzi...	28
2.6.3.8.	Produzione di energia elettrica	28
2.6.3.9.	Attività agricola connessa	29
2.6.3.10.	Energia da fonte fotovoltaica.....	29
2.6.3.11.	Tariffa incentivante ai fini delle imposte dirette	30
2.6.3.12.	Disciplina fiscale dei certificati verdi.....	31
2.6.4.	Produzione di vegetali tramite l'utilizzo di immobili	31
2.6.5.	Produzione beni che concorrono alla tutela ambientale	32
2.7.	Terreni non produttivi di reddito fondiario.....	33
2.7.1.	Terreni, parchi e giardini di pubblico interesse	33
2.7.2.	Terreni destinati a cava.....	33
2.7.3.	Terreni relativi ad imprese commerciali e terreni strumentali per l'esercizio di arti e professioni	34
2.7.4.	Terreni di società ed enti commerciali utilizzati per lo svolgimento di attività agricola.....	34
2.8.	Terreni non affittati.....	35
2.9.	Terreni esenti da IMU.....	35
2.10.	Terreni di coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali.....	36
2.11.	Rivalutazione dei redditi fondiari dei terreni	37
2.12.	Condizione associata del fondo	37
2.13.	Attività eccedenti i limiti del reddito agrario	38
2.14.	Variazioni della qualità di coltura	40
2.15.	Riduzioni del reddito fondiario.....	41
2.15.1.	Mancata coltivazione.....	41
2.15.2.	Perdita di prodotto.....	41

	2.15.2.1. Denuncia all'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate	41
	2.15.2.2. Procedura d'ufficio su richiesta dei Comuni	41
2.16.	Terreni affittati	42
2.16.1.	Terreni affittati per usi agricoli	42
	2.16.1.1. Rilevanza del reddito agrario per l'affittuario	42
	2.16.1.2. Regime agevolato per l'affitto di terreni a giovani imprenditori agricoli	43
	2.16.1.3. Indennità percepite dagli affittuari per il rilascio anticipato del fondo	44
	2.16.2. Terreni affittati per usi non agricoli	44
2.17.	Terreni situati all'estero	44
	2.17.1. Immobili esteri assoggettati a IVIE.....	44
	2.17.2. Ambito soggettivo di rilevanza - Soggetti residenti in Italia	45
	2.17.3. Determinazione del reddito.....	45
2.18.	Concessione di terreni in usufrutto	45
2.19.	Redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente	46

3. REDDITI DEI FABBRICATI

di Saverio Cinieri

3.1.	Inquadramento generale	49
3.1.1.	Inidoneità a produrre reddito	49
3.1.2.	Immobili non produttivi di reddito fondiario e esenti da tassazione.....	50
3.1.3.	Unità immobiliari condominiali.....	50
3.1.4.	Abitazione principale non soggetta a IMU di interesse storico artistico.....	51
3.1.5.	Fabbricati rurali	51
3.1.6.	Alternatività IRPEF-IMU	51
3.2.	Determinazione del reddito per gli immobili non locati.....	53
3.2.1.	Immobili non iscritti in Catasto o dotati di una rendita catastale inadeguata.....	53
3.2.2.	Immobili in costruzione.....	54
3.2.3.	Immobili in corso di usucapione.....	54
3.2.4.	Unità immobiliari a destinazione abitativa	55
3.2.5.	Immobili locati per una parte del periodo d'imposta	56
3.2.6.	Abitazione principale	56
	3.2.6.1. Pertinenze	56

Sommario

	3.2.6.2.	Deduzione	57
3.2.7.		Abitazioni secondarie	57
3.2.8.		Fabbricati inagibili	57
	3.2.8.1.	Fabbricati colpiti dal sisma 2009	58
	3.2.8.2.	Determinazione del reddito	58
3.2.9.		Fabbricati oggetto di condono edilizio	58
	3.2.9.1.	Limitazioni all'accesso ai regimi fiscali agevolati	58
	3.2.9.2.	Sanatoria Decreto "Salva Casa"	59
3.3.		Immobili urbani locati	61
	3.3.1.	Reddito da locazione di unità immobiliari urbane ..	61
	3.3.2.	Imputazione del canone unitario alle diverse unità immobiliari locatè	62
	3.3.3.	Unità immobiliari interessate nell'anno da periodi di locazione e di sfritto	62
	3.3.4.	Eccezioni al criterio generale	62
	3.3.5.	Canoni di locazione	63
	3.3.5.1.	Morosità del conduttore di unità immobiliari abitative	63
	3.3.5.2.	Morosità del conduttore di unità immobiliari non abitative	64
	3.3.6.	Somme versate dal conduttore per l'occupazione dell'immobile successiva alla risoluzione del contratto	64
	3.3.7.	Misure volte a contrastare l'evasione nell'ambito delle locazioni immobiliari	65
	3.3.8.	Comunicazione di "cessione di fabbricato" all'Agenzia delle Entrate	65
	3.3.9.	Pagamento dei canoni di locazione	66
	3.3.10.	Abitazioni concesse in locazione con contratti "concordati"	66
	3.3.10.1.	Tipologie contrattuali rilevanti	68
	3.3.10.2.	Condizioni per la fruizione dell'agevolazione	69
	3.3.11.	Abitazioni concesse in locazione e oggetto di proroga di sfratto	69
	3.3.12.	Esclusione della sospensione degli sfratti	70
3.4.		Cedolare secca sulle locazioni	70
	3.4.1.	Profilo soggettivo	70
	3.4.1.1.	Soggetti interessati ed esclusi	70
	3.4.1.2.	Immobili posseduti in regime di comunione o contitolarità	71
	3.4.1.3.	Abitazioni possedute dal condominio	71
	3.4.1.4.	Conseguimento di reddito fondiario	71

3.4.2.	Profilo oggettivo.....	72
3.4.2.1.	Rilevanza dell'iscrizione catastale.....	72
3.4.2.2.	Pertinenze	73
3.4.2.3.	Immobili locati a uso promiscuo	74
3.4.3.	Tipologie contrattuali	74
3.4.3.1.	Contratti liberi.....	74
3.4.3.2.	Contratti concordati	75
3.4.3.3.	Contratti soggetti alla disciplina codicistica	75
3.4.4.	Modalità di funzionamento del regime.....	75
3.4.4.1.	Applicazione della cedolare secca.....	76
3.4.4.2.	Accordo di riduzione del canone	76
3.4.4.3.	Tributi speciali e diritti sulle copie del contratto restituite al contribuente	77
3.4.5.	Base imponibile	77
3.4.5.1.	Morosità del conduttore.....	78
3.4.5.2.	Ragguaglio all'anno e alla quota di possesto.....	78
3.4.5.3.	Rendita catastale come livello minimo di base imponibile.....	79
3.4.5.4.	Valenza reddituale del canone assoggettato alla cedolare secca	79
3.4.6.	Aliquote.....	81
3.4.7.	Versamento dell'imposta sostitutiva.....	81
3.4.7.1.	Codici tributo	82
3.4.7.2.	Versamento a seguito di assistenza fiscale	83
3.4.7.3.	Versamento da parte degli enti pubblici..	83
3.4.8.	Esercizio dell'opzione.....	84
3.4.8.1.	Immobili posseduti in regime di comproprietà (contitolarità)	84
3.4.8.2.	Mancato esercizio dell'opzione da parte di alcuni locatori	84
3.4.8.3.	Distinta rilevanza di ogni singola abitazione locata.....	85
3.4.8.4.	Contratto di locazione relativo a più immobili.....	85
3.4.8.5.	Contratto di locazione relativo a frazioni diverse dello stesso immobile.....	87
3.4.8.6.	Rinuncia all'aggiornamento del canone ..	87
3.4.8.7.	Revoca dell'opzione e riflessi sull'aggiornamento del canone	88
3.4.8.8.	Locazione di immobili posseduti in regime di comproprietà (contitolarità)....	89

Sommario

3.4.8.9.	Comunicazione al conduttore preventiva (disciplina a regime)	89
3.4.8.10.	Momento di esercizio dell'opzione	90
3.4.8.11.	Esercizio dell'opzione a contratto in corso (in annualità successive)	90
3.4.8.12.	Opzione per la cedolare secca in sede di tardiva registrazione del contratto.....	91
3.4.8.13.	Opzione successiva alla registrazione	91
3.4.8.14.	Remissione <i>in bonis</i>	92
3.4.8.15.	Esercizio dell'opzione per i contratti non soggetti a registrazione in termine fisso...	92
3.4.8.16.	Cessione di contratto	93
3.4.8.17.	Integrazione dei modelli di dichiarazione dei redditi	94
3.4.8.18.	Residua durata del contratto (proroga) ...	94
3.4.8.19.	Revoca dell'opzione.....	95
3.4.8.20.	Possibilità di variare il regime fiscale applicato per ogni singola annualità contrattuale.....	95
3.4.8.21.	Mancata comunicazione della proroga dell'opzione.....	95
3.4.9.	Modello per la registrazione del contratto e l'esercizio dell'opzione.....	96
3.4.10.	Altri aspetti	96
3.5.	Locazioni brevi	96
3.5.1.	Definizione di locazione breve.....	97
3.5.2.	Soggetti interessati	97
3.5.3.	Presunzione di commercialità.....	98
3.5.4.	Ambito oggettivo	98
3.5.5.	Durata del contratto	99
3.5.6.	Contratti stipulati con intermediari.....	99
3.5.7.	Corrispettivi incassati da soggetti non residenti.....	100
3.5.8.	Cedolare secca sugli affitti brevi.....	101
3.5.8.1.	Opzione per la cedolare secca	101
3.5.9.	Regole per la tassazione del canone di locazione	102
3.5.10.	Banca dati degli affitti brevi.....	102
3.5.11.	Codice Identificativo Nazionale (CIN).....	103
3.5.11.1.	Intermediari e soggetti che esercitano l'attività in forma imprenditoriale	104
3.5.11.2.	Indicazione del CIN nelle dichiarazioni fiscali.....	104
3.6.	Fabbricati rurali	105
3.6.1.	Requisiti di ruralità	105
3.6.2.	Domanda di riconoscimento della ruralità	107

3.6.3.	Costruzioni prive dei requisiti rurali.....	107
3.6.4.	Perdita dei requisiti di ruralità.....	108
3.6.5.	Sanzioni e regolarizzazione.....	108
3.7.	Immobili di interesse storico o artistico.....	108
3.7.1.	Alienazione dell'immobile vincolato.....	109
3.7.2.	Regime fiscale.....	110
3.8.	Immobili urbani siti all'estero.....	111
3.8.1.	Disapplicazione della disciplina del TUIR per gli immobili esteri assoggettati a IVIE.....	111
3.8.2.	Determinazione del reddito.....	111
3.8.3.	Immobili soggetti a tassazione in base a criteri catastali.....	112
3.8.4.	Credito per imposte pagate all'estero.....	112
3.8.5.	Convenzioni contro le doppie imposizioni.....	113
3.8.6.	Plusvalenza da cessione di immobili situati all'estero.....	113
3.8.7.	Monitoraggio fiscale.....	114
3.8.7.1.	Imponibilità in Italia.....	114
3.8.7.2.	Valore da indicare nel modulo RW.....	114
3.8.7.3.	Acconti e anticipi per l'acquisto di un immobile in costruzione.....	115
3.8.7.4.	Cessione di immobili esteri.....	115
3.8.7.5.	Proventi e spese relativi agli immobili.....	115
3.9.	Casi particolari.....	116
3.9.1.	Concessione in usufrutto di unità immobiliari urbane.....	116
3.9.2.	Sublocazione di beni immobili.....	116

4. IMMOBILI DEI PROFESSIONISTI

di Saverio Cinieri

4.1.	Aspetti generali.....	119
4.2.	Immobili strumentali.....	120
4.2.1.	Plusvalenze e minusvalenze.....	120
4.2.2.	Rilevanza degli immobili acquistati nel triennio 2007-2009.....	121
4.2.3.	Ammortamenti.....	121
4.2.3.1.	Periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009.....	122
4.2.3.2.	Indeducibilità della quota di ammortamento riferibile ai terreni.....	122
4.2.3.3.	Immobili acquistati dall'associazione professionale.....	122
4.2.4.	Canoni di <i>leasing</i>	123

Sommario

4.2.4.1.	Contratti stipulati dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009	123
4.2.4.2.	Contratti stipulati dal 1° gennaio 2010 al 31 dicembre 2013	124
4.2.4.3.	Contratti stipulati dal 1° gennaio 2014 ..	124
4.2.4.4.	Scioglimento o risoluzione anticipata del contratto	124
4.2.4.5.	Quota di canone riferibile ai terreni - Indeducibilità	124
4.2.4.6.	Maxicanone	125
4.2.5.	Interessi passivi sostenuti per l'acquisizione dell'immobile.....	125
4.2.6.	Spese condominiali, per riscaldamento e altri servizi	125
4.3.	Immobili a uso promiscuo	125
4.3.1.	Plusvalenze e minusvalenze	126
4.3.2.	Rendita catastale (canone di locazione o <i>leasing</i>).....	126
4.3.3.	Interessi passivi sostenuti per l'acquisizione del bene	126
4.3.4.	Spese per i servizi relativi all'immobile in proprietà .	127
4.4.	Spese relative all'ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione di immobili.....	129

5. IMMOBILI DELLE IMPRESE

di Saverio Cinieri

5.1.	Immobili dell'impresa individuale.....	133
5.1.1.	Tipologie di immobili	133
5.1.1.1.	Immobili merce.....	133
5.1.1.2.	Immobili strumentali e immobili patrimoniali	133
5.1.2.	Passaggio di immobili dalla sfera personale a quella imprenditoriale	134
5.1.2.1.	Immobili strumentali	135
5.1.2.2.	Immobili merce.....	135
5.1.3.	Passaggio di immobili dalla sfera imprenditoriale a quella privata	136
5.1.3.1.	Configurabilità di ricavi	136
5.1.3.2.	Configurabilità di plusvalenze	137
5.1.4.	Estromissione beni d'impresa	137
5.1.5.	Immobili ad utilizzo promiscuo	137
5.1.6.	Immobili in godimento ai soci o familiari dell'imprenditore	138

