
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.



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
2.2.3.	Società operanti in agricoltura non spa.....	20
2.3.	Coltivazione del fondo.....	20
2.4.	Allevamento di animali.....	20
2.5.	Coltivazioni in serra.....	21
2.6.	Attività connesse.....	22

Sommario

2.6.1.	Manipolazione e trasformazione di prodotti agricoli	22
2.6.1.1.	Attività di trasformazione e manipolazione tassate come reddito agrario.....	23
2.6.1.2.	Altre attività di trasformazione e manipolazione	25
2.6.2.	Altre attività connesse	26
2.6.2.1.	Attività agrituristiche.....	26
2.6.3.	Attività assimilate alle attività agricole	28
2.6.3.1.	Funghicoltura	28
2.6.3.2.	Attività florovivaistica.....	29
2.6.3.3.	Acquacoltura.....	29
2.6.3.4.	Attività cinotecnica	30
2.6.3.5.	Apicoltura	30
2.6.3.6.	Attività di impollinazione.....	30
2.6.3.7.	Coltivazione di vegetali per conto terzi...	30
2.6.3.8.	Produzione di energia elettrica	31
2.6.3.9.	Attività agricola connessa	32
2.6.3.10.	Energia da fonte fotovoltaica.....	32
2.6.3.11.	Tariffa incentivante ai fini delle imposte dirette	33
2.6.3.12.	Disciplina fiscale dei certificati verdi.....	33
2.6.4.	Produzione di vegetali tramite l'utilizzo di immobili	34
2.6.5.	Produzione beni che concorrono alla tutela ambientale	35
2.7.	Terreni non produttivi di reddito fondiario.....	35
2.7.1.	Terreni, parchi e giardini di pubblico interesse	36
2.7.2.	Terreni destinati a cava.....	36
2.7.3.	Terreni relativi ad imprese commerciali e terreni strumentali per l'esercizio di arti e professioni	36
2.7.4.	Terreni di società ed enti commerciali utilizzati per lo svolgimento di attività agricola.....	37
2.8.	Terreni non affittati.....	37
2.9.	Terreni esenti da IMU.....	38
2.10.	Terreni di coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali.....	39
2.11.	Rivalutazione dei redditi fondiari dei terreni	39
2.12.	Condizione associata del fondo	40
2.13.	Attività eccedenti i limiti del reddito agrario	41
2.14.	Variazioni della qualità di coltura	43
2.15.	Riduzioni del reddito fondiario.....	44
2.15.1.	Mancata coltivazione.....	44
2.15.2.	Perdita di prodotto.....	44

	2.15.2.1.	Denuncia all'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate	44
	2.15.2.2.	Procedura d'ufficio su richiesta dei Comuni	44
2.16.		Terreni affittati	45
	2.16.1.	Terreni affittati per usi agricoli	45
	2.16.1.1.	Rilevanza del reddito agrario per l'affittuario	45
	2.16.1.2.	Regime agevolato per l'affitto di terreni a giovani imprenditori agricoli	46
	2.16.1.3.	Indennità percepite dagli affittuari per il rilascio anticipato del fondo	47
	2.16.2.	Terreni affittati per usi non agricoli	47
2.17.		Terreni situati all'estero	47
	2.17.1.	Immobili esteri assoggettati a IVIE.....	47
	2.17.2.	Ambito soggettivo di rilevanza - Soggetti residenti in Italia	48
	2.17.3.	Determinazione del reddito.....	48
2.18.		Concessione di terreni in usufrutto	48
2.19.		Redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente	49

3. REDDITI DEI FABBRICATI

di Saverio Cinieri

3.1.		Inquadramento generale	53
	3.1.1.	Inidoneità a produrre reddito	53
	3.1.2.	Immobili non produttivi di reddito fondiario e esenti da tassazione.....	54
	3.1.3.	Unità immobiliari condominiali.....	54
	3.1.4.	Abitazione principale non soggetta a IMU di interesse storico artistico.....	55
	3.1.5.	Fabbricati rurali	55
	3.1.6.	Alternatività IRPEF-IMU	55
3.2.		Determinazione del reddito per gli immobili non locati.....	57
	3.2.1.	Immobili non iscritti in Catasto o dotati di una rendita catastale inadeguata.....	57
	3.2.2.	Immobili in costruzione.....	58
	3.2.3.	Immobili in corso di usucapione.....	58
	3.2.4.	Unità immobiliari a destinazione abitativa	59
	3.2.5.	Immobili locati per una parte del periodo d'imposta	60
	3.2.6.	Abitazione principale	60
	3.2.6.1.	Pertinenze	60

Sommario

	3.2.6.2.	Deduzione	61
3.2.7.		Abitazioni secondarie	61
3.2.8.		Fabbricati inagibili	61
	3.2.8.1.	Fabbricati colpiti dal sisma 2009	62
	3.2.8.2.	Determinazione del reddito	62
3.2.9.		Fabbricati oggetto di condono edilizio	62
	3.2.9.1.	Limitazioni all'accesso ai regimi fiscali agevolati.....	62
	3.2.9.2.	Sanatoria Decreto "Salva Casa".....	63
3.3.		Immobili urbani locati.....	65
	3.3.1.	Reddito da locazione di unità immobiliari urbane ..	65
	3.3.2.	Imputazione del canone unitario alle diverse unità immobiliari locate	66
	3.3.3.	Unità immobiliari interessate nell'anno da periodi di locazione e di affitto	66
	3.3.4.	Eccezioni al criterio generale	66
	3.3.5.	Canoni di locazione	67
	3.3.5.1.	Morosità del conduttore di unità immobiliari abitative	67
	3.3.5.2.	Morosità del conduttore di unità immobiliari non abitative.....	68
	3.3.6.	Somme versate dal conduttore per l'occupazione dell'immobile successiva alla risoluzione del contratto	68
	3.3.7.	Misure volte a contrastare l'evasione nell'ambito delle locazioni immobiliari	69
	3.3.8.	Comunicazione di "cessione di fabbricato" all'Agenzia delle Entrate	69
	3.3.9.	Pagamento dei canoni di locazione.....	70
	3.3.10.	Abitazioni concesse in locazione con contratti "concordati"	70
	3.3.10.1.	Tipologie contrattuali rilevanti.....	72
	3.3.10.2.	Condizioni per la fruizione dell'agevolazione	73
	3.3.11.	Abitazioni concesse in locazione e oggetto di proroga di sfratto	73
	3.3.12.	Esclusione della sospensione degli sfratti	74
3.4.		Cedolare secca sulle locazioni.....	74
	3.4.1.	Profilo soggettivo	74
	3.4.1.1.	Soggetti interessati ed esclusi	74
	3.4.1.2.	Immobili posseduti in regime di comunione o contitolarità.....	75
	3.4.1.3.	Abitazioni possedute dal condominio.....	75
	3.4.1.4.	Conseguimento di reddito fondiario	75

3.4.2.	Profilo oggettivo.....	76
3.4.2.1.	Rilevanza dell'iscrizione catastale.....	76
3.4.2.2.	Pertinenze	77
3.4.2.3.	Immobili locati a uso promiscuo	78
3.4.3.	Tipologie contrattuali	78
3.4.3.1.	Contratti liberi.....	78
3.4.3.2.	Contratti concordati	79
3.4.3.3.	Contratti soggetti alla disciplina codicistica	79
3.4.4.	Modalità di funzionamento del regime.....	79
3.4.4.1.	Applicazione della cedolare secca.....	80
3.4.4.2.	Accordo di riduzione del canone	80
3.4.4.3.	Tributi speciali e diritti sulle copie del contratto restituite al contribuente	81
3.4.5.	Base imponibile	81
3.4.5.1.	Morosità del conduttore.....	82
3.4.5.2.	Ragguaglio all'anno e alla quota di possesso.....	82
3.4.5.3.	Rendita catastale come livello minimo di base imponibile	83
3.4.5.4.	Valenza reddituale del canone assoggettato alla cedolare secca	83
3.4.6.	Aliquote.....	85
3.4.7.	Versamento dell'imposta sostitutiva.....	85
3.4.7.1.	Codici tributo	86
3.4.7.2.	Versamento a seguito di assistenza fiscale	87
3.4.7.3.	Versamento da parte degli enti pubblici..	87
3.4.8.	Esercizio dell'opzione	88
3.4.8.1.	Immobili posseduti in regime di comproprietà (contitolarità)	88
3.4.8.2.	Mancato esercizio dell'opzione da parte di alcuni locatori	88
3.4.8.3.	Distinta rilevanza di ogni singola abitazione locata.....	89
3.4.8.4.	Contratto di locazione relativo a più immobili	89
3.4.8.5.	Contratto di locazione relativo a frazioni diverse dello stesso immobile.....	91
3.4.8.6.	Rinuncia all'aggiornamento del canone ..	91
3.4.8.7.	Revoca dell'opzione e riflessi sull'aggiornamento del canone	92
3.4.8.8.	Locazione di immobili posseduti in regime di comproprietà (contitolarità)....	93

Sommario

	3.4.8.9.	Comunicazione al conduttore preventiva (disciplina a regime)	93
	3.4.8.10.	Momento di esercizio dell'opzione	94
	3.4.8.11.	Esercizio dell'opzione a contratto in corso (in annualità successive)	94
	3.4.8.12.	Opzione per la cedolare secca in sede di tardiva registrazione del contratto.....	95
	3.4.8.13.	Opzione successiva alla registrazione	95
	3.4.8.14.	Remissione <i>in bonis</i>	96
	3.4.8.15.	Esercizio dell'opzione per i contratti non soggetti a registrazione in termine fisso...	96
	3.4.8.16.	Cessione di contratto	97
	3.4.8.17.	Integrazione dei modelli di dichiarazione dei redditi	98
	3.4.8.18.	Residua durata del contratto (proroga) ...	98
	3.4.8.19.	Revoca dell'opzione.....	99
	3.4.8.20.	Possibilità di variare il regime fiscale applicato per ogni singola annualità contrattuale.....	99
	3.4.8.21.	Mancata comunicazione della proroga dell'opzione.....	99
	3.4.9.	Modello per la registrazione del contratto e l'esercizio dell'opzione.....	100
	3.4.10.	Altri aspetti	100
3.5.	Locazioni brevi		100
	3.5.1.	Definizione di locazione breve.....	101
	3.5.2.	Soggetti interessati	101
	3.5.3.	Presunzione di commercialità.....	102
	3.5.4.	Ambito oggettivo	102
	3.5.5.	Durata del contratto	103
	3.5.6.	Contratti stipulati con intermediari.....	103
	3.5.7.	Corrispettivi incassati da soggetti non residenti.....	104
	3.5.8.	Cedolare secca sugli affitti brevi.....	105
	3.5.8.1.	Opzione per la cedolare secca	105
	3.5.9.	Regole per la tassazione del canone di locazione	106
	3.5.10.	Banca dati degli affitti brevi.....	106
	3.5.11.	Codice Identificativo Nazionale (CIN).....	107
	3.5.11.1.	Intermediari e soggetti che esercitano l'attività in forma imprenditoriale	108
	3.5.11.2.	Indicazione del CIN nelle dichiarazioni fiscali.....	108
3.6.	Fabbricati rurali		109
	3.6.1.	Requisiti di ruralità	109
	3.6.2.	Domanda di riconoscimento della ruralità	111

3.6.3.	Costruzioni prive dei requisiti rurali.....	111
3.6.4.	Perdita dei requisiti di ruralità.....	112
3.6.5.	Sanzioni e regolarizzazione.....	112
3.7.	Immobili di interesse storico o artistico.....	112
3.7.1.	Alienazione dell'immobile vincolato.....	113
3.7.2.	Regime fiscale.....	114
3.8.	Immobili urbani siti all'estero.....	114
3.8.1.	Disapplicazione della disciplina del TUIR per gli immobili esteri assoggettati a IVIE.....	115
3.8.2.	Determinazione del reddito.....	115
3.8.3.	Immobili soggetti a tassazione in base a criteri catastali.....	116
3.8.4.	Credito per imposte pagate all'estero.....	116
3.8.5.	Convenzioni contro le doppie imposizioni.....	117
3.8.6.	Plusvalenza da cessione di immobili situati all'estero.....	117
3.8.7.	Monitoraggio fiscale.....	117
3.8.7.1.	Imponibilità in Italia.....	118
3.8.7.2.	Valore da indicare nel modulo RW.....	118
3.8.7.3.	Acconti e anticipi per l'acquisto di un immobile in costruzione.....	119
3.8.7.4.	Cessione di immobili esteri.....	119
3.8.7.5.	Proventi e spese relativi agli immobili.....	119
3.9.	Casi particolari.....	120
3.9.1.	Concessione in usufrutto di unità immobiliari urbane.....	120
3.9.2.	Sublocazione di beni immobili.....	120

4. IMMOBILI DEI PROFESSIONISTI

di Saverio Cinieri

4.1.	Aspetti generali.....	123
4.2.	Immobili strumentali.....	124
4.2.1.	Plusvalenze e minusvalenze.....	124
4.2.2.	Rilevanza degli immobili acquistati nel triennio 2007-2009.....	125
4.2.3.	Ammortamenti.....	125
4.2.3.1.	Periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009.....	126
4.2.3.2.	Indeducibilità della quota di ammortamento riferibile ai terreni.....	126
4.2.3.3.	Immobili acquistati dall'associazione professionale.....	126
4.2.4.	Canoni di <i>leasing</i>	127

Sommario

4.2.4.1.	Contratti stipulati dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009	127
4.2.4.2.	Contratti stipulati dal 1° gennaio 2010 al 31 dicembre 2013	128
4.2.4.3.	Contratti stipulati dal 1° gennaio 2014 ..	128
4.2.4.4.	Scioglimento o risoluzione anticipata del contratto	128
4.2.4.5.	Quota di canone riferibile ai terreni - Indeducibilità	128
4.2.4.6.	Maxicanone	129
4.2.5.	Interessi passivi sostenuti per l'acquisizione dell'immobile.....	129
4.2.6.	Spese condominiali, per riscaldamento e altri servizi	129
4.3.	Immobili a uso promiscuo	129
4.3.1.	Plusvalenze e minusvalenze	130
4.3.2.	Rendita catastale (canone di locazione o <i>leasing</i>).....	130
4.3.3.	Interessi passivi sostenuti per l'acquisizione del bene	130
4.3.4.	Spese per i servizi relativi all'immobile in proprietà .	131
4.4.	Spese relative all'ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione di immobili.....	133

