

DONNET ANCARANI SCARRONE
DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

La fiscalità immobiliare

Alberto Donnet e Antonella Ancarani

Edizione aggiornata al 31 gennaio 2011

Con la collaborazione di Cristiano Donnet

Riproduzione riservata

	pag.
Introduzione	1
Premessa	2

SEZIONE I

(ASPETTI FISCALI INERENTI IL TRASFERIMENTO DI IMMOBILI E DI DIRITTI REALI IMMOBILIARI)

Capitolo 1 Compravendita di immobili ad uso abitativo

1. Definizione	4
2. Imposta sul valore aggiunto	4
2.1. Definizione di impresa costruttrice	7
2.2. Definizione di imprese che ristrutturano	7
2.3. Regime di esenzione IVA	7
2.4. Detraibilità dell'IVA in capo all'acquirente	9
2.5. Rettifica successiva della detrazione Iva in capo al venditore	9
2.6. Aliquote IVA	11
3. Imposta di registro	14
3.1. Il sistema "prezzo valore"	18
3.1.1. Immobili iscritti in catasto	19
3.1.2. Immobili non iscritti in catasto – procedura DOCFA	20
4. Immobili vincolati ex lege 1089/1939	24
4.1. Definizione	24
4.2. Acquisto in via di prelazione	25
4.3. Regime sanzionatorio	26
5. Agevolazioni "prima casa"	27
5.1. Condizioni per usufruire dell'agevolazione	27
- nuda proprietà	30
- comproprietà e comunione	31
- "abitazione principale" e "Prima casa"	31
5.2. Fattispecie rilevanti ai fini dell'agevolazione prima casa	32
5.3. Decadenza dalle agevolazioni	34
5.4. Termini per disconoscere le agevolazioni	37
5.5. Il privilegio speciale immobiliare	38
5.5.1. Decadenza del privilegio	38

5.6. Credito d'imposta per il riacquisto prima casa	39
- Credito d'imposta e comunione	45
5.7. Atto integrativo	45
6. Altri casi di cessione di immobili ad uso abitativo (cenni)	46
7. Il pagamento delle imposte sui trasferimenti	47
8. Dichiarazione ex art. 3, comma 13-ter, D.L. 90/1990 (legge n. 165/1990)	48
9. Dichiarazione obbligatoria delle parti da rendere negli atti	48
10. Certificazione energetica degli edifici (brevi cenni)	50
11. Nuovi obblighi di indicazione dei dati catastali negli atti immobiliari	51
12. Il trattamento fiscale delle pertinenze	51
12.1. Pertinenze relative alla prima casa	52
12.2. Pertinenze relative ad una abitazione non prima casa	53
12.2.1. Disciplina fiscale in caso di acquisto contestuale (IVA)	53
12.2.2. Disciplina fiscale in caso di acquisto con atto separato (IVA)	54

Capitolo 2 Compravendita di immobili ad uso non abitativo

A. Fabbricati

Premessa e definizione	56
1. Cessione di fabbricati strumentali	56
- Soggetti acquirenti con detraibilità IVA pari o inferiore al 25%	59
- Rettifica della detraibilità IVA	59
1.1. Il reverse charge nel settore edilizio (cenni)	60
2. Imposta sul Valore Aggiunto	62
2.1. Detraibilità dell'imposta da parte di soggetti acquirenti non residenti	64
3. Imposta di registro	65

B. Terreni

1. Regime applicabile	67
2. Imposta sul Valore Aggiunto	67
3. Imposta di registro	68
- agevolazioni per i coltivatori diretti e gli IAP	69
- agevolazioni per le aziende agricole montane	70
- conservazione dell'integrità fondiaria	71
3.1. Trasferimenti di immobili situati in aree soggette a P.U.P.	72
4. Altri casi di cessione di immobili non abitativi (cenni)	75
5. Le opere di urbanizzazione	75

6. Aliquote IVA su appalti, materiali e servizi per l'edilizia	76
--	----

Capitolo 3 La permuta di immobili

1. Permuta di beni soggetti entrambi ad imposta di registro	78
2. Permuta di beni soggetti l'uno ad imposta di registro e l'altro ad IVA	78
3. Permuta di beni soggetti entrambi ad IVA	79
4. Imposte ipotecaria e catastale	79
5. Sistema "prezzo valore" in ambito di permuta	80

Capitolo 4 L'accertamento di valore

1. Disposizioni in tema di accertamento di valore	81
2. Poteri di controllo degli uffici	81
3. Disposizioni in materia di IVA (Ante comunitaria 88/2009)	82
4. Effetti temporali delle disposizioni contenute nel D.L. 223/2006	83
5. Nuove disposizioni recate dalla L. 88/2009	84
6. Solidarietà nel pagamento IVA nei trasferimenti immobiliari	86
7. Determinazione del valore normale degli immobili	87
8. Termini per l'accertamento	88
- imposta di registro	88
- imposta sul valore aggiunto	89
9. Occultazione di corrispettivo	89
10. Ravvedimento	90

Capitolo 5 Il Contratto preliminare

1. Effetti obbligatori del contratto preliminare	92
2. Registrazione del preliminare	92
2.1. Cessioni soggette ad imposta di registro	93
2.1.1. Preliminare puro	93
2.1.2. Preliminare con caparra confirmatoria	93
2.1.3. Preliminare con acconti prezzo	94
2.2. Cessioni soggette ad IVA	94
2.2.1. Preliminare con acconti prezzo	96
2.2.2. Caparra e acconti prezzo nei contratti preliminari	96
2.2.3. Contratto per persona da nominare	97
2.2.4. Cessione – risoluzione del contratto	99

2.2.5. Obblighi dei mediatori	100
3. Trascrizione del preliminare	101
3.1. Effetti della trascrizione del preliminare	102
3.2. Privilegio speciale del promissario acquirente	104
3.3. Azione revocatoria fallimentare	106
4. Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire	108
5. Revocatoria del fondo patrimoniale	111
6. Caparra penitenziale	114
N.B.: i § 3, 4 e 5 sono a cura del prof. avv. Marco Sertorio	

Capitolo 6 Conferimento in società di immobili e di aziende con immobili (cenni)

1. Conferimento di immobili in società	116
2. Conferimento di aziende con immobili	117
3. Conferimento di immobili di proprietà dei Comuni	118
4. Imposte ipotecarie e catastali	118

Capitolo 7 Successioni e donazioni (cenni)

1. Quadro normativo di riferimento	120
2. Le franchigie d'imposta	121
3. Le aliquote di imposta	122
4. Rilevanza delle donazioni fatte in vita	122
5. Dichiarazione di successione	123
6. Successioni aventi per oggetto beni immobili e diritti reali immobiliari	124
7. Determinazione della base imponibile	125
- agevolazioni prima casa	126
8. Modalità di pagamento delle imposte	127
9. Liberalità indirette e norma antielusiva	128
9.1. Registrazione volontaria delle liberalità indirette	129
10. Presunzione di liberalità	130
11. Modifica delle disposizioni in materia di circolazione di immobili provenienti da donazione (a cura del Prof. Avv. Marco Sertorio)	130

Capitolo 8 Trasferimento di immobili da persone fisiche

1. Natura delle plusvalenze realizzate da persone fisiche	133
2. Plusvalenze tassabili quali redditi diversi	133
2.1. Cessione di immobile allo stato rustico	134

2.2. Permuta di cosa presente con cosa futura	135
2.3. Patto di riservato dominio	135
3. Plusvalenze realizzate da soggetti non residenti	136
4. Determinazione delle plusvalenze	137
5. Imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari	138
6. Plusvalenze derivanti da cessioni di immobili oggetto di donazioni	139
7. Tassazione delle plusvalenze da esproprio	140
8. Rideterminazione del costo d'acquisto dei terreni edificabili e agricoli	141

Capitolo 9 La divisione di proprietà comune di immobili o di diritti reali

immobiliari	145
--------------------	------------

Capitolo 10 Atti sottoposti a condizione sospensiva o risolutiva

1. Atti sottoposti a condizione sospensiva	147
2. Atti sottoposti a condizione risolutiva	147

SEZIONE II

(ASPETTI FISCALI RELATIVI AL TRASFERIMENTO DI PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' IMMOBILIARI)

Capitolo 11 Trasferimento di partecipazioni

Premessa	148
1. Trasferimento di quote ed azioni	148
1.1. Aspetti fiscali	149
1.1.1. La tassa sui contratti di borsa	149
1.1.2. L'imposta di registro	150
1.1.3. Tassazione del "Capital Gain"- cenni	150
1.1.4. Determinazione del costo o valore d'acquisto	153
1.1.5. Rideterminazione del costo di acquisto	154
1.1.6. Regimi di tassazione	155
A) Regime della dichiarazione	155
B) Regime del risparmio amministrato	156
C) Regime del risparmio gestito	157
1.1.7. Plusvalenze da paesi "black list"	157

SEZIONE III***(TASSAZIONE DERIVANTE DALLA TITOLARITA' DI DIRITTI REALI
IMMOBILIARI)*****Capitolo 12 Redditi fondiari e redditi dei fabbricati (cenni)**

1. Definizioni	160
2. Fabbricati locati	161
2.1. Tassazione ordinaria	162
2.2. Tassazione in regime di contrattazione convenzionata	163
2.3. Detrazioni per canoni di locazione	164
2.4. Tassazione in regime di equo canone	165
2.5. La cedolare secca sugli affitti (cenni)	165
2.6. Morosità del conduttore e credito di imposta	167
2.7. Provvedimenti per favorire l'emersione dei canoni di locazione sommersi	168
3. Immobili di interesse storico ed artistico	169
3.1. Determinazione del reddito imponibile	169
4. Unità immobiliari a disposizione	171
5. Reddito dominicale dei terreni	171

Capitolo 13 Società non operative e società di mera intestazione

1. Società non operative	173
2. Società di mera intestazione	174

Capitolo 14 L'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.)

Decorrenza	175
1. Presupposto dell'imposta	175
2. Soggetto attivo	177
3. Soggetto passivo	178
4. Base imponibile	179
5. Variazioni delle rendite catastali	182
6. Determinazione delle imposte	184
- Riduzioni e detrazioni	185
7. Esenzioni ICI abitazione principale	186
- Pertinenze	188
- Casi di esclusione dall'esenzione	188
- Rimborsi ai contribuenti	189

- Impatto dell'esenzione sull'imposta di scopo	189
- Versamenti	189
8. Riduzione dell'imposta per particolari fattispecie - Esenzioni	
- Anziani o disabili	190
- Immobili merce	190
- Contratti di locazione a regime convenzionato	190
- Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili	190
- Immobili oggetto di interventi di recupero	191
- Terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti	191
- Fabbricati rurali	191
- Immobili oggetto di sanatoria edilizia	193
- Esenzioni	193
9. Casi particolari (giurisprudenza e prassi)	195
10. Dichiarazioni – Comunicazioni	196
- dichiarazioni	196
- comunicazioni	197
- esenzione dalla presentazione della dichiarazione o comunicazione	197
11. Versamento	200
- persone fisiche non residenti	201
- immobili compresi nel fallimento	201
12. Obblighi dichiarativi (Mod. UNICO)	201
13. Ravvedimento	202
14. Indeducibilità dell'imposta	202
15. Sanzioni e interessi	202
16. Liquidazione ed accertamento	204
17. Rimborsi	205

SEZIONE IV

LOCAZIONI IMMOBILIARI

Capitolo 15 Locazioni di immobili

1. Quadro normativo	207
2. Imposta sul valore aggiunto	207
3. Fabbricati strumentali all'attività d'impresa	208
- detraibilità	209
- contratti di sub-locazione	209

- contratti di service	209
4. Fabbricati a destinazione abitativa	210
5. Imposta di registro e registrazione dei contratti	211
5.1. Immobili abitativi	211
5.2. Immobili strumentali	212
- contratti stipulati a decorrere dal 12.08.2006	212
- riduzione del canone di locazione	213
- contratti in corso alla data del 4.07.2006	213
5.3. Regime fiscale in caso di variazione catastale degli immobili	213
5.4. Norma antielusiva relativa all'affitto d'azienda	214
5.5. Indennità di occupazione senza titolo	215
5.5.1. Ai fini del Registro e del Bollo	215
5.5.2. A fini dell'IVA	216
5.6. Nullità dei contratti non registrati	216
6. Versamento dell'imposta	217
7. Oneri accessori della locazione	218
8. Disciplina delle locazioni di immobili adibiti ad uso abitativo (cenni)	219
8.1. Contrattazione libera	219
8.2. Contrattazione convenzionata	220
9. Registrazione telematica dei contratti di locazione e affitto	222
9.1. Registrazione diretta	222
9.2. Registrazione tramite intermediari	223
9.3. Nuove specifiche tecniche per la registrazione dei contratti di locazione	223
9.3.1. Registrazione telematica dei contratti di locazione stipulati dall'1.07.2010	223
9.3.2. Registrazione telematica delle proroghe (rinnovi taciti) delle cessioni e delle risoluzioni dei contratti registrati prima dell'1.07.2010	224
9.3.3. Registrazione "tradizionale" (non telematica) dei contratti di locazione stipulati dall'1.07.2010	224
9.3.4. Registrazione cartacea delle proroghe, cessioni e risoluzioni dei contratti registrati prima del 1.07.2010	225
9.4. Modalità di versamento delle imposte	225
9.5. Comunicazione di locazione/cessione di fabbricato	225
10. Contratto di comodato di beni immobili	226
11. Diritto di prelazione	227

SEZIONE V*(DETRAZIONI FISCALI CORRELATE ALLA TITOLARITA' DI DIRITTI REALI
IMMOBILIARI)***Capitolo 16 Detraibilità degli interessi su mutui immobiliari**

Premessa	228
1. Data stipula mutuo	229
2. Decadenza dal diritto alla detrazione	231
3. Acquisto di immobile locato	231
4. Mutui cointestati	232
5. Mutui per la costruzione e la ristrutturazione della casa d'abitazione	232
6. Rinegoziazione del contratto di mutuo	234
7. Limiti alla detrazione	235
8. Imposta sostitutiva sui finanziamenti	235

Capitolo 17 Interventi di manutenzione e di ristrutturazione sugli immobili

Premessa	238
1. Detrazione Irpef 36%	238
1.1. Limite massimo di spesa	238
1.1.1. Disposizioni in vigore sino al 31 dicembre 2002	238
1.1.2. Disposizioni in vigore dal 1° gennaio 2003	239
1.2. Obbligo di evidenziare il costo della manodopera in fattura	242
1.3. Ambito soggettivo	243
1.4. Acquirenti di immobili ristrutturati	244
1.5. Contitolarità di diritti sull'immobile	245
1.6. Passaggi di titolarità di diritti sull'immobile	246
1.7. Ripartizione temporale della detrazione	247
1.8. Tipologia di interventi sui quali spetta il diritto alla detrazione	248
1.9. Condizioni per usufruire della detrazione	251
1.10. Adempimenti a carico dell'acquirente di immobile ristrutturato	254
2. Detrazione IRPEF/IRES 55%	255
2.1. Cumulabilità con altre agevolazioni	255
2.2. Soggetti ammessi alla detrazione	256
2.3. Interventi agevolati	257
- interventi di riqualificazione energetica su edifici esistenti	257
- interventi su strutture opache e su infissi	259

- installazione di pannelli solari	261
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale	263
2.4. Detrazione riconosciuta	264
2.5. Adempimenti necessari per accedere alla detrazione	266
2.6. La comunicazione all’Agenzia delle Entrate	268
2.7. Ritenuta del 10% sui bonifici	269
3. Gli interventi di manutenzione con Iva al 10%	271
3.1 Utilizzo di “beni significativi”	273
Appendice	275
1.0 Normativa di riferimento	276
1.1 Gruppi e categorie catastali	277
1.2 Definizione delle abitazioni di lusso	280
1.3 Definizione di costruzioni rurali	284
2.0 Opere di urbanizzazione	289
2.1 Coefficienti immobili categoria D senza rendita catastale	291
2.2 Coefficienti per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto	293

Introduzione

La presente trattazione si prefigge lo scopo di fornire un quadro di sintesi sugli aspetti fiscali relativi al trasferimento di immobili e di diritti reali immobiliari in genere, siano questi effettuati a titolo oneroso, gratuito o conseguenti ad operazioni di permuta o di conferimento.