	5.1.6.1.	Ambito soggettivo	138
	5.1.6.2.	Ambito oggettivo	139
	5.1.6.3.	Determinazione del reddito.....	139
	5.1.6.4.	Riflessi fiscali in capo alla società concedente	140
5.2.		Immobili società semplici ed enti non commerciali.....	141
	5.2.1.	Società semplici.....	141
	5.2.1.1.	Redditi fondiari.....	141
	5.2.1.2.	Immobili locati	142
	5.2.1.3.	Immobili a disposizione	142
	5.2.1.4.	Plusvalenze di natura immobiliare	142
	5.2.2.	Enti non commerciali residenti	143
	5.2.2.1.	Immobili relativi all'attività commerciale eventualmente svolta dall'ente	143
	5.2.2.2.	Immobili non locati	145
	5.2.2.3.	Immobili locati a terzi diversi da unità immobiliari urbane	145
	5.2.2.4.	Unità immobiliari urbane locate a terzi ..	146
	5.2.2.5.	Unità immobiliari urbane vincolate e locate a terzi	146
	5.2.2.6.	Immobili adibiti a uso promiscuo.....	147
	5.2.3.	Enti non commerciali non residenti	147
	5.2.3.1.	Oneri deducibili e detrazioni dall'imposta lorda.....	147
	5.2.3.2.	Esercizio di attività commerciali mediante stabile organizzazione.....	147
5.3.		Immobili delle società commerciali	148
	5.3.1.	Società immobiliari	148
	5.3.1.1.	Società immobiliari di costruzione e compravendita	148
	5.3.1.2.	Società immobiliari di gestione.....	148
	5.3.2.	Classificazione degli immobili	149
	5.3.2.1.	Immobili e reddito di impresa	149
	5.3.3.	Società immobiliari di comodo	150
	5.3.3.1.	Società non operative	150
	5.3.4.	Assegnazione dei beni ai soci	152
	5.3.4.1.	Assegnazione e tassazione in capo ai soci di società di capitali.....	152
	5.3.4.2.	Assegnazione e tassazione in capo ai soci di società di persone	152
	5.3.4.3.	Trattamento contabile in capo alla società assegnante.....	153
	5.3.4.4.	Trattamento IVA.....	153
	5.3.4.5.	Altre imposte indirette	153

Sommario

5.3.5.	Assegnazione agevolata beni ai soci.....	153
5.3.5.1.	Soggetti interessati.....	154
5.3.5.2.	Condizioni.....	154
5.3.5.3.	Imposta sostitutiva	154
5.3.5.4.	Valore degli immobili.....	154
5.3.5.5.	Trattamento in capo a soci assegnatari....	155
5.3.5.6.	Agevolazioni in materia di imposte indirette	155
5.4.	Immobili merce	155
5.4.1.	Definizione	155
5.4.2.	Rappresentazione in bilancio.....	156
5.4.2.1.	Stato patrimoniale.....	156
5.4.2.2.	Conto economico	156
5.4.2.3.	Nota integrativa	156
5.4.3.	Contributo alla formazione del reddito d'impresa ...	157
5.4.3.1.	Costi accessori e interessi passivi.....	158
5.4.4.	Criteri di valutazione degli immobili merce.....	158
5.4.5.	Locazione di immobili merce	159
5.4.6.	Cessione di immobili merce	159
5.4.7.	Immobili in costruzione su appalto	159
5.4.7.1.	Valutazione in base ai corrispettivi pattuiti.....	160
5.4.7.2.	Disciplina fiscale del contratto di appalto	160
5.4.7.3.	Lavori affidati in subappalto	161
5.4.7.4.	Prospetto delle opere, forniture o servizi ultrannuali	162
5.4.7.5.	Revisione dei prezzi.....	164
5.4.7.6.	Varianti in corso d'opera	165
5.5.	Immobili strumentali.....	165
5.5.1.	Immobili strumentali per destinazione	165
5.5.1.1.	Locazione a terzi del bene immobile	166
5.5.1.2.	Abitazione utilizzata come ufficio	166
5.5.1.3.	Terreni	166
5.5.1.4.	Immobili in <i>leasing</i>	167
5.5.1.5.	Alloggio del custode.....	167
5.5.1.6.	Fabbricati utilizzati quali abitazioni del personale.....	167
5.5.1.7.	Abitazioni concesse in locazione da immobiliari di gestione	168
5.5.2.	Immobili strumentali per natura	168
5.5.2.1.	Rilevanza della classificazione catastale ...	168
5.5.3.	Strumentalità <i>pro tempore</i> dei fabbricati concessi in uso ai dipendenti	168

	5.5.3.1.	Natura dei fabbricati	169
	5.5.3.2.	Profilo soggettivo dei dipendenti trasferiti per motivi di lavoro	169
	5.5.3.3.	Esclusione dall'agevolazione	169
	5.5.3.4.	Durata triennale della strumentalità	169
	5.5.3.5.	Implicazioni fiscali della strumentalità nel triennio	170
	5.5.3.6.	Irrilevanza per le società immobiliari	170
5.5.4.		Rappresentazione in bilancio	171
	5.5.4.1.	Stato patrimoniale	171
	5.5.4.2.	Conto economico	171
	5.5.4.3.	Nota integrativa	171
5.5.6.		Contributo alla formazione del reddito d'impresa ...	172
	5.5.6.1.	Plusvalenze/minusvalenze su fabbricati strumentali	173
	5.5.6.2.	Immobili strumentali per natura concessi in locazione	176
	5.5.6.3.	Ammortamento	176
	5.5.6.4.	Scorporo del valore delle aree	178
	5.5.6.5.	Spese di manutenzione	180
	5.5.6.6.	Contratti di manutenzione a corrispettivi periodici	181
	5.5.6.7.	Spese sostenute su immobili di terzi	181
5.5.7.		<i>Leasing</i> immobiliare	181
	5.5.7.1.	Impresa concedente	182
	5.5.7.2.	Impresa utilizzatrice	184
5.5.8.		Ammortamento immobili imprese del commercio ..	196
	5.5.8.1.	Soggetti interessati	196
	5.5.8.2.	Condizioni e regole applicative	197
5.6.		Immobili patrimoniali	197
	5.6.1.	Rappresentazione in bilancio	198
	5.6.1.1.	Stato patrimoniale	198
	5.6.1.2.	Conto economico	199
	5.6.2.	Contributo alla formazione del reddito d'impresa ...	199
	5.6.2.1.	Unità immobiliari abitative	199
	5.6.2.2.	Terreni	202
	5.6.2.3.	Ragguaglio all'anno solare per gli esercizi non solari	203
	5.6.2.4.	Variazioni da operare in sede di dichiarazione dei redditi	203
	5.6.2.5.	Indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi	204
	5.6.2.6.	Plusvalenze (minusvalenze) conseguite su immobili patrimoniali	208

6. PLUSVALENZE SU TERRENI E FABBRICATI

di Saverio Cinieri

6.1.	Plusvalenze sui terreni	211
6.1.1.	Rilevanza della disciplina vigente all'atto del trasferimento dell'immobile	211
6.1.2.	Rapporti tra corrispettivo e valore di mercato	211
6.1.3.	Atti che determinano il realizzo di plusvalenze	212
6.1.3.1.	Cessione a titolo oneroso	212
6.1.3.2.	Immobili oggetto di permuta	213
6.1.3.3.	Costituzione di servitù prediali	214
6.1.4.	Facoltà di richiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 26%	214
6.1.4.1.	Ambito soggettivo di applicazione	214
6.1.4.2.	Ambito oggettivo di applicazione	215
6.1.4.3.	Esercizio dell'opzione in sede di rogito notarile	215
6.1.4.4.	Applicazione e versamento dell'imposta sostitutiva a cura del notaio	215
6.1.5.	Imprese agricole	215
6.1.5.1.	Conferimento di azienda agricola esercitata da persone fisiche	215
6.1.5.2.	Conferimento di azienda agricola attuato da società commerciale	216
6.1.5.3.	Cessione di terreni edificabili	216
6.1.6.	Lottizzazione nuova ed edificabilità dei terreni	216
6.1.6.1.	Lottizzazione	216
6.1.6.2.	Rapporto con la cessione di terreni edificabili	217
6.1.6.3.	Esecuzione di opere intese a rendere edificabili i terreni	219
6.1.6.4.	Determinazione della plusvalenza	219
6.1.7.	Terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria	221
6.1.7.1.	Nozione fiscale di area fabbricabile	221
6.1.7.2.	Terreni occupati da manufatti edilizi in costruzione	222
6.1.7.3.	Trasferimento di cubatura	222
6.1.7.4.	Determinazione della plusvalenza	224
6.1.8.	Espropriazione di terreni per pubblica utilità	226
6.1.8.1.	Ipotesi escluse dalla fattispecie reddituale	227
6.1.8.2.	Plusvalenze dipendenti da provvedimenti di esproprio anteriori al 1° gennaio 1992	227

	6.1.8.3.	Determinazione della plusvalenza.....	228
6.1.9.		Cessione di terreni non edificabili	229
	6.1.9.1.	Terreni acquisiti per donazione.....	230
	6.1.9.2.	Acquisto frazionato della nuda proprietà e dell'usufrutto	230
	6.1.9.3.	Determinazione della plusvalenza.....	230
	6.1.9.4.	Principio di cassa.....	231
	6.1.9.5.	Esclusione della tassazione separata	231
	6.1.9.6.	Applicabilità dell'imposta sostitutiva del 26%	231
6.1.10.		Rivalutazione dei terreni	232
	6.1.10.1.	Soggetti interessati.....	233
	6.1.10.2.	Terreni interessati	234
	6.1.10.3.	Adempimenti	237
	6.1.10.4.	Rapporto con precedenti rivalutazioni degli stessi terreni	241
6.2.		Plusvalenze sui fabbricati.....	244
6.2.1.		Cessione di fabbricati posseduti da non più di 5 anni	245
	6.2.1.1.	Definizione	245
	6.2.1.2.	Computo del quinquennio.....	248
	6.2.1.3.	Unità immobiliari urbane adibite ad abitazione principale	253
	6.2.1.4.	Plusvalenze su cessioni a titolo oneroso di beni immobili che hanno fruito del c.d. "Superbonus"	254
	6.2.1.5.	Cessione di immobili situati all'estero	255
	6.5.1.6.	Imposta sostitutiva del 26%	256

7. ONERI DEDUCIBILI, DETRAZIONI E CREDITI D'IMPOSTA

di Saverio Cinieri

7.1.		Oneri deducibili di derivazione immobiliare	265
7.1.1.		Canoni, livelli, censi ed altri oneri gravanti sui redditi degli immobili	265
	7.1.1.1.	Canoni, livelli e censi	265
	7.1.1.2.	Altri oneri	265
	7.1.1.3.	Contributi a consorzi	266
	7.1.1.4.	Contributi agricoli unificati.....	266
7.1.2.		Indennità per perdita dell'avviamento	266
7.1.3.		Deduzione per abitazione principale e relative pertinenze	267

	7.1.3.1.	Fruizione delle detrazioni d'imposta per carichi di famiglia e per tipologie reddituali	267
	7.1.3.2.	Effetti dell'introduzione dell'IMU	267
	7.1.3.3.	Nozione di abitazione principale	268
	7.1.3.4.	Dimora abituale in istituti di ricovero o sanitari	269
	7.1.3.5.	Nozione di pertinenze	269
	7.1.3.6.	Quota delle parti comuni condominiali ..	269
	7.1.3.7.	Computo della deduzione	269
	7.1.3.8.	Casi particolari	270
7.2.		Spese detraibili di derivazione immobiliare.....	271
	7.2.1.	Interessi passivi su prestiti o mutui agrari	272
	7.2.1.1.	Soggetti finanziatori	272
	7.2.1.2.	Spese rilevanti ai fini della detrazione	272
	7.2.1.3.	Ammontare massimo della detrazione	272
	7.2.1.4.	Limiti alla detrazione	272
	7.2.2.	Acquisto dell'abitazione principale	274
	7.2.2.1.	Soggetto legittimato alla detrazione	274
	7.2.2.2.	Contratto di mutuo	275
	7.2.2.3.	Data di acquisto dell'unità immobiliare..	276
	7.2.2.4.	Destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale	277
	7.2.2.5.	Immobili oggetto di acquisto	281
	7.2.2.6.	Garanzia ipotecaria.....	282
	7.2.2.7.	Detrazione spettante	283
	7.2.3.	Immobili diversi dall'abitazione principale	294
	7.2.4.	Costruzione dell'abitazione principale.....	295
	7.2.4.1.	Nozione di "costruzione"	295
	7.2.4.2.	Finanziamenti rilevanti.....	295
	7.2.4.3.	Misura della detrazione IRPEF.....	296
	7.2.4.4.	Limiti e condizioni per la fruizione della detrazione	297
	7.2.5.	Mutui stipulati nel 1997 per ristrutturazioni.....	301
	7.2.5.1.	Interventi edilizi rilevanti	301
	7.2.5.2.	Immobili sui quali sono eseguiti gli interventi edilizi	301
	7.2.5.3.	Finanziamenti rilevanti.....	301
	7.2.5.4.	Misura della detrazione IRPEF.....	302
	7.2.6.	Compensi corrisposti a mediatori immobiliari	303
	7.2.6.1.	Beneficiari della detrazione.....	303
	7.2.6.2.	Intermediari immobiliari.....	304
	7.2.6.3.	Limiti di importo	304

	7.2.6.4.	Pagamento della mediazione in sede di contratto preliminare	306
7.2.7.		Oneri per i beni soggetti a regime vincolistico	306
	7.2.7.1.	Certificazione delle spese	307
	7.2.7.2.	Cumulo delle detrazioni	307
7.2.8.		Canoni di locazione relativi agli studenti universitari “fuori sede”	307
	7.2.8.1.	Canoni di locazione rilevanti	307
	7.2.8.2.	Ubicazione dell’università rispetto al Comune di residenza	308
	7.2.8.3.	Ubicazione dell’unità immobiliare locata rispetto all’università	309
	7.2.8.4.	Spese sostenute per i familiari	309
	7.2.8.5.	Limiti di importo	309
	7.2.8.6.	Studenti universitari all’estero	310
7.2.9.		Detrazioni d’imposta per i conduttori di immobili abitativi	310
	7.2.9.1.	Contratti di locazione interessati	311
	7.2.9.2.	Parametrazione al periodo di destinazione dell’immobile ad abitazione principale	311
	7.2.9.3.	Contratto di locazione cointestato	312
7.2.10.		Contratti di locazione liberi	312
7.2.11.		Contratti di locazione concordati	313
	7.2.11.1.	Contratti di locazione interessati	313
	7.2.11.2.	Determinazione della detrazione	313
7.2.12.		Inquilini di età compresa tra i 20 e i 31 anni	314
	7.2.12.1.	Contratti di locazione interessati	314
	7.2.12.2.	Altre condizioni per il riconoscimento della detrazione	314
	7.2.12.3.	Determinazione della detrazione	315
	7.2.12.4.	Durata della detrazione	315
	7.2.12.5.	Verifica del requisito di età	315
7.2.13.		Studenti “fuori sede”	316
7.2.14.		Dipendenti che trasferiscono la residenza per motivi di lavoro	317
	7.2.14.1.	Lavoratori interessati	317
	7.2.14.2.	Variazione della residenza	317
	7.2.14.3.	Contratti di locazione interessati	318
	7.2.14.4.	Altre condizioni per il riconoscimento della detrazione	318
	7.2.14.5.	Durata della detrazione	318
	7.2.14.6.	Determinazione della detrazione	319