5. IMMOBILI DELLE IMPRESE

di Saverio Cinieri

5.1.	Immobili dell'impresa individuale.....	137
5.1.1.	Tipologie di immobili	137
5.1.1.1.	Immobili merce.....	137
5.1.1.2.	Immobili strumentali e immobili patrimoniali	137
5.1.2.	Passaggio di immobili dalla sfera personale a quella imprenditoriale	138
5.1.2.1.	Immobili strumentali	139
5.1.2.2.	Immobili merce.....	139
5.1.3.	Passaggio di immobili dalla sfera imprenditoriale a quella privata	140
5.1.3.1.	Configurabilità di ricavi	140
5.1.3.2.	Configurabilità di plusvalenze	141
5.1.4.	Estromissione beni d'impresa	141
5.1.5.	Immobili ad utilizzo promiscuo	141
5.1.6.	Immobili in godimento ai soci o familiari dell'imprenditore	142

	5.1.6.1. Ambito soggettivo	142
	5.1.6.2. Ambito oggettivo	143
	5.1.6.3. Determinazione del reddito.....	143
	5.1.6.4. Riflessi fiscali in capo alla società concedente	144
5.2.	Immobili società semplici ed enti non commerciali.....	145
5.2.1.	Società semplici.....	145
	5.2.1.1. Redditi fondiari.....	145
	5.2.1.2. Immobili locati	146
	5.2.1.3. Immobili a disposizione	146
	5.2.1.4. Plusvalenze di natura immobiliare	146
5.2.2.	Enti non commerciali residenti	147
	5.2.2.1. Immobili relativi all'attività commerciale eventualmente svolta dall'ente	147
	5.2.2.2. Immobili non locati	149
	5.2.2.3. Immobili locati a terzi diversi da unità immobiliari urbane	149
	5.2.2.4. Unità immobiliari urbane locate a terzi ..	150
	5.2.2.5. Unità immobiliari urbane vincolate e locate a terzi	150
	5.2.2.6. Immobili adibiti a uso promiscuo.....	151
5.2.3.	Enti non commerciali non residenti	151
	5.2.3.1. Oneri deducibili e detrazioni dall'imposta lorda.....	151
	5.2.3.2. Esercizio di attività commerciali mediante stabile organizzazione.....	151
5.3.	Immobili delle società commerciali	152
5.3.1.	Società immobiliari	152
	5.3.1.1. Società immobiliari di costruzione e compravendita	152
	5.3.1.2. Società immobiliari di gestione.....	152
5.3.2.	Classificazione degli immobili	153
	5.3.2.1. Immobili e reddito di impresa.....	153
5.3.3.	Società immobiliari di comodo	154
	5.3.3.1. Società non operative	154
5.3.4.	Assegnazione dei beni ai soci.....	156
	5.3.4.1. Assegnazione e tassazione in capo ai soci di società di capitali.....	156
	5.3.4.2. Assegnazione e tassazione in capo ai soci di società di persone	156
	5.3.4.3. Trattamento contabile in capo alla società assegnante.....	157
	5.3.4.4. Trattamento IVA.....	157
	5.3.4.5. Altre imposte indirette	157

Sommario

5.3.5.	Assegnazione agevolata beni ai soci.....	157
5.3.5.1.	Soggetti interessati.....	158
5.3.5.2.	Condizioni.....	158
5.3.5.3.	Imposta sostitutiva	158
5.3.5.4.	Valore degli immobili.....	158
5.3.5.5.	Trattamento in capo a soci assegnatari....	159
5.3.5.6.	Agevolazioni in materia di imposte indirette	159
5.4.	Immobili merce	159
5.4.1.	Definizione	159
5.4.2.	Rappresentazione in bilancio.....	160
5.4.2.1.	Stato patrimoniale.....	160
5.4.2.2.	Conto economico	160
5.4.2.3.	Nota integrativa	160
5.4.3.	Contributo alla formazione del reddito d'impresa ...	161
5.4.3.1.	Costi accessori e interessi passivi.....	161
5.4.4.	Criteri di valutazione degli immobili merce.....	162
5.4.5.	Locazione di immobili merce	162
5.4.6.	Cessione di immobili merce	163
5.4.7.	Immobili in costruzione su appalto	163
5.4.7.1.	Valutazione in base ai corrispettivi pattuiti.....	163
5.4.7.2.	Disciplina fiscale del contratto di appalto	164
5.4.7.3.	Lavori affidati in subappalto	165
5.4.7.4.	Prospetto delle opere, forniture o servizi ultrannuali	166
5.4.7.5.	Revisione dei prezzi.....	168
5.4.7.6.	Varianti in corso d'opera	169
5.5.	Immobili strumentali.....	169
5.5.1.	Immobili strumentali per destinazione	169
5.5.1.1.	Locazione a terzi del bene immobile	169
5.5.1.2.	Abitazione utilizzata come ufficio	170
5.5.1.3.	Terreni	170
5.5.1.4.	Immobili in <i>leasing</i>	171
5.5.1.5.	Alloggio del custode.....	171
5.5.1.6.	Fabbricati utilizzati quali abitazioni del personale.....	171
5.5.1.7.	Abitazioni concesse in locazione da immobiliari di gestione	171
5.5.2.	Immobili strumentali per natura	172
5.5.2.1.	Rilevanza della classificazione catastale ...	172
5.5.3.	Strumentalità <i>pro tempore</i> dei fabbricati concessi in uso ai dipendenti	172

	5.5.3.1. Natura dei fabbricati	172
	5.5.3.2. Profilo soggettivo dei dipendenti trasferiti per motivi di lavoro	172
	5.5.3.3. Esclusione dall'agevolazione	173
	5.5.3.4. Durata triennale della strumentalità	173
	5.5.3.5. Implicazioni fiscali della strumentalità nel triennio	173
	5.5.3.6. Irrilevanza per le società immobiliari	174
5.5.4.	Rappresentazione in bilancio	174
	5.5.4.1. Stato patrimoniale	174
	5.5.4.2. Conto economico	175
	5.5.4.3. Nota integrativa	175
5.5.6.	Contributo alla formazione del reddito d'impresa ...	176
	5.5.6.1. Plusvalenze/minusvalenze su fabbricati strumentali	176
	5.5.6.2. Immobili strumentali per natura concessi in locazione	179
	5.5.6.3. Ammortamento	179
	5.5.6.4. Scorporo del valore delle aree	182
	5.5.6.5. Spese di manutenzione	183
	5.5.6.6. Contratti di manutenzione a corrispettivi periodici	184
	5.5.6.7. Spese sostenute su immobili di terzi	185
5.5.7.	<i>Leasing</i> immobiliare	185
	5.5.7.1. Impresa concedente	185
	5.5.7.2. Impresa utilizzatrice	187
5.5.8.	Ammortamento immobili imprese del commercio ..	199
	5.5.8.1. Soggetti interessati	199
	5.5.8.2. Condizioni e regole applicative	200
5.6.	Immobili patrimoniali	200
	5.6.1. Rappresentazione in bilancio	201
	5.6.1.1. Stato patrimoniale	201
	5.6.1.2. Conto economico	202
5.6.2.	Contributo alla formazione del reddito d'impresa ...	203
	5.6.2.1. Unità immobiliari abitative	203
	5.6.2.2. Terreni	206
	5.6.2.3. Raggiungimento all'anno solare per gli esercizi non solari	207
	5.6.2.4. Variazioni da operare in sede di dichiarazione dei redditi	207
	5.6.2.5. Indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi	208
	5.6.2.6. Plusvalenze (minusvalenze) conseguite su immobili patrimoniali	211

6. PLUSVALENZE SU TERRENI E FABBRICATI

di Saverio Cinieri

6.1.	Plusvalenze sui terreni	215
6.1.1.	Rilevanza della disciplina vigente all'atto del trasferimento dell'immobile	215
6.1.2.	Rapporti tra corrispettivo e valore di mercato	215
6.1.3.	Atti che determinano il realizzo di plusvalenze	216
6.1.3.1.	Cessione a titolo oneroso	216
6.1.3.2.	Immobili oggetto di permuta	217
6.1.3.3.	Costituzione di servitù prediali	218
6.1.4.	Facoltà di richiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 26%	218
6.1.4.1.	Ambito soggettivo di applicazione	218
6.1.4.2.	Ambito oggettivo di applicazione	219
6.1.4.3.	Esercizio dell'opzione in sede di rogito notarile	219
6.1.4.4.	Applicazione e versamento dell'imposta sostitutiva a cura del notaio	219
6.1.5.	Imprese agricole	219
6.1.5.1.	Conferimento di azienda agricola esercitata da persone fisiche	219
6.1.5.2.	Conferimento di azienda agricola attuato da società commerciale	220
6.1.5.3.	Cessione di terreni edificabili	220
6.1.6.	Lottizzazione nuova ed edificabilità dei terreni	220
6.1.6.1.	Lottizzazione	220
6.1.6.2.	Rapporto con la cessione di terreni edificabili	221
6.1.6.3.	Esecuzione di opere intese a rendere edificabili i terreni	223
6.1.6.4.	Determinazione della plusvalenza	223
6.1.7.	Terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria	225
6.1.7.1.	Nozione fiscale di area fabbricabile	225
6.1.7.2.	Terreni occupati da manufatti edilizi in costruzione	226
6.1.7.3.	Trasferimento di cubatura	226
6.1.7.4.	Determinazione della plusvalenza	228
6.1.8.	Espropriazione di terreni per pubblica utilità	230
6.1.8.1.	Ipotesi escluse dalla fattispecie reddituale	231
6.1.8.2.	Plusvalenze dipendenti da provvedimenti di esproprio anteriori al 1° gennaio 1992	231

	6.1.8.3.	Determinazione della plusvalenza.....	232
6.1.9.		Cessione di terreni non edificabili	233
	6.1.9.1.	Terreni acquisiti per donazione.....	234
	6.1.9.2.	Acquisto frazionato della nuda proprietà e dell'usufrutto	234
	6.1.9.3.	Determinazione della plusvalenza.....	234
	6.1.9.4.	Principio di cassa.....	235
	6.1.9.5.	Esclusione della tassazione separata	235
	6.1.9.6.	Applicabilità dell'imposta sostitutiva del 26%	235
6.1.10.		Rivalutazione dei terreni	236
	6.1.10.1.	Soggetti interessati.....	237
	6.1.10.2.	Terreni interessati	238
	6.1.10.3.	Adempimenti	241
	6.1.10.4.	Rapporto con precedenti rivalutazioni degli stessi terreni	245
6.2.		Plusvalenze sui fabbricati.....	248
6.2.1.		Cessione di fabbricati posseduti da non più di 5 anni	249
	6.2.1.1.	Definizione	249
	6.2.1.2.	Computo del quinquennio.....	252
	6.2.1.3.	Unità immobiliari urbane adibite ad abitazione principale	257
	6.2.1.4.	Plusvalenze su cessioni a titolo oneroso di beni immobili che hanno fruito del c.d. "Superbonus"	258
	6.2.1.5.	Cessione di immobili situati all'estero	259
	6.2.1.6.	Imposta sostitutiva del 26%	260

7. ONERI DEDUCIBILI, DETRAZIONI E CREDITI D'IMPOSTA

di Saverio Cinieri

7.1.		Oneri deducibili di derivazione immobiliare	269
7.1.1.		Canoni, livelli, censi ed altri oneri gravanti sui redditi degli immobili	269
	7.1.1.1.	Canoni, livelli e censi	269
	7.1.1.2.	Altri oneri	269
	7.1.1.3.	Contributi a consorzi	270
	7.1.1.4.	Contributi agricoli unificati.....	270
7.1.2.		Indennità per perdita dell'avviamento	270
7.1.3.		Deduzione per abitazione principale e relative pertinenze	271

	7.1.3.1.	Fruizione delle detrazioni d'imposta per carichi di famiglia e per tipologie reddituali	271
	7.1.3.2.	Effetti dell'introduzione dell'IMU	271
	7.1.3.3.	Nozione di abitazione principale	271
	7.1.3.4.	Dimora abituale in istituti di ricovero o sanitari	272
	7.1.3.5.	Nozione di pertinenze	273
	7.1.3.6.	Quota delle parti comuni condominiali .	273
	7.1.3.7.	Computo della deduzione	273
	7.1.3.8.	Casi particolari	273
7.2.		Spese detraibili di derivazione immobiliare.....	275
	7.2.1.	Interessi passivi su prestiti o mutui agrari	276
	7.2.1.1.	Soggetti finanziatori	276
	7.2.1.2.	Spese rilevanti ai fini della detrazione	276
	7.2.1.3.	Ammontare massimo della detrazione	276
	7.2.1.4.	Limiti alla detrazione	276
	7.2.2.	Acquisto dell'abitazione principale	278
	7.2.2.1.	Soggetto legittimato alla detrazione	278
	7.2.2.2.	Contratto di mutuo	279
	7.2.2.3.	Data di acquisto dell'unità immobiliare..	280
	7.2.2.4.	Destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale	280
	7.2.2.5.	Immobili oggetto di acquisto	285
	7.2.2.6.	Garanzia ipotecaria.....	286
	7.2.2.7.	Detrazione spettante	287
	7.2.3.	Immobili diversi dall'abitazione principale	298
	7.2.4.	Costruzione dell'abitazione principale.....	299
	7.2.4.1.	Nozione di "costruzione"	299
	7.2.4.2.	Finanziamenti rilevanti.....	299
	7.2.4.3.	Misura della detrazione IRPEF.....	300
	7.2.4.4.	Limiti e condizioni per la fruizione della detrazione	301
	7.2.5.	Mutui stipulati nel 1997 per ristrutturazioni.....	305
	7.2.5.1.	Interventi edilizi rilevanti	305
	7.2.5.2.	Immobili sui quali sono eseguiti gli interventi edilizi	305
	7.2.5.3.	Finanziamenti rilevanti.....	305
	7.2.5.4.	Misura della detrazione IRPEF.....	306
	7.2.6.	Compensi corrisposti a mediatori immobiliari	307
	7.2.6.1.	Beneficiari della detrazione.....	307
	7.2.6.2.	Intermediari immobiliari.....	308
	7.2.6.3.	Limiti di importo	308

	7.2.6.4.	Pagamento della mediazione in sede di contratto preliminare	310
7.2.7.		Oneri per i beni soggetti a regime vincolistico	310
	7.2.7.1.	Certificazione delle spese	311
	7.2.7.2.	Cumulo delle detrazioni	311
7.2.8.		Canoni di locazione relativi agli studenti universitari “fuori sede”	311
	7.2.8.1.	Canoni di locazione rilevanti	311
	7.2.8.2.	Ubicazione dell’università rispetto al Comune di residenza	312
	7.2.8.3.	Ubicazione dell’unità immobiliare locata rispetto all’università	313
	7.2.8.4.	Spese sostenute per i familiari	313
	7.2.8.5.	Limiti di importo	313
	7.2.8.6.	Studenti universitari all’estero	314
7.2.9.		Detrazioni d’imposta per i conduttori di immobili abitativi	314
	7.2.9.1.	Contratti di locazione interessati	315
	7.2.9.2.	Parametrazione al periodo di destinazione dell’immobile ad abitazione principale	315
	7.2.9.3.	Contratto di locazione cointestato	316
7.2.10.		Contratti di locazione liberi	316
7.2.11.		Contratti di locazione concordati	317
	7.2.11.1.	Contratti di locazione interessati	317
	7.2.11.2.	Determinazione della detrazione	317
7.2.12.		Inquilini di età compresa tra i 20 e i 31 anni	318
	7.2.12.1.	Contratti di locazione interessati	318
	7.2.12.2.	Altre condizioni per il riconoscimento della detrazione	318
	7.2.12.3.	Determinazione della detrazione	319
	7.2.12.4.	Durata della detrazione	319
	7.2.12.5.	Verifica del requisito di età	319
7.2.13.		Studenti “fuori sede”	320
7.2.14.		Dipendenti che trasferiscono la residenza per motivi di lavoro	321
	7.2.14.1.	Lavoratori interessati	321
	7.2.14.2.	Variazione della residenza	321
	7.2.14.3.	Contratti di locazione interessati	322
	7.2.14.4.	Altre condizioni per il riconoscimento della detrazione	322
	7.2.14.5.	Durata della detrazione	322
	7.2.14.6.	Determinazione della detrazione	323