La trattazione si sofferma, altresì, sulle modalità di tassazione dei redditi immobiliari .

In particolare, si è ritenuto opportuno suddividere i temi trattati in sei sezioni:

- *la prima è dedicata agli aspetti fiscali inerenti ai trasferimenti di immobili e di diritti reali immobiliari in genere;*
- *la seconda a quelli connessi al trasferimento di partecipazioni in società immobiliari;*
- *la terza alla tassazione derivante dalla titolarità di diritti reali immobiliari, per quanto riguarda sia le imposte dirette, sia l'ICI;*
- *la quarta alla disciplina delle locazioni immobiliari;*
- *la quinta ed ultima sezione è dedicata alle detrazioni fiscali correlate alla titolarità di diritti reali immobiliari, ed in particolare alla detraibilità degli interessi passivi derivanti da mutui ipotecari e da mutui per la ristrutturazione di immobili, ed alle agevolazioni fiscali per gli interventi di manutenzione e di ristrutturazione di immobili a destinazione abitativa e di riqualificazione energetica su edifici esistenti.*

In appendice, infine, sono riportate le principali norme di riferimento, le tabelle e le definizioni via via richiamate nella trattazione.

Alberto Donnet - Antonella Ancarani

PREMESSA

Legge di stabilità 2011

La legge 13.12.2010 n° 220 (su G.U. n° 297 del 21.12.2010, Suppl. ord. n° 281) recante disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato, ha apportato rilevanti modifiche alle disposizioni fiscali in tema di immobili, in appresso sintetizzate:

- la detrazione IRPEF/IRES del 55% per le spese sostenute per la riqualificazione energetica degli edifici è stata prorogata fino al 31.12.2011; la stessa dovrà essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo (art. 1, comma 48);
- le agevolazioni per i coltivatori diretti e gli IAP (imprenditori agricoli professionali), di cui al D.L. 194/2009, scadenti al 31.12.2010, sono state prorogate a tempo indeterminato (art. 1, comma 41);
- il regime di esenzione IVA sulle cessioni dei fabbricati a destinazione abitativa effettuati dalle imprese costruttrici degli stessi, o dalle imprese che vi hanno eseguito gli interventi di recupero, si applicherà solo dopo cinque anni dall'ultimazione dell'intervento, e non più dopo quattro anni (art. 1, comma 86);
- viene stabilito che al momento dell'acquisto dell'immobile da concedere in leasing le imposte di registro, ipotecaria e catastale dovranno essere corrisposte in misura integrale (4%) con responsabilità solidale da parte dell'utilizzatore; nel caso di esercizio da parte dell'utilizzatore dell'opzione di acquisto (riscatto) le imposte in questione saranno dovute in misura fissa; per tutti i contratti di locazione finanziaria di immobili in corso di esecuzione alla data del 1°01.2011 dovrà essere versata in unica soluzione, entro il 31.03.2011, un'imposta sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale (2% per i fabbricati strumentali) ridotta del 4% per ogni anno residuo del contratto, le cui modalità di versamento sono state determinate con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate emanato il 14 gennaio 2011; dall'imposta sostitutiva può essere detratta l'imposta dell'1% pagata sui canoni sino al 31.12.2010);
- vengono riviste tutte le misure agevolate per la definizione delle sanzioni: in particolare:
 - per l'accertamento con adesione le sanzioni vengono elevate a un terzo del minimo, in luogo di un quarto del minimo; tale disposizione si applica agli

atti definibili emessi dagli uffici dell’Agenzia delle Entrate a decorrere dal 1°02.2011 (art. 1, commi 18 e 21);

- per quanto concerne la conciliazione giudiziale, per la quale le sanzioni ridotte passano da un terzo al 40%, la norma fa riferimento ai ricorsi presentati a decorrere dal 1°02.2011 (art. 1, commi 19 e 22);
- relativamente al “ravvedimento operoso” le sanzioni ridotte aumentano rispettivamente da 1/12 a 1/10 e da 1/10 a 1/8 del minimo; la norma si applicherà alle violazioni commesse a decorrere dal 1°02.2011 (art. 1, commi 20, lett. a), e 22);
- per la definizione delle controversie entro il termine per la proposizione del ricorso le sanzioni passano da un quarto a un terzo del minimo con riferimento agli atti emessi a decorrere dal 1°02.2011 (art. 1, commi 20, lett. b) e c), e 22).

Interessi legali

Con decreto dell’Economia e delle Finanze del 7 dicembre 2010 (su G.U. n° 292 del 15.12.2010) la misura del saggio degli interessi legali, di cui all’art. 1284 del Codice Civile, è stata fissata all’1,50% in ragione d’anno, con decorrenza dal 1° gennaio 2011 (rispetto all’1% stabilito dal D.M. 4.12.2009).

In appendice sono riportati i nuovi coefficienti per il calcolo dei diritti di usufrutto a vita in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni.

*SEZIONE I**ASPETTI FISCALI INERENTI IL TRASFERIMENTO DI IMMOBILI
E DI DIRITTI REALI IMMOBILIARI***Capitolo 1****Compravendita di Immobili ad uso abitativo****Premessa**

Con il decreto legge 4.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248 (pubblicata sulla G.U. 11.8.2006 n.186, supp.ord.n.183L), la disciplina relativa alla fiscalità indiretta degli immobili ha subito sostanziali modifiche. Di seguito si esamina il trattamento fiscale relativo agli immobili ad uso abitativo.

1. Definizione di immobile ad uso abitativo

Il Ministero delle Finanze ha precisato che la “destinazione abitativa” sussiste nel caso in cui si tratti di unità immobiliari catastalmente classificate o classificabili nelle categorie da A/1 ad A/11 con esclusione della categoria A/10 (C.M. 11.7.1996, n. 182/E).

2. Imposta sul Valore Aggiunto

A seguito della entrata in vigore del decreto legge citato, come modificato dalla legge di conversione, sono **esenti da Iva** le cessioni di fabbricati e porzioni di fabbricato a destinazione abitativa, da chiunque (impresa) operate, **ad esclusione** di quelle effettuate, entro quattro (dall’1.1.2011: cinque) anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell’intervento, dalle **imprese costruttrici** degli stessi o **dalle imprese che vi hanno eseguito – anche tramite imprese appaltatrici - gli interventi di recupero** ai sensi delle lettere c), d), e) dell’art.31, primo comma della L.457/1978

(restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica).¹

Come indicato in premessa l'art. 1, comma 86, della legge di stabilità ha sostituito le parole "entro quattro anni" con "entro cinque anni": pertanto dal 1° gennaio 2011 le imprese costruttrici o ristrutturatrici potranno applicare l'IVA sulle vendite delle abitazioni effettuate entro un quinquennio dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento di recupero.

Non è prevista alcuna disposizione di carattere transitorio per le cessioni effettuate fino al 31 dicembre 2010.

Per quanto concerne l'individuazione della data di ultimazione della costruzione è opportuno rammentare che, secondo l'Agenzia delle Entrate (Circ. 1.03.2007, n° 12/E, § 10):

- si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6.06.2001, n° 380;
- in difetto di quanto sopra, l'immobile si deve ritenere ultimato qualora venga concesso in uso a terzi presumendosi che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche per far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata.

¹ Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a) **Interventi di manutenzione ordinaria**, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **Interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) **Interventi di restauro e risanamento conservativo**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) **Interventi di ristrutturazione edilizia**, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) **Interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Con riferimento ai fabbricati in corso di ristrutturazione l'Agenzia ha, poi, precisato che la relativa cessione si deve ritenere imponibile ad IVA a condizione che i lavori edili siano stati effettivamente realizzati anche se in misura parziale.

L'art. 1, comma 330, della L.296/2006 ha modificato l'art.10, comma 1, numeri 8 e 8-bis del D.P.R. 633/1972, riportando nell'ambito della imponibilità IVA le cessioni di fabbricati abitativi locati in esecuzione di programmi di edilizia residenziale convenzionata, anche se effettuate oltre i quattro anni (dal 1°01.2011: oltre i cinque anni) dalla ultimazione della costruzione o della ristrutturazione, a condizione che i contratti abbiano durata non inferiore a quattro anni.

Al riguardo è opportuno precisare che secondo il disposto dell'art. 6, comma 5 del D.P.R. 633/1972 la cessione di un bene immobile si considera effettuata, ai fini IVA, nel momento della stipulazione dell'atto di compravendita, ovvero in corrispondenza della data in cui si producono gli effetti traslativi o costitutivi dell'atto (esempio atti sottoposti a condizione sospensiva).

Qualora, tuttavia, ai sensi del 4° comma del precitato art. 6, anteriormente al verificarsi dell'evento suindicato sia emessa fattura o pagato in tutto o in parte il corrispettivo, l'operazione si considera effettuata alla data della fattura o a quella del pagamento, limitatamente all'importo fatturato o pagato.

E' da ritenere pertanto che, nell'ipotesi in cui il costruttore o ristrutturatore abbia emesso fatture e/o incassato acconti od anche il saldo del prezzo convenuto entro il quarto anno (dal 1°01.2011: entro il quinto anno) dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento di recupero, perfezionando la cessione dell'immobile dopo tale data:

- l'IVA relativa agli acconti pagati debba considerarsi determinata a titolo definitivo;
- l'imposta proporzionale di registro debba applicarsi, in regime di esenzione IVA, su una base imponibile considerata al netto degli acconti già assoggettati ad IVA (cfr. Circ. n° 12/E del 1.03.2007, § 3; risposta ad interpello prot. n. 954-76345/2010).

E' opportuno precisare che, sempre secondo l'Agenzia delle Entrate (circ. 12/E del 2007, § 11) la cessione di un fabbricato effettuata da un soggetto passivo d'imposta

in un momento anteriore alla data di ultimazione del medesimo, deve essere, in ogni caso, assoggettata ad IVA trattandosi di un bene ancora nel circuito produttivo.

Nell'eventualità che la cessione abbia per oggetto un fabbricato non ultimato, per il quale sussistano i requisiti "prima casa" resta ferma l'applicazione dell'aliquota ridotta (cfr. § 5).

2.1 Definizione di imprese costruttrici

Trattasi di imprese che hanno edificato il fabbricato a destinazione abitativa oggetto di cessione. Sono incluse nella categoria sia le imprese che esercitano abitualmente l'attività di costruzione di immobili, sia quelle che hanno costruito un edificio in via occasionale (C.M. 11.7.1996, n. 182/E). Non si perde la qualifica di impresa costruttrice anche se la materiale esecuzione dei lavori sia affidata, in tutto o in parte, da tali imprese ad altre, mediante contratti di appalto.

2.2 Definizione di imprese che ristrutturano

Trattasi di imprese che hanno eseguito (anche in via occasionale) interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31, primo comma, lettere *c*), *d*) ed *e*) della legge 5 agosto 1978, n. 457 (cfr. nota n°1).

2.3 Regime di esenzione IVA

La vendita degli immobili abitativi è sempre esente da Iva se effettuata da imprese diverse da quelle di costruzione degli stessi o di ristrutturazione, e determina un pro-rata di indetraibilità, in capo all'impresa venditrice, da applicare all'imposta (IVA) sostenuta sugli acquisti, che si tramuterà in un costo aggiuntivo per la stessa.

Percentuale di detrazione

Qualora siano esercitate sia attività che danno luogo ad operazioni imponibili che conferiscono il diritto alla detrazione, sia attività che danno luogo ad operazioni esenti ex art. 10, il diritto alla detrazione dell'imposta spetta in misura proporzionale alla prima categoria di operazioni.

La percentuale di detrazione è determinata come segue:

$$\% \text{ IVA detraibile} = \frac{\text{O.i.d.}}{\text{O.i.d.} + \text{O.e.}}$$

O.i.d. = Operazioni imponibili che danno diritto a detrazione effettuate nell'anno

O.e. = Operazioni esenti effettuate nell'anno

La percentuale è arrotondata all'unità superiore o inferiore a seconda che la parte decimale superi o meno i cinque decimi.

N.B. : dal conteggio vanno escluse, quando non formano oggetto dell'attività propria del soggetto passivo o siano accessorie alle operazioni imponibili, le operazioni esenti indicate ai numeri da 1) a 9) dell'art. 10.

Qualora l'operazione di vendita non rientri nell'attività propria del venditore, la medesima non viene ad influenzare la determinazione della percentuale di detraibilità; peraltro, l'IVA afferente gli acquisti di beni e servizi destinati a tali operazioni esenti (si pensi all'IVA relativa alla prestazione del notaio per la redazione dell'atto di vendita, all'IVA relativa alle spese di gestione dell'immobile, all'IVA afferente l'attività di intermediazione delle agenzie immobiliari e così via) non è detraibile.

Occorre valutare, caso per caso, la possibilità di avvalersi delle disposizioni di cui all'art.36 del D.P.R. 633/1972 (opzione per l'applicazione separata dell'imposta relativamente ad alcuna delle attività esercitate). Si precisa che l'opzione non può essere esercitata dalle imprese che svolgono attività di rivendita immobiliare (cfr. Ris. n° 112/E del 28.03.2008), come invece è consentito nell'ambito delle locazioni di immobili abitativi e non.

Per le cessioni di immobili residenziali l'imposta di registro, nonché le imposte ipotecarie e catastali, continuano ad applicarsi secondo le regole previgenti, ossia:

- In misura fissa (€ 168 cadauna) in caso di cessioni soggette ad Iva.
- In misura proporzionale in caso di cessioni esenti da Iva (7% + 2% + 1%) se non applicabili le agevolazioni prima casa (v. *infra*)

2.4 Detraibilità dell' Iva in capo all'acquirente

A' sensi dell'art. 19 bis-1 del D.P.R 633/72, non è ammessa in detrazione l'Iva relativa all'acquisto, locazione, manutenzione, recupero o gestione di immobili a destinazione abitativa, salvo che per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione dei predetti fabbricati e per i soggetti che esercitano attività che danno luogo ad operazioni esenti di cui al n. 8 dell'articolo 10 del D.P.R. 633/1972, che comportano la riduzione della percentuale di detrazione a norma dell'articolo 19, comma 5, e dell'art.19 bis dello stesso decreto². Con riferimento a questi ultimi soggetti, l'imposta è detraibile nei limiti risultanti dall'applicazione del pro-rata (cfr. riquadro pagina precedente e nota n. 2).