Sommario

7.2.15.	Divieto di cumulo delle detrazioni e opzione per quella più favorevole	320
7.2.15.1.	Diritto a diverse detrazioni per differenti periodi dell'anno	320
7.2.15.2.	Incumulabilità con i contributi del "Fondo affitti"	321
7.2.16.	Incapienza dell'IRPEF lorda.....	321
7.2.16.1.	Attribuzione del credito da parte del sostituto d'imposta.....	322
7.2.16.2.	Attribuzione del credito in sede di dichiarazione dei redditi	323
7.3.	Crediti d'imposta di derivazione immobiliare.....	323
7.3.1.	Immobili posseduti all'estero e già tassati	323
7.3.1.1.	Richiesta del credito e termine di decadenza.....	324
7.3.1.2.	Immobili situati in Stati a fiscalità privilegiata	325
7.3.2.	Canoni di locazione non percepiti ma già tassati	325
7.3.2.1.	Procedimento di convalida dello sfratto..	326
7.3.2.2.	Ambito di applicazione del credito d'imposta	326
7.3.2.3.	Utilizzo del credito d'imposta.....	326
7.3.2.4.	Determinazione del credito d'imposta....	327
7.3.2.5.	Prescrizione decennale.....	327
7.3.3.	Riacquisto della prima casa	328
7.3.4.	Acquisto prima casa <i>under 36</i>	328
7.3.5.	Credito d'imposta per gli immobili colpiti dal sisma in Abruzzo	329
7.3.5.1.	Fruizione dell'agevolazione.....	329

8. DETRAZIONI PER INTERVENTI EDILIZI

di Saverio Cinieri

8.1.	Detrazioni per le spese di recupero del patrimonio edilizio.....	333
8.1.1.	Soggetti interessati	334
8.1.1.1.	Familiare convivente	335
8.1.1.2.	Coniuge separato	336
8.1.1.3.	Imprenditore individuale.....	336
8.1.1.4.	Imprese familiari	336
8.1.1.5.	Società di persone	336
8.1.1.6.	Soci di cooperative	337
8.1.1.7.	Futuro acquirente.....	337
8.1.2.	Immobili oggetto degli interventi agevolati	337

8.1.2.1.	Immobili a uso promiscuo	338
8.1.2.2.	Pertinenze delle unità immobiliari residenziali	338
8.1.2.3.	Parti comuni condominiali.....	338
8.1.2.4.	Connotazione di edificio residenziale	339
8.1.2.5.	Altre condizioni necessarie per l'agevolazione	339
8.1.3.	Interventi agevolati	339
8.1.3.1.	Ricostruzione e ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi.....	342
8.1.3.2.	Eliminazione delle barriere architettoniche	342
8.1.3.3.	Misure contro il compimento di atti illeciti	343
8.1.3.4.	Interventi di cablatura degli edifici	344
8.1.3.5.	Misure contro l'inquinamento acustico .	344
8.1.3.6.	Adozione di misure antisismiche	344
8.1.3.7.	Sicurezza statica degli edifici.....	344
8.1.3.8.	Interventi di bonifica dall'amianto	344
8.1.3.9.	Interventi per evitare gli infortuni domestici	345
8.1.3.10.	Interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione	345
8.1.3.11.	Misure per il risparmio energetico	345
8.1.3.12.	Costruzione o acquisto di box auto pertinenziali a unità immobiliari residenziali	346
8.1.4.	Tipologie di spesa agevolate	349
8.1.4.1.	Lavori eseguiti in proprio	350
8.1.4.2.	Lavori eseguiti dall'imprenditore edile sulla propria abitazione	350
8.1.5.	Adempimenti necessari per fruire dell'agevolazione .	351
8.1.5.1.	Comunicazione alla ASL	351
8.1.5.2.	Obbligo di conservazione della documentazione.....	352
8.1.5.3.	Indicazione dei dati nella dichiarazione dei redditi	354
8.1.5.4.	Modalità di pagamento delle spese agevolate	354
8.1.5.5.	Ritenuta d'acconto sui bonifici.....	355
8.1.6.	Imputazione temporale delle spese ai vari periodi d'imposta.....	358

Sommario

	8.1.6.1.	Pagamento delle spese relative alle parti comuni condominiali	359
8.1.7.		Criteri di calcolo della detrazione	359
	8.1.7.1.	Aliquota della detrazione	359
	8.1.7.2.	Principio generale.....	360
	8.1.7.3.	Rilevanza delle sole spese rimaste effettivamente a carico del contribuente .	360
	8.1.7.4.	Ammontare massimo delle spese rilevante ai fini della detrazione	360
	8.1.7.5.	Obbligo della ripartizione della detrazione in quote annuali	364
	8.1.7.6.	Rilevanza della detrazione fino a concorrenza dell'imposta lorda	364
	8.1.7.7.	Mancato sfruttamento delle prime rate ..	364
	8.1.7.8.	Recupero della rata di detrazione non fruita.....	364
8.1.8.		Cumulabilità con altre agevolazioni.....	365
	8.1.8.1.	Detrazione per la conservazione degli immobili vincolati.....	365
	8.1.8.2.	Detrazione degli interessi passivi su mutui contratti per la ristrutturazione dell'abitazione principale.....	365
8.1.9.		Trasferimento del diritto alla detrazione	365
	8.1.9.1.	Trasferimento tra vivi dell'immobile residenziale.....	365
	8.1.9.2.	Decesso del contribuente.....	367
8.1.10.		Decadenza dal diritto alla detrazione.....	368
8.1.11.		Acquisto di immobili ristrutturati da imprese edili ..	369
	8.1.11.1.	Interventi di recupero agevolati	369
	8.1.11.2.	Limiti di spesa rilevanti	371
	8.1.11.3.	Adempimenti necessari per fruire dell'agevolazione	372
	8.1.11.4.	Cause di decadenza dall'agevolazione	372
	8.1.11.5.	Comunicazione all'ENEA	372
8.2.		Acquisti di mobili e grandi elettrodomestici destinati all'arredo dell'immobile ristrutturato (bonus mobili).....	374
	8.2.1.	Soggetti beneficiari.....	375
	8.2.2.	Ambito applicativo.....	375
	8.2.3.	Interventi edilizi che costituiscono il presupposto per la detrazione.....	378
	8.2.4.	Spese documentate.....	379
	8.2.5.	Modalità di pagamento	379
	8.2.6.	Limite massimo di spesa.....	380
	8.2.7.	Ripartizione della detrazione	380

8.2.8.	Interventi che devono essere comunicati all'ENEA .	380
8.3.	Interventi relativi a misure antisismiche (Sismabonus)	381
8.3.1.	Detrazione generale.....	381
8.3.1.1.	Immobili agevolabili	382
8.3.2.	Passaggio a classi di rischio inferiori	383
8.3.2.1.	Adempimenti.....	384
8.3.2.2.	Cumulo	384
8.3.3.	Parti comuni di edifici condominiali	385
8.3.3.1.	Cessione del credito ai fornitori.....	385
8.3.3.2.	Cumulo	385
8.3.4.	Istituti Autonomi Case Popolari (IACP)	385
8.3.5.	Demolizione e ricostruzione.....	385
8.3.5.1.	Unità immobiliari vendute da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare	386
8.4.	Detrazioni per spese di riqualificazione energetica degli edifici .	388
8.4.1.	Soggetti ammessi a beneficiare della detrazione	389
8.4.1.1.	Titolo giuridico vantato sull'immobile (possessione o detenzione)	389
8.4.1.2.	Nudo proprietario e inquilino	389
8.4.1.3.	Soggetto no <i>tax</i> area	390
8.4.1.4.	Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) e cooperative edilizie	390
8.4.1.5.	Imprese	391
8.4.1.6.	Casi particolari.....	391
8.4.2.	Edifici interessati dall'agevolazione	392
8.4.2.1.	Immobili inagibili accatastati come F/2..	394
8.4.2.2.	Preesistenza nell'edificio di un impianto di riscaldamento.....	394
8.4.2.3.	Immobili strumentali e immobili "merce"	394
8.4.2.4.	Immobili locati	395
8.4.2.5.	Immobili a uso promiscuo	395
8.4.3.	Detraibilità e limiti	396
8.4.4.	Interventi agevolati	397
8.4.4.1.	Condomini, schermature solari, micro congelatori e impianti a biomasse.....	397
8.4.4.2.	Parti comuni di edifici condominiali	398
8.4.4.3.	Riduzione rischio sismico su parti comuni di edifici condominiali	398
8.4.4.4.	Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti.....	399
8.4.4.5.	Interventi sull'involucro degli edifici esistenti.....	399

Sommario

8.4.4.6.	Pannelli solari.....	401
8.4.4.7.	Impianti di climatizzazione invernale	402
8.4.4.8.	Schermature solari.....	404
8.4.4.9.	Impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.....	405
8.4.4.10.	Dispositivi multimediali.....	406
8.4.4.11.	Ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione	409
8.4.5.	Adempimenti.....	409
8.4.5.1.	Asseverazione da parte di un tecnico abilitato.....	409
8.4.5.2.	Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	410
8.4.5.3.	Scheda informativa relativa agli interventi realizzati (All. E/F)	410
8.4.5.4.	Invio della documentazione all'ENEA....	410
8.4.5.5.	Indicazione dei dati nella dichiarazione dei redditi e conservazione della documentazione.....	411
8.4.6.	Rateizzazione	412
8.4.7.	Modalità per il pagamento delle spese	412
8.4.7.1.	Pagamento effettuato da società finanziaria	413
8.4.8.	Cumulo	413
8.4.9.	Cessione della detrazione e sconto sul corrispettivo .	414
8.4.9.1.	Sconto sul corrispettivo	414
8.4.10.	Aspetti contabili.....	414
8.4.10.1.	Contabilizzazione a riduzione delle imposte d'esercizio	414
8.4.10.2.	Iscrizione in bilancio come contributo in conto capitale.....	415
8.4.10.3.	Riflessi fiscali del trattamento contabile adottato	417
8.5.	Superbonus.....	417
8.5.1.	Soggetti interessati	417
8.5.1.1.	Condomini e persone fisiche per interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari.....	418
8.5.1.2.	Persone fisiche per interventi su singole unità immobiliari	420
8.5.1.3.	Istituti Autonomi Case Popolari (IACP).	422
8.5.1.4.	Cooperative di abitazione a proprietà indivisa	422

8.5.1.5.	ONLUS, Associazioni di Promozione Sociale (APS) e Organizzazioni di Volontariato (OdV).....	422
8.5.1.6.	Associazioni e società sportive dilettantistiche	422
8.5.1.7.	Altri aspetti	422
8.5.1.8.	Limite di spesa	424
8.5.1.9.	Altri soggetti	425
8.5.2.	Ambito oggettivo	426
8.5.2.1.	Interventi trainanti.....	426
8.5.2.2.	Interventi trainati.....	426
8.5.2.3.	Edificio unifamiliare.....	427
8.5.2.4.	Accesso autonomo dall'esterno	427
8.5.2.5.	Altri casi di agevolazione	428
8.5.2.6.	Casi di esclusione dell'agevolazione	429
8.5.2.7.	Comuni interessati da eventi sismici.....	429
8.5.2.8.	IVA indetraibile.....	430
8.5.3.	Interventi di risparmio energetico	430
8.5.3.1.	Limite massimo di spesa ammesso alla detrazione	431
8.5.3.2.	Altri interventi agevolabili	431
8.5.3.3.	Immobili soggetti a vincoli.....	432
8.5.3.4.	Miglioramento di classi energetiche.....	432
8.5.3.5.	Interventi di demolizione e ricostruzione edilizia	432
8.5.3.6.	Edifici privi di APE	432
8.5.4.	Interventi relativi a misure antisismiche	433
8.5.5.	Installazione pannelli fotovoltaici e sistemi di accumulo	433
8.5.6.	Installazione infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.....	435
8.5.7.	Requisiti per l'accesso al Superbonus.....	438
8.5.8.	Adempimenti.....	438
8.5.8.1.	Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)	440
8.5.8.2.	Imprese con qualificazione SOA.....	440
8.5.9.	Modalità operative e opzione per la cessione del credito	442
8.5.9.1.	Visto di conformità.....	442
8.5.9.2.	Asseverazione	443
8.5.10.	Sanzioni.....	443
8.5.11.	Cumulabilità.....	444
8.5.12.	Contabilizzazione.....	445
8.5.13.	Aggiornamento catastale	445

Sommario

8.5.14.	Plusvalenze sulla cessione degli immobili.....	445
8.5.15.	Contributo per la copertura dei lavori	446
8.5.16.	Trasmissione dati all'ENEA.....	447
8.5.17.	Opzione per la rateizzazione delle spese 2023.....	448
8.6.	Cessione dei <i>bonus</i> e sconto sul corrispettivo	448
8.6.1.	Abrogazione della norma.....	449
8.6.2.	Compensazioni da parte di banche, intermediari finanziari, società appartenenti ad un gruppo bancario e imprese di assicurazione	453
8.6.3.	Spese interessate	454
8.6.4.	Rapporto con altre norme sulla cessione dei <i>bonus</i> ..	454
8.6.5.	Modalità operative	455
8.6.5.1.	Comunicazione dell'opzione	455
8.6.5.2.	Remissione <i>in bonis</i>	456
8.6.5.3.	Parti comuni	456
8.6.5.4.	Rinuncia alla rateizzazione in 10 rate.....	457
8.6.5.5.	Correzione degli errori	457
8.6.5.6.	Controlli dell'Agenzia	459
8.6.5.7.	Ulteriori controlli.....	459
8.6.6.	Utilizzo dei crediti d'imposta	460
8.6.7.	Controlli, sanzioni e responsabilità.....	461
8.6.7.1.	Esclusione dalla responsabilità in solido .	462
8.6.8.	Inutilizzo dei crediti	464
8.6.9.	Rifiuto delle cessioni dei crediti successivo alla prima già accettata	465
8.7.	Eliminazione di barriere architettoniche.....	466

9. IRAP SUGLI IMMOBILI

di Saverio Cinieri

9.1.	Società di capitali (escluse banche e assicurazioni)	471
9.1.1.	Affitti attivi	471
9.1.2.	Plusvalenze e minusvalenze su immobili strumentali	471
9.1.3.	Plusvalenze e minusvalenze su immobili patrimoniali	472
9.1.3.1.	Costituzione di un diritto di superficie a tempo determinato.....	472
9.1.4.	Spese relative agli immobili aziendali.....	473
9.1.4.1.	Quote di ammortamento dei fabbricati strumentali.....	473
9.1.4.2.	Canoni di <i>leasing</i>	473