Sommario

7.2.15.	Divieto di cumulo delle detrazioni e opzione per quella più favorevole	324
7.2.15.1.	Diritto a diverse detrazioni per differenti periodi dell'anno	324
7.2.15.2.	Incumulabilità con i contributi del "Fondo affitti"	325
7.2.16.	Incapienza dell'IRPEF lorda.....	325
7.2.16.1.	Attribuzione del credito da parte del sostituto d'imposta.....	326
7.2.16.2.	Attribuzione del credito in sede di dichiarazione dei redditi	327
7.3.	Crediti d'imposta di derivazione immobiliare.....	327
7.3.1.	Immobili posseduti all'estero e già tassati	327
7.3.1.1.	Richiesta del credito e termine di decadenza.....	328
7.3.1.2.	Immobili situati in Stati a fiscalità privilegiata	329
7.3.2.	Canoni di locazione non percepiti ma già tassati	329
7.3.2.1.	Procedimento di convalida dello sfratto..	330
7.3.2.2.	Ambito di applicazione del credito d'imposta	330
7.3.2.3.	Utilizzo del credito d'imposta.....	330
7.3.2.4.	Determinazione del credito d'imposta....	331
7.3.2.5.	Prescrizione decennale.....	331
7.3.3.	Riacquisto della prima casa	332
7.3.4.	Acquisto prima casa <i>under 36</i>	332
7.3.5.	Credito d'imposta per gli immobili colpiti dal sisma in Abruzzo	333
7.3.5.1.	Fruizione dell'agevolazione.....	333

8. DETRAZIONI PER INTERVENTI EDILIZI

di Saverio Cinieri

8.1.	Detrazioni per le spese di recupero del patrimonio edilizio.....	337
8.1.1.	Soggetti interessati	338
8.1.1.1.	Familiare convivente	339
8.1.1.2.	Coniuge separato	340
8.1.1.3.	Imprenditore individuale.....	340
8.1.1.4.	Imprese familiari	340
8.1.1.5.	Società di persone	340
8.1.1.6.	Soci di cooperative	341
8.1.1.7.	Futuro acquirente.....	341
8.1.2.	Immobili oggetto degli interventi agevolati	341

8.1.2.1.	Immobili a uso promiscuo	342
8.1.2.2.	Pertinenze delle unità immobiliari residenziali	342
8.1.2.3.	Parti comuni condominiali.....	342
8.1.2.4.	Connotazione di edificio residenziale	343
8.1.2.5.	Altre condizioni necessarie per l'agevolazione	343
8.1.3.	Interventi agevolati	343
8.1.3.1.	Ricostruzione e ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi	346
8.1.3.2.	Eliminazione delle barriere architettoniche	346
8.1.3.3.	Misure contro il compimento di atti illeciti	347
8.1.3.4.	Interventi di cablatura degli edifici	347
8.1.3.5.	Misure contro l'inquinamento acustico .	348
8.1.3.6.	Adozione di misure antisismiche	348
8.1.3.7.	Sicurezza statica degli edifici.....	348
8.1.3.8.	Interventi di bonifica dall'amianto	348
8.1.3.9.	Interventi per evitare gli infortuni domestici	348
8.1.3.10.	Interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione	349
8.1.3.11.	Misure per il risparmio energetico	349
8.1.3.12.	Costruzione o acquisto di box auto pertinenziali a unità immobiliari residenziali	350
8.1.4.	Tipologie di spesa agevolate	353
8.1.4.1.	Lavori eseguiti in proprio	354
8.1.4.2.	Lavori eseguiti dall'imprenditore edile sulla propria abitazione	354
8.1.5.	Adempimenti necessari per fruire dell'agevolazione .	355
8.1.5.1.	Comunicazione alla ASL.....	355
8.1.5.2.	Obbligo di conservazione della documentazione.....	356
8.1.5.3.	Indicazione dei dati nella dichiarazione dei redditi	358
8.1.5.4.	Modalità di pagamento delle spese agevolate	358
8.1.5.5.	Ritenuta d'acconto sui bonifici.....	359
8.1.6.	Imputazione temporale delle spese ai vari periodi d'imposta.....	362

	8.1.6.1.	Pagamento delle spese relative alle parti comuni condominiali	363
8.1.7.		Criteri di calcolo della detrazione	363
	8.1.7.1.	Aliquota della detrazione	363
	8.1.7.2.	Principio generale	364
	8.1.7.3.	Rilevanza delle sole spese rimaste effettivamente a carico del contribuente .	364
	8.1.7.4.	Ammontare massimo delle spese rilevante ai fini della detrazione	364
	8.1.7.5.	Obbligo della ripartizione della detrazione in quote annuali	368
	8.1.7.6.	Rilevanza della detrazione fino a concorrenza dell'imposta lorda	368
	8.1.7.7.	Mancato sfruttamento delle prime rate ..	368
	8.1.7.8.	Recupero della rata di detrazione non fruita	368
8.1.8.		Cumulabilità con altre agevolazioni	369
	8.1.8.1.	Detrazione per la conservazione degli immobili vincolati	369
	8.1.8.2.	Detrazione degli interessi passivi su mutui contratti per la ristrutturazione dell'abitazione principale	369
8.1.9.		Trasferimento del diritto alla detrazione	369
	8.1.9.1.	Trasferimento tra vivi dell'immobile residenziale	369
	8.1.9.2.	Decesso del contribuente	371
8.1.10.		Decadenza dal diritto alla detrazione	372
8.1.11.		Acquisto di immobili ristrutturati da imprese edili ..	373
	8.1.11.1.	Interventi di recupero agevolati	374
	8.1.11.2.	Limiti di spesa rilevanti	375
	8.1.11.3.	Adempimenti necessari per fruire dell'agevolazione	376
	8.1.11.4.	Cause di decadenza dall'agevolazione	376
	8.1.11.5.	Comunicazione all'ENEA	377
8.2.		Acquisti di mobili e grandi elettrodomestici destinati all'arredo dell'immobile ristrutturato (bonus mobili)	379
	8.2.1.	Soggetti beneficiari	379
	8.2.2.	Ambito applicativo	380
	8.2.3.	Interventi edilizi che costituiscono il presupposto per la detrazione	382
	8.2.4.	Spese documentate	383
	8.2.5.	Modalità di pagamento	384
	8.2.6.	Limite massimo di spesa	384
	8.2.7.	Ripartizione della detrazione	384

8.2.8.	Interventi che devono essere comunicati all'ENEA .	385
8.3.	Interventi relativi a misure antisismiche (Sismabonus)	385
8.3.1.	Detrazione generale.....	385
8.3.1.1.	Immobili agevolabili	387
8.3.2.	Passaggio a classi di rischio inferiori	388
8.3.2.1.	Adempimenti.....	389
8.3.2.2.	Cumulo	389
8.3.3.	Parti comuni di edifici condominiali	389
8.3.3.1.	Cessione del credito ai fornitori.....	390
8.3.3.2.	Cumulo	390
8.3.4.	Istituti Autonomi Case Popolari (IACP)	390
8.3.5.	Demolizione e ricostruzione.....	390
8.3.5.1.	Unità immobiliari vendute da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare	391
8.4.	Detrazioni per spese di riqualificazione energetica degli edifici .	393
8.4.1.	Soggetti ammessi a beneficiare della detrazione	394
8.4.1.1.	Titolo giuridico vantato sull'immobile (possesso o detenzione)	394
8.4.1.2.	Nudo proprietario e inquilino	394
8.4.1.3.	Soggetto no <i>tax</i> area	394
8.4.1.4.	Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) e cooperative edilizie	395
8.4.1.5.	Imprese	395
8.4.1.6.	Casi particolari.....	395
8.4.2.	Edifici interessati dall'agevolazione.....	397
8.4.2.1.	Immobili inagibili accatastati come F/2..	398
8.4.2.2.	Preesistenza nell'edificio di un impianto di riscaldamento.....	398
8.4.2.3.	Immobili strumentali e immobili "merce"	399
8.4.2.4.	Immobili locati	400
8.4.2.5.	Immobili a uso promiscuo	400
8.4.3.	Detraibilità e limiti	401
8.4.4.	Interventi agevolati	402
8.4.4.1.	Condomini, schermature solari, micro congelatori e impianti a biomasse.....	402
8.4.4.2.	Parti comuni di edifici condominiali	403
8.4.4.3.	Riduzione rischio sismico su parti comuni di edifici condominiali	403
8.4.4.4.	Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti.....	404
8.4.4.5.	Interventi sull'involucro degli edifici esistenti	404

Sommario

8.4.4.6.	Pannelli solari.....	406
8.4.4.7.	Impianti di climatizzazione invernale	407
8.4.4.8.	Schermature solari.....	409
8.4.4.9.	Impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.....	410
8.4.4.10.	Dispositivi multimediali.....	411
8.4.4.11.	Ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione	414
8.4.5.	Adempimenti.....	414
8.4.5.1.	Asseverazione da parte di un tecnico abilitato.....	414
8.4.5.2.	Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	415
8.4.5.3.	Scheda informativa relativa agli interventi realizzati (All. E/F)	415
8.4.5.4.	Invio della documentazione all'ENEA....	415
8.4.5.5.	Indicazione dei dati nella dichiarazione dei redditi e conservazione della documentazione.....	416
8.4.6.	Rateizzazione	417
8.4.7.	Modalità per il pagamento delle spese	417
8.4.7.1.	Pagamento effettuato da società finanziaria	418
8.4.8.	Cumulo	418
8.4.9.	Cessione della detrazione e sconto sul corrispettivo .	419
8.4.9.1.	Sconto sul corrispettivo	419
8.4.10.	Aspetti contabili.....	419
8.4.10.1.	Contabilizzazione a riduzione delle imposte d'esercizio	419
8.4.10.2.	Iscrizione in bilancio come contributo in conto capitale.....	420
8.4.10.3.	Riflessi fiscali del trattamento contabile adottato	422
8.5.	Superbonus.....	422
8.5.1.	Soggetti interessati	422
8.5.1.1.	Condomini e persone fisiche per interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari.....	423
8.5.1.2.	Persone fisiche per interventi su singole unità immobiliari	425
8.5.1.3.	Istituti Autonomi Case Popolari (IACP).	427
8.5.1.4.	Cooperative di abitazione a proprietà indivisa	427

8.5.1.5.	ONLUS, Associazioni di Promozione Sociale (APS) e Organizzazioni di Volontariato (OdV).....	427
8.5.1.6.	Associazioni e società sportive dilettantistiche	427
8.5.1.7.	Altri aspetti	427
8.5.1.8.	Limite di spesa	430
8.5.1.9.	Altri soggetti	430
8.5.2.	Ambito oggettivo	431
8.5.2.1.	Interventi trainanti.....	431
8.5.2.2.	Interventi trainati.....	432
8.5.2.3.	Edificio unifamiliare.....	432
8.5.2.4.	Accesso autonomo dall'esterno	432
8.5.2.5.	Altri casi di agevolazione	433
8.5.2.6.	Casi di esclusione dell'agevolazione	434
8.5.2.7.	Comuni interessati da eventi sismici.....	434
8.5.2.8.	IVA indetraibile.....	435
8.5.3.	Interventi di risparmio energetico	435
8.5.3.1.	Limite massimo di spesa ammesso alla detrazione	436
8.5.3.2.	Altri interventi agevolabili	437
8.5.3.3.	Immobili soggetti a vincoli.....	437
8.5.3.4.	Miglioramento di classi energetiche.....	437
8.5.3.5.	Interventi di demolizione e ricostruzione edilizia	437
8.5.3.6.	Edifici privi di APE	438
8.5.4.	Interventi relativi a misure antisismiche	438
8.5.5.	Installazione pannelli fotovoltaici e sistemi di accumulo	439
8.5.6.	Installazione infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.....	440
8.5.7.	Requisiti per l'accesso al Superbonus.....	443
8.5.8.	Adempimenti.....	443
8.5.8.1.	Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)	445
8.5.8.2.	Imprese con qualificazione SOA.....	445
8.5.9.	Modalità operative e opzione per la cessione del credito	446
8.5.9.1.	Visto di conformità.....	446
8.5.9.2.	Asseverazione	447
8.5.10.	Sanzioni	448
8.5.11.	Cumulabilità.....	448
8.5.12.	Contabilizzazione.....	449
8.5.13.	Aggiornamento catastale	449

Sommario

8.5.14.	Plusvalenze sulla cessione degli immobili.....	450
8.5.15.	Contributo per la copertura dei lavori.....	450
8.5.16.	Trasmissione dati all'ENEA.....	450
8.5.17.	Opzione per la rateizzazione delle spese 2023.....	452
8.6.	Cessione dei <i>bonus</i> e sconto sul corrispettivo	452
8.6.1.	Abrogazione della norma.....	453
8.6.2.	Compensazioni da parte di banche, intermediari finanziari, società appartenenti ad un gruppo bancario e imprese di assicurazione	456
8.6.3.	Spese interessate	457
8.6.4.	Rapporto con altre norme sulla cessione dei <i>bonus</i> ..	458
8.6.5.	Modalità operative	458
8.6.5.1.	Comunicazione dell'opzione	459
8.6.5.2.	Remissione <i>in bonis</i>	459
8.6.5.3.	Parti comuni	460
8.6.5.4.	Rinuncia alla rateizzazione in 10 rate.....	460
8.6.5.5.	Correzione degli errori	461
8.6.5.6.	Controlli dell'Agenzia	462
8.6.5.7.	Ulteriori controlli.....	463
8.6.6.	Utilizzo dei crediti d'imposta	464
8.6.7.	Controlli, sanzioni e responsabilità.....	465
8.6.7.1.	Esclusione dalla responsabilità in solido .	465
8.6.8.	Inutilizzo dei crediti	467
8.6.9.	Rifiuto delle cessioni dei crediti successivo alla prima già accettata	468
8.7.	Eliminazione di barriere architettoniche.....	469