2.5 Rettifica successiva della detrazione Iva in capo al venditore

Con riferimento alla rettifica della detraibilità prevista dall'art. 19-bis2 del Dpr 633/72 la L.248/2006 ha introdotto nuove regole:

- *Imprese di costruzione/ristrutturazione che vendono nei quattro (dall' 1°.1.2011: cinque) anni dalla ultimazione dei lavori od interventi edilizi*

Per tali imprese non si procede alla rettifica dell'Iva detratta sulle operazioni di costruzione e ristrutturazione dei fabbricati abitativi.

- *Imprese di costruzione/ristrutturazione che vendono dopo i quattro (dall' 1°.1.2011: cinque) anni dalla ultimazione dei lavori od interventi edilizi*

² L'art. 10, n. 8, del D.P.R. 633/1972, contempla, nell'ambito delle operazioni esenti da imposta: "Le locazioni non finanziarie e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, di terreni e aziende agricole, di aree diverse da quelle destinate al parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria, e di fabbricati comprese le pertinenze, le scorte, e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati, escluse le locazioni di fabbricati abitativi effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata dalle imprese che li hanno costruiti o che hanno realizzato sugli stessi interventi di cui all'art.31, primo comma, lettere c), d) ed e) della Legge 5 agosto 1978 n. 457, entro quattro (dall' 1° 1.2011: cinque) anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento e a condizione che il contratto abbia durata non inferiore a quattro anni, e le locazioni di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni effettuate nei confronti dei soggetti indicati alle lettere b) e c) del numero 8-ter ovvero per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione."

Per le suddette imprese che non vendano (o riescano a vendere) le unità immobiliari residenziali nei quattro (dall' 1°.1.2011: cinque) anni dalla ultimazione dei lavori si pongono delle limitazioni *ex post* alla detrazione dell'Iva operata durante le fasi della costruzione/ristrutturazione, a seguito della successiva cessione delle unità stesse in esenzione da Iva.

Agli effetti dell'art. 19-bis2, comma 4, del D.P.R. 633/72, la rettifica alla detrazione operata negli esercizi precedenti deve essere effettuata dai soggetti che abbiano realizzato una variazione della percentuale di detraibilità in misura non inferiore al 10% per effetto dell'effettuazione di operazioni esenti.

Il periodo di osservazione fiscale per gli immobili è di dieci anni.

La previsione della durata decennale fa sì che la rettifica della detrazione Iva iniziale debba essere operata in relazione a tanti decimi dell'imposta detratta quanti sono gli anni mancanti al compimento del decennio.

Come precisato dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n.12/E del 1 marzo 2007, la rettifica va operata in un'unica soluzione nell'anno in cui è effettuata la vendita, per i decimi mancanti al compimento del decennio.

Pertanto, ad esempio, qualora nel 2007 sia stata detratta interamente l'Iva sulla costruzione per € 100.000, i lavori siano ultimati a fine esercizio 2007 e l'immobile sia ceduto nel 2013, in quest'ultimo anno occorrerà procedere alla rettifica della detrazione IVA con riferimento a 4/10 dell'Iva detratta, determinando quindi per € 40.000 una componente di costo.

○ *Altre imprese diverse dalla imprese di costruzione/ristrutturazione*

Per i fabbricati abitativi già posseduti alla data del 4 luglio 2006, data di entrata in vigore del decreto legge che ha modificato la norma, non si procede ad alcuna rettifica successiva anche se i beni abbiano dato (o daranno) luogo a successive operazioni esenti.

Nella tabella che segue sono riportate, schematicamente, le possibili situazioni di applicabilità e di detraibilità dell'imposta a seconda, rispettivamente, della natura dell'acquirente e del venditore:

Venditore	Acquirente	Detraibilità
Impresa costruttrice/ristrutturatrice nei cinque anni dalla ultimazione	Impresa costruttrice/ristrutturatrice	SI'
Impresa costruttrice/ristrutturatrice nei cinque anni dalla ultimazione	Impresa diversa da costruttrice/ristrutturatrice	NO
Impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre cinque anni dalla ultimazione	Chiunque	OPERAZ. IVA ESENTE
Impresa diversa da costruttrice /ristrutturatrice	Impresa o soggetto qualsiasi	OPERAZ. IVA ESENTE

2.6 Aliquote Iva

Le aliquote IVA in vigore dal 1° Ottobre 1997 sono le seguenti:

- Aliquota agevolata **4%**
- Aliquota ridotta **10%**
- Aliquota ordinaria **20%**

In caso di cessioni soggette ad IVA, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di € 168,00 ciascuna:	
- imposta di registro	€ 168,00
- imposta ipotecaria	€ 168,00
- imposta catastale	€ 168,00

Aliquota 4%

Trattasi di aliquota prevista dalla tabella A, Parte II, n° 21 e n° 21-bis, allegata al D.P.R. 633/1972 per:

- a) l'acquisto agevolato di unità abitative "**prima casa**";
- b) l'assegnazione di abitazioni con requisiti "**prima casa**" a soci di cooperative edilizie;
- c) l'acquisto di **abitazioni rurali cedute da imprese costruttrici e destinate al proprietario del terreno o ad altri addetti alla coltivazione del fondo o all'allevamento del bestiame e alle attività connesse, purchè permangano le condizioni per il**

riconoscimento della ruralità di cui all'art.9, co.3 lett. c) ed e) del D.L. 30.12.1993 n° 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26.2.1994, n° 133³.

In particolare, l'aliquota 4% si applica alle fattispecie indicate nella tabella seguente:

ALIQUOTA IVA 4%	
1^a casa venduta dall'impresa costruttrice nei 5 anni dalla ultimazione dei lavori	(*)
1^a casa venduta da impresa che ha effettuato interventi di recupero nei 5 anni dalla ultimazione dei lavori (legge 457/78, art. 31, lett. c, d, e)	(*)
Assegnazione di 1^a casa a soci di cooperativa edilizia	(*)
Abitazione rurale venduta dall'impresa costruttrice e destinate ad uso abitativo del proprietario o di altri addetti alla coltivazione del fondo o all'allevamento del bestiame e alle attività connesse	

(*) La concessione dell'agevolazione prima casa è subordinata alla non sussistenza dei requisiti di lusso previsti dal D.M. Lavori Pubblici 2.8.1969 (vedasi appendice 1.2).

Aliquota 10%

Trattasi di aliquota ridotta prevista dalla tabella A, parte III, n° 127-undecies e n° 127-quinquiesdecies, allegata al D.P.R. 633/1972 per:

- a) la vendita di abitazioni non di lusso effettuate dall'impresa costruttrice nei cinque anni dalla ultimazione dei lavori;
- b) la vendita di abitazioni di lusso effettuata da imprese che vi hanno eseguito interventi di recupero (legge 457/1978, art. 31, lett. c, d, e) nei cinque anni dalla ultimazione dei lavori;
- c) l'assegnazione di abitazione non di lusso a soci di cooperative edilizie;
- d) la vendita di abitazioni rurali effettuata da imprese che vi hanno eseguito interventi di recupero (legge 457/1978, art. 31, lett. c, d, e) nei cinque anni dalla ultimazione dei lavori.

³ Cfr. Appendice 1.3.

In particolare, l'aliquota 10% si applica alle fattispecie indicate nella tabella che segue:

ALIQUOTA IVA 10%	
Abitazione non di lusso venduta dall'impresa costruttrice nei 5 anni dalla ultimazione lavori	(*)
Abitazione di lusso o non di lusso venduta dall'impresa che ha effettuato interventi di recupero (legge 457/1978, art. 31, lett. c), d), e) entro i 5 anni dalla ultimazione dei lavori	(*)
Assegnazione di abitazione non di lusso a soci di cooperativa edilizia	(*)
Abitazione rurale venduta da impresa che ha effettuato interventi di recupero (legge 457/1978, art. 31, lett. c),d), e)	
Abitazione di lusso o non di lusso vincolata ex <i>lege</i> 1089/1939 venduta dall'impresa che ha effettuato interventi di recupero (legge 457/1978, art. 31, lett. c), d), e) entro i 5 anni dalla ultimazione dei lavori	(*)

(*) I requisiti di lusso sono quelli elencati dal D.M. Lavori Pubblici 2.8.1969 (vedasi appendice 1.2).

Aliquota 20%

Trattasi di aliquota ordinaria prevista per la compravendita di abitazioni di lusso;

In particolare l'aliquota 20% si applica alle fattispecie indicate nella tabella che segue:

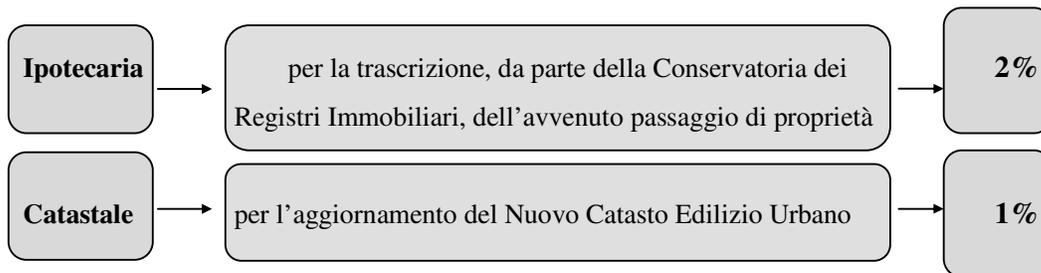
ALIQUOTA IVA 20%	
Abitazione di lusso venduta dall'impresa costruttrice nei 5 anni dalla ultimazione lavori	(*)
Assegnazione di abitazione di lusso a soci di cooperativa edilizia	(*)

(*) I requisiti di lusso sono quelli elencati dal D.M. Lavori Pubblici 2.8.1969 (vedasi appendice 1.2).

3. Imposta di registro

Sono soggette ad imposta di registro le cessioni di fabbricati ad uso abitativo effettuate da privati, ovvero quelle rientranti nel regime di esenzione IVA (vedasi § 2).

Le cessioni soggette a registro scontano, inoltre, le seguenti imposte proporzionali:



Secondo l'art. 42 del D.P.R. 131/1986:

- è **principale** l'imposta applicata al momento della registrazione e quella richiesta dall'ufficio se diretta a correggere errori od omissioni effettuati in sede di autoliquidazione nei casi di presentazione della richiesta di registrazione per via telematica;

- è **suppletiva** l'imposta applicata successivamente, se diretta a correggere errori od omissioni dell'ufficio;

- è **complementare** l'imposta applicata in ogni altro caso (ad esempio a seguito di avviso di accertamento).

Ai sensi dell'art. 57 del D.P.R. 131/1986 sono solidalmente obbligate al pagamento dell'imposta le parti contraenti; tuttavia l'imposta complementare dovuta per un fatto imputabile soltanto ad una delle parti contraenti è a carico esclusivamente di questa.

A seguito delle disposizioni introdotte dall'art. 7, commi 6 e 7, della legge 488/1999 (finanziaria per il 2000) per gli atti di compravendita immobiliare stipulati a partire dal 1° gennaio 2000, le aliquote dell'imposta di registro sono le seguenti:

Aliquota ordinaria (per i terreni)	8%
Aliquota fabbricati e relative pertinenze	7%
Aliquota agevolata	3%
Aliquota ex D.L. 31.12.1996, n. 669	1%
Aliquota ex legge 388/2000 (Finanziaria 2001)	1%
Aliquota terreni agricoli	15%

Aliquota 3%

Trattasi di aliquota agevolata prevista per gli atti di compravendita, stipulati dal 1° gennaio 2000, aventi per oggetto:

a) l'acquisto agevolato "**prima casa**" (vedasi *infra* § 5);

b) l'acquisto di immobili vincolati ex legge 1089/1939, ora D.Lgs. n° 42/2004, semprechè l'acquirente non venga meno agli obblighi della loro conservazione e protezione (vedasi *infra* § 4).

Fino al 31.12.1999 l'aliquota prevista per i suddetti trasferimenti era del 4%.

In particolare, l'aliquota del 3% si applica alle fattispecie indicate nella tabella che segue:

ALIQUOTA REGISTRO 3%	
1^a casa per il soggetto acquirente	(*)
Abitazioni <u>di lusso o non di lusso</u> vincolate ex <i>lege</i> 1089/1939, semprechè l'acquirente non venga meno agli obblighi della loro conservazione e protezione	
Beni paesaggistici di cui agli artt. 134 e segg. del D.Lgs. 42/2004 ⁴	

(*) La concessione dell'agevolazione prima casa è subordinata alla non sussistenza dei requisiti di lusso previsti dal D.M. Lavori Pubblici 2.8.1969 (vedasi appendice 1.2).

Aliquota 7%

È l'aliquota prevista per gli atti, stipulati dal 1° gennaio 2000, traslativi a titolo oneroso della proprietà di fabbricati in generale e relative pertinenze, per gli atti traslativi e costitutivi di diritti reali di godimento, compresa la rinuncia pura e semplice agli stessi, per i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e per i trasferimenti coattivi.

In particolare l'aliquota del 7% si applica alle fattispecie indicate nella tabella che segue:

⁴ Cfr. R.M. n° 60/E del 24.03.2007.

ALIQUTA REGISTRO 7%	
Abitazione di lusso/non di lusso venduta da privato	
Abitazione di lusso/non di lusso venduta da impresa non costruttrice e non ristrutturatrice o da impresa costruttrice/ristrutturatrice dopo i 5 anni dalla ultimazione dei lavori.	
Fabbricati non abitativi <u>ceduti da privati</u>	

Aliquota 8%

È l'aliquota prevista per gli atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, per i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi non aventi ad oggetto fabbricati e relative pertinenze. In particolare, trattasi dell'aliquota ordinaria prevista per i terreni, diversi, salvo eccezioni, da quelli agricoli.

Aliquota 1%

L'aliquota agevolata dell'1% è prevista:

- dall'art.3, comma 14, lett.b) e c) del D.L. 31.12.1996, n. 669, convertito con modificazioni dalla legge n. 30/1997, (che ha integrato l'art.1, comma 1, della tariffa parte prima del D.P.R. 131/1986 ed ha introdotto la nota II-bis in tale articolo) a favore delle imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di beni immobili, semprechè siano rispettate le seguenti condizioni:

- 1) il trasferimento deve essere effettuato da un'impresa (non da un privato);
- 2) per l'impresa cedente l'operazione deve essere esente Iva ex art 10, co. 8-bis o 8-ter D.P.R. 633/1972;
- 3) l'impresa acquirente deve avere per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di beni immobili;
- 4) nell'atto di acquisto l'impresa acquirente deve dichiarare che intende trasferire gli immobili **entro tre anni**.

Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute un misura fissa (€ 168 cadauna).

Ove non si realizzi la condizione di cui al punto 4), le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria e si rende applicabile una sanzione pecuniaria del 30% oltre agli interessi di mora.

Dalla scadenza del triennio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria.

- dalla legge 24.12.2007 n°244 (Finanziaria 2008), operativa dal 1° gennaio 2008, che all'art.1, commi 25 e 26 ha ridefinito il trattamento agevolato ex lege 388/2000 per il trasferimento di immobili ubicati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, funzionali all'utilizzazione edificatoria dell'area stessa (Cfr. capitolo 2, B Terreni, § 3.1.).

Nel caso in esame le imposte ipotecaria e catastale sono dovute con le seguenti modalità:

- imposta ipotecaria del 3% (art. 1-bis della tariffa allegata al D.Lgs. 347/1990);
- imposta catastale dell'1% (art. 10 del medesimo D.Lgs. 347/1990).

In particolare l'aliquota dell'1% si applica alle fattispecie indicate nella tabella che segue:

ALIQUTA REGISTRO 1%
<p>A) Abitazione non di lusso/di lusso, non vincolata/vincolata ex lege 1089/1939 <u>venduta da impresa</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ non costruttrice o costruttrice e/o ristrutturatrice che vende oltre i 5 anni dalla fine lavori ▪ non ristrutturatrice <p><u>ad impresa</u> avente per oggetto esclusivo o principale la compravendita di immobili, che intende rivenderli entro tre anni. (imposte catastale e ipotecaria in misura fissa (€ 168 cadauna).</p>
<p>B) Immobili (terreni) siti in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati funzionali all'utilizzazione edificatoria dell'area stessa (oltre ad imposta ipotecaria 3% e catastale 1%).</p>

3.1 Base imponibile per immobili ad uso abitativo – Il sistema “prezzo valore”

L'art. 1 c. 497, della legge 23.12.2005, n° 266 (legge finanziaria 2006), in deroga alla disciplina prevista dall'art. 43 del D.P.R. 131/1986, prevedeva che, per le sole cessioni **fra** persone fisiche (che non agissero nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali), aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, fosse costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, co. 4 e 5, del predetto D.P.R. 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto.

La disposizione in esame, come modificata dal comma 21 dell'art. 35 del D.L. 223/2006, ha trovato applicazione per gli atti pubblici formati e le scritture private autenticate a decorrere dal 6.07.2006. La stessa è stata ulteriormente modificata dall'art. 1, comma 309, della Legge finanziaria 2007.

Conseguentemente a partire dal 1.01.2007, la regola del “prezzo – valore” è stata estesa a tutte le cessioni di abitazioni e relative pertinenze soggette all'imposta di registro, nelle quali la parte acquirente sia una persona fisica che non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, chiunque sia il venditore (vale a dire persona fisica o giuridica), a condizione che l'acquirente eserciti l'opzione di volersi avvalere della suddetta regola.

Con Ris. 9.06.2009, n° 145/E, l'Agenzia delle Entrate ha stabilito che si deve escludere che la dichiarazione di volersi avvalere del sistema “prezzo valore” possa essere contenuta in un atto integrativo successivo al negozio traslativo.

Le parti hanno, comunque, l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito”; in caso di occultamento, anche parziale, del corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull'intero importo del medesimo e si applica la sanzione amministrativa dal 50% al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al valore catastale rivalutato, detratta la sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 131/1986.

L'Agenzia delle Entrate con Ris. 9.07.2009, n° 176/E, ha affermato che l'indicazione nell'atto di un valore catastale inferiore rispetto a quello scaturente dall'applicazione dei criteri dettati dai commi 4 e 5 dell'art. 52 del D.P.R. 131/1986 non comporta, di per sé, la inapplicabilità dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005;

pertanto l'ufficio provvederà a quantificare la maggiore imposta scaturente dalla base catastale rideterminata secondo il disposto del predetto art. 52.

Gli onorari notarili sono stati ridotti del 30% (dal 20% previsto dalla L. 266/2006).⁵

L'Agenzia delle Entrate con Ris. n° 149/E dell'11.04.2008, ha precisato che fra le pertinenze può rientrare anche il terreno destinato a servizi del fabbricato abitativo, purchè il terreno pertinenziale sia suscettibile di valutazione automatica e, quindi, sia dotato di una propria rendita catastale.

Rimangono escluse dall'applicazione del sistema "prezzo-valore" le vendite di abitazioni e pertinenze soggette ad IVA.

Si ritiene infine che la regola del "prezzo-valore" non si possa applicare nel caso di acquisto di immobile ad asta giudiziaria.

3.1.1 Immobili iscritti in catasto

Il valore dichiarato, ai fini di cui al paragrafo precedente, deve corrispondere al valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, co. 4 e 5, del D.P.R. 131/1986 mediante applicazione dei seguenti attuali moltiplicatori della rendita catastale:

Tipologia immobile	Moltiplicatore
Immobili ad uso abitativo (gruppo A escluso A/10)	120(*)
Relative pertinenze (categ. C/2 e C/6)	120
Terreni pertinenziali	90

(*) 110 se prima casa

I moltiplicatori suddetti hanno subito nel tempo più variazioni. Infatti l'art. 2, comma 66, della legge 24.12.2003, n° 350 (legge finanziaria per il 2004) ha disposto, ai soli fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, una prima rivalutazione dei moltiplicatori previsti dal citato art. 52 del D.P.R. 131/1986 del 10%. Conseguentemente, con decorrenza dal 1° gennaio 2004, il moltiplicatore di 75 concernente i terreni è stato elevato a 82,5 e il moltiplicatore 100 applicato ai fabbricati dei gruppi A e C, con esclusione delle categorie A/10 e C/1, è stato elevato a 110.

⁵ Cfr. C.M. 6 febbraio 2007, n° 6/E.

Successivamente, per effetto del comma 7 dell'art. 1-bis del D.L. 12.07.2004, n° 168, convertito dalla legge 30.7.2004, n° 191, i moltiplicatori in questione sono stati rivalutati di un ulteriore 10%. Tale disposizione ha trovato applicazione agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate ed a quelle non autenticate presentate per la registrazione, alle successioni aperte ed alle donazioni fatte (limitatamente alle imposte ipotecarie e catastali, essendo l'imposta di successione non più dovuta nel periodo 25.10.2001 – 3.10.2006) a partire dal 1° agosto 2004.

Si precisa che:

- per l'acquisto della 1° casa e delle relative pertinenze continua ad applicarsi il moltiplicatore 110;
- i moltiplicatori si applicano sulle rendite catastali degli immobili, rivalutate del 5%, e sul reddito dominicale dei terreni non edificabili, rivalutato del 25%.

Pertanto i moltiplicatori, tenuto conto della rivalutazione delle rendite, risultano essere i seguenti:

Gruppo	A (tranne A10) e C (tranne C1)	126
Terreni		112,50

3.1.2 Immobili non iscritti in catasto

Trattasi di immobili denunciati in catasto precedentemente al 1° gennaio 1997 - data di entrata a regime della procedura " Docfa" - di cui all'art.1 del DM 19 aprile 1994, n. 701 (*vedi infra*) - e tuttora privi di rendita⁶.

Il meccanismo di *determinazione automatica del valore su base catastale* può tuttavia trovare applicazione anche con riferimento alle suddette unità immobiliari.

In particolare, si evidenziano due diverse procedure alternative:

A) Procedura ai sensi dell'art. 12, D.L. 14.3.1988, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 13.5.1988, n. 154

- 1) Il contribuente dichiara nell'atto di volersi avvalere di tale procedimento;
- 2) allega alla domanda di voltura specifica istanza per l'attribuzione della rendita catastale (la domanda, indirizzata all'U.T.E. – ora Agenzia del Territorio -, non

⁶ La vecchia procedura, come noto, non consentiva il classamento automatico degli immobili denunciati in catasto; pertanto, per molte unità immobiliari si è a tutt'oggi in attesa dell'iscrizione nel catasto edilizio urbano con conseguente attribuzione della rendita da parte dell'ufficio.

può essere inviata per posta ma deve essere presentata direttamente all'ufficio che rilascerà ricevuta in duplice esemplare);

3) presenta all'Agenzia delle Entrate competente (Ufficio del registro), entro 60 giorni dalla data dell'atto, la ricevuta di presentazione dell'istanza di cui sopra.

→ Gli U.T.E., entro 10 mesi dalla data di presentazione della domanda di voltura, sono tenuti ad inviare all'Ufficio del registro un certificato catastale attestante l'avvenuta iscrizione con attribuzione di rendita.

→ Gli Uffici provvedono, pertanto, a liquidare, in una prima fase, l'imposta sulla base del valore indicato dai contribuenti e, successivamente, allorché sarà pervenuto il suddetto certificato, a recuperare la differenza di imposta, che ha natura complementare, ove il valore tabellare risulti superiore a quello dichiarato, mediante notifica di apposito avviso di liquidazione.⁷ La notifica dell'avviso di liquidazione da parte degli uffici deve essere effettuata entro il termine decadenziale triennale decorrente dal pagamento dell'imposta, con la conseguenza che detto termine non può essere fatto decorrere dalla ricezione del certificato inviato dall'U.T.E..⁸

La Suprema Corte, Sez. Trib., con le Sentenze 23.07.2004, n° 13856, 5.12.2005, n° 26419, 25.01.2008, n° 1615 e 11.05.2009, n° 10683, ha inoltre affermato che "Il recupero dell'imposta deve intendersi assoggettato al termine di decadenza di tre anni decorrenti dalla richiesta di registrazione, ovvero dal momento successivo in cui per effetto della richiesta di attribuzione della rendita catastale il contribuente abbia ottemperato all'onere posto a suo carico per consentire l'attività di liquidazione: termine insuscettibile di allungamento per il periodo di tempo riconosciuto all'U.T.E. per l'attribuzione della rendita o per l'eventuale ritardo nel compimento delle relative operazioni, sia perché l'ampio termine decadenziale in difetto di una contraria disposizione, sconta anche il tempo necessario al compimento dell'attività istruttoria necessaria per l'attribuzione della rendita catastale sia perché, non essendo l'U.T.E. terzo rispetto all'A.F., i rischi derivanti dall'inerzia di tale organo tecnico non possono fare carico sul contribuente in spregio al diritto alla certezza dei tempi di definizione dei rapporti tributari".

Tale interpretazione è stata ribadita dalla Suprema Corte con Sentenza n° 6515 del 18.03.2009 che testualmente afferma che il recupero della maggior imposta decorre

⁷ Con le sentenze n° 1321/2005, n° 24581/2005, n° 18865/2007, n° 15449/2008, n° 16434/2008 e n° 23649/2008 la Corte di Cassazione ha affermato che l'Ufficio non è tenuto ad emettere un previo avviso di rettifica.

⁸ Cfr. Cassazione Civile, sentenze n° 11572 del 17.05.2006 e n° 1049 del 18.01.2008.

“dal momento in cui il contribuente abbia depositato all’Ufficio del Registro la ricevuta della sua istanza di attribuzione della rendita catastale, condizione per avvalersi della liquidazione tabellare del bene”.

L’Agenzia delle Entrate si è adeguata all’orientamento espresso dalla Suprema Corte con circolare n° 25/E del 21.05.2009; l’Agenzia ha, peraltro, invitato gli uffici, in via prudenziale, a richiedere le somme dovute entro il termine di tre anni dalla data di registrazione dell’atto.

N.B.: Qualora la rendita determinata non superi di oltre il 30% quella dichiarata sono dovuti i soli interessi moratori e non viene comminata alcuna sanzione per infedele dichiarazione di valore, diversamente la differenza da corrispondere sarà maggiorata del 20%.

È in facoltà del contribuente di impugnare la rendita attribuita dall’Agenzia del Territorio avanti la Commissione Tributaria.

Si segnala che la Corte di Cassazione a S.S.U.U. con sentenza 05.03.2010, n° 5289, ha affermato il seguente principio di diritto: “la controversia nata dal ricorso del contribuente avverso un avviso di liquidazione di imposta, a seguito dell’attribuzione della rendita ad un immobile, non accatastato, per il quale le parti hanno dichiarato al momento della sua compravendita, di volersi avvalere delle disposizioni di cui al D.L. n. 70 del 1988, art. 12, nel caso in cui, come nella specie, il ricorso investa anche il provvedimento di classamento, perché conosciuto soltanto con la notifica dell’avviso di liquidazione, ha un duplice oggetto, uno derivante dalla impugnazione dell’atto impositivo, in relazione al quale si verifica la situazione di lite pendente, ai sensi della L. n. 289 del 2002, art. 16, definibile quindi in base alla stessa disposizione di legge, ed un altro che deriva dalla contestazione del classamento e dei criteri di attribuzione della rendita catastale che non ha ad oggetto una specifica pretesa fiscale e non può essere definito in base alla citata disposizione agevolativa”.

B) Procedura “Docfa” ai sensi dell’art. 4 del DM 19 aprile 1994, n. 701

1) Il contribuente, prima della stipula dell’atto, ripresenta volontariamente, in esenzione da tributi speciali, la dichiarazione di unità di nuova costruzione, ovvero la denuncia di variazione dell’unità già esistente, avvalendosi della procedura Docfa (cfr *infra*);

2) dichiara in atto di volersi avvalere delle disposizioni contenute nel citato art. 12 del D.L. n. 70/1988.

→ Qualora la rendita proposta venga modificata, in aumento, dall'U.T.E., l'Ufficio del registro procederà al recupero della maggiore imposta come sopra indicato.

DO.C.FA.

A decorrere dal 1° gennaio 1997, in conformità al disposto del D.M. 19.4.1994, n. 701, è entrato a regime⁹ il DO.C.FA. (**document**o **catasto fabbricati**), un sistema informatico che consente di effettuare le operazioni di classamento nel momento in cui viene presentata la relativa domanda.

La procedura, al fine di giungere all'immediato proposto classamento dell'immobile ed alla conseguente attribuzione della rendita catastale, consente infatti ai professionisti iscritti agli Albi ed ai Collegi abilitati di predisporre su dischetto il modello 1N parte I e II (che in passato veniva predisposto manualmente su supporto cartaceo).

La rendita resta per un periodo di tempo agli atti dell'U.T.E. come "**proposta**" e l'Ufficio competente ha facoltà di rettificarla entro **12 mesi** dalla presentazione (24 mesi nella fase di avvio della procedura presso i diversi uffici del territorio).

Decorsi 12 mesi la rendita da proposta diventa automaticamente "**definitiva**"¹⁰.

***N.B. :** La dichiarazione di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art.12 del D.L. 70/88, consente di addivenire alla **definizione automatica del valore su base catastale** anche in caso di iscrizione agli atti del catasto con il sistema Docfa da meno di un anno.¹¹*

Invece, nel caso in cui l'iscrizione agli atti del catasto sia stata effettuata con sistema Docfa da oltre un anno, il reddito catastale è da considerarsi definitivo e, pertanto, non è necessaria alcuna attività da parte del contribuente al fine di limitare l'azione dell'Amministrazione finanziaria.