	9.1.4.3.	Costi di chiusura e <i>post</i> -chiusura delle discariche	474
9.2.		Imprenditori individuali e società di persone commerciali.....	475
	9.2.1.	Opzione.....	475
	9.2.2.	Proventi rilevanti.....	475
	9.2.2.1.	Canoni attivi di locazione.....	476
	9.2.2.2.	Autoconsumo e destinazione a finalità extraimprenditoriali	476
	9.2.3.	Oneri rilevanti	476
	9.2.4.	Qualificazione, imputazione temporale e classificazione.....	477
	9.2.5.	Plusvalenze e minusvalenze su beni immobili	477
	9.2.6.	Spese relative agli immobili aziendali.....	477
9.3.		Imprenditori agricoli.....	477
	9.3.1.	Cessione di aree edificabili	478
	9.3.2.	Produzione e cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche	478

PARTE II IVA

10. IVA NEL SETTORE IMMOBILIARE

di Marco Peirola

10.1.	Inquadramento generale	483
10.2.	Presupposto oggettivo	484
10.3.	Soggettività passiva d'imposta	487
	10.3.1. Imprenditore di fatto	489
	10.3.2. Imprenditore agricolo	489
	10.3.3. Immobili rientranti nella sfera imprenditoriale posseduti in regime di comunione legale tra i coniugi.....	490
	10.3.4. Enti non commerciali	490
	10.3.5. Revocatoria fallimentare.....	491
	10.3.6. Associazione temporanea di imprese.....	491
	10.3.7. Esecuzioni immobiliari	492
	10.3.7.1. Adempimenti IVA.....	492
	10.3.7.2. Momento impositivo	492
10.4.	Cessioni di immobili soggette a IVA	492
	10.4.1. Aliquota del 4%.....	493
	10.4.2. Aliquota del 10%.....	493
	10.4.3. Aliquota del 22%.....	494
	10.4.4. Base imponibile	494

Sommario

10.5.	Contratto per persona da nominare	495
10.6.	Cessione del contratto preliminare	496
10.7.	Caparra confirmatoria.....	497
10.7.1.	Regime IVA	498
10.7.2.	Natura delle somme corrisposte	498
10.7.2.1.	Anticipazione del corrispettivo	498
10.7.2.2.	Somma trattenuta dall'albergo in caso di disdetta della prenotazione	498
10.8.	Autoconsumo	499
10.8.1.	Determinazione della base imponibile.....	500
10.8.2.	Rettifica della detrazione	502
10.9.	Assegnazione di beni ai soci	502
10.10.	Rimborsi IVA per i beni ammortizzabili.....	503
10.10.1.	Terreni edificabili	505
10.10.2.	Spese incrementative su beni di terzi	505

11. TERRITORIALITÀ IVA

di Marco Peirola

11.1.	Nozione di immobile	511
11.1.1.	Nozione di bene immobile	511
11.1.1.1.	Definizione di bene immobile secondo le disposizioni interpretative della Direttiva IVA	512
11.1.2.	Obbligo di fatturazione	513
11.2.	Cessioni di immobili.....	513
11.3.	Servizi relativi agli immobili.....	514
11.3.1.	Servizi relativi a beni immobili.....	514
11.3.2.	Nesso sufficientemente diretto con i beni immobili.	517
11.3.2.1.	Concessione dell'uso dell'immobile per attività congressuale con servizi accessori	518
11.3.2.2.	Servizi resi ai gestori dei fondi di investimento immobiliare.....	518
11.3.2.3.	Lavori di realizzazione delle opere infrastrutturali.....	518
11.3.2.4.	Ripristino e manutenzione di una rete ferroviaria.....	518
11.3.2.5.	Prestazioni di logistica integrata.....	519
11.3.2.6.	Servizi di organizzazione di eventi sportivi.....	519
11.3.2.7.	Servizio di alloggio in area da campeggio	519
11.3.2.8.	Servizio di alloggiamento dei server in un "data center"	520

11.3.2.9.	Servizi propedeutici all'installazione di un "supercomputer"	520
11.3.3.	Noleggio di attrezzature per l'esecuzione di lavori immobiliari	521

12. DETRAZIONE IVA

di Marco Peirolo

12.1.	Indetraibilità oggettiva	525
12.1.1.	Ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione dell'immobile	525
12.1.2.	Detrazione IVA sugli immobili di civile abitazione..	525
12.1.3.	Detrazione per uso promiscuo.....	527
12.1.3.1.	Utilizzo promiscuo dell'immobile acquistato in comunione	527
12.1.3.2.	Orientamento della giurisprudenza comunitaria.....	527
12.1.3.3.	Utilizzo promiscuo dell'immobile - Comportamenti	528
12.1.3.4.	Orientamento della giurisprudenza italiana	528
12.1.3.5.	Novità applicabili dal 1° gennaio 2011 ...	528
12.2.	Detrazione per le società immobiliari	529
12.2.1.	Normativa comunitaria.....	530
12.2.2.	Giurisprudenza comunitaria.....	530
12.2.3.	Norma di interpretazione dell'AIDC.....	530
12.3.	Pro-rata di detrazione.....	531
12.3.1.	Arrotondamento	532
12.3.2.	Esclusione dal pro-rata delle cessioni di beni ammortizzabili	532
12.3.3.	Oggetto dell'attività d'impresa e accessoriati alle operazioni imponibili.....	533
12.4.	Separazione delle attività	535
12.5.	Rettifica della detrazione	538
12.5.1.	Rettifica IVA conseguente alla cessione di abitazioni	538
12.5.1.1.	Esimenti all'obbligo di rettifica della detrazione IVA	538
12.5.1.2.	IVA rilevante ai fini della rettifica	539
12.5.1.3.	Proporzionalità della rettifica alla superficie o alla volumetria ceduta	539
12.5.1.4.	Momento di insorgenza dell'obbligo di rettifica.....	540

Sommario

12.5.1.5.	Sede della rettifica	540
12.5.1.6.	Versamento dell'IVA risultante a debito per effetto della rettifica.....	540
12.5.1.7.	Locazione esente del fabbricato nel periodo di osservazione fiscale	540
12.5.1.8.	Effetti della cessione o della locazione immobiliare in regime di esenzione da IVA	541
12.5.2.	Rettifica IVA conseguente alla cessione di fabbricati strumentali.....	542
12.5.2.1.	Soggetti interessati dall'obbligo della rettifica.....	542
12.5.2.2.	Esimenti all'obbligo di rettifica della detrazione IVA	542
12.5.2.3.	IVA rilevante ai fini della rettifica	543
12.5.2.4.	Momento di insorgenza dell'obbligo di rettifica.....	543
12.5.2.5.	Modalità della rettifica	544
12.5.2.6.	Irrilevanza della rettifica per gli immobili acquistati o costruiti nel corso dell'anno.	544
12.5.3.	Immobile destinato alla vendita temporaneamente concesso in locazione ad uso turistico.....	545
12.5.4.	Rapporto tra rettifica della detrazione e autoconsumo	545
12.6.	Operazioni tra soggetti collegati.....	545
12.6.1.	Prima ipotesi di sottofatturazione da parte del cedente/prestatore	545
12.6.2.	Ulteriori ipotesi in cui si applica il valore normale...	546
12.6.3.	Tabella riepilogativa	546

13. REVERSE CHARGE

di Marco Peirola

13.1.	Applicazione generale.....	551
13.1.1.	Adempimenti.....	551
13.1.1.1.	Fornitore.....	551
13.1.1.2.	Cliente	551
13.1.2.	Cedente/prestatore e/o cessionario/committente non stabilito in Italia.....	552
13.1.3.	Scritture contabili in capo al cliente	553
13.1.3.1.	Ricevimento della fattura	553
13.1.3.2.	Registrazione della fattura nel registro vendite	553

	13.1.3.3.	Chiusura delle partite di transito	553
	13.1.3.4.	Pagamento del fornitore	554
13.2.	Subappalti edili		554
	13.2.1.	Natura “edilizia” dell’operazione.....	555
	13.2.1.1.	Definizione di “settore edile”	555
	13.2.1.2.	Riconducibilità al settore edile della prestazione resa	558
	13.2.2.	Accordo negoziale sottostante alla prestazione	562
	13.2.2.1.	Assimilazione dei contratti d’opera.....	563
	13.2.2.2.	Rapporti associativi	564
	13.2.2.3.	Differenza tra “appalto” e “compravendita con posa in opera”	566
	13.2.2.4.	Differenza tra “appalto” e “noleggio con manovratore”	567
	13.2.3.	Rapporti contrattuali con applicazione del <i>reverse charge</i>	568
	13.2.3.1.	Contratto di affidamento a contraente generale (“general contractor”)	569
	13.2.3.2.	Società di “project financing”	569
	13.2.3.3.	Società “ <i>in house providing</i> ”	570
	13.2.3.4.	Società di “global service”	570
	13.2.3.5.	“ <i>Franchising</i> ” di servizi	570
	13.2.3.6.	Contratto di avvalimento tra società dello stesso gruppo	570
	13.2.4.	Esempi di “filieri” negoziali	571
	13.2.5.	Norme di “tutela finanziaria” per i subappaltatori edili.....	573
	13.2.5.1.	Rimborso del credito annuale o infrannuale.....	574
	13.2.5.2.	Rimborsi IVA prioritari per i subappaltatori edili.....	574
13.3.	Cessione di fabbricati abitativi e strumentali		574
13.4.	Servizi immobiliari.....		575
	13.4.1.	Ambito applicativo.....	575
	13.4.2.	Definizione del concetto di edificio	576
	13.4.3.	Servizi di pulizia negli edifici.....	577
	13.4.4.	Demolizione, installazione di impianti e completamento di edifici.....	578
13.5.	Rapporti con altri regimi speciali		585
	13.5.1.	Prevalenza del <i>reverse charge</i> su specifici regimi speciali	585
	13.5.1.1.	Rapporto con lo “ <i>split payment</i> ”	585
	13.5.1.2.	Rapporto con il sistema del “cash accounting”	585

Sommario

13.5.1.3.	Rapporto con il diritto di acquistare beni/servizi senza IVA con utilizzo del “ <i>plafond</i> ”	585
13.5.2.	Prevalenza di specifici regimi speciali sul <i>reverse charge</i>	586
13.5.2.1.	Soggetti esclusi dal <i>reverse charge</i>	586
13.5.2.2.	Regime forfetario e regime dei minimi ...	586
13.5.2.3.	Acquisti di servizi ad uso promiscuo da parte degli enti non commerciali	587
13.5.2.4.	Applicazione del <i>reverse charge</i> da parte delle imprese consorziate	587
13.5.3.	Rapporto tra operazioni non imponibili e meccanismo del <i>reverse charge</i>	588

14. CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI

di Marco Peirola

14.1.	Definizione	591
14.2.	Regime impositivo	591
14.2.1.	Cessioni operate da soggetti non IVA: imposta di registro	594
14.2.2.	Cessioni operate da soggetti IVA	595
14.2.2.1.	Cessioni imponibili IVA	596
14.2.2.2.	Cessioni esenti da IVA	603
14.3.	Scomputo degli oneri di urbanizzazione	604
14.3.1.	Esclusione da IVA	604
14.3.2.	Irrilevanza ai fini della detrazione IVA	604
14.3.3.	Imponibilità IVA della cessione di aree e manufatti non costituenti opere di urbanizzazione	604
14.3.4.	Cessioni esenti da IVA	605
14.4.	Azienda e singoli beni aziendali	605

15. LOCAZIONE DI FABBRICATI ABITATIVI

di Marco Peirola

15.1.	Imposta di registro	613
15.1.1.	Alternatività IVA-registro	614
15.1.2.	Esenzione da IVA e applicazione dell'imposta di registro	614
15.2.	Registrazione del contratto di locazione	615
15.2.1.	Termini per la registrazione	617
15.2.2.	Accordi di riduzione del canone di locazione	618
15.2.3.	Soggetti obbligati	618

	15.2.3.1. Parti contraenti	618
	15.2.3.2. Notaio.....	619
15.2.4.	Ufficio competente	619
15.2.5.	Modalità di registrazione.....	619
15.2.6.	Sanzioni per la mancata registrazione	619
15.3.	Regime impositivo	620
15.3.1.	Locatore non soggetto IVA	620
	15.3.1.1. Imposta di registro	620
	15.3.1.2. Opzione per la “cedolare secca”	620
15.3.2.	Locatore soggetto IVA.....	621
	15.3.2.1. Esenzione come regola generale.....	621
	15.3.2.2. Locazioni abitative soggette ad IVA: imponibilità per opzione	622
	15.3.2.3. Prestazioni di alloggio paralberghiero in case di civile abitazione (IVA al 10%).....	623
	15.3.2.4. Pertinenze	624
	15.3.2.5. Operazioni escluse da IVA.....	625
	15.3.2.6. Concessione di alloggi di edilizia popolare.....	625
	15.3.2.7. Assegnazione di abitazioni da parte dell’Agenzia Territoriale Edilizia Residenziale	625
15.4.	Base imponibile dell’imposta di registro	625
15.4.1.	Corrispettivo (canone) pattuito in contratto.....	625
	15.4.1.1. Rimborso di spese e oneri accessori	626
	15.4.1.2. Componente legata all’utilizzo dell’arredamento	626
	15.4.1.3. Deposito cauzionale	627
	15.4.1.4. Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo con canone concordato.....	628
15.5.	Applicazione e versamento dell’imposta di registro.....	628
15.5.1.	Liquidazione dell’imposta per le locazioni di fabbricati urbani	628
	15.5.1.1. Versamento annuale	628
	15.5.1.2. Versamento per l’intero periodo contrattuale.....	629
15.5.2.	Liquidazione dell’imposta per le locazioni di immobili non urbani.....	630
	15.5.2.1. Locazioni di immobili non urbani diversi dai fondi rustici.....	630
	15.5.2.2. Affitto di fondi rustici	630
15.5.3.	Versamento dell’imposta in sede di registrazione	630
	15.5.3.1. Modalità di presentazione	631
	15.5.3.2. Codici tributo	631