9. IRAP SUGLI IMMOBILI

di Saverio Cinieri

9.1.	Società di capitali (escluse banche e assicurazioni)	473
9.1.1.	Affitti attivi	473
9.1.2.	Plusvalenze e minusvalenze su immobili strumentali	473
9.1.3.	Plusvalenze e minusvalenze su immobili patrimoniali	474
9.1.3.1.	Costituzione di un diritto di superficie a tempo determinato.....	475
9.1.4.	Spese relative agli immobili aziendali.....	475
9.1.4.1.	Quote di ammortamento dei fabbricati strumentali.....	475
9.1.4.2.	Canoni di <i>leasing</i>	475

	9.1.4.3.	Costi di chiusura e <i>post</i> -chiusura delle discariche	476
9.2.		Società di persone commerciali	477
	9.2.1.	Opzione	477
	9.2.2.	Proventi rilevanti.....	477
	9.2.2.1.	Canoni attivi di locazione.....	478
	9.2.2.2.	Autoconsumo e destinazione a finalità extraimprenditoriali	479
	9.2.3.	Oneri rilevanti	479
	9.2.4.	Qualificazione, imputazione temporale e classificazione.....	479
	9.2.5.	Plusvalenze e minusvalenze su beni immobili.....	479
	9.2.6.	Spese relative agli immobili aziendali.....	479
9.3.		Imprenditori agricoli.....	480
	9.3.1.	Cessione di aree edificabili	480
	9.3.2.	Produzione e cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche	480

**PARTE II
IVA**

10. IVA NEL SETTORE IMMOBILIARE

di Marco Peirola

10.1.		Inquadramento generale	485
10.2.		Presupposto oggettivo	486
10.3.		Soggettività passiva d'imposta	489
	10.3.1.	Imprenditore di fatto	491
	10.3.2.	Imprenditore agricolo	491
	10.3.3.	Immobili rientranti nella sfera imprenditoriale posseduti in regime di comunione legale tra i coniugi.....	492
	10.3.4.	Enti non commerciali	493
	10.3.5.	Revocatoria fallimentare.....	493
	10.3.6.	Associazione temporanea di imprese.....	493
	10.3.7.	Esecuzioni immobiliari	494
		10.3.7.1. Adempimenti IVA.....	494
		10.3.7.2. Momento impositivo	494
10.4.		Cessioni di immobili soggette a IVA	495
	10.4.1.	Aliquota del 4%.....	495
	10.4.2.	Aliquota del 10%.....	495
	10.4.3.	Aliquota del 22%.....	497
	10.4.4.	Base imponibile	497

Sommario

10.5.	Contratto per persona da nominare	497
10.6.	Cessione del contratto preliminare	499
10.7.	Caparra confirmatoria.....	500
10.7.1.	Regime IVA	500
10.7.2.	Natura delle somme corrisposte	500
10.7.2.1.	Anticipazione del corrispettivo	501
10.7.2.2.	Somma trattenuta dall'albergo in caso di disdetta della prenotazione	501
10.8.	Autoconsumo	501
10.8.1.	Determinazione della base imponibile.....	502
10.8.2.	Rettifica della detrazione	504
10.9.	Assegnazione di beni ai soci	505
10.10.	Rimborsi IVA per i beni ammortizzabili.....	506
10.10.1.	Terreni edificabili	508
10.10.2.	Spese incrementative su beni di terzi	508

11. TERRITORIALITÀ IVA

di Marco Peirolo

11.1.	Nozione di immobile	513
11.1.1.	Nozione di bene immobile.....	513
11.1.1.1.	Definizione di bene immobile secondo le disposizioni interpretative della Direttiva IVA	514
11.1.2.	Obbligo di fatturazione.....	515
11.2.	Cessioni di immobili.....	515
11.3.	Servizi relativi agli immobili.....	516
11.3.1.	Servizi relativi a beni immobili.....	516
11.3.2.	Nesso sufficientemente diretto con i beni immobili.	519
11.3.2.1.	Concessione dell'uso dell'immobile per attività congressuale con servizi accessori	520
11.3.2.2.	Servizi resi ai gestori dei fondi di investimento immobiliare.....	520
11.3.2.3.	Lavori di realizzazione delle opere infrastrutturali.....	520
11.3.2.4.	Ripristino e manutenzione di una rete ferroviaria.....	520
11.3.2.5.	Prestazioni di logistica integrata.....	521
11.3.2.6.	Servizi di organizzazione di eventi sportivi.....	521
11.3.2.7.	Servizio di alloggio in area da campeggio	521
11.3.2.8.	Servizio di alloggiamento dei server in un "data center"	522

11.3.2.9.	Servizi propedeutici all'installazione di un "supercomputer"	522
11.3.2.10.	Consulenza legale stragiudiziale per la cancellazione dell'ipoteca.....	523
11.3.2.11.	Messa a disposizione di un autodromo per eventi sportivi.....	523
11.3.3.	Noleggio di attrezzature per l'esecuzione di lavori immobiliari.....	524

12. DETRAZIONE IVA

di Marco Peirolo

12.1.	Indetraibilità oggettiva.....	529
12.1.1.	Ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione dell'immobile.....	529
12.1.2.	Detrazione IVA sugli immobili di civile abitazione..	529
12.1.3.	Detrazione per uso promiscuo.....	531
12.1.3.1.	Utilizzo promiscuo dell'immobile acquistato in comunione	531
12.1.3.2.	Orientamento della giurisprudenza comunitaria.....	531
12.1.3.3.	Utilizzo promiscuo dell'immobile - Comportamenti	532
12.1.3.4.	Orientamento della giurisprudenza italiana	532
12.1.3.5.	Novità applicabili dal 1° gennaio 2011 ...	532
12.2.	Detrazione per le società immobiliari.....	533
12.2.1.	Normativa comunitaria.....	534
12.2.2.	Giurisprudenza comunitaria.....	534
12.2.3.	Norma di interpretazione dell'AIDC.....	534
12.3.	Pro-rata di detrazione.....	535
12.3.1.	Arrotondamento	536
12.3.2.	Esclusione dal pro-rata delle cessioni di beni ammortizzabili	536
12.3.3.	Oggetto dell'attività d'impresa e accessorietà alle operazioni imponibili.....	538
12.4.	Separazione delle attività.....	540
12.5.	Rettifica della detrazione.....	543
12.5.1.	Rettifica IVA conseguente alla cessione di abitazioni	543
12.5.1.1.	Esimenti all'obbligo di rettifica della detrazione IVA	544
12.5.1.2.	IVA rilevante ai fini della rettifica	544

Sommario

12.5.1.3.	Proporzionalità della rettifica alla superficie o alla volumetria ceduta.....	545
12.5.1.4.	Momento di insorgenza dell'obbligo di rettifica.....	545
12.5.1.5.	Sede della rettifica	545
12.5.1.6.	Versamento dell'IVA risultante a debito per effetto della rettifica.....	545
12.5.1.7.	Locazione esente del fabbricato nel periodo di osservazione fiscale	546
12.5.1.8.	Effetti della cessione o della locazione immobiliare in regime di esenzione da IVA.....	546
12.5.2.	Rettifica IVA conseguente alla cessione di fabbricati strumentali.....	547
12.5.2.1.	Soggetti interessati dall'obbligo della rettifica.....	547
12.5.2.2.	Esimenti all'obbligo di rettifica della detrazione IVA	548
12.5.2.3.	IVA rilevante ai fini della rettifica	548
12.5.2.4.	Momento di insorgenza dell'obbligo di rettifica.....	548
12.5.2.5.	Modalità della rettifica	549
12.5.2.6.	Irrelevanza della rettifica per gli immobili acquistati o costruiti nel corso dell'anno.	550
12.5.3.	Immobile destinato alla vendita temporaneamente concesso in locazione ad uso turistico.....	550
12.5.4.	Rapporto tra rettifica della detrazione e autoconsumo	551
12.6.	Operazioni tra soggetti collegati.....	551
12.6.1.	Prima ipotesi di sottofatturazione da parte del cedente/prestatore	551
12.6.2.	Ulteriori ipotesi in cui si applica il valore normale...	551
12.6.3.	Tabella riepilogativa	552

13. REVERSE CHARGE

di Marco Peirola

13.1.	Applicazione generale.....	555
13.1.1.	Adempimenti.....	555
13.1.1.1.	Fornitore.....	555
13.1.1.2.	Cliente	555
13.1.2.	Cedente/prestatore e/o cessionario/committente non stabilito in Italia.....	556

	13.1.3. Scritture contabili in capo al cliente	557
	13.1.3.1. Ricevimento della fattura	557
	13.1.3.2. Registrazione della fattura nel registro vendite	557
	13.1.3.3. Chiusura delle partite di transito	557
	13.1.3.4. Pagamento del fornitore	558
13.2.	Subappalti edili	558
	13.2.1. Natura “edilizia” dell’operazione.....	559
	13.2.1.1. Definizione di “settore edile”	559
	13.2.1.2. Riconducibilità al settore edile della prestazione resa	562
	13.2.2. Accordo negoziale sottostante alla prestazione	566
	13.2.2.1. Assimilazione dei contratti d’opera	567
	13.2.2.2. Rapporti associativi	568
	13.2.2.3. Differenza tra “appalto” e “compravendita con posa in opera”	570
	13.2.2.4. Differenza tra “appalto” e “noleggio con manovratore”	571
	13.2.3. Rapporti contrattuali con applicazione del <i>reverse</i> <i>charge</i>	572
	13.2.3.1. Contratto di affidamento a contraente generale (“general contractor”)	573
	13.2.3.2. Società di “project financing”	573
	13.2.3.3. Società “ <i>in house providing</i> ”	574
	13.2.3.4. Società di “global service”	574
	13.2.3.5. “ <i>Franchising</i> ” di servizi	574
	13.2.3.6. Contratto di avvalimento tra società dello stesso gruppo	574
	13.2.4. Esempi di “filiera” negoziali	575
	13.2.5. Norme di “tutela finanziaria” per i subappaltatori edili.....	577
	13.2.5.1. Rimborso del credito annuale o infrannuale.....	578
	13.2.5.2. Rimborsi IVA prioritari per i subappaltatori edili.....	578
13.3.	Cessione di fabbricati abitativi e strumentali	578
13.4.	Servizi immobiliari.....	579
	13.4.1. Ambito applicativo.....	579
	13.4.2. Definizione del concetto di edificio	580
	13.4.3. Servizi di pulizia negli edifici	581
	13.4.4. Demolizione, installazione di impianti e completamento di edifici.....	582
13.5.	Rapporti con altri regimi speciali	589

Sommario

13.5.1.	Prevalenza del <i>reverse charge</i> su specifici regimi speciali	589
13.5.1.1.	Rapporto con lo “ <i>split payment</i> ”	589
13.5.1.2.	Rapporto con il sistema del “cash accounting”	589
13.5.1.3.	Rapporto con il diritto di acquistare beni/servizi senza IVA con utilizzo del “ <i>plafond</i> ”	589
13.5.2.	Prevalenza di specifici regimi speciali sul <i>reverse charge</i>	590
13.5.2.1.	Soggetti esclusi dal <i>reverse charge</i>	590
13.5.2.2.	Regime forfetario e regime dei minimi ...	590
13.5.2.3.	Acquisti di servizi ad uso promiscuo da parte degli enti non commerciali	591
13.5.2.4.	Applicazione del <i>reverse charge</i> da parte delle imprese consorziate	591
13.5.3.	Rapporto tra operazioni non imponibili e meccanismo del <i>reverse charge</i>	592

14. CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI

di Marco Peirola

14.1.	Definizione	595
14.2.	Regime impositivo	595
14.2.1.	Cessioni operate da soggetti non IVA: imposta di registro	599
14.2.2.	Cessioni operate da soggetti IVA	599
14.2.2.1.	Cessioni imponibili IVA	600
14.2.2.2.	Cessioni esenti da IVA	608
14.3.	Scomputo degli oneri di urbanizzazione	608
14.3.1.	Esclusione da IVA	609
14.3.2.	Irrilevanza ai fini della detrazione IVA	609
14.3.3.	Imponibilità IVA della cessione di aree e manufatti non costituenti opere di urbanizzazione	609
14.3.4.	Cessioni esenti da IVA	609
14.4.	Azienda e singoli beni aziendali	610

15. LOCAZIONE DI FABBRICATI ABITATIVI

di Marco Peirola

15.1.	Imposta di registro	617
15.1.1.	Alternatività IVA-registro	618

	15.1.2. Esenzione da IVA e applicazione dell'imposta di registro.....	618
15.2.	Registrazione del contratto di locazione	619
	15.2.1. Termini per la registrazione	621
	15.2.2. Accordi di riduzione del canone di locazione.....	622
	15.2.3. Soggetti obbligati	622
	15.2.3.1. Parti contraenti	622
	15.2.3.2. Notaio.....	623
	15.2.4. Ufficio competente	623
	15.2.5. Modalità di registrazione.....	623
	15.2.6. Sanzioni per la mancata registrazione	623
15.3.	Regime impositivo	624
	15.3.1. Locatore non soggetto IVA	624
	15.3.1.1. Imposta di registro	624
	15.3.1.2. Opzione per la "cedolare secca"	625
	15.3.2. Locatore soggetto IVA.....	626
	15.3.2.1. Esenzione come regola generale.....	626
	15.3.2.2. Locazioni abitative soggette ad IVA: imponibilità per opzione	627
	15.3.2.3. Prestazioni di alloggio paralberghiero in case di civile abitazione (IVA al 10%).....	627
	15.3.2.4. Pertinenze	628
	15.3.2.5. Operazioni escluse da IVA.....	629
	15.3.2.6. Concessione di alloggi di edilizia popolare	629
	15.3.2.7. Assegnazione di abitazioni da parte dell'Agenzia Territoriale Edilizia Residenziale	629
15.4.	Base imponibile dell'imposta di registro	629
	15.4.1. Corrispettivo (canone) pattuito in contratto.....	630
	15.4.1.1. Rimborso di spese e oneri accessori	630
	15.4.1.2. Componente legata all'utilizzo dell'arredamento	630
	15.4.1.3. Deposito cauzionale	631
	15.4.1.4. Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo con canone concordato.....	632
15.5.	Applicazione e versamento dell'imposta di registro.....	632
	15.5.1. Liquidazione dell'imposta per le locazioni di fabbricati urbani	632
	15.5.1.1. Versamento annuale	633
	15.5.1.2. Versamento per l'intero periodo contrattuale.....	633
	15.5.2. Liquidazione dell'imposta per le locazioni di immobili non urbani.....	634

15.5.2.1.	Locazioni di immobili non urbani diversi dai fondi rustici.....	634
15.5.2.2.	Affitto di fondi rustici	634
15.5.3.	Versamento dell'imposta in sede di registrazione	635
15.5.3.1.	Modalità di presentazione	635
15.5.3.2.	Codici tributo	635
15.5.3.3.	Somme dovute a seguito di avvisi di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni.....	636

16. LOCAZIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI

di Marco Peirolo

16.1.	Definizione.....	639
16.1.1.	Locatore non soggetto IVA.....	639
16.1.2.	Locatore soggetto IVA.....	640
16.1.2.1.	Cambio di destinazione d'uso da immobile abitativo a strumentale	640
16.1.2.2.	Clausola contrattuale relativa all'opzione per l'imponibilità	640
16.1.2.3.	Imposta di registro proporzionale.....	641
16.1.3.	Obbligo di registrazione.....	641
16.1.4.	Casi particolari.....	642
16.1.4.1.	Sublocazione	642
16.1.4.2.	Contratti di "service"	642
16.1.4.3.	"Franchising" comprendente il godimento di un immobile	642
16.1.4.4.	Contratto di comodato	643
16.1.5.	Applicazione separata dell'IVA per le società di gestione immobiliare miste.....	643
16.1.6.	Pertinenze	643
16.2.	Affitto d'azienda.....	643
16.2.1.	Regime ai fini delle imposte indirette	644
16.2.2.	Disposizione antielusiva	644
16.3.	Cessioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione.....	646
16.3.1.	Cessione del contratto.....	646
16.3.2.	Risoluzione del contratto	647
16.3.3.	Proroga del contratto	647
16.3.4.	Occupazioni senza titolo	648

17. AFFITTO DI TERRENI*di Marco Peirolo*

17.1.	Registrazione del contratto.....	653
17.1.1.	Registrazione dei contratti di locazione dei terreni...	654
17.1.2.	Termini.....	654
	17.1.2.1. Denuncia cumulativa per i contratti di affitto di fondi rustici	654
	17.1.2.2. Versamento telematico dell'imposta di registro.....	655
17.2.	Regime impositivo	656
17.2.1.	Locatore non soggetto IVA.....	656
17.2.2.	Locatore soggetto IVA.....	656
	17.2.2.1. Affitto di aree edificabili e di aree destinate a parcheggio	657
	17.2.2.2. Affitto di terreni agricoli.....	658
	17.2.2.3. Affitto di terreni non edificabili, non destinati a parcheggio e non agricoli.....	658
17.2.3.	Casi particolari.....	658
	17.2.3.1. Locazioni di posti barca.....	658
	17.2.3.2. Aree urbane.....	659
	17.2.3.3. Aree con sovrastante impianto di lavaggio classificate nella categoria catastale D/7	659
	17.2.3.4. Concessioni demaniali su terreni.....	659
	17.2.3.5. Contratti di affitto di diritti all'aiuto comunitario in favore dell'agricoltura.....	660
	17.2.3.6. Prelazione agraria e riscatto	660
17.2.4.	Base imponibile	660

18. LEASING DI FABBRICATI*di Marco Peirolo*

18.1.	Inquadramento generale	665
18.2.	Registrazione del contratto.....	666
18.3.	Acquisto dell'immobile	667
	18.3.1. Responsabilità solidale dell'utilizzatore	667
	18.3.2. Regime impositivo	667
18.4.	Riscatto del bene.....	671
18.5.	Subentro nel contratto o cessione	673

19. CESSIONE DI BENI FINITI RELATIVI ALLA COSTRUZIONE

di Marco Peirolò

19.1.	“Fabbricati Tupini” e costruzioni rurali	677
19.1.1.	Interventi edilizi assimilati alla costruzione.....	677
19.1.2.	Ulteriori operazioni soggette ad aliquota IVA del 4%.....	678
19.1.3.	Beni agevolati.....	678
19.1.3.1.	Beni importati.....	679
19.1.3.2.	Individuazione dei beni soggetti ad aliquota ridotta	679
19.1.3.3.	Beni esclusi dall’agevolazione	680
19.2.	Interventi di recupero edilizio	681
19.2.1.	Restauro e risanamento conservativo	681
19.2.2.	Ristrutturazione edilizia	682
19.2.3.	Demolizione di un immobile vetusto e sostituzione con uno più moderno	683
19.2.4.	Nuova costruzione	684
19.2.5.	Ristrutturazione urbanistica	685

20. CONTRATTI D’APPALTO PER OPERE EDILI

di Marco Peirolò

20.1.	Costruzione di “fabbricati Tupini” e case di abitazione	689
20.1.1.	Ricostruzione previa demolizione della preesistente struttura.....	689
20.1.2.	Pertinenze	690
20.1.3.	Ampliamento di case di abitazione “prima casa” e migliorie apportate in corso di costruzione.....	690
20.1.3.1.	Ampliamento della “prima casa”	690
20.1.3.2.	Lavori in variante alla concessione originaria.....	691
20.1.3.3.	Migliorie all’abitazione prima casa in corso di costruzione.....	691
20.1.3.4.	Barriere architettoniche	692
20.1.3.5.	Opere soggette ad aliquote diverse.....	692
20.1.3.6.	Consulenze professionali	692
20.1.3.7.	Fabbricati “Tupini” e relative opere di urbanizzazione	692
20.1.3.8.	Acconti	693
20.1.3.9.	Raggruppamento di imprese	693
20.1.4.	Indicazione in contratto di corrispettivi distinti.....	694
20.2.	Costruzione di case di abitazione e interventi di recupero	694

21. MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE*di Marco Peirolo*

21.1.	Definizione	699
21.1.1.	Definizione di manutenzione ordinaria	699
21.1.2.	Definizione di manutenzione straordinaria.....	701
21.2.	Edifici abitativi privati	703
21.2.1.	Fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata	703
21.2.1.1.	Edifici di edilizia residenziale pubblica ...	704
21.2.1.2.	Edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso.....	704
21.2.2.	Calcolo dell'IVA agevolata	704
21.2.2.1.	Beni significativi.....	705
21.2.2.2.	Parti e pezzi di beni significativi	705
21.2.2.3.	Unitarietà del contratto	706
21.2.2.4.	Prestazioni professionali	707
21.2.2.5.	Valore dei beni significativi superiore al 50% dell'intera prestazione	707
21.2.2.6.	Dati da riportare in fattura	707
21.2.2.7.	Pagamento di acconti	708
21.3.	Edilizia residenziale pubblica.....	708
21.3.1.	Edilizia residenziale pubblica.....	708
21.3.2.	Manutenzioni straordinarie non agevolate.....	709

22. OPERE DI URBANIZZAZIONE*di Marco Peirolo*

22.1.	Inquadramento generale	713
22.2.	Opere agevolate	714
22.3.	Opere di urbanizzazione primaria	715
22.4.	Opere di urbanizzazione secondaria	716
22.4.1.	Attrezzature culturali e sanitarie	717
22.4.2.	Edifici assimilati ai fabbricati "Tupini"	718
22.5.	Ulteriori opere agevolate	719

23. ASSEGNAZIONE DI ABITAZIONI DA PARTE DI COOPERATIVE*di Marco Peirolo*

23.1.	Defnizione	723
23.2.	Base imponibile	723
23.3.	Momento impositivo	723

24. CONFERIMENTI E ASSEGNAZIONI DI IMMOBILI

di Marco Peirola

24.1.	Conferimenti di immobili.....	727
24.1.1.	Conferimento di immobili soggetto ad IVA	729
24.1.2.	Conferimento di immobili non soggetto ad IVA	731
24.1.3.	Conferimento d'azienda con componente immobiliare	732
24.1.4.	Base imponibile dell'imposta di registro	732
24.1.4.1.	Valore del bene.....	733
24.1.4.2.	Scomputo degli oneri e delle passività	733
24.1.4.3.	Deduzione forfetaria	734
24.1.5.	Conferimento dell'immobile in società e successiva cessione delle quote.....	735
24.2.	Assegnazioni e cessioni di immobili ai soci	738
24.2.1.	Assegnazione di immobili soggetta ad IVA	740
24.2.2.	Assegnazione di immobili non soggetta ad IVA	740
24.2.3.	Base imponibile	741
24.2.3.1.	IVA	741
24.2.3.2.	Imposta di registro	741
24.2.4.	Assegnazione/estromissione agevolata dei beni	742
24.2.4.1.	Assegnazione agevolata ai soci	742
24.2.4.2.	Trasformazione agevolata in società semplice	745
24.2.4.3.	Estromissione degli immobili strumentali dall'impresa individuale.....	746

25. DICHIARAZIONI PER L'APPLICAZIONE DI ALIQUOTE RIDOTTE

di Marco Peirola

25.1.	Inquadramento generale	749
25.2.	Tipologie di dichiarazioni	749
25.2.1.	Preliminare per l'acquisto della "prima casa"	749
25.2.2.	Dichiarazione per appalto della "prima casa"	749
25.2.3.	Dichiarazione per lavori extra-capitolato	750
25.2.4.	Dichiarazione per appalto di fabbricato rurale ad uso abitativo.....	750
25.2.5.	Dichiarazione per appalto di fabbricato non "prima casa"	750
25.2.6.	Dichiarazione per appalto di opere di urbanizzazione	751
25.2.7.	Dichiarazione per appalto di interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche	751

25.2.8.	Dichiarazione per appalto di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica.....	752
25.2.9.	Dichiarazione per appalto di interventi di manutenzione straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica	752
25.2.10.	Dichiarazione in caso di acquisto di fabbricati non ultimati.....	753
25.2.11.	Dichiarazione per i casi di acquisto di beni finiti diversi dalle materie prime e semilavorate.....	753
25.2.12.	Dichiarazione per appalto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	753

**PARTE III
IMPOSTA DI REGISTRO**

26. TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

di Elisabetta Smaniotto

26.1.	Inquadramento	759
26.2.	Perimetro di applicazione	759
26.3.	Misura dell'imposta	760
26.3.1.	Aliquote dell'imposta di registro	760
26.3.1.1.	Misura dell'imposta di registro	762
26.3.1.2.	Misura dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale "fissa"	762
26.3.1.3.	Atti e formalità relativi a adempimenti catastali	762
26.3.2.	Aliquota del 9% (aliquota generale)	763
26.3.2.1.	Trasferimento dei terreni non agricoli	763
26.3.2.2.	Costituzione e aumento del capitale o patrimonio con conferimento immobiliare - Assegnazione di beni ai soci	764
26.3.3.	Aliquota del 15% - Trasferimento dei terreni agricoli e relative pertinenze	764
26.3.4.	Aliquota del 2% - Agevolazioni "Prima Casa"	765
26.3.5.	Aliquota dell'1,5% - <i>Leasing</i> abitativo	765
26.4.	Funzione della registrazione	766
26.4.1.	Modalità di registrazione	766
26.4.2.	MUI Mod. UNICO Informatico	767
26.5.	Atti oggetto dell'imposta di registro	767

Sommario

26.5.1.	Registrazione di contratto preliminare con modalità telematiche - Atti privati	768
26.5.2.	Contratto preliminare di compravendita immobiliare redatto come documento informatico	768
26.6.	Termini per la registrazione	769
26.6.1.	Atti soggetti a registrazione "in termine fisso"	769
26.6.1.1.	Atti formati in più giorni	769
26.7.	Natura dell'atto e applicazione dell'imposta	770
26.7.1.	Atto che contenga più disposizioni	770
26.8.	Luogo di formazione dell'atto	771
26.8.1.	Atti formati nel territorio dello Stato italiano	771
26.8.2.	Atti formati all'estero	772
26.8.2.1.	Registrazione	772
26.8.2.2.	Lingua in cui è redatto l'atto ricevuto all'estero	773
26.9.	Luogo di registrazione e luogo di trascrizione	774
26.9.1.	Ufficio competente per la registrazione	774
26.10.	Denuncia di eventi successivi alla registrazione	774
26.10.1.	Condizione sospensiva	775
26.10.2.	Condizione potestativa	775
26.10.3.	Condizione risolutiva	776
26.11.	Soggetti obbligati	776
26.11.1.	Soggetti obbligati alla registrazione	776
26.11.1.1.	Registrazione ad opera delle "parti contraenti"	777
26.11.1.2.	Registrazione ad opera dei pubblici ufficiali	777
26.11.1.3.	Registrazione ad opera degli agenti immobiliari	777
26.11.2.	Soggetti obbligati al pagamento	779
26.11.2.1.	Pubblici ufficiali, che hanno redatto, ricevuto o autenticato l'atto	780
26.11.2.2.	Parti contraenti	781
26.11.2.3.	Soggetti tenuti a richiedere la registrazione di eventi successivi alla registrazione	782
26.11.2.4.	Agenti immobiliari	782
26.11.2.5.	Utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria	782
26.12.	Natura dell'imposta di registro	783
26.12.1.	Imposta principale	783
26.12.2.	Imposta suppletiva	783
26.12.3.	Imposta complementare	784
26.13.	Riscossione dell'imposta	785

26.14.	Pagamento dell'imposta	785
26.14.1.	Termine di decadenza per la richiesta di versamento da parte dell'Ufficio	786

27. ALTERNATIVITÀ IVA-REGISTRO

di Elisabetta Smaniotto e Marco Peirolò

27.1.	Base imponibile	789
27.2.	Principio di alternatività IVA-Registro	789
27.2.1.	Atti soggetti ad IVA	789
27.2.1.1.	Atti imponibili	789
27.2.1.2.	Atti esenti	790
27.2.2.	Operazioni fuori campo IVA	790
27.2.3.	Operazioni all'interno del Gruppo IVA	791
27.2.4.	Alternatività anche per le imposte ipotecaria e catastale	792
27.2.5.	Articolazione dell'atto soggetto a IVA in una pluralità di "fasi"	792
27.3.	Valore del bene o del diritto	793
27.3.1.	Base imponibile rappresentata dal valore dichiarato	793
27.3.2.	Base imponibile rappresentata dal corrispettivo pattuito	793
27.3.3.	Indicazione sia di "valore dichiarato", che di "corrispettivo pattuito"	793
27.3.4.	Valore venale per beni immobili o diritti reali immobiliari	794
27.3.5.	Rettifica di valore da parte dell'Amministrazione finanziaria	795
27.4.	Criteri valutativi	795
27.4.1.	Criterio comparativo	795
27.4.2.	Criterio di valutazione reddituale	795
27.4.3.	Criterio di valutazione che ha riguardo "ad ogni altro elemento di valutazione"	796
27.5.	Valutazione automatica	796
27.6.	Avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta	796
27.6.1.	Nullità dell'avviso di rettifica e liquidazione	797
27.6.2.	Motivazione dell'avviso di accertamento	798
27.6.3.	Deroga al potere di rettifica dell'Amministrazione finanziaria	798
27.7.	Valore catastale	799
27.8.	Prezzo-valore	800
27.8.1.	Atti per i quali può operare la regola del "prezzo- valore"	802