⁹ Fino al 31 dicembre 1996 tale procedura, ancora in fase sperimentale presso gli U.T.E., non era obbligatoria.

¹⁰ Secondo l'Agenzia del Territorio tale termine, in quanto disposto con un provvedimento amministrativo, è di natura ordinatoria e non perentoria anche per gli effetti di cui all'art. 12 della legge 154/1998 (Cfr. Circ. 4.7.2005, n. 7).

¹¹ Cfr.art. 10, comma 20, legge n. 425/1996 (c.d. "Manovra Prodi").

4. Immobili vincolati ex lege 1089/1939

4.1 Definizione

La definizione e la disciplina degli immobili vincolati sono contenute nel D.Lgs. 22.1.2004, n° 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della legge 6.7.2002, n° 137), entrato in vigore il 1° maggio 2004, che recepisce, modificandole, le disposizioni di cui alla legge 1089 del 1.6.1939 ed al D.Lgs. 490 del 29.10.1999, abrogati. Trattasi di immobili che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze della identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose, e che hanno formato oggetto di notificazione, in forma amministrativa, da parte del Ministero per i beni e le attività culturali. Tale notifica, trascritta nei registri delle conservatorie delle ipoteche, ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore dell'immobile a qualsiasi titolo.

Il decreto ministeriale, contenente la dichiarazione del pubblico interesse storico, artistico, ambientale e archeologico, che riguarda i beni immobili, deve essere, ai sensi dell'articolo 15 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, notificato al possessore, proprietario o detentore a qualunque titolo; la notifica, su richiesta del ministro, è trascritta nei registri delle Conservatorie delle ipoteche ed ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore dell'immobile a qualsiasi titolo.

L'art. 59 del D.Lgs. 42/2004 statuisce l'obbligo di comunicare al Ministero gli atti aventi ad oggetto il trasferimento:

- della proprietà
- ovvero della detenzione dei beni culturali (immobili vincolati).

La norma deve intendersi applicabile anche ai negozi costitutivi o traslativi di diritti reali limitati (enfiteusi, usufrutto, uso, abitazione) e alla cessione della nuda proprietà; mentre dovrebbe escludersi la costituzione di un diritto di garanzia ipotecaria, la quale non trasferisce per se stessa né il possesso né la detenzione del bene ipotecato.

La denuncia deve essere effettuata entro trenta giorni alla Sovrintendenza territorialmente competente:

- dall'alienante, nel caso di trasferimento della proprietà a titolo oneroso;
- dal donante, nel caso di trasferimento della proprietà a titolo gratuito inter vivos;

- dal proprietario, in caso di trasferimento della detenzione a titolo oneroso o gratuito (locazione, affitto, comodato);
- dall'erede o legatario in caso di successione mortis causa¹².

La denuncia deve contenere i seguenti dati essenziali:

- i dati identificativi delle parti e la sottoscrizione delle medesime o dei loro rappresentanti legali;
- i dati identificativi dei beni;
- l'indicazione del luogo ove si trovano i beni;
- l'indicazione della natura e delle condizioni dell'atto di trasferimento;
- l'indicazione del domicilio in Italia delle parti ai fini di eventuali comunicazioni previste dal presente titolo.

Innovativa è la necessità che la denuncia sia sottoscritta dai soggetti (tenuti a tale denuncia).

4.2. Acquisto in via di prelazione

Il Ministero, ovvero la regione o altro ente pubblico territoriale, hanno facoltà ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 42/2004 di acquistare in via di prelazione i beni (immobili) alienati a titolo oneroso al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione.

Qualora l'immobile sia alienato con altri per un unico corrispettivo o sia ceduto senza previsione di un corrispettivo (esempio: donazione) in denaro, ovvero sia dato in permuta, il valore economico è determinato d'ufficio dal soggetto che procede alla prelazione. Tuttavia ove l'alienante non ritenga di accettare tale valore, lo stesso è stabilito da un terzo, designato concordemente dall'alienante e dal soggetto che procede alla prelazione (ovvero dal Presidente del Tribunale del luogo in cui è stato concluso il contratto).

Sugli immobili caduti in successione non può essere esercitata la prelazione.

La prelazione è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59. Nel caso in cui la denuncia sia stata omessa o presentata tardivamente la prelazione è esercitata nel termine di 180 giorni dal momento in cui il Ministero ha ricevuto la denuncia tardiva o ha comunque acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa. In pendenza di tale termine l'atto di alienazione rimane

¹² Per l'erede il termine decorre dall'accettazione dell'eredità o dalla presentazione della dichiarazione ai competenti uffici tributari; per il legatario dall'apertura della successione, salvo che sia intervenuta rinuncia.

condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna dell'immobile.

L'ultimo comma dell'articolo 59, prescrive che “si considera non avvenuta la denuncia priva delle indicazioni previste dal comma 4 o con indicazioni incomplete o imprecise”, in quanto inidonea a far decorrere il termine per l'esercizio della prelazione (Consiglio di Stato, 23 marzo 1982, n. 129).

Sugli effetti per le parti in caso di mancata effettuazione della denuncia nei trenta giorni, e sulla sorte del negozio giuridico stipulato in caso di denuncia tardiva, è intervenuta la Corte Costituzionale, con la sentenza 20 giugno 1995, n. 269, affermando che comunque la pubblica amministrazione è impegnata a decidere sulla prelazione indipendentemente dal lasso di tempo decorso dalla stipula del negozio di trasferimento; quanto agli effetti distorsivi causati dalla possibilità di acquisto ad un prezzo inattuale, a distanza di notevole tempo dalla stipula, la Corte ha ritenuto che il danno economico subito dai contraenti in tal caso è conseguenza diretta dell'inadempimento delle parti all'obbligo di denuncia, e deriva da un'illiceità del loro comportamento di cui devono sopportare le conseguenze.

Le clausole del contratto di alienazione non vincolano lo Stato.

Nel caso il cui il Ministero eserciti la prelazione su parte del bene, l'acquirente ha facoltà di recedere dal contratto.

4.3. Regime sanzionatorio

A norma dell'art. 173 del citato D.Lgs. il mancato rispetto dell'obbligo di denuncia degli atti di trasferimento della proprietà o della detenzione di beni culturali, l'alienazione dei beni senza la prescritta autorizzazione e la consegna del bene in pendenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione (art. 61, comma 1) rappresentano un illecito penale e comportano:

- la reclusione fino ad un anno,
- la multa da euro 1.549,50 a euro 77.469,00.

5. Agevolazioni per l'acquisto della c.d. "prima casa"

Sono disciplinate dall'art. 1, tariffa parte prima, nota II-bis) del D.P.R. 26.4.1986, n° 131.

Per l'*acquirente*, le agevolazioni consistono nell'applicazione:

- di aliquote ridotte al **3%** o al **4%**, rispettivamente ai fini dell'*imposta di registro* o dell'*Iva*, a seconda della natura del venditore¹³;
- delle *imposte ipotecarie e catastali* nella misura fissa di **168,00** ciascuna.

Considerando le aliquote attualmente applicate il risparmio è, per quanto riguarda gli atti assoggettati ad imposta di registro, del 7% e, per quanto riguarda le cessioni soggette ad IVA, del 6%.

5.1. Condizioni per usufruire dell'agevolazione

Per poter usufruire delle aliquote agevolate occorre che:

- 1) il trasferimento abbia ad oggetto una casa di abitazione non avente le caratteristiche di lusso individuate nel D.M. 2.8.1969 (Cfr. Appendice 1.2)¹⁴;
- 2) l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca **entro 18 mesi**¹⁵ dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui lo stesso svolge la propria attività; in caso di trasferimento dell'acquirente all'estero per ragioni di lavoro, occorre che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente

¹³ In caso di vendita soggetta ad IVA, l'imposta di registro è dovuta in misura fissa (Euro 168,00).

¹⁴ La Suprema Corte ha chiarito che, ai fini dell'applicabilità delle agevolazioni "prima casa", la classificazione catastale dell'immobile è del tutto irrilevante (Cfr. sentenze n. 8600 del 23.6.2000 e n. 8502 del 26.9.1996); pertanto, purché ricorrano i requisiti "non di lusso" di cui al D.M. 2 agosto 1969, possono essere ammessi ai benefici anche immobili accatastati A/7 (villini). In senso conforme la Circ. 38 del 12.08.2005, n° 3.1. Per contro, la stessa Corte, argomentando che per i soli fabbricati urbani sarebbe possibile verificare la ricorrenza dei suddetti requisiti "non di lusso", ha escluso che le agevolazioni "prima casa" possano essere estese ai **fabbricati rurali** ancorché adibiti a civile abitazione (Cfr. sentenze n. 2026 del 12.3.1996; n. 3210 del 5.4.1996, n. 7255 del 10.7.1999 e n. 16168 del 23.12.2000). Tuttavia l'Agenzia delle Entrate con la predetta Circ. 38/2005, n° 3.1, ha stabilito che l'agevolazione trova applicazione anche in riferimento ai trasferimenti di case rurali destinate ad abitazione, purché le stesse non costituiscano pertinenze di un terreno agricolo. L'Agenzia ha, inoltre, chiarito che l'omesso accatastamento al catasto fabbricati della casa rurale, prima della stipula dell'atto oggetto di registrazione, comporta ai fini dell'imposta di registro e delle altre imposte indirette, la non applicazione del criterio della valutazione automatica di cui all'art. 52, comma 4, del D.P.R. 131/1986. In tema di abitazioni di lusso la Corte di Cassazione, Sez. Trib., con ordinanza n° 17450 del 23.07.2010 ha poi affermato che: "al fine di stabilire se la singola unità immobiliare non supera i limiti massimi di superficie per la sua qualificabilità come abitazione non di lusso, secondo la previsione del D.M. 2.08.1969, l'indagine diretta ad accertare se una soffitta debba essere o meno inclusa in detta superficie implica la necessità di riscontrare se la soffitta medesima presenti, anche alla stregua dei regolamenti edilizi, le caratteristiche prescritte per l'abitabilità".

¹⁵ Il termine di 18 mesi, introdotto dall'art. 33, comma 12, della legge 388/2000 (Finanziaria 2001) ha sostituito, con effetto dal 1° gennaio 2001 il precedente termine di 12 mesi. Ai fini della corretta valutazione del requisito della residenza occorre tenere presente che il cambio della residenza si considera avvenuto nella stessa data in cui l'interessato rende al Comune la dichiarazione di trasferimento.

sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano.

N.B. : La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile deve essere resa, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto;

Secondo la Cassazione (ordinanza n° 23377 del 18.11.2010) l'agevolazione non può essere concessa quando il contribuente inizia una attività lavorativa nel comune dove si trova l'appartamento solo dopo l'atto di acquisto.

3) l'acquirente dichiara nell'atto di acquisto di non essere titolare *esclusivo* o *in comunione con il coniuge* dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare¹⁶;

4) l'acquirente dichiara, sempre nell'atto, di non essere titolare, *neppure per quote*, anche in regime di comunione legale¹⁷, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge usufruendo dei trattamenti agevolativi "prima casa" (susseguitisi, nel tempo, a partire dal 1982).

La predetta dichiarazione va resa con riferimento a tutti gli immobili acquistati con il beneficio "prima casa", ivi compreso l'acquisto di una casa di abitazione non di lusso in corso di costruzione; in difetto la dichiarazione risulterà mendace (cfr. Circ. 38/2005, n° 4).

N.B. : In caso di cessioni soggette ad IVA le dichiarazioni di cui ai numeri 2), 3) e 4) riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo, possono essere effettuate, oltre che nell'atto di acquisto, anche in sede di *contratto preliminare* per consentire l'applicazione dell'aliquota agevolata sugli acconti versati (non sulla caparra confirmatoria che non è soggetta ad IVA – vedi infra -).

Si segnala che la Corte di Cassazione con ordinanza 8.01.2010, n° 100, ha affermato che la norma in esame "si riferisce, anche alla luce della ratio della disciplina, ad una disponibilità non meramente oggettiva, bensì soggettiva, nel senso che ricorre il requisito dell'applicazione del beneficio anche all'ipotesi di disponibilità di un alloggio

¹⁶ La contitolarità con il coniuge – sia questa "per quote" o anche "legale" - dei diritti di proprietà, uso, usufrutto e abitazione, è assimilata alla titolarità esclusiva solo nel caso in cui i due coniugi raggiungano complessivamente la titolarità piena del diritto. La partecipazione di soggetti terzi alla comunione tra coniugi consente pertanto il verificarsi della condizione sub 3).

¹⁷ In questo caso, la contitolarità dei diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione e nuda proprietà con qualsiasi soggetto, ancorché operante *ope legis* - come nel caso della comunione legale tra coniugi - è ostativa al verificarsi della condizione richiesta.

che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a sopperire ai bisogni abitativi del contribuente e della famiglia”.

Tale interpretazione è stata criticata dalla dottrina in quanto in contrasto con il testo letterale della legge e, inoltre, per le difficoltà oggettive di operare una valutazione di “idoneità” della casa di cui il contribuente sia già proprietario (cfr. Angelo Busani su IL SOLE 24 ORE del 12 e del 13.01.2010 e Ris. n° 86/E del 20.08.2010).

Le agevolazioni si applicano alla generalità dei soggetti, indipendentemente dalla loro nazionalità; non vi è quindi distinzione tra cittadini italiani e non italiani.

Il cittadino italiano emigrato all'estero (che non ha la residenza in Italia) non ha alcun obbligo di stabilire la residenza entro 18 mesi nel comune in cui è situato l'immobile da acquistare con le agevolazioni; la condizione di emigrato all'estero può essere autocertificata dall'interessato, senza necessità di documentare l'iscrizione all'Aire (anagrafe italiana residenti all'estero). Per tutti i contribuenti che invece non hanno la cittadinanza italiana, l'agevolazione spetta solo se ricorrono tutte le condizioni in precedenza indicate e quindi, ad esempio, occorre avere o costituire la residenza nel comune in cui è ubicato l'immobile oggetto dell'acquisto.

L'agevolazione spetta anche se il bene viene acquistato da un minore non emancipato o da altri incapaci, quali interdetti e inabilitati.

Il beneficio fiscale trova, altresì, applicazione nell'ipotesi in cui il trasferimento della proprietà dell'immobile sia disposto dal giudice con sentenza costitutiva emessa ai sensi dell'art. 2932 C.C. (esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto), non ostandovi l'obbligo imposto al compratore di rendere nell'atto di trasferimento la dichiarazione prescritta a pena di decadenza, di possedere i requisiti prescritti dalla disposizione in esame, in quanto la stessa, da rendersi ordinariamente nell'atto di trasferimento, può essere effettuata nel primo momento in cui la parte destinataria degli effetti traslativi del provvedimento può far valere il proprio diritto all'applicazione del beneficio, ovvero nel momento in cui essa chiede la registrazione dell'atto all'Amministrazione finanziaria (cfr. Corte di Cass., Sez. Trib., Sentenza n° 21379 del 4.10.2006).