Sommario

15.5.3.3. Somme dovute a seguito di avvisi di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni.....	632
---	-----

16. LOCAZIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI

di Marco Peirola

16.1.	Definizione.....	635
16.1.1.	Locatore non soggetto IVA.....	635
16.1.2.	Locatore soggetto IVA.....	636
16.1.2.1.	Cambio di destinazione d'uso da immobile abitativo a strumentale	636
16.1.2.2.	Clausola contrattuale relativa all'opzione per l'imponibilità	636
16.1.2.3.	Imposta di registro proporzionale.....	637
16.1.3.	Obbligo di registrazione.....	637
16.1.4.	Casi particolari.....	638
16.1.4.1.	Sublocazione	638
16.1.4.2.	Contratti di "service"	638
16.1.4.3.	"Franchising" comprendente il godimento di un immobile	638
16.1.4.4.	Contratto di comodato	639
16.1.5.	Applicazione separata dell'IVA per le società di gestione immobiliare miste.....	639
16.1.6.	Pertinenze	639
16.2.	Affitto d'azienda.....	639
16.2.1.	Regime ai fini delle imposte indirette	640
16.2.2.	Disposizione antielusiva	640
16.3.	Cessioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione.....	642
16.3.1.	Cessione del contratto.....	642
16.3.2.	Risoluzione del contratto	643
16.3.3.	Proroga del contratto	643
16.3.4.	Occupazioni senza titolo	644

17. AFFITTO DI TERRENI

di Marco Peirola

17.1.	Registrazione del contratto.....	649
17.1.1.	Registrazione dei contratti di locazione dei terreni...	650
17.1.2.	Termini.....	650
17.1.2.1.	Denuncia cumulativa per i contratti di affitto di fondi rustici	650

	17.1.2.2.	Versamento telematico dell'imposta di registro	651
17.2.		Regime impositivo	652
	17.2.1.	Locatore non soggetto IVA.....	652
	17.2.2.	Locatore soggetto IVA.....	652
	17.2.2.1.	Affitto di aree edificabili e di aree destinate a parcheggio	653
	17.2.2.2.	Affitto di terreni agricoli.....	654
	17.2.2.3.	Affitto di terreni non edificabili, non destinati a parcheggio e non agricoli.....	654
	17.2.3.	Casi particolari.....	654
	17.2.3.1.	Locazioni di posti barca.....	654
	17.2.3.2.	Aree urbane.....	655
	17.2.3.3.	Aree con sovrastante impianto di lavaggio classificate nella categoria catastale D/7	655
	17.2.3.4.	Concessioni demaniali su terreni	655
	17.2.3.5.	Contratti di affitto di diritti all'aiuto comunitario in favore dell'agricoltura.....	655
	17.2.3.6.	Prelazione agraria e riscatto	656
	17.2.4.	Base imponibile	656

18. LEASING DI FABBRICATI

di Marco Peirola

18.1.	Inquadramento generale	661
18.2.	Registrazione del contratto.....	662
18.3.	Acquisto dell'immobile	663
	18.3.1. Responsabilità solidale dell'utilizzatore	663
	18.3.2. Regime impositivo	663
18.4.	Riscatto del bene.....	667
18.5.	Subentro nel contratto o cessione	669

19. CESSIONE DI BENI FINITI RELATIVI ALLA COSTRUZIONE

di Marco Peirola

19.1.	“Fabbricati Tupini” e costruzioni rurali	673
19.1.1.	Interventi edilizi assimilati alla costruzione.....	673
19.1.2.	Ulteriori operazioni soggette ad aliquota IVA del 4%.....	674
19.1.3.	Beni agevolati.....	674
19.1.3.1.	Beni importati.....	675

Sommario

	19.1.3.2.	Individuazione dei beni soggetti ad aliquota ridotta	675
	19.1.3.3.	Beni esclusi dall'agevolazione	676
19.2.		Interventi di recupero edilizio	677
	19.2.1.	Restauro e risanamento conservativo	677
	19.2.2.	Ristrutturazione edilizia	678
	19.2.3.	Demolizione di un immobile vetusto e sostituzione con uno più moderno	679
	19.2.4.	Nuova costruzione	680
	19.2.5.	Ristrutturazione urbanistica	681

20. CONTRATTI D'APPALTO PER OPERE EDILI

di Marco Peirola

20.1.		Costruzione di "fabbricati Tupini" e case di abitazione	685
	20.1.1.	Ricostruzione previa demolizione della preesistente struttura	685
	20.1.2.	Pertinenze	686
	20.1.3.	Ampliamento di case di abitazione "prima casa" e miglorie apportate in corso di costruzione	686
		20.1.3.1. Ampliamento della "prima casa"	686
		20.1.3.2. Lavori in variante alla concessione originaria	687
		20.1.3.3. Miglorie all'abitazione prima casa in corso di costruzione	687
		20.1.3.4. Barriere architettoniche	688
		20.1.3.5. Opere soggette ad aliquote diverse	688
		20.1.3.6. Consulenze professionali	688
		20.1.3.7. Fabbricati "Tupini" e relative opere di urbanizzazione	688
		20.1.3.8. Acconti	689
		20.1.3.9. Raggruppamento di imprese	689
	20.1.4.	Indicazione in contratto di corrispettivi distinti	690
20.2.		Costruzione di case di abitazione e interventi di recupero	690

21. MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

di Marco Peirola

21.1.		Definizione	695
	21.1.1.	Definizione di manutenzione ordinaria	695
	21.1.2.	Definizione di manutenzione straordinaria	697
21.2.		Edifici abitativi privati	699

21.2.1.	Fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata	699
21.2.1.1.	Edifici di edilizia residenziale pubblica ...	700
21.2.1.2.	Edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso.....	700
21.2.2.	Calcolo dell'IVA agevolata	700
21.2.2.1.	Beni significativi.....	701
21.2.2.2.	Parti e pezzi di beni significativi	701
21.2.2.3.	Unitarietà del contratto	702
21.2.2.4.	Prestazioni professionali	703
21.2.2.5.	Valore dei beni significativi superiore al 50% dell'intera prestazione	703
21.2.2.6.	Dati da riportare in fattura.....	703
21.2.2.7.	Pagamento di acconti	704
21.3.	Edilizia residenziale pubblica.....	704
21.3.1.	Edilizia residenziale pubblica.....	704
21.3.2.	Manutenzioni straordinarie non agevolate.....	705

22. OPERE DI URBANIZZAZIONE

di Marco Peirola

22.1.	Inquadramento generale	709
22.2.	Opere agevolate	710
22.3.	Opere di urbanizzazione primaria	711
22.4.	Opere di urbanizzazione secondaria	712
22.4.1.	Attrezzature culturali e sanitarie	713
22.4.2.	Edifici assimilati ai fabbricati "Tupini"	714
22.5.	Ulteriori opere agevolate	715

23. ASSEGNAZIONE DI ABITAZIONI DA PARTE DI COOPERATIVE

di Marco Peirola

23.1.	Definizione	719
23.2.	Base imponibile	719
23.3.	Momento impositivo	719

24. CONFERIMENTI E ASSEGNAZIONI DI IMMOBILI

di Marco Peirola

24.1.	Conferimenti di immobili.....	723
24.1.1.	Conferimento di immobili soggetto ad IVA	725
24.1.2.	Conferimento di immobili non soggetto ad IVA	727

Sommario

24.1.3.	Conferimento d'azienda con componente immobiliare	727
24.1.4.	Base imponibile dell'imposta di registro	728
24.1.4.1.	Valore del bene.....	728
24.1.4.2.	Scomputo degli oneri e delle passività	729
24.1.4.3.	Deduzione forfetaria	730
24.1.5.	Conferimento dell'immobile in società e successiva cessione delle quote.....	730
24.2.	Assegnazioni e cessioni di immobili ai soci.....	734
24.2.1.	Assegnazione di immobili soggetta ad IVA	736
24.2.2.	Assegnazione di immobili non soggetta ad IVA.....	736
24.2.3.	Base imponibile	736
24.2.3.1.	IVA.....	736
24.2.3.2.	Imposta di registro	737
24.2.4.	Assegnazione/estromissione agevolata dei beni	737
24.2.4.1.	Assegnazione agevolata ai soci	738
24.2.4.2.	Trasformazione agevolata in società semplice	741
24.2.4.3.	Estromissione degli immobili strumentali dall'impresa individuale.....	742

25. DICHIARAZIONI PER L'APPLICAZIONE DI ALIQUOTE RIDOTTE

di Marco Peirola

25.1.	Inquadramento generale	745
25.2.	Tipologie di dichiarazioni	745
25.2.1.	Preliminare per l'acquisto della "prima casa"	745
25.2.2.	Dichiarazione per appalto della "prima casa"	745
25.2.3.	Dichiarazione per lavori extra-capitolato	746
25.2.4.	Dichiarazione per appalto di fabbricato rurale ad uso abitativo.....	746
25.2.5.	Dichiarazione per appalto di fabbricato non "prima casa"	746
25.2.6.	Dichiarazione per appalto di opere di urbanizzazione	747
25.2.7.	Dichiarazione per appalto di interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche	747
25.2.8.	Dichiarazione per appalto di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica.....	748
25.2.9.	Dichiarazione per appalto di interventi di manutenzione straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica	748

25.2.10.	Dichiarazione in caso di acquisto di fabbricati non ultimati	749
25.2.11.	Dichiarazione per i casi di acquisto di beni finiti diversi dalle materie prime e semilavorate.....	749
25.2.12.	Dichiarazione per appalto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	749

PARTE III IMPOSTA DI REGISTRO

26. TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

di Elisabetta Smaniotto

26.1.	Inquadramento	755
26.2.	Perimetro di applicazione	755
26.3.	Misura dell'imposta	756
26.3.1.	Aliquote dell'imposta di registro	756
26.3.1.1.	Misura dell'imposta di registro	758
26.3.1.2.	Misura dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale "fissa"	758
26.3.1.3.	Atti e formalità relativi a adempimenti catastali	758
26.3.2.	Aliquota del 9% (aliquota generale)	759
26.3.2.1.	Trasferimento dei terreni non agricoli	759
26.3.2.2.	Costituzione e aumento del capitale o patrimonio con conferimento immobiliare - Assegnazione di beni ai soci	759
26.3.3.	Aliquota del 15% - Trasferimento dei terreni agricoli e relative pertinenze	760
26.3.4.	Aliquota del 2% - Agevolazioni "Prima Casa"	760
26.3.5.	Aliquota dell'1,5% - <i>Leasing</i> abitativo	761
26.4.	Funzione della registrazione	761
26.4.1.	Modalità di registrazione	762
26.4.2.	MUI Mod. UNICO Informatico	762
26.5.	Atti oggetto dell'imposta di registro	763
26.5.1.	Registrazione di contratto preliminare con modalità telematiche - Atti privati	763
26.5.2.	Contratto preliminare di compravendita immobiliare redatto come documento informatico	763
26.6.	Termini per la registrazione	764
26.6.1.	Atti soggetti a registrazione "in termine fisso"	764
26.6.1.1.	Atti formati in più giorni	765

Sommario

26.7.	Natura dell'atto e applicazione dell'imposta	765
26.7.1.	Atto che contenga più disposizioni	765
26.8.	Luogo di formazione dell'atto	766
26.8.1.	Atti formati nel territorio dello Stato italiano	766
26.8.2.	Atti formati all'estero	767
26.8.2.1.	Registrazione	767
26.8.2.2.	Lingua in cui è redatto l'atto ricevuto all'estero	768
26.9.	Luogo di registrazione e luogo di trascrizione	769
26.9.1.	Ufficio competente per la registrazione	769
26.10.	Denuncia di eventi successivi alla registrazione	769
26.10.1.	Condizione sospensiva	769
26.10.2.	Condizione potestativa	770
26.10.3.	Condizione risolutiva	770
26.11.	Soggetti obbligati	771
26.11.1.	Soggetti obbligati alla registrazione	771
26.11.1.1.	Registrazione ad opera delle "parti contraenti"	771
26.11.1.2.	Registrazione ad opera dei pubblici ufficiali	772
26.11.1.3.	Registrazione ad opera degli agenti immobiliari	772
26.11.2.	Soggetti obbligati al pagamento	774
26.11.2.1.	Pubblici ufficiali, che hanno redatto, ricevuto o autenticato l'atto	774
26.11.2.2.	Parti contraenti	775
26.11.2.3.	Soggetti tenuti a richiedere la registrazione di eventi successivi alla registrazione	776
26.11.2.4.	Agenti immobiliari	776
26.11.2.5.	Utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria	776
26.12.	Natura dell'imposta di registro	777
26.12.1.	Imposta principale	777
26.12.2.	Imposta suppletiva	777
26.12.3.	Imposta complementare	778
26.13.	Riscossione dell'imposta	779
26.14.	Pagamento dell'imposta	779
26.14.1.	Termine di decadenza per la richiesta di versamento da parte dell'Ufficio	779

27. ALTERNATIVITÀ IVA-REGISTRO

di Elisabetta Smaniotto e Marco Peirola

27.1.	Base imponibile	783
27.2.	Principio di alternatività IVA-Registro	783
27.2.1.	Atti soggetti ad IVA	783
27.2.1.1.	Atti imponibili	783
27.2.1.2.	Atti esenti	783
27.2.2.	Operazioni fuori campo IVA	784
27.2.3.	Operazioni all'interno del Gruppo IVA.....	785
27.2.4.	Alternatività anche per le imposte ipotecaria e catastale	785
27.2.5.	Articolazione dell'atto soggetto a IVA in una pluralità di "fasi"	786
27.3.	Valore del bene o del diritto	786
27.3.1.	Base imponibile rappresentata dal valore dichiarato	786
27.3.2.	Base imponibile rappresentata dal corrispettivo pattuito	787
27.3.3.	Indicazione sia di "valore dichiarato", che di "corrispettivo pattuito"	787
27.3.4.	Valore venale per beni immobili o diritti reali immobiliari	787
27.3.5.	Rettifica di valore da parte dell'Amministrazione finanziaria	788
27.4.	Criteri valutativi	788
27.4.1.	Criterio comparativo	788
27.4.2.	Criterio di valutazione reddituale	789
27.4.3.	Criterio di valutazione che ha riguardo "ad ogni altro elemento di valutazione"	789
27.5.	Valutazione automatica	789
27.6.	Avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta	789
27.6.1.	Nullità dell'avviso di rettifica e liquidazione	790
27.6.2.	Motivazione dell'avviso di accertamento	791
27.6.3.	Deroa al potere di rettifica dell'Amministrazione finanziaria	791
27.7.	Valore catastale	791
27.8.	Prezzo-valore	793
27.8.1.	Atti per i quali può operare la regola del "prezzo-valore"	795
27.8.2.	Verbale di conciliazione giudiziale	796
27.8.3.	Immobili abitativi acquisiti in sede di espropriazione forzata o di pubblico incanto	797
27.8.4.	Vendita a prezzo imposto	798