Sommario

27.8.2.	Verbale di conciliazione giudiziale	804
27.8.3.	Immobili abitativi acquisiti in sede di espropriazione forzata o di pubblico incanto	805
27.8.4.	Vendita a prezzo imposto	806
27.8.5.	Sentenza di esecuzione in forma specifica	807
27.8.6.	Terreni	807
	27.8.6.1. Terreni agricoli - Rapporto di accessorietà	807
27.8.7.	<i>Trustee</i> acquirente	808
27.8.8.	Atti per i quali non può operare la regola del “prezzo-valore”	809
	27.8.8.1. Pertinenza: autorimessa	809
	27.8.8.2. <i>Leasing</i> abitativo	810
27.8.9.	Valutazione automatica	810
27.8.10.	Indicazione in atto di un valore inferiore rispetto a quello indicato per determinare la base imponibile .	810
27.8.11.	Fabbricati con rendita catastale “proposta” o senza rendita	810
	27.8.11.1. Rendita proposta e prezzo-valore	811

28. PARTICOLARI TIPI NEGOZIALI SOGGETTI A REGISTRAZIONE

di Elisabetta Smaniotto

28.1.	Introduzione	815
28.2.	Divisione	815
	28.2.1. Massa comune	816
	28.2.2. Conguaglio	817
	28.2.2.1. Scioglimento di una comunione ereditaria	817
	28.2.3. Divisione ereditaria con assegnazione di beni di diversa natura	818
	28.2.4. Masse plurime	818
	28.2.4.1. Variazioni soggettive dei comproprietari	819
	28.2.4.2. Rinuncia ad eredità da parte di un condividente	819
	28.2.4.3. Scioglimento di una comunione mediante permuta	820
	28.2.4.4. Atto di divisione - Successione aperta all'estero - Immobili ed eredi in Italia	820
28.3.	Atto di messa in comunione	822
	28.3.1. Aree edificabili	822
28.4.	Permuta	823

28.4.1.	Permuta in cui entrambi i trasferimenti sono soggetti all'imposta di registro	823
	28.4.1.1. Permuta a catena	823
28.4.2.	Permuta in cui un trasferimento è soggetto ad IVA e l'altro è soggetto ad imposta di registro	824
28.4.3.	Permuta in cui entrambi i trasferimenti sono soggetti ad IVA	824
28.4.4.	Permuta con conguaglio	825
28.5.	Cessione del contratto	826
28.6.	Contratto preliminare	826
	28.6.1. Contenuto atipico	827
	28.6.1.1. Caparra confirmatoria e acconti	827
	28.6.1.2. Recesso e condanna alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria	828
	28.6.2. Caparra imputata a prezzo (ai fini IVA)	828
	28.6.3. Caparra penitenziale	829
	28.6.4. Clausola penale	830
28.7.	Tassazione del contratto preliminare e del contratto definitivo	831
	28.7.1. Questioni pratiche	832
	28.7.1.1. Maggior tassazione del contratto preliminare rispetto al contratto definitivo	833
28.8.	Stipula del contratto definitivo	834
28.9.	Mancata stipulazione del contratto definitivo	836
28.10.	Omessa registrazione del contratto preliminare - Profili sanzionatori	836
	28.10.1. Ravvedimento operoso	837
28.11.	Riserva di nomina	837
	28.11.1. Dichiarazione di nomina se l'atto è soggetto ad Imposta di Registro	837
	28.11.2. Dichiarazione di nomina se l'atto è soggetto ad IVA	838
	28.11.2.1. Esperibilità della procedura di variazione oltre l'anno	840
	28.11.2.2. Condizioni per l'applicabilità della procedura di variazione in diminuzione .	840
	28.11.2.3. Cessione del contratto preliminare	841
28.12.	Regime fiscale della cessione del contratto preliminare	841
	28.12.1. Trascrizione	842
	28.12.2. Plusvalenza derivante dalla cessione del contratto preliminare	842
	28.12.3. Nullità del contratto preliminare che obblighi ad inserire in atto il valore catastale del bene in luogo del corrispettivo	843

Sommario

28.13.	Casi particolari.....	844
28.13.1.	Accollo di debito	844
28.13.2.	Espropriazione forzata e trasferimenti coattivi	844
28.13.3.	Atti di esproprio all'esito dei quali lo Stato risulta immediatamente e direttamente acquirente dei beni espropriati	845
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"	845
28.13.5.	Ricognizione di debito	846
28.13.6.	Tassazione delle sentenze di rigetto di reclamo - Dichiarazione di estinzione della procedura esecutiva	847
28.13.7.	Accordo di reintegrazione della quota di legittima - Accordo di modifica o integrazione dell'assetto della successione	847
28.13.8.	Clausola penale	848
28.13.9.	Risoluzione di compravendita immobiliare per "mutuo consenso"	848
28.13.10.	Transazione	849
28.13.11.	Atto unilaterale di rinuncia all'assegnazione in godimento della casa coniugale	850
28.13.12.	Accordo di mediazione che accerta l'usucapione di beni immobili	850
28.13.13.	Compensazione legale di prezzo di due compravendite immobiliari	851
28.13.14.	Esecuzione in forma specifica (art. 2932 del Codice civile) - Condizione del pagamento del corrispettivo - Base imponibile	852
28.13.15.	Trasferimento di immobile a favore dello Stato	853
28.13.16.	Provvedimenti di occupazione temporanea - Realizzazione di opere per infrastrutture lineari energetiche	853
28.13.17.	Atti giudiziari che dichiarano la nullità.....	854
28.13.18.	Atto di rettifica di un atto originario	854

29. AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"

di Elisabetta Smaniotto

29.1.	Inquadramento generale	857
29.2.	Condizioni per l'ottenimento dell'agevolazione	857
29.3.	Agevolazioni "prima casa" - Alternatività IVA-Registro	859
29.3.1.	Acquisti soggetti a imposta di registro	859

	29.3.1.1.	<i>Leasing</i> abitativo	860
	29.3.1.2.	Cronologia delle norme in tema di agevolazioni “prima casa”	860
29.3.2.		Cessioni imponibili con imposta sul valore aggiunto	861
	29.3.2.1.	Cessioni di abitazione a titolo oneroso ..	861
	29.3.2.2.	Cedente “soggetto IVA”	862
29.3.3.		Acquisti a titolo di donazione o successione	863
	29.3.3.1.	Misura dell’imposta fissa	863
	29.3.3.2.	Successivo acquisto oneroso con le agevolazioni prima casa	864
29.4.		Presupposto negoziale	865
	29.4.1.	Atti traslativi e atti a titolo oneroso	865
	29.4.2.	Principali tipi negoziali e diritti	866
	29.4.2.1.	Fattispecie escluse dall’agevolazione	866
	29.4.3.	Compravendita e base imponibile	867
	29.4.3.1.	Proprietà piena, proprietà nuda, proprietà superficiaria, comproprietà	867
	29.4.3.2.	Diritto di nuda proprietà	868
	29.4.3.3.	Diritto di superficie e diritto di proprietà superficiaria	868
	29.4.3.4.	Diritto di comproprietà	868
	29.4.3.5.	Acquisto <i>pro-quota</i>	869
	29.4.3.6.	Acquisto <i>pro-quota</i> da parte di chi già detiene una frazione di diritto reale	869
	29.4.3.7.	Usufrutto, uso, abitazione e corrispondente nuda proprietà	870
	29.4.3.8.	Valore del diritto di usufrutto costituito per tutta la vita del beneficiario	871
29.5.		Presupposto oggettivo	871
	29.5.1.	Casa di abitazione	871
	29.5.1.1.	“Case di lusso” e categorie catastali (A/1, A/8, A/9)	872
	29.5.1.2.	Casi particolari.....	873
	29.5.2.	Ubicazione dell’immobile acquistato	874
	29.5.3.	Pertinenze	874
	29.5.3.1.	Identificazione catastale	875
	29.5.3.2.	Limite quantitativo all’acquisto di pertinenze	876
	29.5.3.3.	Agevolazione “prima casa”	876
	29.5.3.4.	Distinti corrispettivi - Deroga	877
	29.5.3.5.	Vincolo pertinenziale costituito con atto separato	877
	29.5.3.6.	Presunzione di trasferimento di accessioni e di pertinenze	877

Sommario

	29.5.3.7. Pertinenze e agevolazioni prima casa	878
29.6.	Presupposto soggettivo	880
29.6.1.	Persona fisica	880
	29.6.1.1. Acquisto nel Comune ove l'acquirente svolge la propria attività	882
	29.6.1.2. Cittadino italiano emigrato all'estero per ragioni di lavoro	883
	29.6.1.3. Cittadino straniero	886
	29.6.1.4. Soggetti appartenenti alle forze di polizia e alle forze armate	887
29.6.2.	Presupposto dell'impossidenza	888
	29.6.2.1. Acquisti a titolo gratuito	890
	29.6.2.2. Casa preposseduta acquistata con le agevolazioni prima casa	891
29.7.	Dichiarazioni richieste all'acquirente	892
29.7.1.	Assenza delle dichiarazioni e decadenza	892
29.7.2.	Dichiarazione mendace	893
29.7.3.	Data di riferimento delle dichiarazioni richieste all'acquirente	893
29.7.4.	Momento nel quale rendere le dichiarazioni	893
29.7.5.	Dichiarazioni in subordine	895
29.7.6.	Forma delle dichiarazioni dell'acquirente	895
29.7.7.	Atto integrativo per omessa richiesta di agevolazioni prima casa	895
29.8.	Adempimenti per conservare il beneficio fiscale e conseguenze	896
29.8.1.	Utilizzo come abitazione della casa oggetto di acquisto agevolato	896
29.8.2.	Residenza dell'acquirente	897
29.8.3.	Dichiarazione dell'intento di voler trasferire la residenza entro 18 mesi	898
	29.8.3.1. Detrazione IRPEF - Riduzione del termine da 18 mesi a 12 mesi	898
29.8.4.	Mancato trasferimento entro 18 mesi	899
	29.8.4.1. Data dalla quale decorrono i 18 mesi	899
	29.8.4.2. Rispetto del termine di 18 mesi	899
29.8.5.	Obblighi verso l'Amministrazione finanziaria	900
	29.8.5.1. Mantenimento della residenza nel Comune per un periodo minimo	900
	29.8.5.2. Mancato trasferimento della residenza per causa di "forza maggiore"	901
29.9.	Agevolazioni "prima casa" Under 36	906
29.10.	Credito d'imposta	906

29.10.1.	Disciplina ordinaria	907
	29.10.1.1. Momento di formazione del credito d'imposta	907
29.10.2.	Disciplina speciale	908
	29.10.2.1 Vendita dell'abitazione preposseduta prima del 1° gennaio 2016	908
29.10.3.	Particolarità	909
	29.10.3.1. Alienazione di un'abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa	909
	29.10.3.2. Riacquisto infrannuale	911
	29.10.3.3. Credito d'imposta a catena	918
29.11.	Limiti per beneficiare delle agevolazioni prima casa	918
29.11.1.	Revoca e decadenza	919
	29.11.1.1. Decadenza	921
	29.11.1.2. Revoca	925
	29.11.1.3. Conseguenze della revoca (o decadenza)	931
	29.11.1.4. Soggetti obbligato al pagamento	932
	29.11.1.5. Perdita dell'agevolazione e credito d'imposta	933
	29.11.1.6. Revoca dell'agevolazione ottenuta su atti imponibili IVA	933
	29.11.1.7. Ravvedimento	934
	29.11.1.8. Termine per l'accertamento della perdita dell'agevolazione	935
	29.11.1.9. Pagamento di sanzioni	937
	29.11.1.10. Privilegio speciale immobiliare in caso di perdita dell'agevolazione	937
	29.11.1.11. Privilegio per i crediti dello Stato	937
	29.11.1.12. Privilegio in caso di revoca parziale dell'agevolazione	938
29.11.2.	Richiesta di rimborso	938

30. TRASFERIMENTO DI TERRENI

di Elisabetta Smaniotto

30.1.	Terreni	941
	30.1.1. Definizione di area fabbricabile	941
30.2.	Regime impositivo	942
	30.2.1. Cessione operata da soggetti IVA	943
	30.2.2. Cessione operata da soggetti non IVA	943
	30.2.3. Trasferimento dei terreni	943
	30.2.4. Base imponibile dell'imposta di registro	944
	30.2.5. Casi particolari	944

Sommario

30.2.5.1.	Acquisto dei terreni non suscettibili di destinazione edificatoria (terreni agricoli)	944
30.2.5.2.	Cessione di terreni non suscettibili di destinazione edificatoria	945
30.2.5.3.	Terreni non agricoli non suscettibili di destinazione edificatoria	945
30.2.5.4.	Compravendita di terreno soggetta a condizione di edificabilità	946
30.2.5.5.	Cessione del diritto reale di superficie di area demaniale	947
30.2.5.6.	Plusvalenza - Costituzione e cessione di diritto reale di superficie	947
30.2.5.7.	Plusvalenza - Costituzione e cessione di diritto di superficie - Interpretazione autentica dell'art. 67 TUIR	948
30.2.5.8.	Cessione a soggetti diversi del diritto di usufrutto e nuda proprietà	948
30.2.5.9.	Esproprio per pubblica utilità e cessioni volontarie a seguito di esproprio	949
30.2.5.10.	Trasferimento di cubatura - Diritti edificatori	949
30.2.5.11.	Trasferimento del diritto di superficie	951
30.2.5.12.	Edificabilità dei suoli	951
30.2.5.13.	Edilizia residenziale sovvenzionata	952
30.2.5.14.	Cessione di terreno facente parte di azienda agricola - Provenienza donativa .	953
30.2.5.15.	Costituzione di diritto di superficie su terreni agricoli non agevolabili	954
30.3.	Terreni agricoli - Agevolazioni	954
30.3.1.	Soggetti beneficiari delle agevolazioni	955
30.3.1.1.	Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)	955
30.3.1.2.	Agricoltore custode dell'ambiente e del territorio	956
30.3.1.3.	Società IAP	957
30.3.1.4.	Società di persone	958
30.3.1.5.	Società di capitali e società cooperative ..	959
30.3.1.6.	Coltivatore diretto	960
30.3.1.7.	Società agricola di coltivazione diretta ...	961
30.3.1.8.	Personе fisiche di età inferiore a 40 anni non iscritte nella gestione previdenziale .	962
30.3.1.9.	Coniuge e parenti in linea retta di coltivatori diretti o di IAP	962