In caso di acquisto di immobile abusivo, non ancora condonato, occorre che l'interessato, al fine di ottenere in via provvisoria le agevolazioni, produca, al momento della registrazione dell'atto, copia della domanda di concessione od autorizzazione in sanatoria presentata al Comune e, a pena di decadenza dei benefici, presenti all'Agenzia

delle Entrate, alla scadenza di ogni anno dal giorno di presentazione della domanda suddetta, copia del provvedimento definitivo di sanatoria o, in mancanza di questo, una dichiarazione del Comune attestante che la domanda non ha ancora ottenuto definizione (cfr. Cass., Sez. Trib., Sentenze n° 8567 del 14.06.2002 e n° 18876 del 7.09.2007).

Con Ris. n° 140/E del 10.04.2008 l'Agenzia delle Entrate ha poi precisato che il superamento del termine di legge (18 mesi) per lo stabilimento della residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato con l'agevolazione "prima casa" non comporta decadenza dall'agevolazione qualora tale evento sia dovuto ad una causa di forza maggiore, sopraggiunta in un momento successivo rispetto a quello di stipula dell'atto di acquisto dell'immobile.

Sul punto la Corte di Cassazione ha fornito i seguenti chiarimenti:

- non ha diritto all'agevolazione il contribuente che non trasferisce la residenza nei termini di legge a causa di un impedimento oggettivo e non prevedibile consistente nell'infiltrazione di acque reflue proveniente dall'appartamento sovrastante ..., soprattutto considerato l'ampio lasso di tempo entro il quale il trasferimento di residenza avrebbe potuto realizzarsi (ordinanza 26.01.2010, n° 1392);
- il protrarsi dei *lavori di ristrutturazione* nell'immobile acquistato con l'agevolazione prima casa non è sufficiente, di per sé, a configurare un'ipotesi di forza maggiore idonea a giustificare il mancato trasferimento della residenza nel comune in cui si trova l'immobile (ordinanza 9.01.2010, n° 13800);
- l'agevolazione prima casa non compete qualora il comune, dopo aver respinto una prima istanza presentata dal contribuente entro i termini previsti per accedere al beneficio fiscale, accolga invece la seconda domanda, avanzata però successivamente allo spirare dei predetti termini (sentenza 15.06.2010, n° 14399).

Nuda proprietà

La disciplina agevolativa non è preclusa nel caso in cui l'acquirente detenga la nuda proprietà di altra casa di abitazione situata nel territorio del comune ove è ubicato l'immobile da acquistare, purché non si tratti di nuda proprietà a suo tempo già acquistata - dallo stesso soggetto o dal coniuge in regime di comunione legale - usufruendo delle agevolazioni "prima casa". Si applica inoltre l'agevolazione in capo al nudo proprietario - che abbia acquisito la nuda proprietà usufruendo delle agevolazioni - qualora lo stesso proceda all'acquisto dell'usufrutto al fine di divenire pieno proprietario (cfr. Circ. 12.8.2005 n° 38, 2.2).

Comproprietà e comunione

La comproprietà - con soggetti diversi dal coniuge - di altra abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare, non impedisce di usufruire dell'agevolazione, sempre che non si tratti di immobile acquistato con i benefici "prima casa". In quest'ultimo caso, tuttavia, l'agevolazione è ammessa ove si acquisti l'ulteriore quota del medesimo immobile (ovvero acquisto della nuda proprietà da parte del titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione).

In regime di comunione legale, l'acquisto agevolato effettuato a titolo esclusivo da un coniuge impedisce all'altro di usufruire delle agevolazioni, a meno che il coniuge non titolare dell'immobile proceda all'acquisto con mezzi propri¹⁸. In questo caso l'altro coniuge deve comunque partecipare all'atto dichiarando la propria rinuncia all'inserzione del bene nel regime della comunione legale¹⁹. In ogni caso l'acquisto effettuato da un solo coniuge in costanza del regime di comunione dei beni riversa "ope legis", ed in regime della metà, i propri effetti giuridici anche a favore dell'altro coniuge.

Nell'ipotesi in cui uno solo dei coniugi, in regime di comunione dei beni, posseda i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione, l'Agenzia delle Entrate ritiene che il beneficio fiscale sia applicabile nella misura del 50%, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti richiesti dalla legge (cfr. Circ. 38/2005, n° 2.1).

È stato, inoltre, precisato che, mentre ai fini civilistici non sussiste la necessità che entrambi i coniugi in regime di comunione legale intervengano in sede di atto di acquisto, ai fini fiscali occorre, invece, per ottenere l'agevolazione sull'intero immobile acquistato, che entrambi i coniugi rendano le dichiarazioni di cui alle lettere b) e c) della nota II-bis del D.P.R. 131/1986.

"Abitazione principale" e "Prima casa"

Abitazione principale, ai sensi dell'art.10, co.3 bis, D.P.R. 917/1986, è l'abitazione nella quale dimorano abitualmente il proprietario o il titolare di altro diritto reale sull'immobile, ovvero i suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado).

Tale definizione ha rilevanza ai fini della tassazione del reddito derivante dal possesso di diritti reali immobiliari e, in particolare, con riferimento alla disciplina delle detrazioni e delle deduzioni spettanti.

¹⁸ Per "acquisto con mezzi propri", ai sensi dell'art. 179, primo comma lett. f) del codice civile, si intende l'acquisto effettuato con il prezzo del trasferimento di beni personali ed in particolare di:

- beni acquisiti prima del matrimonio;
- beni acquisiti successivamente al matrimonio per effetto di donazione o successione, quando nell'atto di liberalità o nel testamento non è specificato che essi sono attribuiti alla comunione;
- beni ad uso strettamente personale o che servono all'esercizio della professione.

¹⁹ Cfr. art. 179, secondo comma, del codice civile.

N.B. : Ancorché luogo di dimora abituale, l'abitazione principale può non essere ubicata nel Comune ove il contribuente ha stabilito la propria residenza anagrafica.

Prima casa è l'immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa".

Tale definizione ha rilevanza esclusivamente con riferimento all'applicazione delle imposte dovute sul trasferimento di diritti immobiliari.

N.B. : Ancorché debba necessariamente trattarsi di immobile ubicato nel Comune ove il contribuente risiede al momento di stipula dell'atto d'acquisto o ove lo stesso dichiara di voler stabilire la propria residenza entro 18 mesi dalla data dell'atto, nessuna disposizione obbliga chi ha acquistato un immobile con i benefici "prima casa" a mantenere la propria residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile.

Inoltre, tranne nel caso in cui si benefici del credito d'imposta da riacquisto, nella particolare ipotesi di precedente cessione infraquinquennale di immobile già acquistato con i benefici "prima casa" (vedi infra), non vi è nessun obbligo di utilizzare personalmente l'immobile acquistato con i benefici e pertanto:

→ l'immobile può essere concesso in uso o in comodato a terzi ed anche locato. (cfr. Circ. 69/E del 14.8.2002 e Circ. 38/2005, n° 3.4)

5.2. Fattispecie rilevanti ai fini dell'agevolazione "prima casa"

Oltre che agli atti traslativi della piena proprietà, l'agevolazione si applica anche:

a) agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà e di diritti reali immobiliari di godimento (usufrutto, uso e abitazione);

b) all'acquisto, anche con atto separato, delle pertinenze dell'immobile adibito ad abitazione principale, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato, limitatamente ad una per ciascuna categoria (cfr.infra § 11.1);

c) all'acquisto di quote di comproprietà in modo indipendente, ad ogni acquirente avente i necessari requisiti soggettivi (Circ. n. 108/E del 3.5.1996, n° 10.1.2.);

d) all'acquisto di abitazione in corso di costruzione o di ristrutturazione, purché si tratti di immobile - che presenti, seppure in fieri, le caratteristiche dell'abitazione non di lusso - obiettivamente destinato ad essere utilizzato come abitazione, ancorché l'inclusione dello stesso nelle categorie catastali di abitazione (Cat.

A, con esclusione della Cat.A/10) non sussista ancora al momento dell'atto, ma sia documentabile dopo l'ultimazione dei lavori di costruzione o di ristrutturazione²⁰;

e) qualora l'immobile sia acquistato da un contribuente in regime di comunione legale e il coniuge non abbia la residenza nel Comune in cui la prima casa è ubicata in quanto ciò che conta non è la residenza dei singoli coniugi ma quella della famiglia.²¹

La Corte di Cassazione, Sez. Trib., con ordinanza 1°.07.2009, n° 15426, ha inoltre affermato che l'agevolazione "prima casa" spetta sull'intero valore della compravendita qualora gli acquirenti siano coniugi in regime di comunione legale dei beni, anche se uno di essi sia sprovvisto dei requisiti richiesti dalla legge per avvalersi di tale beneficio. Va tuttavia tenuto presente che l'Agenzia delle Entrate, alla luce di precedenti sentenze della cassazione (n° 8502/1996, n° 3159/1996 e n° 8463/2001), con la Circ. n° 38/E del 12.08.2005 e la Ris. n° 86/E del 20.08.2010 ha sostenuto che nell'ipotesi in esame il beneficio fiscale è applicabile soltanto nella misura del 50%, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti richiesti (cfr. § 5.1);

f) alle prestazioni di servizi dipendenti da appalto relativo a lavori di ampliamento e alle varianti della "prima casa"²², cioè all'incremento di superficie per la costruzione, ad esempio, del garage o della soffitta.

N.B. : Con riferimento a quest'ultima fattispecie, si precisa che l'appaltatore è legittimato ad applicare l'aliquota Iva del 4%, laddove il committente dichiara di non possedere, nel medesimo Comune, altra abitazione all'infuori di quella oggetto dei lavori di ampliamento.

Devono tuttavia ricorrere le seguenti condizioni:

1. i locali di nuova realizzazione non devono configurare una nuova unità immobiliare, né avere consistenza tale da poter essere successivamente destinati a costituire un'autonoma unità immobiliare;

²⁰ In tema di IVA la norma agevolativa contenuta nell'art. 21 della Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972, espressamente prevede la fattispecie in esame. Per quanto riguarda l'Imposta di registro, vedasi da ultimo, Cassazione 10 settembre 2004, n° 18300, 28 settembre 2005 n° 190011 e la Circ. 38/2005, punto 3.3: è stato precisato che i benefici possono essere conservati soltanto se, entro il termine di decadenza del potere di accertamento, (che con riferimento all'imposta di registro è di tre anni dalla registrazione dell'atto) l'ufficio constaterà l'esistenza dei requisiti richiesti, compreso quello riguardante la tipologia dell'immobile "non di lusso".

²¹ Cfr. Sentenze Corte di Cassazione 28.06-28.10.2000, n° 14237 e 8.09.2003, n° 13085, Sez. Trib. ordinanza 28.01.2009, n° 2109; C.T.R. della Campania, Sez. Salerno, n° 227/9/08.

²² Cfr. Circ. 219/E del 30 novembre 2000 e Nota n°108923 del 5 dicembre 2003.

2. l'abitazione deve conservare, anche dopo l'esecuzione dei lavori di ampliamento, le caratteristiche "non di lusso", determinate sulla base dei parametri dettati del D.M. 2 agosto 1969.

L'agevolazione "prima casa" spetta anche per l'acquisto di due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa purché l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso (cfr. Circ. n° 38/E e Corte di Cass., Sez. Trib., Sentenze 24.11.2006, n° 24986 e 25.02.2008, n° 4739).

Alle stesse condizioni il regime di favore si estende all'acquisto di immobile contiguo ad altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto fruendo dei benefici "prima casa" (ad esempio nei casi di acquisto di una stanza contigua), naturalmente se ricorrono tutte le altre condizioni previste nella norma agevolativa²³.

La Corte di Cassazione che, in un primo tempo, aveva negato l'applicazione dei benefici prima casa all'acquisto dell'abitazione per usucapione (sentenza n° 10889 del 10.07.2003), con sentenze della Sez. Trib. 29.02.2008, n° 5447, 16.12.2008, n° 29371 e con ordinanza 15.01.2010, n° 581, ha cambiato orientamento affermando che l'acquisto in questione dà diritto a fruire dei benefici fiscali previsti per la prima casa ai soli fini dell'imposta di registro con esclusione, quindi, delle imposte ipotecarie e catastali, che devono essere applicate nella misura ordinaria, sul presupposto che l'equiparazione delle sentenze che accertano la sopravvenuta usucapione agli atti a titolo oneroso, prevista in materia di imposta di registro, non è suscettibile di interpretazione estensiva od analogica.

Peraltro con successiva Sentenza (n° 14120 dell'11.06.2010 della Sez. Trib.) la Cassazione ha affermato che l'aliquota agevolata dell'imposta di registro non è applicabile qualora, essendo l'acquisto conseguito a titolo originario per effetto di usucapione dichiarato per sentenza, manchino le ulteriori condizioni che la norma agevolativa considera essenziali per l'applicazione dell'aliquota ridotta (cfr. § 5.1).

5.3. Decadenza dalle agevolazioni

Nell'ipotesi di dichiarazioni false in ordine ai requisiti richiesti dalla legge o nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile, a titolo oneroso o gratuito, prima del decorso di un quinquennio dalla data del suo acquisto, sempre che entro un anno dal

²³ In tal senso si è pronunciata la Corte di Cassazione con le sentenze n. 563, n. 4533 e n. 3735 rispettivamente del 22 gennaio 1998, del 3 giugno 1998 e del 15 aprile 1999. Si vedano, inoltre, la Circ. 1.3.2001, n°19/E, n° 2.2.13, la R.M. 25.2.2005, n° 25/E e, da ultimo, la Circ. 38/2005 n° 3.4., la Ris. 4.06.2009, n° 142/E e la Circ. 7.06.2010 n° 31/E, § 2.

trasferimento non si sia acquistato un altro immobile da adibire a **propria** abitazione principale, sono dovute:

- nel caso di atto soggetto a registro, le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria ($10 - 3 = 7\%$), nonché una soprattassa pari al 30% delle imposte stesse, calcolate sulla differenza (7%);
- ovvero, se si tratta di cessioni soggette a IVA, l'ufficio dell'agenzia delle entrate deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa pari al 30% della differenza medesima²⁴.

In entrambi i casi sono, inoltre, dovuti gli **interessi di mora**.

La stipula di un contratto preliminare di vendita di un immobile non producendo effetto traslativo del bene, non soddisfa la condizione di riacquisto di altro immobile entro un anno dalla vendita del primo, né il contribuente potrà beneficiare del credito di imposta (Ris. 3.5.2004, n° 66).

Per non incorrere nella decadenza dal beneficio "prima casa", non è di per sé sufficiente l'acquisto entro un anno (dalla vendita dell'immobile per il quale si è usufruito dell'agevolazione) di un terreno, richiedendosi, a tal fine, che entro l'anno venga ad esistenza il fabbricato destinato ad abitazione principale. È tuttavia sufficiente che lo stesso venga ad esistenza, cioè acquisti rilevanza dal punto di vista urbanistico: deve, quindi, esistere almeno un "**rustico**" comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e deve essere stata completata la copertura (R.M. 16.3.2004, n° 44). Peraltro nel caso in esame al contribuente non spetta il credito di imposta previsto dalla legge 448/1998 (cfr. *infra* § 5.6) in quanto l'immobile non può considerarsi consegnato in presenza del "rustico".