Sommario

27.8.5.	Sentenza di esecuzione in forma specifica	798
27.8.6.	Terreni	799
27.8.6.1.	Terreni agricoli - Rapporto di accessorietà	799
27.8.7.	<i>Trustee</i> acquirente	800
27.8.8.	Atti per i quali non può operare la regola del “prezzo-valore”	800
27.8.8.1.	Pertinenza: autorimessa	801
27.8.8.2.	<i>Leasing</i> abitativo	801
27.8.9.	Valutazione automatica	802
27.8.10.	Indicazione in atto di un valore inferiore rispetto a quello indicato per determinare la base imponibile .	802
27.8.11.	Rendita proposta e prezzo-valore	802
27.8.11.1.	Fabbricati con rendita catastale “proposta” o senza rendita	802

28. PARTICOLARI TIPI NEGOZIALI SOGGETTI A REGISTRAZIONE

di Elisabetta Smaniotto

28.1.	Introduzione	807
28.2.	Divisione	807
28.2.1.	Massa comune	808
28.2.2.	Conguaglio	808
28.2.2.1.	Scioglimento di una comunione ereditaria	809
28.2.3.	Divisione ereditaria con assegnazione di beni di diversa natura	809
28.2.4.	Masse plurime	810
28.2.4.1.	Variazioni soggettive dei comproprietari	810
28.2.4.2.	Rinuncia ad eredità da parte di un condividente	810
28.2.4.3.	Scioglimento di una comunione mediante permuta	811
28.2.4.4.	Atto di divisione - Successione aperta all'estero - Immobili ed eredi in Italia	812
28.3.	Atto di messa in comunione	813
28.3.1.	Aree edificabili	813
28.4.	Permuta	814
28.4.1.	Permuta in cui entrambi i trasferimenti sono soggetti all'imposta di registro	814
28.4.1.1.	Permuta a catena	814
28.4.2.	Permuta in cui un trasferimento è soggetto ad IVA e l'altro è soggetto ad imposta di registro	815

28.4.3.	Permuta in cui entrambi i trasferimenti sono soggetti ad IVA	815
28.4.4.	Permuta con conguaglio	816
28.5.	Cessione del contratto	817
28.6.	Contratto preliminare	817
28.6.1.	Contenuto atipico	818
28.6.1.1.	Caparra confirmatoria e acconti	818
28.6.2.	Caparra imputata a prezzo (ai fini IVA)	819
28.6.3.	Caparra penitenziale	820
28.6.4.	Clausola penale	820
28.7.	Tassazione del contratto preliminare e del contratto definitivo	821
28.7.1.	Questioni pratiche	822
28.7.1.1.	Maggior tassazione del contratto preliminare rispetto al contratto definitivo	823
28.8.	Stipula del contratto definitivo	824
28.9.	Mancata stipulazione del contratto definitivo	826
28.10.	Omessa registrazione del contratto preliminare - Profili sanzionatori	826
28.10.1.	Ravvedimento operoso	826
28.11.	Riserva di nomina	827
28.11.1.	Dichiarazione di nomina se l'atto è soggetto ad Imposta di Registro	827
28.11.2.	Dichiarazione di nomina se l'atto è soggetto ad IVA	828
28.11.2.1.	Esperibilità della procedura di variazione oltre l'anno	829
28.11.2.2.	Condizioni per l'applicabilità della procedura di variazione in diminuzione	830
28.11.2.3.	Cessione del contratto preliminare	830
28.12.	Regime fiscale della cessione del contratto preliminare	831
28.12.1.	Trascrizione	831
28.12.2.	Plusvalenza derivante dalla cessione del contratto preliminare	832
28.12.3.	Nullità del contratto preliminare che obblighi ad inserire in atto il valore catastale del bene in luogo del corrispettivo	833
28.13.	Casi particolari	833
28.13.1.	Accollo di debito	833
28.13.2.	Espropriazione forzata e trasferimenti coattivi	834
28.13.3.	Atti di esproprio all'esito dei quali lo Stato risulta immediatamente e direttamente acquirente dei beni espropriati	834

Sommario

28.13.4.	Atti traslativi stipulati a favore del Comune - Atti di trasferimento di un'area inserita dallo strumento urbanistico comunale in una "zona di recupero"	835
28.13.5.	Ricognizione di debito	836
28.13.6.	Tassazione delle sentenze di rigetto di reclamo - Dichiarazione di estinzione della procedura esecutiva	836
28.13.7.	Accordo di reintegrazione della quota di legittima - Accordo di modifica o integrazione dell'assetto della successione	837
28.13.8.	Clausola penale	837
28.13.9.	Risoluzione di compravendita immobiliare per "mutuo consenso"	837
28.13.10.	Transazione	838
28.13.11.	Atto unilaterale di rinuncia all'assegnazione in godimento della casa coniugale	839
28.13.12.	Accordo di mediazione che accerta l'usucapione di beni immobili	839
28.13.13.	Compensazione legale di prezzo di due compravendite immobiliari	840
28.13.14.	Esecuzione in forma specifica (art. 2932 del Codice civile) - Condizione del pagamento del corrispettivo	841
28.13.15.	Trasferimento di immobile a favore dello Stato	841
28.13.16.	Provvedimenti di occupazione temporanea - Realizzazione di opere per infrastrutture lineari energetiche	842

29. AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"

di Elisabetta Smaniotto

29.1.	Inquadramento generale	845
29.2.	Condizioni per l'ottenimento dell'agevolazione	845
29.3.	Agevolazioni "prima casa" - Alternatività IVA-Registro	846
29.3.1.	Acquisti soggetti a imposta di registro	847
29.3.1.1.	Leasing abitativo	847
29.3.1.2.	Cronologia delle norme in tema di agevolazioni "prima casa"	848
29.3.2.	Cessioni imponibili con imposta sul valore aggiunto	848
29.3.2.1.	Cessioni di abitazione a titolo oneroso ..	848
29.3.2.2.	Cedente "soggetto IVA"	849
29.3.3.	Acquisti a titolo di donazione o successione	850

	29.3.3.1.	Misura dell'imposta fissa	850
	29.3.3.2.	Successivo acquisto oneroso con le agevolazioni prima casa	851
29.4.		Presupposto negoziale	852
	29.4.1.	Atti traslativi e atti a titolo oneroso	852
	29.4.2.	Principali tipi negoziali e diritti	853
	29.4.2.1.	Fattispecie escluse dall'agevolazione	853
	29.4.3.	Compravendita e base imponibile	854
	29.4.3.1.	Proprietà piena, proprietà nuda, proprietà superficiaria, comproprietà	854
	29.4.3.2.	Diritto di nuda proprietà	854
	29.4.3.3.	Diritto di superficie e diritto di proprietà superficiaria	855
	29.4.3.4.	Diritto di comproprietà	855
	29.4.3.5.	Acquisto <i>pro-quota</i>	856
	29.4.3.6.	Acquisto <i>pro-quota</i> da parte di chi già detiene una frazione di diritto reale	856
	29.4.3.7.	Usufrutto, uso e abitazione e corrispondente nuda proprietà	857
	29.4.3.8.	Valore del diritto di usufrutto costituito per tutta la vita del beneficiario	857
29.5.		Presupposto oggettivo	857
	29.5.1.	Casa di abitazione	858
	29.5.1.1.	"Case di lusso" e categorie catastali (A/1, A/8, A/9)	858
	29.5.2.	Ubicazione dell'immobile acquistato	860
	29.5.3.	Pertinenze	860
	29.5.3.1.	Identificazione catastale	861
	29.5.3.2.	Limite quantitativo all'acquisto di pertinenze	862
	29.5.3.3.	Agevolazione "prima casa"	862
	29.5.3.4.	Distinti corrispettivi - Deroga	863
	29.5.3.5.	Vincolo pertinenziale costituito con atto separato	863
	29.5.3.6.	Presunzione di trasferimento di accessioni e di pertinenze	863
	29.5.3.7.	Pertinenze e agevolazioni prima casa	864
29.6.		Presupposto soggettivo	866
	29.6.1.	Persona fisica	866
	29.6.1.1.	Acquisto nel Comune ove l'acquirente svolge la propria attività	867
	29.6.1.2.	Cittadino italiano emigrato all'estero per ragioni di lavoro	868
	29.6.1.3.	Cittadino straniero	871

Sommario

	29.6.1.4. Soggetti appartenenti alle forze di polizia e alle forze armate	872
29.6.2.	Presupposto dell'impossidenza	873
	29.6.2.1. Acquisti a titolo gratuito	875
	29.6.2.2. Casa preposseduta acquistata con le agevolazioni prima casa	875
29.7.	Dichiarazioni richieste all'acquirente	876
	29.7.1. Assenza delle dichiarazioni e decadenza	876
	29.7.2. Dichiarazione mendace	877
	29.7.3. Data di riferimento delle dichiarazioni richieste all'acquirente	877
	29.7.4. Momento nel quale rendere le dichiarazioni	877
	29.7.5. Dichiarazioni in subordine	879
	29.7.6. Forma delle dichiarazioni dell'acquirente	879
	29.7.7. Atto integrativo per omessa richiesta di agevolazioni prima casa	879
29.8.	Adempimenti per conservare il beneficio fiscale e conseguenze	880
	29.8.1. Utilizzo come abitazione della casa oggetto di acquisto agevolato	880
	29.8.2. Residenza dell'acquirente	881
	29.8.3. Trasferimento della residenza entro 18 mesi	881
	29.8.3.1. Detrazione IRPEF - Riduzione del termine da 18 mesi a 12 mesi	882
	29.8.4. Mancato trasferimento entro 18 mesi	882
	29.8.4.1. Data dalla quale decorrono i 18 mesi	883
	29.8.4.2. Rispetto del termine di 18 mesi	883
	29.8.5. Obblighi verso l'Amministrazione finanziaria	883
	29.8.5.1. Mantenimento della residenza nel Comune per un periodo minimo	884
	29.8.5.2. Mancato trasferimento della residenza per causa di "forza maggiore"	884
29.9.	Agevolazioni "prima casa" Under 36	889
	29.9.1. Credito d'imposta	890
29.10.	Credito d'imposta	891
	29.10.1. Disciplina ordinaria	891
	29.10.1.1. Momento di formazione del credito d'imposta	892
	29.10.2. Disciplina speciale	892
	29.10.3. Particolarità	893
	29.10.3.1. Alienazione di un'abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa	893
	29.10.3.2. Riacquisto infrannuale	895
	29.10.3.3. Credito d'imposta a catena	903

29.11.	Limiti per beneficiare delle agevolazioni prima casa	903
29.11.1.	Revoca e decadenza	903
29.11.1.1.	Decadenza	905
29.11.1.2.	Revoca	908
29.11.1.3.	Conseguenze della revoca (o decadenza)	914
29.11.1.4.	Soggetti obbligato al pagamento	915
29.11.1.5.	Perdita dell'agevolazione e credito d'imposta	916
29.11.1.6.	Revoca dell'agevolazione ottenuta su atti imponibili IVA	916
29.11.1.7.	Ravvedimento	917
29.11.1.8.	Termine per l'accertamento della perdita dell'agevolazione	918
29.11.1.9.	Pagamento di sanzioni	919
29.11.1.10.	Privilegio speciale immobiliare in caso di perdita dell'agevolazione	919
29.11.1.11.	Privilegio per i crediti dello Stato	919
29.11.1.12.	Privilegio in caso di revoca parziale dell'agevolazione	920

30. TRASFERIMENTO DI TERRENI

di Elisabetta Smaniotto

30.1.	Terreni	923
30.1.1.	Definizione di area fabbricabile	923
30.2.	Regime impositivo	924
30.2.1.	Cessione operata da soggetti IVA	925
30.2.2.	Cessione operata da soggetti non IVA	925
30.2.3.	Trasferimento dei terreni	925
30.2.4.	Base imponibile dell'imposta di registro	926
30.2.5.	Casi particolari	926
30.2.5.1.	Acquisto dei terreni non suscettibili di destinazione edificatoria (terreni agricoli)	926
30.2.5.2.	Cessione di terreni non suscettibili di destinazione edificatoria	927
30.2.5.3.	Terreni non agricoli non suscettibili di destinazione edificatoria	927
30.2.5.4.	Compravendita di terreno soggetta a condizione di edificabilità	928
30.2.5.5.	Cessione del diritto reale di superficie di area demaniale	929

Sommario

	30.2.5.6.	Plusvalenza - Costituzione e cessione di diritto reale di superficie	929
	30.2.5.7.	Esproprio per pubblica utilità e cessioni volontarie a seguito di esproprio	930
	30.2.5.8.	Trasferimento di cubatura - Diritti edificatori	930
	30.2.5.9.	Trasferimento del diritto di superficie	932
	30.2.5.10.	Edificabilità dei suoli	932
	30.2.5.11.	Edilizia residenziale sovvenzionata	933
	30.2.5.12.	Cessione di terreno facente parte di azienda agricola - Provenienza donativa .	934
	30.2.5.13.	Costituzione di diritto di superficie su terreni agricoli non agevolabili	935
30.3.		Terreni agricoli - Agevolazioni	935
	30.3.1.	Soggetti beneficiari delle agevolazioni	936
		30.3.1.1. Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)	936
		30.3.1.2. Agricoltore custode dell'ambiente e del territorio	937
		30.3.1.3. Società IAP	938
		30.3.1.4. Società di persone	938
		30.3.1.5. Società di capitali e società cooperative ..	940
		30.3.1.6. Coltivatore diretto	941
		30.3.1.7. Società agricola di coltivazione diretta ...	942
		30.3.1.8. Persone fisiche di età inferiore a 40 anni non iscritte nella gestione previdenziale .	942
		30.3.1.9. Coniuge e parenti in linea retta di coltivatori diretti o di IAP	943
	30.3.2.	Atti di trasferimento agevolati	943
	30.3.3.	Fattispecie negoziali	944
		30.3.3.1. Altre fattispecie negoziali	945
	30.3.4.	Oggetto degli atti di trasferimento agevolati	945
		30.3.4.1. Strumenti urbanistici	945
		30.3.4.2. Strumenti urbanistici vigenti	945
30.4.		Territori montani - Trasferimenti di fondi rustici a favore di CD e IAP iscritti nella gestione previdenziale ed assistenziale ..	946
	30.4.1.	Caratteristiche dei terreni	946
	30.4.2.	Fabbricati rurali	947
		30.4.2.1. Censimento in Catasto dei Fabbricati Rurali	947
		30.4.2.2. Regime agevolato: fabbricati rurali	948
30.5.		Decadenza dall'agevolazione	949
	30.5.1.	Altre ipotesi di decadenza	949
	30.5.2.	Pertinenze	949