30.3.2.	Atti di trasferimento agevolati	963
30.3.3.	Fattispecie negoziali	964
30.3.3.1.	Altre fattispecie negoziali	964
30.3.4.	Oggetto degli atti di trasferimento agevolati	964
30.3.4.1.	Strumenti urbanistici	965
30.3.4.2.	Strumenti urbanistici vigenti	965
30.4.	Territori montani - Trasferimenti di fondi rustici a favore di CD e IAP iscritti nella gestione previdenziale ed assistenziale ..	965
30.4.1.	Caratteristiche dei terreni	966
30.4.2.	Fabbricati rurali	966
30.4.2.1.	Censimento in Catasto dei Fabbricati Rurali	967
30.4.2.2.	Regime agevolato: fabbricati rurali	968
30.5.	Decadenza dall'agevolazione	968
30.5.1.	Altre ipotesi di decadenza	968
30.5.2.	Pertinenze	969
30.5.3.	Ipotesi di decadenza non regolate dal legislatore	969
30.5.4.	Decadenza e avvalimento delle agevolazioni richieste in subordine	971
30.5.4.1.	Considerazioni	971
30.5.5.	Assenza di sanzioni	972
30.5.6.	Non ricorre il concetto di "alienazione"	972
30.5.7.	Ricorre il concetto di "alienazione"	973
30.5.8.	Ipotesi di cessazione dalla "coltivazione" del fondo ..	973
30.6.	Casi di esclusione dalla decadenza	974
30.6.1.	Piccola proprietà contadina - Affitto del fondo	975
30.6.2.	Locazione dell'unico terreno	975
30.6.3.	Comodato del fondo	976
30.6.4.	Costituzione di diritto di superficie - Lastrici solari	976
30.6.5.	Acquisto di terreno momentaneamente in affitto ...	976
30.6.6.	Contratto di compartecipazione agraria stagionale .	976
30.6.7.	Alienazione del fondo o concessione in godimento a favore del coniuge, di parenti entro il terzo grado o di affini entro il secondo grado, che esercitano l'attività di imprenditore agricolo di cui all'art. 2135 c.c.	977
30.7.	Rinuncia alle agevolazioni	977
30.8.	Vendita infraquinquennale - IAP - CD	978
30.9.	Accertamento della decadenza dalle agevolazioni	979
30.9.1.	Verificazione della decadenza	979
30.10.	Acquisto del "maso chiuso"	980
30.11.	Compendio unico	981

Sommario

30.12.	IRPEF - Redditi dominicali e agrari CD e IAP	983
30.13.	Misure per la promozione e lo sviluppo dell'imprenditoria giovanile nel settore agricolo	984
30.13.1.	Agevolazioni in materia di compravendita di fondi rustici.....	984
30.13.2.	Prelazione di più confinanti	984

31. USUFRUTTO

di Elisabetta Smaniotto

31.1.	Trasferimento della nuda proprietà	987
31.2.	Trasferimento del diritto reale di usufrutto	987
31.2.1.	Moltiplicatore per rendita perpetua o a tempo indeterminato	987
31.2.2.	Calcolo del valore dell'usufrutto	988
31.2.2.1.	Valore dell'annualità	988
31.2.2.2.	Valore della piena proprietà	988
31.2.2.3.	Tasso legale di interesse	988
31.2.2.4.	Tabella dei coefficienti per la determinazione dell'usufrutto a vita	988
31.2.2.5.	Valore dei diritti di usufrutto, uso e abitazione	990
31.2.2.6.	Valore del diritto di usufrutto vitalizio ...	990
31.2.2.7.	Usufrutto, uso e abitazione costituiti per un tempo determinato	991
31.2.2.8.	Soglia massima	991
31.2.2.9.	Estinzione dell'usufrutto	991
31.2.2.10.	Usufrutto a favore di più soggetti ed il cui termine finale coincide con la morte di uno dei beneficiari	992
31.2.2.11.	Usufrutto con diritto di reciproco accrescimento	992
31.2.2.12.	Usufrutto senza patto di reciproco accrescimento	992
31.2.2.13.	Consolidamento del diritto di usufrutto con la nuda proprietà e rinuncia al diritto di usufrutto	992
31.2.2.14.	Risoluzione consensuale di contratto costitutivo del diritto di usufrutto a termine	993
31.3.	Determinazione del valore delle rendite	994
31.3.1.	Rendita perpetua o a tempo determinato	994
31.3.2.	Rendita a tempo determinato	995

	31.3.2.1.	Soglia massima	995
	31.3.2.2.	Clausola di cessazione alla morte del beneficiario prima della scadenza	995
31.3.3.		Rendita vitalizia	995
	31.3.3.1.	Prezzo-valore	995
	31.3.3.2.	Rendita costituita a favore di più persone	997

**PARTE IV
ALTRE IMPOSTE INDIRETTE**

32. IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE

di Marco Peirola

32.1.	Definizione	1003	
	32.1.1.	Imposta ipotecaria.....	1003
		32.1.1.1. Atti soggetti a trascrizione	1003
		32.1.1.2. Pluralità di formalità relative allo stesso atto	1005
		32.1.1.3. Termini.....	1006
	32.1.2.	Imposta catastale.....	1007
32.2.	Base Imponibile	1007	
	32.2.1.	Trascrizioni	1008
		32.2.1.1. Conferimento in società di un bene immobile	1009
		32.2.1.2. Trasferimento di immobili per successione.....	1009
		32.2.1.3. Trasferimento per successione di immobili di interesse storico ed artistico.....	1010
		32.2.1.4. Trasferimento di più immobili	1010
		32.2.1.5. Permuta immobiliare.....	1011
	32.2.2.	Iscrizioni	1011
	32.2.3.	Volture catastali	1012
32.3.	Fattispecie particolari	1012	
	32.3.1.	Atti costitutivi del fondo patrimoniale	1013
	32.3.2.	Trust	1013
	32.3.3.	Cessione d'azienda comprendente immobili.....	1013
	32.3.4.	Conferimenti	1014
	32.3.5.	Regolarizzazione di società di fatto	1015
	32.3.6.	Assegnazione e cessione di immobili ai soci.....	1015
	32.3.7.	Trasferimento di immobili espropriati.....	1016
32.4.	Soggetti passivi.....	1016	
32.5.	Aliquote dell'imposta ipotecaria	1017	
	32.5.1.	Imposta dovuta in misura fissa	1017

Sommario

	32.5.1.1. Pertinenze cedute con l'abitazione	1018
	32.5.1.2. Agevolazione "prima casa	1018
32.5.2.	Aliquota dello 0,50% (annotazioni per cancellazioni o riduzioni di ipoteca o pegno)	1018
32.5.3.	Aliquota dell'1% (rinnovazioni di ipoteca o pegno..	1019
32.6.	Aliquote dell'imposta catastale	1019

33. IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI

di Elisabetta Smaniotto

33.1.	Introduzione	1023
33.2.	Consistenza del patrimonio relitto	1023
33.3.	Soggetti passivi.....	1024
33.3.1.	Diritto di rivalsa.....	1024
33.4.	Aliquote e franchigie	1025
33.4.1.	Aliquote	1025
33.4.2.	Franchigie	1025
33.4.3.	Franchigie per i trasferimenti a favore di persone disabili	1026
33.4.4.	Aliquote e franchigie valevoli per ciascun beneficiario	1027
33.4.5.	Aliquote e franchigie nella successione per rappresentazione	1028
33.5.	Base imponibile	1029
33.5.1.	Calcolo del valore globale netto dell'asse ereditario..	1029
33.5.2.	Abrogazione del "coacervo successorio"	1029
33.5.3.	Beni non compresi nell'attivo ereditario	1030
33.5.4.	Attivo ereditario.....	1030
33.5.5.	Calcolo del valore degli immobili.....	1030
33.5.6.	Fabbricati rurali	1030
33.5.7.	Accertamento del valore degli immobili: valutazione automatica	1031
33.5.8.	Calcolo del valore catastale.....	1031
33.6.	Riduzione dell'imposta	1032
33.6.1.	Successione apertasi entro 5 anni da una precedente successione.....	1032
33.6.2.	Beni culturali vincolati	1033
33.6.3.	Fondi rustici	1033
33.6.4.	Immobili adibiti all'esercizio dell'impresa.....	1034
33.6.5.	Beni situati in Comuni montani	1034
33.6.6.	Altre agevolazioni.....	1034
33.6.7.	Agevolazioni "prima casa"	1035

33.6.8.	<i>Trust</i> testamentario	1035
33.7.	Dichiarazione di successione	1036
33.7.1.	Unicità della dichiarazione	1036
33.7.2.	Modalità e termini di presentazione della dichiarazione.....	1036
33.7.3.	Defunto residente all'estero	1037
33.7.4.	Modello di dichiarazione di successione e modalità di presentazione	1037
33.7.5.	Precedenti modelli	1037
33.7.6.	Estratti catastali.....	1037
33.7.7.	Effetti della trascrizione della dichiarazione di successione.....	1038
33.7.8.	Chiamati all'eredità residenti all'estero	1038
33.7.9.	Termine	1038
33.7.10.	Modifiche all'originaria dichiarazione.....	1039
33.7.11.	Errore materiale	1039
33.7.12.	Esonero dall'obbligo di dichiarazione	1040
33.7.13.	Divieto di effettuare pagamenti	1040
33.8.	Liquidazione dell'imposta	1041
33.8.1.	Disposizioni testamentarie impugnate.....	1042
33.8.2.	Versamento dell'imposta	1042
33.8.3.	Codici Tributo	1042
33.8.4.	Ufficio competente	1043

34. IMPOSTA SULLE DONAZIONI

di Elisabetta Smaniotto

34.1.	Introduzione	1047
34.2.	Presupposto impositivo	1048
34.2.1.	Atti di rinuncia	1048
34.2.2.	Vincoli di destinazione e <i>trust</i>	1049
34.2.2.1.	Effetti traslativi.....	1049
34.2.3.	Fondo patrimoniale.....	1050
34.2.3.1.	Regime impositivo	1050
34.2.4.	Intestazione fiduciaria	1051
34.2.4.1.	Applicabilità dell'imposta di donazione ..	1052
34.2.5.	<i>Trust</i>	1053
34.2.5.1.	Definizione dell'istituto	1053
34.2.5.2.	Tipologie di <i>trust</i>	1053
34.2.5.3.	<i>Trust</i> "di scopo" e "con beneficiario"	1053
34.2.5.4.	Effetti traslativi.....	1054
34.2.5.5.	<i>Trust</i> "autodichiarati" e "con trasferimento"	1054

Sommario

34.2.5.6.	<i>Trust</i> discrezionale	1054
34.2.5.7.	Imposta sulle donazioni e <i>trust</i>	1055
34.2.5.8.	Presupposti	1056
34.2.5.9.	Struttura del <i>trust</i>	1056
34.2.5.10.	Atto istitutivo di <i>trust</i> e atto di dotazione	1056
34.2.5.11.	Atto istitutivo di <i>trust</i> (o vincolo di destinazione) senza apporto di patrimonio	1057
34.2.5.12.	Atto di dotazione di beni in <i>trust</i> (o vincolo di destinazione)	1057
34.2.5.13.	Atto di trasferimento di beni ai beneficiari - Tassazione "all'uscita"	1057
34.2.5.14.	Opzione per la tassazione "all'entrata"	1058
34.2.5.15.	<i>Trust</i> privo di causa liberale	1059
34.2.5.16.	<i>Trust</i> di garanzia e <i>trust</i> liquidatorio.....	1059
34.2.6.	Liberalità indirette	1059
34.2.6.1.	Nozione civilistica	1059
34.2.6.2.	Trattamento impositivo.....	1060
34.2.7.	Trasferimenti non soggetti all'imposta.....	1061
34.2.8.	Trasferimenti soggetti all'imposta in misura fissa	1062
34.2.9.	Agevolazioni	1062
34.3.	Soggetti passivi	1062
34.3.1.	Costituzione di vincoli di destinazione.....	1063
34.4.	Aliquote e franchigie.....	1063
34.5.	Base imponibile	1063
34.5.1.	Oneri.....	1063
34.5.2.	Valore dei beni e diritti donati: rinvio	1064
34.6.	Coacervo	1064
34.6.1.	Esaurimento delle franchigie	1064
34.6.2.	Atti rientranti nel calcolo del coacervo	1064
34.6.3.	Precedenti donazioni esentate da imposta.....	1065
34.6.4.	Limiti temporali al computo delle donazioni precedenti	1065
34.6.5.	Procedimento per il calcolo del coacervo	1066
34.7.	Ambito territoriale di applicazione dell'imposta	1066
34.8.	Liquidazione dell'imposta	1066

35. IMU

di Saverio Cimieri

35.1.	Istituzione e presupposto IMU.....	1069
35.1.1.	Potere dei Comuni di intervenire sulla disciplina del tributo	1069

35.1.2.	Presupposto	1070
35.1.3.	Territorialità.....	1070
35.1.4.	Soggetto attivo.....	1071
35.1.5.	Soggetti passivi.....	1071
35.1.6.	IMU e IRPEF	1071
35.1.6.1.	Effetti sulla base imponibile IRPEF.....	1073
35.1.7.	Deducibilità	1077
35.2.	Ambito soggettivo.....	1078
35.2.1.	Irrilevanza del profilo soggettivo del possessore.....	1079
35.2.2.	Soggetto passivo beni in <i>leasing</i>	1079
35.2.3.	Aree demaniali: soggettività passiva del concessionario.....	1080
35.2.4.	Immobile assegnato al genitore affidatario dei figli ..	1080
35.2.5.	Contitolarità del diritto reale.....	1081
35.2.6.	Casi particolari.....	1082
35.2.6.1.	Immobili delle cooperative edilizie	1082
35.2.6.2.	Immobili ATER (IACP).....	1082
35.2.6.3.	Immobili in eredità	1083
35.2.6.4.	Coniuge superstite con diritto di abitazione.....	1083
35.2.7.	Obblighi in capo a soggetti diversi dal soggetto passivo	1084
35.2.7.1.	Beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale	1084
35.2.7.2.	Parti comuni condominiali.....	1084
35.2.7.3.	Immobili compresi nella liquidazione giudiziale o nella liquidazione coatta amministrativa	1085
35.2.7.4.	Altri casi particolari	1085
35.3.	Ambito oggettivo	1087
35.3.1.	Presupposto	1087
35.3.2.	Fabbricati.....	1087
35.3.2.1.	Fabbricati in corso di costruzione, ricostruzione, o recupero edilizio.....	1088
35.3.2.2.	Fabbricati di nuova costruzione	1089
35.3.2.3.	Fabbricati oggetto di meri interventi manutentori	1089
35.3.2.4.	Fabbricati rurali.....	1090
35.3.2.5.	Fabbricati abusivi	1090
35.3.2.6.	Fabbricati a destinazione speciale e particolare (gruppo D ed E)	1091
35.3.2.7.	Impianti fotovoltaici	1094
35.3.2.8.	Piattaforme petrolifere.....	1094