Secondo la C.T. Reg. di Torino (Sentenza 21.1.2010 del 1°03.2010) non si realizza la decadenza dall'agevolazione se il contribuente, prima del decorso di un anno dal momento in cui ha alienato l'abitazione "prima casa" costruisce una nuova abitazione su un terreno di sua proprietà, a prescindere dal momento in cui il terreno è stato acquistato.

²⁴ Disposizione modificata dall'art. 41bis del D.L. 30.9.2003, n° 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24.11.2003, n° 326; secondo l'Agenzia delle Entrate (Cfr. C. n° 28/E del 21.6.2004) tale modifica non ha natura innovativa bensì solo interpretativa della precedente formulazione.

La cessione della nuda proprietà di un immobile acquistato con i benefici “prima casa”, prima del decorso del quinquennio dalla data dell’acquisto, comporta la decadenza dai benefici in questione relativamente alla parte di prezzo corrispondente al diritto parziario ceduto. In particolare, si applicheranno al prezzo dichiarato nell’atto di acquisto i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto, di cui al prospetto dei coefficienti allegato al D.P.R. 131/1986, con riferimento alla data in cui il diritto è stato acquisito (Ris. 8.08.2007, n° 213/E)

Nell’ipotesi di trasferimento di pertinenza (C/6) prima del decorso del quinquennio dalla data di acquisto si ha decadenza dell’agevolazione fruita relativamente a detta pertinenza non operando, a salvaguardia della stessa, l’acquisto di altra pertinenza. Pertanto:

- l’atto di acquisto di altra pertinenza non potrà beneficiare del credito d’imposta (cfr. infra § 5.6);
- peraltro potrà beneficiare dell’agevolazione “prima casa” qualora ne ricorrano i presupposti (Ris. 1.02.2008, n° 30).

Nel caso in cui il contribuente venda l’immobile acquistato con i benefici “prima casa” prima del decorso di cinque anni dalla data di acquisto ed acquisisca altra prima casa a titolo gratuito, si verifica la decadenza dai benefici goduti con il primo acquisto; non spetta, inoltre, il credito d’imposta previsto dalla L. 448/1998 (Ris. 3.04.2008, n°125).

Il vincolo quinquennale di inalienabilità dell’immobile acquistato con l’agevolazione prima casa decorre, anche nel caso di assegnazione dell’immobile da parte di cooperativa edilizia a proprietà divisa ai soci, dal momento del rogito notarile e non dalla data del verbale di consegna (Ris. 17.3.2009, n° 67/E).

L’Agenzia delle Entrate con la Circolare 31/E del 7.06.2010 ha, poi, affermato che non risulta ostativa alla conservazione dell’agevolazione “*prima casa*”, fruita in relazione all’acquisto del primo immobile, la circostanza che tra il primo acquisto agevolato ed il successivo riacquisto infrannuale, il contribuente sia entrato in possesso di altro immobile nello stesso Comune in cui è situato quello che si intende riacquistare. Il ricorrere dei requisiti richiesti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 della nota 11-bis) comma 4, dell’art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al TUR, deve essere verificato solo nell’ipotesi in cui il contribuente intenda accedere, anche per il secondo acquisto, alle agevolazioni *prima casa*.

Trattandosi di imposte complementari ²⁵, le maggiori imposte, le penalità e gli interessi sono esclusivamente a carico del soggetto che abbia reso le dichiarazioni false, ovvero che abbia rivenduto l'immobile nel quinquennio senza il riacquisto entro l'anno di altra unità da adibire ad abitazione principale (art. 57, comma 4, D.P.R. 131/1986).

5.4. Termini per disconoscere le agevolazioni

Secondo la giurisprudenza della Corte di Cassazione²⁶ gli Uffici possono disconoscere i benefici "prima casa" entro il *termine di decadenza triennale* previsto dall'art.76 del D.P.R. 131/1986, trattandosi di recupero di imposta complementare, e non entro quello di prescrizione decennale di cui all'art. 78.

L'Agenzia delle Entrate con circolari n. 69/E del 14 agosto 2002 e n° 38/2005, § n° 5, si è allineata a tale interpretazione precisando che il termine triennale decorre:

- dalla registrazione dell'atto, se oggetto dell'accertamento è la mendacità delle dichiarazioni previste dall'art. 1, nota II-bis, comma1, lettere b) e c), della tariffa, parte I, allegata al testo unico²⁷,
- dallo spirare dei diciotto mesi successivi alla registrazione dell'atto nel caso in cui l'acquirente non abbia trasferito la propria residenza nel comune in cui è ubicato l'immobile acquistato²⁸,
- dallo spirare dell'anno successivo alla registrazione dell'atto qualora il soggetto abbia proceduto alla vendita infraquinquennale dell'immobile e non abbia riacquisito, entro un anno dal trasferimento, una nuova unità da adibire a propria abitazione principale (in senso conforme cfr. Corte di Cassazione ordinanza n° 12416 del 20.05.2010),

²⁵ Secondo l'Agenzia delle Entrate e la Corte di Cassazione la maggiore imposta dovuta in conseguenza della decadenza delle agevolazioni si deve qualificare come "complementare"; si vedano al riguardo la Circ. n° 38/E del 12.8.2005, punto 5, e le sentenze della Corte di Cassazione: a SS.UU. 21.11.2000, n° 1196; sez. V 5.9.2003, n° 12988 e 6.10.2003, n° 14864.

²⁶ Cfr. in ultimo Cassazione a SS.UU., sent. n° 1196 del 21.11.2000, Cass. sent. n° 26407 del 5.12.2005 e Cass., Sez. Trib., n° 7295 del 29.03.2006.

²⁷ Si tratta, in sostanza, delle dichiarazioni, da parte dell'acquirente, di non possedere altra casa di abitazione nello stesso comune (dove è ubicato il nuovo immobile) e altra abitazione su tutto il territorio nazionale acquistata usufruendo delle agevolazioni "prima casa" o di avere la residenza nel Comune in cui l'immobile è ubicato.

²⁸ cfr. Corte di Cassazione a SS.UU., sentenza n° 1196 del 21.11.2000.

▪ per gli immobili in corso di costruzione, dalla data di registrazione dell'atto, tenuto presente che la verifica della sussistenza dei requisiti dell'agevolazione non può essere differita sine die e che il contribuente, al fine di conservare l'agevolazione, deve dimostrare l'ultimazione dei lavori entro tre anni da tale data.

5.5. Il privilegio speciale immobiliare

L'art. 2772 del Codice Civile prevede che il privilegio speciale immobiliare assista ogni tributo indiretto dello Stato; la formulazione della norma è ampia e non pone alcuna distinzione di sorta.

Ne consegue che anche l'imposta complementare per decadenza dalle agevolazioni tributarie, anche se a carico esclusivamente del soggetto che abbia reso le dichiarazioni false, ovvero che abbia rivenduto l'immobile nel quinquennio senza il riacquisto entro l'anno di altra unità da adibire ad abitazione principale, è assistita dal privilegio speciale di cui all'articolo citato.

Ciò è stato esplicitamente affermato dall'amministrazione finanziaria²⁹ e dalla giurisprudenza³⁰

Pertanto, qualora il venditore decada dalle agevolazioni procedendo, ad esempio, alla alienazione nel quinquennio dell'immobile senza riacquistare, entro un anno, altro immobile da adibire ad abitazione principale, sussiste per lo Stato il privilegio speciale sull'immobile trasferito.

È quindi opportuno che vengano segnalati al nuovo acquirente i rischi in cui può incorrere in caso di decadenza dalle agevolazioni del venditore; in tali circostanze taluni notai richiedono che venga costituito in deposito, da parte del venditore, un importo pari alla differenza tra l'imposta di registro agevolata e quella ordinaria (oltre alle imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale).

5.5.1. Decadenza del privilegio

L'art. 56 del D.P.R. 131/1986 prevede che “..il privilegio si estingue con il decorso di cinque anni dalla data di registrazione”.

Non c'è, innanzitutto, giurisprudenza costante in merito al momento della nascita del privilegio, se dalla formazione dell'atto (cfr. Cass., Sez. I civ., 11 maggio

²⁹ Cfr. Ris. 251475 del 31.3.1977 (Min. Fin. Dir.Gen.Tasse).

³⁰ Cfr. Cass., Sez. I civ. 11.05.1978 n. 2294 – Comm. Trib. II grado Pavia, Sez. IV 16.12.1989.

1978 n. 2294), o dalla data della sua registrazione (cfr. Cass. 26 gennaio 1981, n. 571), anche se il tenore letterale della norma fa propendere per la seconda soluzione.

Un ulteriore quesito che si pone è se il termine dei cinque anni decorra:

- dalla data (di registrazione) dell'acquisto
- dalla data (di registrazione) della rivendita
- decorso un anno dalla rivendita.

Questo quesito è importante per stabilire l'estensione temporale della garanzia che il notaio può dare all'acquirente nel caso in cui il venditore rivenda ad esempio prima del quinquennio.

Secondo una parte della dottrina (minoritaria) il termine decorrerebbe dalla data della rivendita, sulla base dell'assunto che solo in quel momento si genererebbe il presupposto dell'imposta complementare per decadenza dalle agevolazioni tributarie accordate in sede di acquisto.

A tale tesi è stato peraltro obiettato che in realtà il fondamento di (maggiore) imposta è già presente ab origine e che solo in un successivo momento si manifesta.

Si ritiene, pertanto, che il termine di decadenza decorra dalla registrazione dell'acquisto e che tale termine non si sospenda.

Indicazioni sono fornite dal Ministero delle Finanze in alcune risoluzioni quando afferma che il termine dei cinque anni “prescinde dall'atto di accertamento e dal momento in cui lo stesso è divenuto definitivo”, e che “il termine stesso continua a decorrere e che il privilegio si estingue alla sua scadenza, a nulla rilevando la circostanza che a quella data il credito non sia ancora divenuto esigibile”.

5.6. Credito d'imposta per il riacquisto prima casa

Dal 1° gennaio 1999, ai sensi dell'art. 7 della legge 23.12.1998 n. 448 (collegato alla finanziaria per il 1999) ai contribuenti che acquistano un immobile avente le caratteristiche per essere considerato “prima casa”, entro un anno dall'alienazione della precedente abitazione acquistata con le agevolazioni di cui sopra, è attribuito un **credito d'imposta** fino a concorrenza dell'imposta (di registro o Iva) corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato, o, se minore, dell'imposta dovuta sul nuovo acquisto. Ai fini del riconoscimento del suddetto credito non è rilevante l'avvenuto decorso del quinquennio dalla data del precedente acquisto agevolato; pertanto, anche in caso di cessione infraquinquennale dell'immobile acquistato con i benefici “prima casa” e

successivo acquisto, entro un anno, di altro immobile da adibire a propria abitazione principale, il contribuente:

- può nuovamente godere delle aliquote agevolate;
- può beneficiare del credito d'imposta ;
- non decade dalle agevolazioni precedentemente godute e non incorre, pertanto, nelle sanzioni previste per vendita infraquinquennale.

Quindi, ricorrendo le condizioni sopracitate, l'acquisto della prima casa può comportare il diritto a beneficiare di un'agevolazione 'doppia':

**imposte di registro o Iva nella misura ridotta
(rispettivamente del 3% o del 4%)
+
credito d'imposta**

Il credito d'imposta compete anche nell'ipotesi in cui un soggetto acquisti un'altra abitazione mediante appalto o permuta.

L'atto di acquisto dell'immobile deve contenere, oltre alle dichiarazioni previste per l'acquisto della prima casa, l'espressa richiesta dell'attribuzione del credito di imposta e devono essere indicati anche gli elementi necessari per la determinazione del credito e, precisamente:

- gli estremi dell'atto di acquisto dell'immobile sul quale era stata corrisposta l'imposta di registro o l' Iva in misura agevolata, nonché l'ammontare della stessa;
- nel caso in cui per l'acquisto del suddetto immobile era stata corrisposta l'Iva ridotta in assenza della specifica agevolazione c.d. "prima casa" , (acquisto fatto da società di costruzioni prima del 22 maggio 1993) la dichiarazione di sussistenza dei requisiti che avrebbero dato diritto a tale agevolazione alla data dell'acquisto medesimo;
- nell'ipotesi in cui risulti corrisposta l'Iva sull'immobile alienato, le relative fatture;
- gli estremi dell'atto di alienazione dell'immobile; inoltre è necessario che il contribuente dichiari se intende o meno utilizzare il credito in detrazione dell'imposta di registro dovuta per l' atto stipulando.

Per usufruire del credito d'imposta non solo non è rilevante l'anno del precedente acquisto, ma non è neppure necessario che il secondo acquisto sconti la medesima imposta (Iva piuttosto che registro).

È necessaria, invece, la compresenza delle seguenti condizioni:

- 1) deve trattarsi di acquisto a titolo oneroso³¹, effettuato, con decorrenza dal 1° gennaio 1999, anche attraverso appalto o permuta³²;
- 2) l'acquisto deve avere ad oggetto un'abitazione non di lusso (per la definizione si veda l'appendice 1.2);
- 3) l'acquisto deve essere effettuato entro un anno dall'alienazione della precedente abitazione, ove per "alienazione" si intende cessione sia a titolo oneroso che a titolo gratuito;
- 4) l'acquisto, a titolo oneroso, dell'abitazione alienata, deve essere avvenuto con le agevolazioni prima casa vigenti all'epoca di tale acquisto ;
- 5) l'acquirente deve essere in possesso delle condizioni previste dalla nota II-bis all'art. 1 della tariffa allegata al D.P.R. 26.4.1986, n. 131 (Cfr. *supra* agevolazioni per l'acquisto della prima casa);
- 6) nel caso di cessione infraquinquennale di immobile acquistato con i benefici "prima casa", l'acquirente deve personalmente utilizzare il nuovo immobile quale abitazione principale, non potendolo concedere in uso a terzi o locarlo. Secondo l'Agenzia delle Entrate il nuovo immobile deve essere destinato a propria dimora principale entro un termine ragionevole, che non deve, comunque, eccedere il termine triennale di decadenza per l'accertamento da parte dell'amministrazione finanziaria (R.M. 6 ottobre 2003, n° 192/E)³³.

Resta pertanto escluso dall'agevolazione:

1. chi acquisti la prima casa dopo aver venduto un immobile di tipologia non abitativa;
2. chi abbia effettuato la vendita di un immobile abitativo per il cui acquisto non abbia goduto delle agevolazioni.

³¹ Fa eccezione una limitata ipotesi evidenziata dal Consiglio Nazionale del Notariato (Studio n. 90 del 26.10.01) e recepita nella Circ. 38/2005, n° 8, che estende il beneficio del credito d'imposta alle donazioni di valore eccedente la franchigia esente da imposta, effettuate a favore di soggetti diversi dal coniuge e dai parenti fino al quarto grado (Vedasi *infra* "Capitolo 7").