30.5.3.	Ipotesi di decadenza non regolate dal legislatore	949
30.5.4.	Decadenza e avvalimento delle agevolazioni richieste in subordine	951
30.5.4.1.	Considerazioni	952
30.5.5.	Assenza di sanzioni	952
30.5.6.	Non ricorre il concetto di “alienazione”	953
30.5.7.	Ricorre il concetto di “alienazione”	953
30.5.8.	Ipotesi di cessazione dalla “coltivazione” del fondo .	954
30.6.	Casi di esclusione dalla decadenza	954
30.6.1.	Piccola proprietà contadina - Affitto del fondo	955
30.6.2.	Locazione dell’unico terreno	955
30.6.3.	Comodato del fondo	956
30.6.4.	Costituzione di diritto di superficie - Lastrici solari	956
30.6.5.	Acquisto di terreno momentaneamente in affitto ...	956
30.7.	Rinuncia alle agevolazioni	957
30.8.	Vendita infraquinquennale - IAP - CD	957
30.9.	Accertamento della decadenza dalle agevolazioni	958
30.9.1.	Verificazione della decadenza	958
30.10.	Acquisti del proprietario del “maso chiuso”	959
30.11.	Compendio unico	960
30.12.	IRPEF - Redditi dominicali e agrari CD e IAP	962
30.13.	Misure per la promozione e lo sviluppo dell’imprenditoria giovane nel settore agricolo	963
30.13.1.	Agevolazioni in materia di compravendita di fondi rustici.....	963
30.13.2.	Prelazione di più confinanti	963

31. USUFRUTTO

di Elisabetta Smaniotto

31.1.	Trasferimento della nuda proprietà	967
31.2.	Trasferimento del diritto reale di usufrutto	967
31.2.1.	Moltiplicatore per rendita perpetua o a tempo indeterminato	967
31.2.2.	Calcolo del valore dell’usufrutto	967
31.2.2.1.	Valore dell’annualità	968
31.2.2.2.	Valore della piena proprietà	968
31.2.2.3.	Tasso legale di interesse	968
31.2.2.4.	Tabella dei coefficienti per la determinazione dell’usufrutto a vita	968
31.2.2.5.	Valore dei diritti di usufrutto, uso e abitazione	969
31.2.2.6.	Valore del diritto di usufrutto vitalizio ...	970

Sommario

31.2.2.7.	Usufrutto, uso e abitazione costituiti per un tempo determinato	970
31.2.2.8.	Soglia massima	971
31.2.2.9.	Estinzione dell'usufrutto	971
31.2.2.10.	Usufrutto a favore di più soggetti ed il cui termine finale coincide con la morte di uno dei beneficiari	971
31.2.2.11.	Usufrutto con diritto di reciproco accrescimento	971
31.2.2.12.	Usufrutto senza patto di reciproco accrescimento	972
31.2.2.13.	Consolidamento del diritto di usufrutto con la nuda proprietà e rinuncia al diritto di usufrutto	972
31.2.2.14.	Risoluzione consensuale di contratto costitutivo del diritto di usufrutto a termine	973
31.3.	Determinazione del valore delle rendite	973
31.3.1.	Rendita perpetua o a tempo determinato	974
31.3.2.	Rendita a tempo determinato	974
31.3.2.1.	Soglia massima	974
31.3.2.2.	Clausola di cessazione alla morte del beneficiario prima della scadenza	974
31.3.3.	Rendita vitalizia	975
31.3.3.1.	Prezzo-valore	975
31.3.3.2.	Rendita costituita a favore di più persone	976

PARTE IV ALTRE IMPOSTE INDIRETTE

32. IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE

di Marco Peirola

32.1.	Definizione	981
32.1.1.	Imposta ipotecaria	981
32.1.1.1.	Atti soggetti a trascrizione	981
32.1.1.2.	Pluralità di formalità relative allo stesso atto	983
32.1.1.3.	Termini	984
32.1.2.	Imposta catastale	985
32.2.	Base Imponibile	985
32.2.1.	Trascrizioni	986

	32.2.1.1.	Conferimento in società di un bene immobile	987
	32.2.1.2.	Trasferimento di immobili per successione	987
	32.2.1.3.	Trasferimento per successione di immobili di interesse storico ed artistico.	988
	32.2.1.4.	Trasferimento di più immobili	988
	32.2.1.5.	Permuta immobiliare.....	989
	32.2.2.	Iscrizioni	989
	32.2.3.	Vulture catastali	990
32.3.	Fattispecie particolari		990
	32.3.1.	Atti costitutivi del fondo patrimoniale	991
	32.3.2.	Trust	991
	32.3.3.	Cessione d'azienda comprendente immobili.....	991
	32.3.4.	Conferimenti	992
	32.3.5.	Regolarizzazione di società di fatto	993
	32.3.6.	Assegnazione e cessione di immobili ai soci.....	993
	32.3.7.	Trasferimento di immobili espropriati.....	994
32.4.	Soggetti passivi.....		994
32.5.	Aliquote dell'imposta ipotecaria		995
	32.5.1.	Imposta dovuta in misura fissa	995
		32.5.1.1. Pertinenze cedute con l'abitazione	996
		32.5.1.2. Agevolazione "prima casa	996
	32.5.2.	Aliquota dello 0,50% (annotazioni per cancellazioni o riduzioni di ipoteca o pegno)	996
	32.5.3.	Aliquota dell'1% (rinnovazioni di ipoteca o pegno..	996
32.6.	Aliquote dell'imposta catastale		997

33. IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI

di Elisabetta Smaniotto

33.1.	Introduzione	1001
33.2.	Consistenza del patrimonio relitto	1001
33.3.	Soggetti passivi.....	1001
	33.3.1. Diritto di rivalsa.....	1002
33.4.	Aliquote e franchigie	1002
	33.4.1. Aliquote	1003
	33.4.2. Franchigie	1003
	33.4.3. Franchigie per i trasferimenti a favore di persone disabili	1004
	33.4.4. Aliquote e franchigie vevoli per ciascun beneficiario	1004

Sommario

33.4.5.	Aliquote e franchigie nella successione per rappresentazione	1005
33.5.	Base imponibile	1006
33.5.1.	Calcolo del valore globale netto dell'asse ereditario..	1006
33.5.2.	Abrogazione del "coacervo successorio"	1007
33.5.3.	Beni non compresi nell'attivo ereditario	1007
33.5.4.	Attivo ereditario	1007
33.5.5.	Calcolo del valore degli immobili	1008
33.5.6.	Fabbricati rurali	1008
33.5.7.	Accertamento del valore degli immobili: valutazione automatica	1008
33.5.8.	Calcolo del valore catastale	1009
33.6.	Riduzione dell'imposta	1010
33.6.1.	Successione apertasi entro 5 anni da una precedente successione	1010
33.6.2.	Beni culturali vincolati	1010
33.6.3.	Fondi rustici	1011
33.6.4.	Immobili adibiti all'esercizio dell'impresa	1011
33.6.5.	Beni situati in Comuni montani	1011
33.6.6.	Altre agevolazioni	1012
33.6.7.	A agevolazioni "prima casa"	1012
33.6.8.	Trust testamentario	1012
33.7.	Dichiarazione di successione	1013
33.7.1.	Unicità della dichiarazione	1013
33.7.2.	Modalità e termini di presentazione della dichiarazione	1014
33.7.3.	Defunto residente dell'estero	1014
33.7.4.	Modello di dichiarazione di successione e modalità di presentazione	1014
33.7.5.	Precedenti modelli	1014
33.7.6.	Estratti catastali	1015
33.7.7.	Effetti della trascrizione della dichiarazione di successione	1015
33.7.8.	Chiamati all'eredità residenti all'estero	1015
33.7.9.	Termine	1015
33.7.10.	Modifiche all'originaria dichiarazione	1016
33.7.11.	Errore materiale	1017
33.7.12.	Esonero dall'obbligo di dichiarazione	1017
33.7.13.	Divieto di effettuare pagamenti	1017
33.8.	Liquidazione dell'imposta	1018
33.8.1.	Disposizioni testamentarie impugnate	1019
33.8.2.	Versamento dell'imposta	1019

34. IMPOSTA SULLE DONAZIONI

di Elisabetta Smaniotto

34.1.	Introduzione.....	1023
34.2.	Presupposto impositivo.....	1024
34.2.1.	Atti di rinuncia	1024
34.2.2.	Vincoli di destinazione e <i>trust</i>	1025
	34.2.2.1. Effetti traslativi.....	1025
34.2.3.	Fondo patrimoniale.....	1025
	34.2.3.1. Regime impositivo	1026
34.2.4.	Intestazione fiduciaria	1027
	34.2.4.1. Applicabilità dell'imposta di donazione ..	1028
34.2.5.	<i>Trust</i>	1029
	34.2.5.1. Definizione dell'istituto.....	1029
	34.2.5.2. Tipologie di <i>trust</i>	1029
	34.2.5.3. <i>Trust</i> "di scopo" e "con beneficiario"	1029
	34.2.5.4. Effetti traslativi.....	1030
	34.2.5.5. <i>Trust</i> "autodichiarati" e "con trasferimento"	1030
	34.2.5.6. <i>Trust</i> discrezionale	1030
	34.2.5.7. Imposta sulle donazioni e <i>trust</i>	1031
	34.2.5.8. Presupposti	1031
	34.2.5.9. Struttura del <i>trust</i>	1032
	34.2.5.10. Atto istitutivo di <i>trust</i> e atto di dotazione	1032
	34.2.5.11. Atto istitutivo di <i>trust</i> (o vincolo di destinazione) senza apporto di patrimonio	1033
	34.2.5.12. Atto di dotazione di beni in <i>trust</i> (o vincolo di destinazione)	1033
	34.2.5.13. Atto di trasferimento di beni di beneficiari - Tassazione "all'uscita"	1033
	34.2.5.14. Opzione per la tassazione "all'entrata"	1034
	34.2.5.15. <i>Trust</i> privo di causa liberale	1035
	34.2.5.16. <i>Trust</i> di garanzia e <i>trust</i> liquidatorio.....	1035
34.2.6.	Liberalità indirette	1035
	34.2.6.1. Nozione civilistica	1035
	34.2.6.2. Trattamento impositivo.....	1036
34.2.7.	Trasferimenti non soggetti all'imposta.....	1036
34.2.8.	Trasferimenti soggetti all'imposta in misura fissa	1037
34.2.9.	Agevolazioni	1037
34.3.	Soggetti passivi	1038
34.3.1.	Costituzione di vincoli di destinazione.....	1038

Sommario

34.4.	Aliquote e franchigie.....	1038
34.5.	Base imponibile	1038
34.5.1.	Oneri	1039
34.5.2.	Valore dei beni e diritti donati: rinvio	1039
34.6.	Coacervo	1039
34.6.1.	Esaurimento delle franchigie	1039
34.6.2.	Atti rientranti nel calcolo del coacervo	1040
34.6.3.	Precedenti donazioni esentate da imposta.....	1040
34.6.4.	Limiti temporali al computo delle donazioni precedenti	1041
34.6.5.	Procedimento per il calcolo del coacervo	1041
34.7.	Ambito territoriale di applicazione dell'imposta	1041
34.8.	Liquidazione dell'imposta	1042

35. IMU

di Saverio Cinieri

35.1.	Istituzione e presupposto IMU.....	1045
35.1.1.	Potere dei Comuni di intervenire sulla disciplina del tributo	1045
35.1.2.	Presupposto	1046
35.1.3.	Territorialità.....	1046
35.1.4.	Soggetto attivo	1047
35.1.5.	Soggetti passivi.....	1047
35.1.6.	IMU e IRPEF	1047
35.1.6.1.	Effetti sulla base imponibile IRPEF.....	1049
35.1.7.	Deducibilità	1053
35.2.	Ambito soggettivo.....	1054
35.2.1.	Irrilevanza del profilo soggettivo del possessore.....	1055
35.2.2.	Soggetto passivo beni in <i>leasing</i>	1055
35.2.3.	Aree demaniali: soggettività passiva del concessionario	1056
35.2.4.	Immobile assegnato al genitore affidatario dei figli ..	1056
35.2.5.	Contitolarità del diritto reale.....	1057
35.2.6.	Casi particolari.....	1058
35.2.6.1.	Immobili delle cooperative edilizie	1058
35.2.6.2.	Immobili ATER (IACP).....	1058
35.2.6.3.	Immobili in eredità	1059
35.2.6.4.	Coniuge superstite con diritto di abitazione.....	1059
35.2.7.	Obblighi in capo a soggetti diversi dal soggetto passivo	1060

	35.2.7.1.	Beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale	1060
	35.2.7.2.	Parti comuni condominiali.....	1060
	35.2.7.3.	Immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa	1061
	35.2.7.4.	Altri casi particolari	1061
35.3.	Ambito oggettivo		1063
35.3.1.	Presupposto		1063
35.3.2.	Fabbricati.....		1063
	35.3.2.1.	Fabbricati in corso di costruzione, ricostruzione, o recupero edilizio	1064
	35.3.2.2.	Fabbricati di nuova costruzione	1065
	35.3.2.3.	Fabbricati oggetto di meri interventi manutentori	1065
	35.3.2.4.	Fabbricati rurali.....	1066
	35.3.2.5.	Fabbricati abusivi.....	1066
	35.3.2.6.	Fabbricati a destinazione speciale e particolare (gruppo D ed E)	1067
	35.3.2.7.	Impianti fotovoltaici	1070
	35.3.2.8.	Piattaforme petrolifere.....	1070
35.3.3.	Abitazione principale		1071
	35.3.3.1.	Nozione di abitazione principale valida ai fini dell'IMU	1072
	35.3.3.2.	Rilevanza di una sola unità immobiliare ..	1075
	35.3.3.3.	Classificazione catastale ed eventuale <i>status</i> di immobile di lusso.....	1076
	35.3.3.4.	Regime agevolato per l'abitazione principale e le relative pertinenze.....	1076
	35.3.3.5.	Altre fattispecie considerate "abitazioni principali"	1078
35.3.4.	Pertinenze		1081
	35.3.4.1.	Pertinenze dell'abitazione principale.....	1081
	35.3.4.2.	Pertinenze di altri immobili.....	1082
	35.3.4.3.	Aree urbane.....	1083
35.3.5.	Area fabbricabile		1084
	35.3.5.1.	Prescrizioni del PRG <i>in itinere</i>	1084
	35.3.5.2.	Utilizzabilità a scopo edificatorio.....	1085
	35.3.5.3.	Obblighi informativi facenti capo al Comune.....	1086
	35.3.5.4.	Aree fabbricabili coltivate da coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole	1086
	35.3.5.5.	Aree fabbricabili site in territori montani o collinari.....	1087