35.3.3.	Abitazione principale	1095
35.3.3.1.	Nozione di abitazione principale valida ai fini dell'IMU	1096
35.3.3.2.	Rilevanza di una sola unità immobiliare	1099
35.3.3.3.	Classificazione catastale ed eventuale <i>status</i> di immobile di lusso.....	1100
35.3.3.4.	Regime agevolato per l'abitazione principale e le relative pertinenze.....	1100
35.3.3.5.	Altre fattispecie considerate "abitazioni principali"	1102
35.3.4.	Pertinenze	1105
35.3.4.1.	Pertinenze dell'abitazione principale.....	1105
35.3.4.2.	Pertinenze di altri immobili.....	1106
35.3.4.3.	Aree urbane.....	1107
35.3.5.	Area fabbricabile	1108
35.3.5.1.	Prescrizioni del PRG <i>in itinere</i>	1108
35.3.5.2.	Utilizzabilità a scopo edificatorio.....	1109
35.3.5.3.	Obblighi informativi facenti capo al Comune.....	1110
35.3.5.4.	Aree fabbricabili coltivate da coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole	1110
35.3.5.5.	Aree fabbricabili site in territori montani o collinari.....	1111
35.3.5.6.	Aree fabbricabili costituenti pertinenza di fabbricati.....	1111
35.3.6.	Terreni agricoli	1112
35.3.6.1.	Terreni pertinenziali a fabbricati.....	1112
35.3.6.2.	Terreni agricoli esenti	1112
35.3.6.3.	Terreni agricoli montani e parzialmente montani	1114
35.3.6.4.	Terreni agricoli non esenti: aliquota applicabile	1114
35.3.6.5.	Terreni agricoli che diventano edificabili	1115
35.4.	Esenzioni e agevolazioni.....	1115
35.4.1.	Immobili dello stato e di altri enti destinati ai fini istituzionali	1115
35.4.1.1.	Enti interessati	1116
35.4.1.2.	Immobili destinati esclusivamente ai compiti istituzionali	1116
35.4.1.3.	Immobili in comodato al Comune per scopi istituzionali	1117
35.4.2.	Fabbricati censiti nel gruppo "E"	1117
35.4.2.1.	Banchine e aree scoperte portuali	1117

35.4.3.	Immobili ad uso culturale	1118
35.4.4.	Immobili degli enti ecclesiastici e della santa sede....	1118
35.4.5.	Immobili degli stati esteri ed organizzazioni internazionali	1119
35.4.6.	Immobili degli enti “no profit”	1119
35.4.6.1.	Enti del Terzo Settore (ETS)	1120
35.4.6.2.	Requisito soggettivo	1120
35.4.6.3.	Possesso dell’immobile	1122
35.4.6.4.	Immobile in comodato da ente non commerciale ad altro ente non commerciale.....	1123
35.4.6.5.	Immobile in comodato ad ente non commerciale.....	1123
35.4.6.6.	Requisito oggettivo	1123
35.4.6.7.	Utilizzo esclusivo o misto dell’immobile per lo svolgimento delle attività assistenziali, previdenziali, ecc.	1125
35.4.6.8.	Interpretazione autentica	1128
35.4.7.	Terreni agricoli esenti	1131
35.4.7.1.	Terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali.....	1132
35.4.7.2.	Terreni agricoli ubicati nei Comuni delle isole minori	1133
35.4.7.3.	Terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile	1133
35.4.7.4.	Terreni agricoli in aree montane o di collina	1133
35.4.7.5.	Terreni agricoli esenti e conseguenze sulla tassazione diretta	1134
35.4.7.6.	Esenzione IMU sui terreni agricoli in caso di fusione di Comuni.....	1134
35.4.8.	Immobili merce invenduti.....	1135
35.4.9.	Ulteriori esenzioni.....	1136
35.4.9.1.	Immobili situati nelle zone colpite da calamità naturali.....	1136
35.4.9.2.	Esenzione dall’IMU per le imprese nelle ZFU.....	1137
35.4.9.3.	Esenzioni deliberate dai Comuni.....	1137
35.4.9.4.	Immobili occupati.....	1138

	35.4.9.5.	Esenzione IMU per gli immobili dell'Accademia nazionale dei Lincei	1138
35.5.		Base imponibile	1138
	35.5.1.	Fabbricati iscritti in catasto e dotati di rendita.....	1139
		35.5.1.1. Rilevanza dell'accatastamento.....	1141
		35.5.1.2. Modifiche della rendita catastale.....	1141
		35.5.1.3. Esclusione dalla rendita dei c.d. "imbullonati"	1142
		35.5.1.4. Unità immobiliari nuove.....	1142
		35.5.1.5. Immobili in <i>leasing</i>	1142
		35.5.1.6. Abitazione principale.....	1143
	35.5.2.	Riduzioni della base imponibile alla metà.....	1143
		35.5.2.1. Fabbricati vincolati per motivi storico-artistici	1143
		35.5.2.2. Fabbricati inagibili o inabitabili.....	1143
		35.5.2.3. Abitazioni concesse in uso comodato gratuito a parenti	1144
	35.5.3.	Fabbricati sprovvisti di rendita	1146
		35.5.3.1. Rendita presunta iscritta transitoriamente in Catasto per i c.d. "immobili fantasma"	1146
		35.5.3.2. Fabbricati rurali e obbligo di iscrizione al Catasto degli Immobili Urbani.....	1148
	35.5.4.	Fabbricati a destinazione speciale posseduti da imprese	1148
		35.5.4.1. Coefficienti ministeriali per la rivalutazione dei costi storici di acquisto o costruzione.....	1149
		35.5.4.2. Costi di acquisto o costruzione rilevanti .	1149
		35.5.4.3. Rilevanza temporale del metodo contabile	1149
		35.5.4.4. Attribuzione della rendita catastale e diritto al rimborso	1150
		35.5.4.5. Fabbricati condotti in <i>leasing</i>	1150
	35.5.5.	Aree fabbricabili.....	1151
	35.5.6.	Terreni agricoli.....	1152
35.6.		Aliquote.....	1152
	35.6.1.	Aliquote ordinarie	1153
		35.6.1.1. Bilancio di previsione degli enti locali	1154
		35.6.1.2. Pubblicazione delle delibere e dei regolamenti	1155
		35.6.1.3. Modifica di tariffe e aliquote dopo l'approvazione del bilancio di previsione	1156
		35.6.1.4. Deroghe	1156

	35.6.2. Acconto e saldo.....	1156
	35.6.3. Altre aliquote IMU	1157
	35.6.3.1. Abitazione principale e relative pertinenze	1157
	35.6.3.2. Immobili locati a canone concordato	1158
	35.6.3.3. Fabbricati rurali	1158
	35.6.3.4. Terreni agricoli	1159
	35.6.3.5. Immobili del gruppo D.....	1159
	35.6.3.6. Potere dei Comuni di ridurre l'aliquota ordinaria	1159
35.7.	Liquidazione e versamento.....	1160
	35.7.1. Scadenze dei versamenti	1160
	35.7.1.1. Regola generale	1160
	35.7.1.2. Enti non commerciali.....	1161
	35.7.1.3. Immobili compresi nella liquidazione giudiziale o nella liquidazione coatta amministrativa	1162
	35.7.2. Modalità di versamento.....	1162
	35.7.2.1. Versamento mediante il Modello F24.....	1163
	35.7.2.2. Versamento mediante il bollettino postale.....	1165
	35.7.2.3. Versamento distinto della quota erariale e della quota comunale	1165
	35.7.2.4. Contribuenti non residenti.....	1166
	35.7.2.5. Cittadini italiani residenti all'estero	1166
	35.7.2.6. Versamento mediante il Modello F24EP da parte degli enti pubblici.....	1167
	35.7.2.7. Altri aspetti connessi al versamento dell'IMU.....	1168
	35.7.3. Errori nei versamenti e rimborsi.....	1168
	35.7.3.1. Versamento a Comune diverso da quello competente	1168
	35.7.3.2. Versamento superiore al dovuto.....	1169
	35.7.3.3. Versamento allo Stato di somme dovute al Comune	1170
	35.7.3.4. Versamento al Comune di somme dovute allo Stato	1170
35.8.	Versamenti in compensazione	1170
	35.8.1. Crediti derivanti dal Modello 730.....	1170
	35.8.2. Visto di conformità per utilizzo di crediti superiori a euro 5.000,00	1171
	35.8.3. Compensazione di crediti tributari con Modello F24.....	1171
35.9.	Dichiarazione.....	1172

Sommario

35.9.1.	Modello di dichiarazione IMU/IMPI	1172
35.9.2.	Modello di dichiarazione per gli enti non commerciali	1172
35.9.3.	Obbligo dichiarativo	1172
35.9.4.	Dichiarazione non dovuta	1173
35.9.4.1.	Atti comunicati con il MUI	1173
35.9.4.2.	Immobili caduti in successione.....	1174
35.9.4.3.	Abitazione principale.....	1175
35.9.4.4.	Pertinenze dell'abitazione principale.....	1175
35.9.4.5.	Immobili assimilati dai Comuni all'abitazione principale.....	1175
35.9.4.6.	Fabbricati rurali strumentali.....	1175
35.9.5.	Dichiarazione obbligatoria	1175
35.9.5.1.	Immobili che godono di riduzioni d'imposta	1176
35.9.5.2.	Immobili per i quali i Comuni non possiedono informazioni	1178
35.9.5.3.	Casi particolari di assimilazione all'abitazione principale.....	1181
35.9.5.4.	Casi particolari in cui la dichiarazione IMU deve essere presentata anche per l'abitazione principale	1181
35.9.5.5.	Immobili merce invenduti	1182
35.9.5.6.	Aree edificabili	1183
35.9.5.7.	Effetti della dichiarazione per gli anni successivi.....	1184
35.9.6.	Soggetti obbligati alla presentazione della dichiarazione.....	1184
35.9.6.1.	Soggetti passivi dell'IMU	1184
35.9.6.2.	Comproprietari e contitolari di diritti reali.....	1184
35.9.6.3.	Casi particolari	1185
35.9.7.	Termini e modalità di presentazione della dichiarazione.....	1186
35.9.7.1.	Termini di presentazione.....	1186
35.9.7.2.	Soggetto a cui presentare la dichiarazione	1186
35.9.7.3.	Modalità di presentazione della dichiarazione.....	1186
35.9.8.	Dichiarazione IMU degli enti non commerciali	1187
35.9.8.1.	Dichiarazione IMU per gli enti non commerciali	1188
35.9.8.2.	Termini di presentazione.....	1188
35.9.8.3.	Contenuto della dichiarazione.....	1188

35.10.	Accertamento e riscossione.....	1189
35.10.1.	Accertamento.....	1189
35.10.1.1.	Accertamento esecutivo degli Enti locali.....	1190
35.10.1.2.	Esecuzione forzata.....	1191
35.10.1.3.	Limiti all'esecutività dell'accertamento ..	1192
35.10.1.4.	Dilazione dei versamenti ..	1192
35.10.1.5.	Accertamento con adesione e strumenti deflativi del contenzioso ..	1192
35.10.1.6.	Contenzioso ..	1193
35.10.2.	Regime sanzionatorio.....	1193
35.10.2.1.	Sanzioni ..	1193
35.10.2.2.	Incompletezza dei documenti di versamento.....	1194
35.10.2.3.	Errata indicazione del codice tributo o del codice Comune ..	1194
35.10.2.4.	Omessa presentazione del Modello F24 "a saldo zero" ..	1195
35.10.2.5.	Definizione agevolata ..	1195
35.10.2.6.	Interessi di mora ..	1196
35.10.2.7.	Ravvedimento operoso ..	1196

36. TARI

di Saverio Cinieri

36.1.	Aspetti generali ..	1199
36.1.1.	Dalla TARSU alla TARI: evoluzione normativa.....	1199
36.2.	Presupposto e soggetti passivi.....	1201
36.3.	Base imponibile ..	1201
36.3.1.	Unità immobiliari a destinazione ordinaria e futura revisione del catasto ..	1201
36.3.2.	Rifiuti speciali ..	1202
36.4.	Criteri tariffari ..	1202
36.4.1.	Piani finanziari sulla base dei fabbisogni <i>standard</i>	1204
36.5.	Esclusioni ..	1205
36.5.1.	Parti comuni dell'edificio ..	1205
36.5.2.	Magazzini e aree esclusivamente collegate all'attività produttiva ..	1205
36.6.	Riduzioni ed esenzioni ..	1206
36.6.1.	Riduzioni per legge ..	1206
36.6.2.	Riduzioni stabilite da Comune.....	1206
36.6.3.	Riduzioni per i soggetti titolari di pensione non residenti ..	1207
36.6.4.	Esenzioni immobili Santa Sede ..	1207

Sommario

36.7.	Occupazione temporanea di aree pubbliche	1207
36.8.	Dichiarazione e versamento	1208
36.8.1.	Dichiarazione.....	1208
36.8.2.	Versamento	1208
36.9.	Riscossione, accertamento e sanzioni.....	1209
36.9.1.	Riscossione e accertamento	1209
36.9.2.	Regime sanzionatorio	1209

37. IMPOSTA PATRIMONIALE SUGLI IMMOBILI ESTERI (IVIE)

di Saverio Cinieri

37.1.	Aspetti generali	1213
37.2.	Soggetti passivi.....	1213
37.2.1.	Proprietari e titolari di diritti reali sugli immobili esteri	1214
37.2.2.	Immobili detenuti in comunione	1214
37.2.3.	Immobili detenuti tramite soggetti interposti	1214
37.2.4.	Soggetti proprietari di immobili oggetto di operazioni di emersione	1214
37.3.	Base imponibile	1215
37.3.1.	Immobili situati in Paesi UE o aderenti allo Spazio Economico Europeo (SEE)	1215
37.3.1.1.	Valore catastale	1215
37.3.1.2.	Costo di acquisto o valore di mercato.....	1215
37.3.1.3.	Valore di mercato	1218
37.3.2.	Immobili situati in Paesi diversi	1218
37.3.2.1.	Costo di acquisto o di costruzione.....	1218
37.3.2.2.	Valore di mercato	1218
37.3.3.	Altre disposizioni ai fini della determinazione della base imponibile.....	1219
37.3.3.1.	Diritti reali diversi dalla proprietà.....	1219
37.3.3.2.	Immobili costruiti dal proprietario	1219
37.3.3.3.	Immobili acquisiti per successione o donazione	1219
37.3.3.4.	Tasso di cambio.....	1219
37.4.	Aliquote.....	1220
37.4.1.	Regime agevolato per le abitazioni principali all'estero.....	1220
37.4.1.1.	Detrazione	1220
37.4.1.2.	Pertinenze	1221
37.5.	Determinazione dell'imposta	1222
37.5.1.	Credito di imposta.....	1222

37.5.2.	Credito di imposta per gli Immobili situati nell'UE e nello SEE	1222
37.5.3.	Franchigia	1223
37.6.	Dichiarazione e versamento	1223
37.6.1.	Compilazione del Modello REDDITI	1223
37.6.2.	Soggetti che presentano il Modello 730.....	1224
37.6.3.	Esclusione dall'IRPEF degli immobili esteri non locati o adibiti ad abitazione principale	1224
37.6.4.	Versamento, liquidazione, accertamento e riscossione	1225
	37.6.4.1. Soglia minima per il versamento	1225
37.6.5.	Immobili concessi in gestione o in amministrazione a intermediari residenti	1226

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.