Sommario

	35.3.5.6.	Aree fabbricabili costituenti pertinenza di fabbricati.....	1087
35.3.6.		Terreni agricoli	1088
	35.3.6.1.	Terreni pertinenziali a fabbricati.....	1088
	35.3.6.2.	Terreni agricoli esenti	1088
	35.3.6.3.	Terreni agricoli montani e parzialmente montani	1090
	35.3.6.4.	Terreni agricoli non esenti: aliquota applicabile	1090
35.4.		Esenzioni	1091
	35.4.1.	Immobili dello stato e di altri enti destinati ai fini istituzionali	1091
		35.4.1.1. Enti interessati	1091
		35.4.1.2. Immobili destinati esclusivamente ai compiti istituzionali	1092
		35.4.1.3. Immobili in comodato al Comune per scopi istituzionali	1092
	35.4.2.	Fabbricati censiti nel gruppo "E"	1092
		35.4.2.1. Banchine e aree scoperte portuali	1093
	35.4.3.	Immobili ad uso culturale	1093
	35.4.4.	Immobili degli enti ecclesiastici e della santa sede....	1094
	35.4.5.	Immobili degli stati esteri ed organizzazioni internazionali	1094
	35.4.6.	Immobili degli enti "no profit"	1095
		35.4.6.1. Enti del Terzo Settore (ETS)	1095
		35.4.6.2. Requisito soggettivo	1096
		35.4.6.3. Possesso dell'immobile	1098
		35.4.6.4. Immobile in comodato da ente non commerciale ad altro ente non commerciale.....	1098
		35.4.6.5. Immobile in comodato ad ente non commerciale.....	1098
		35.4.6.6. Requisito oggettivo	1098
		35.4.6.7. Utilizzo esclusivo o misto dell'immobile per lo svolgimento delle attività assistenziali, previdenziali, ecc.	1100
		35.4.6.8. Interpretazione autentica	1104
	35.4.7.	Terreni agricoli esenti.....	1106
		35.4.7.1. Terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali.....	1106
		35.4.7.2. Terreni agricoli ubicati nei Comuni delle isole minori	1107

35.4.7.3.	Terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile	1107
35.4.7.4.	Terreni agricoli in aree montane o di collina	1108
35.4.7.5.	Terreni agricoli esenti e conseguenze sulla tassazione diretta	1108
35.4.7.6.	Esenzione IMU sui terreni agricoli in caso di fusione di Comuni.....	1108
35.4.8.	Fabbricati rurali strumentali.....	1109
35.4.9.	Immobili merce invenduti.....	1110
35.4.10.	Ulteriori esenzioni.....	1111
35.4.10.1.	Immobili situati nelle zone colpite da calamità naturali.....	1111
35.4.10.2.	Esenzione dall'IMU per le imprese nelle ZFU.....	1112
35.4.10.3.	Esenzioni deliberate dai Comuni.....	1112
35.4.10.4.	Immobili occupati.....	1112
35.4.10.5.	Esenzione IMU per gli immobili dell'Accademia nazionale dei Lincei	1113
35.5.	Base imponibile	1113
35.5.1.	Fabbricati iscritti in catasto e dotati di rendita.....	1114
35.5.1.1.	Rilevanza dell'accatastamento.....	1116
35.5.1.2.	Modifiche della rendita catastale.....	1116
35.5.1.3.	Esclusione dalla rendita dei c.d. "imbullonati"	1116
35.5.1.4.	Unità immobiliari nuove.....	1117
35.5.1.5.	Immobili in <i>leasing</i>	1117
35.5.1.6.	Abitazione principale.....	1117
35.5.2.	Riduzioni della base imponibile alla metà.....	1118
35.5.2.1.	Fabbricati vincolati per motivi storico- artistici	1118
35.5.2.2.	Fabbricati inagibili o inabitabili.....	1118
35.5.2.3.	Abitazioni concesse in uso comodato gratuito a parenti	1119
35.5.3.	Fabbricati sprovvisti di rendita	1121
35.5.3.1.	Rendita presunta iscritta transitoriamente in Catasto per i c.d. "immobili fantasma"	1121
35.5.3.2.	Fabbricati rurali e obbligo di iscrizione al Catasto degli Immobili Urbani.....	1122
35.5.4.	Fabbricati a destinazione speciale posseduti da imprese	1123

Sommario

	35.5.4.1.	Coefficienti ministeriali per la rivalutazione dei costi storici di acquisto o costruzione.....	1123
	35.5.4.2.	Costi di acquisto o costruzione rilevanti	1124
	35.5.4.3.	Rilevanza temporale del metodo contabile	1124
	35.5.4.4.	Attribuzione della rendita catastale e diritto al rimborso	1125
	35.5.4.5.	Fabbricati condotti in <i>leasing</i>	1125
	35.5.5.	Aree fabbricabili.....	1126
	35.5.6.	Terreni agricoli.....	1127
35.6.	Aliquote.....		1127
	35.6.1.	Aliquote ordinarie	1128
	35.6.1.1.	Bilancio di previsione degli enti locali	1129
	35.6.1.2.	Pubblicazione delle delibere e dei regolamenti	1130
	35.6.1.3.	Modifica di tariffe e aliquote dopo l'approvazione del bilancio di previsione	1131
	35.6.1.4.	Deroga per il 2023 e 2024	1131
	35.6.2.	Acconto e saldo	1132
	35.6.3.	Altre aliquote IMU	1132
	35.6.3.1.	Abitazione principale e relative pertinenze	1133
	35.6.3.2.	Immobili locati a canone concordato	1133
	35.6.3.3.	Fabbricati rurali ad uso strumentale	1134
	35.6.3.4.	Terreni agricoli	1134
	35.6.3.5.	Immobili del gruppo D.....	1134
	35.6.3.6.	Potere dei Comuni di ridurre l'aliquota ordinaria	1134
35.7.	Liquidazione e versamento.....		1135
	35.7.1.	Scadenze dei versamenti	1135
	35.7.1.1.	Regola generale	1135
	35.7.1.2.	Enti non commerciali.....	1136
	35.7.1.3.	Immobili compresi nella liquidazione giudiziale o nella liquidazione coatta amministrativa	1137
	35.7.2.	Modalità di versamento.....	1137
	35.7.2.1.	Versamento mediante il Modello F24.....	1138
	35.7.2.2.	Versamento mediante il bollettino postale.....	1140
	35.7.2.3.	Versamento distinto della quota erariale e della quota comunale	1140
	35.7.2.4.	Contribuenti non residenti.....	1141
	35.7.2.5.	Cittadini italiani residenti all'estero	1141

	35.7.2.6.	Versamento mediante il Modello F24EP da parte degli enti pubblici.....	1142
	35.7.2.7.	Altri aspetti connessi al versamento dell'IMU.....	1143
35.7.3.		Errori nei versamenti e rimborsi.....	1143
	35.7.3.1.	Versamento a Comune diverso da quello competente	1143
	35.7.3.2.	Versamento superiore al dovuto.....	1144
	35.7.3.3.	Versamento allo Stato di somme dovute al Comune	1145
	35.7.3.4.	Versamento al Comune di somme dovute allo Stato	1145
35.8.		Versamenti in compensazione	1145
	35.8.1.	Crediti derivanti dal Modello 730.....	1145
	35.8.2.	Visto di conformità per utilizzo di crediti superiori a euro 5.000,00	1146
	35.8.3.	Compensazione di crediti tributari con Modello F24	1146
35.9.		Dichiarazione.....	1147
	35.9.1.	Modello di dichiarazione IMU/IMPI	1147
	35.9.2.	Modello di dichiarazione per gli enti non commerciali	1147
	35.9.3.	Obbligo dichiarativo	1147
	35.9.4.	Dichiarazione non dovuta	1148
	35.9.4.1.	Atti comunicati con il MUI	1148
	35.9.4.2.	Immobili caduti in successione.....	1149
	35.9.4.3.	Abitazione principale.....	1150
	35.9.4.4.	Pertinenze dell'abitazione principale.....	1150
	35.9.4.5.	Immobili assimilati dai Comuni all'abitazione principale.....	1150
	35.9.4.6.	Fabbricati rurali strumentali.....	1150
	35.9.5.	Dichiarazione obbligatoria	1150
	35.9.5.1.	Immobili che godono di riduzioni d'imposta	1151
	35.9.5.2.	Immobili per i quali i Comuni non possiedono informazioni	1153
	35.9.5.3.	Casi particolari di assimilazione all'abitazione principale.....	1156
	35.9.5.4.	Casi particolari in cui la dichiarazione IMU deve essere presentata anche per l'abitazione principale	1156
	35.9.5.5.	Immobili merce invenduti	1157
	35.9.5.6.	Aree edificabili	1158

Sommario

	35.9.5.7. Effetti della dichiarazione per gli anni successivi.....	1159
35.9.6.	Soggetti obbligati alla presentazione della dichiarazione.....	1159
	35.9.6.1. Soggetti passivi dell'IMU	1159
	35.9.6.2. Comproprietari e contitolari di diritti reali.....	1159
	35.9.6.3. Casi particolari	1160
35.9.7.	Termini e modalità di presentazione della dichiarazione.....	1161
	35.9.7.1. Termini di presentazione	1161
	35.9.7.2. Soggetto a cui presentare la dichiarazione	1161
	35.9.7.3. Modalità di presentazione della dichiarazione.....	1161
35.9.8.	Dichiarazione IMU degli enti non commerciali	1162
	35.9.8.1. Dichiarazione IMU per gli enti non commerciali	1163
	35.9.8.2. Termini di presentazione	1163
	35.9.8.3. Contenuto della dichiarazione.....	1163
35.10.	Accertamento e riscossione.....	1164
	35.10.1. Accertamento.....	1164
	35.10.1.1. Accertamento esecutivo degli Enti locali.	1165
	35.10.1.2. Esecuzione forzata	1166
	35.10.1.3. Limiti all'esecutività dell'accertamento ..	1167
	35.10.1.4. Dilazione dei versamenti	1167
	35.10.1.5. Accertamento con adesione e strumenti deflativi del contenzioso	1168
	35.10.1.6. Contenzioso	1168
35.10.2.	Regime sanzionatorio.....	1168
	35.10.2.1. Sanzioni	1168
	35.10.2.2. Incompletezza dei documenti di versamento.....	1169
	35.10.2.3. Errata indicazione del codice tributo o del codice Comune	1170
	35.10.2.4. Omessa presentazione del Modello F24 "a saldo zero"	1171
	35.10.2.5. Definizione agevolata	1171
	35.10.2.6. Interessi di mora	1171
	35.10.2.7. Ravvedimento operoso	1171

36. TARI

di Saverio Cinieri

36.1.	Aspetti generali	1175
36.1.1.	Dalla TARSU alla TARI: evoluzione normativa.....	1175
36.2.	Presupposto e soggetti passivi.....	1177
36.3.	Base imponibile	1177
36.3.1.	Unità immobiliari a destinazione ordinaria e futura revisione del catasto	1177
36.3.2.	Rifiuti speciali	1178
36.4.	Criteri tariffari	1178
36.4.1.	Piani finanziari sulla base dei fabbisogni <i>standard</i>	1180
36.4.2.	Proroga 2025	1181
36.5.	Esclusioni	1181
36.5.1.	Parti comuni dell'edificio	1181
36.5.2.	Magazzini e aree esclusivamente collegate all'attività produttiva	1182
36.6.	Riduzioni ed esenzioni	1182
36.6.1.	Riduzioni per legge	1182
36.6.2.	Riduzioni stabilite da Comune.....	1183
36.6.3.	Riduzioni per i soggetti titolari di pensione non residenti	1183
36.6.4.	Esenzioni immobili Santa Sede	1183
36.7.	Occupazione temporanea di aree pubbliche	1184
36.8.	Dichiarazione e versamento	1184
36.8.1.	Dichiarazione.....	1184
36.8.2.	Versamento	1184
36.9.	Riscossione, accertamento e sanzioni.....	1185
36.9.1.	Riscossione e accertamento	1185
36.9.2.	Regime sanzionatorio.....	1186

37. IMPOSTA PATRIMONIALE SUGLI IMMOBILI ESTERI (IVIE)

di Saverio Cinieri

37.1.	Aspetti generali	1189
37.2.	Soggetti passivi.....	1189
37.2.1.	Proprietari e titolari di diritti reali sugli immobili esteri	1190
37.2.2.	Immobili detenuti in comunione	1190
37.2.3.	Immobili detenuti tramite soggetti interposti.....	1190
37.2.4.	Soggetti proprietari di immobili oggetto di operazioni di emersione	1190
37.3.	Base imponibile	1191

Sommario

37.3.1.	Immobili situati in Paesi UE o aderenti allo Spazio Economico Europeo (SEE)	1191
37.3.1.1.	Valore catastale	1191
37.3.1.2.	Costo di acquisto o valore di mercato.....	1191
37.3.1.3.	Valore di mercato	1194
37.3.2.	Immobili situati in Paesi diversi	1194
37.3.2.1.	Costo di acquisto o di costruzione.....	1194
37.3.2.2.	Valore di mercato	1194
37.3.3.	Altre disposizioni ai fini della determinazione della base imponibile.....	1195
37.3.3.1.	Diritti reali diversi dalla proprietà.....	1195
37.3.3.2.	Immobili costruiti dal proprietario.....	1195
37.3.3.3.	Immobili acquisiti per successione o donazione	1195
37.3.3.4.	Tasso di cambio.....	1195
37.4.	Aliquote.....	1196
37.4.1.	Regime agevolato per le abitazioni principali all'estero.....	1196
37.4.1.1.	Detrazione	1196
37.4.1.2.	Pertinenze	1197
37.5.	Determinazione dell'imposta	1198
37.5.1.	Credito di imposta.....	1198
37.5.2.	Credito di imposta per gli Immobili situati nell'UE e nello SEE	1198
37.5.3.	Franchigia	1199
37.6.	Dichiarazione e versamento	1199
37.6.1.	Compilazione del Modello REDDITI	1199
37.6.2.	Soggetti che presentano il Modello 730.....	1200
37.6.3.	Esclusione dall'IRPEF degli immobili esteri non locati o adibiti ad abitazione principale	1200
37.6.4.	Versamento, liquidazione, accertamento e riscossione	1201
37.6.4.1.	Soglia minima per il versamento	1201
37.6.5.	Immobili concessi in gestione o in amministrazione a intermediari residenti	1202

Estratto

Estratto da un prodotto in vendita su **ShopWKI**, il negozio online di Wolters Kluwer Italia

Vai alla scheda →

Wolters Kluwer opera nel mercato dell'editoria professionale, del software, della formazione e dei servizi con i marchi: IPSOA, CEDAM, Altalex, UTET Giuridica, il fisco.



Wolters Kluwer