³² Per la permuta di immobili Cfr. *infra* capitolo 3. Qualora l'acquisto del secondo immobile agevolato avvenga mediante contratto di appalto, per poter usufruire del credito d'imposta è necessario che il contratto di appalto sia redatto in forma scritta e registrato e contenga le indicazioni sopra precisate. In tale ipotesi, secondo l'Agenzia delle Entrate (Circ. 1.3.2001, n° 19), il diritto al credito d'imposta nasce al momento della consegna del bene realizzato; in tale data dovrà essere dimostrato il possesso dei requisiti richiesti per usufruire del beneficio c.d. "prima casa". Nell'ipotesi di acquisto di terreni tout court non si applica il regime agevolato previsto per la prima casa; di conseguenza è necessario che entro il termine di un anno il beneficiario non solo acquisti il terreno, ma sullo stesso realizzi un fabbricato non di lusso da adibire ad abitazione principale (cfr. Ris. n° 44/E del 16.3.2004).

³³ La Cassazione con sentenza n° 20066 del 17.10.2005 ha affermato che decade dall'agevolazione chi abbia acquistato un immobile e poi non vi abiti effettivamente, anche se ciò dipende dal Comune che tarda a rilasciare la concessione in sanatoria.

In particolare:

2.a) chi venda una casa acquistata anteriormente all'introduzione nel nostro sistema tributario delle agevolazioni "prima casa";

N.B. : *Al riguardo, con riferimento alle cessioni soggette ad Iva, si precisa che le "agevolazioni prima casa" di cui alla legge 22 aprile 1982 n. 168, hanno trovato applicazione solo a partire dal 22 maggio 1993 e precisamente quando, per effetto del D.L. 155/1993, l'aliquota del 4% da aliquota a regime per le vendite effettuate dai costruttori è divenuta aliquota agevolata "prima casa".*

Tuttavia il Ministero delle Finanze, con Circolare n. 19 del 1° marzo 2001, ha riconosciuto la spettanza del credito d'imposta anche ai soggetti che abbiano acquistato con Iva al 2% o al 4% nel periodo compreso tra il 22 aprile 1982 ed il 22 maggio 1993, a condizione che al momento del secondo acquisto, sia documentabile il possesso dei requisiti "prima casa" in relazione all'acquisto precedente.

2.b) chi venda una casa ricevuta in donazione³⁴;

2.c) chi venda una casa ricevuta per successione, sempre che non abbia ereditato dal *de cuius* anche l'eventuale credito d'imposta da quest'ultimo inutilizzato.

*Il Ministero delle Finanze, con Circolare n. 19 del 1° marzo 2001 ha infatti esteso agli eredi la possibilità di utilizzare il **credito di imposta maturato dal de cuius**, a condizione che ne sia fatta menzione nella dichiarazione di successione.*

Infine, giacché il suddetto credito d'imposta spetta in misura non superiore all'imposta di registro o all'Iva corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato e, contemporaneamente, non può superare l'imposta dovuta per il nuovo acquisto, l'entità dello stesso viene a corrispondere al minore tra i due seguenti importi:

Ammontare delle imposte corrisposte in relazione all'acquisto della precedente abitazione principale;

Ammontare delle imposte da corrispondersi in relazione all'acquisto della nuova abitazione principale.

³⁴ A meno che la casa ricevuta in donazione non abbia scontato il pagamento dell'imposta di donazione (ad esempio nel caso di donatario non appartenente al nucleo familiare) con l'applicazione delle aliquote ridotte "prima casa" applicabili ai sensi della legge 383/2001 (Cfr. *infra* "Capitolo 7").

Pertanto, nel caso in cui, all'atto del successivo acquisto, l'imposta sia dovuta in misura identica o superiore a quanto precedentemente corrisposto, lo sconto d'imposta sarà 'totale e l'accredito di quanto già versato 'pieno' (vedi esempio Tab.A).

Nel caso opposto, invece, si avrà una differenza d'imposta non recuperabile (vedi esempio Tab. B).

Tab.A)

- Costo prima casa acquistata nel 2002: € 100.000
- Aliquota IVA: 4%
- Imposta pagata per il precedente acquisto: € 4.000
- Data vendita prima casa (acquistata nel 2002): 1 luglio 2004
- Data acquisto "nuova" prima casa: entro il 30 giugno 2005
- Costo acquisto "nuova" prima casa: € 150.000
- Aliquota registro: 3%
- Imposta dovuta per l'acquisto: € 4.500
- Credito di imposta spettante: € 4.000

Tab.B)

- Costo prima casa acquistata nel 2002: € 100.000
- Aliquota IVA (o registro): 4%
- Imposta pagata per il precedente acquisto: € 4.000
- Data vendita prima casa (acquistata nel 2002): 1 luglio 2005
- Data acquisto "nuova" prima casa: entro il 30 giugno 2006
- Costo acquisto "nuova" prima casa: € 70.000
- Aliquota registro: 3%
- Imposta dovuta per l'acquisto: € 2.100
- Credito di imposta spettante: € 2.100

Il credito d'imposta può essere utilizzato con le seguenti modalità alternative:

- 1) in diminuzione dell'**imposta di registro** dovuta sull'acquisto della nuova abitazione³⁵;

³⁵ Qualora l'operazione di riacquisto della prima casa sia soggetta ad IVA, il credito non può essere utilizzato in diminuzione di tale imposta.

2) in diminuzione dell'imposta di registro, delle imposte ipotecarie e catastali o dell'imposta sulle donazioni³⁶ dovute in relazione ad un atto o ad una denuncia presentata successivamente alla nascita del beneficio³⁷;

3) in diminuzione dell'Irpef dovuta sulla base della *prima* dichiarazione da presentare dopo l'acquisto della nuova abitazione; con la circolare 20 aprile 2005 n.15/E è stato precisato che il credito di imposta può essere utilizzato, in alternativa, nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta in cui è stato effettuato il riacquisto.

4) in compensazione del debito relativo ad altri tributi, ritenute o contributi previdenziali in base al disposto di cui all'art. 17 del D.Lgs. 9.7.1997, n. 241 e successive modifiche;

5) in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alle dichiarazioni successive³⁸ qualora il credito indicato nella dichiarazione di cui al punto 3) non sia stato interamente utilizzato.

In ogni caso il credito d'imposta non può :

- essere chiesto a rimborso
- compensato con l'eventuale Iva dovuta sull'operazione di riacquisto.

N.B. : In caso di riacquisto con Iva, infatti, l'imposta dovrà essere corrisposta al cedente o all'appaltatore per l'intero importo indicato nella fattura relativa alla cessione o alla realizzazione dell'immobile.

L'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto che il contribuente che, con riferimento al beneficio del credito d'imposta di cui all'art. 7, co. 1 e 2 della legge n. 448/1998, connesso all'agevolazione per l'acquisto della "prima casa", non abbia dichiarato di voler beneficiare del credito nell'atto di riacquisto, non perde il diritto al bonus fiscale. La dichiarazione di voler utilizzare il credito, in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stipulando atto notarile, è necessaria solo qualora s'intenda utilizzare contestualmente il credito, in compensazione con l'imposta di registro. In mancanza, si

³⁶ Fino al 25 ottobre 2001, data di entrata in vigore della legge 383 del 18.10.2001 che ha abolito l'imposta sulle successioni (Cfr. *infra* cap.9), il suddetto credito poteva essere utilizzato anche in diminuzione di tale imposta.

³⁷ In tale ipotesi il credito deve essere utilizzato per l'intero importo non essendo possibile l'utilizzo parziale del medesimo a valere sulle imposte dovute in relazione a più atti stipulati dopo la nascita del diritto.

³⁸ Con risoluzione ministeriale n. 125 del 23 luglio 1999 è stata definitivamente chiarita la possibilità di utilizzare il suddetto credito fino a completo esaurimento dello stesso; l'eventuale eccedenza derivante dall'incapienza dell'Irpef dovuta sulla base della dichiarazione dei redditi da presentare dopo il riacquisto dell'abitazione principale, può pertanto essere recuperata nei versamenti d'imposta successivi in compensazione altresì dei debiti derivanti da altri tributi, ritenute e contributi.

potrà usufruire del bonus in sede di dichiarazione dei redditi. La risoluzione di riferimento è la n. 70 dell'11 maggio 2004.

Credito d'imposta e comunione

Trattandosi di credito personale, qualora l'immobile alienato o quello acquisito, risultino in comunione con altro soggetto, il credito d'imposta deve essere imputato agli aventi diritto rispettando la percentuale della comunione.

→ Nella particolare ipotesi di cessione di immobile acquistato a titolo esclusivo da soggetto che al momento del successivo acquisto si trovi in regime di comunione legale con il coniuge - ancorchè questi non partecipi all'atto - il credito d'imposta a lui spettante è da rapportarsi alla quota della comunione legale che, per definizione, è pari al 50%.

Esempio:

Valore imponibile precedente acquisto (maggio 2001) = € 155.000,00

Imposta di registro corrisposta nel 2001 = 100% di € 4.650,00

Valore imponibile acquisto successivo (aprile 2002) = € 250.000,00

Imposta di registro dovuta nel 2002 = 100% di € 7.500,00

Credito d'imposta spettante³⁹ = 50% di € 7.500,00 = € 3.750,00

5.7. Atto Integrativo

Con la R.M. n° 220478 del 25.7.1986 è stata riconosciuta la possibilità di integrare, anche successivamente alla stipula, l'atto di compravendita qualora nello stesso non sia stata resa la dichiarazione prescritta dalla legge per avvalersi dell'agevolazione "prima casa". Ciò che occorre, in proposito, è che la dichiarazione sia resa in atto integrativo redatto secondo le medesime formalità giuridiche dell'atto originario.

Conseguentemente anche l'atto con il quale si acquista una nuova abitazione, dopo l'alienazione della "prima casa", potrà essere integrato degli elementi eventualmente mancanti nell'atto originario (in senso conforme cfr. la Circ. 38/2005, n° 9).

Secondo la Corte di Cassazione (Sentenza n.21379 del 4.10.2006) il termine finale entro il quale il destinatario dell'agevolazione "...può far valere il suo diritto a

³⁹ In regime di separazione dei beni lo stesso soggetto beneficia di un credito d'imposta pari al 100% del minore dei due importi complessivi dovuti (Euro 4.650,00).

chiedere l'applicazione della agevolazione tributaria sull'acquisto della prima casa, è costituito dalla registrazione dell'atto davanti all'amministrazione fiscale".

Inoltre l'Agenzia delle Entrate con Ris. n.370/E del 3.10.2008 ha affermato, con riferimento alla omessa richiesta delle agevolazioni fiscali nella domanda di partecipazione ad un'asta immobiliare, che la dichiarazione riguardante il possesso dei requisiti di cui alle lettere a) b) e c) della nota II-bis, art.1, parte prima, della tariffa del D.P.R. 131/1986 poteva essere resa nelle more della registrazione del decreto di trasferimento.

* * *

Tabella di sintesi delle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa", nell'ipotesi di acquisto effettuato entro un anno dalla cessione di altra abitazione principale, per il cui acquisto si era goduto delle agevolazioni 'prima casa':

• AGEVOLAZIONI A FAVORE DELL'ACQUIRENTE
<p>1. REGIME IMPOSTA DI REGISTRO</p> <ul style="list-style-type: none"> - RIDUZIONE IMPOSTA DI REGISTRO AL 3% - IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI IN MISURA FISSA (€ 336,00) - CREDITO D'IMPOSTA
<p>2. REGIME I.V.A.</p> <ul style="list-style-type: none"> - RIDUZIONE I.V.A. AL 4% - IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE IN MISURA FISSA (€ 504,00) - CREDITO D'IMPOSTA

6. Altri casi di cessione di immobili ad uso abitativo (cenni)

Per completezza di esposizione si evidenzia il trattamento di altri possibili trasferimenti di immobili ad uso abitativo.

Tipologia dell'immobile oggetto di trasferimento	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Abitazione inserita nei piani di recupero ceduta da privato nei confronti del soggetto che attua il recupero (*)	--	€ 168,00	€ 168,00	€ 168,00

Abitazione vincolata ex <i>lege</i> 1089/1939 inserita nei piani di recupero ceduta da privato nei confronti del soggetto che attua il recupero (*)	--	€ 168,00	€ 168,00	€ 168,00
Permuta di immobile abitativo nell'ambito di piani di recupero (*)	--	€ 168,00	€ 168,00	€ 168,00
Immobile abitativo trasferito a favore dello Stato, di enti pubblici territoriali o consorzi costituiti esclusivamente fra gli stessi, ovvero a favore di comunità montane (**)	--	€ 168,00	2%	1%
Trasferimento di immobili abitativi situati all'estero o diritti reali di godimento sugli stessi	--	€ 168,00	--	--
Trasferimento di immobili a favore di ONLUS a condizione che la stessa dichiari che intende utilizzare direttamente i beni per lo svolgimento della propria attività e che realizzi l'effettivo utilizzo diretto entro 2 anni dall'acquisto	--	€ 168,00	2%	1%

(*) Trattasi dei piani di recupero convenzionati di cui all'art. 5, legge 22.4.1982 n. 168 (che fa riferimento agli artt. 27 e seguenti della L. 5.08.1978, n° 457).

(**) Per i trasferimenti a favore di Regioni, Comuni o altri Enti Pubblici Territoriali o di consorzi costituiti fra gli stessi, nonché a favore di altri enti pubblici se il trasferimento è disposto per legge le imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa.

7. Il pagamento delle imposte sui trasferimenti

Se non è stato pattuito diversamente, il pagamento delle imposte che colpiscono il trasferimento di proprietà dell'immobile è a carico dell'acquirente (art. 1475 c.c.).

Il pagamento delle imposte avviene, in via normale, contestualmente all'atto di compravendita:

- l'IVA con versamento al venditore che rilascia fattura per il prezzo maggiorato dell'imposta;
- le imposte principali di registro, catastali ed ipotecarie con versamento al notaio che provvederà alla registrazione dell'atto di compravendita, **entro 20 giorni dalla stipula.**

All'acquirente, fanno altresì carico gli onorari e le spese notarili per la stipula dell'atto pubblico di compravendita.

In caso di ritardato pagamento delle imposte, oltre alle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni, si applicano sulle somme dovute all'erario gli interessi moratori nella misura semestrale del 3,5%, da computarsi per ogni semestre compiuto, a decorrere dal giorno in cui il tributo è divenuto esigibile (art. 55, ultimo comma, del D.P.R. 131/1986).

8. Dichiarazione ex art. 3, comma 13-ter, D.L. 90/1990 (legge n. 165/1990)

L'art. 23 della Legge 29 luglio 2003 n. 229, **ha abrogato le disposizioni** contenute nei commi 13-ter, 13-quater e 13-quinquies **dell'art. 3 del D.L. 90/1990** (legge n. 165/1990).

Le suddette disposizioni prevedevano l'obbligo, in sede di rogito notarile di compravendita di unità immobiliari urbane (o di costituzione o trasferimento di diritti reali sulle stesse) di dichiarare che il reddito fondiario dell'immobile era stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, alla data dell'atto, il termine di presentazione risultasse scaduto, ovvero di indicare il motivo per cui lo stesso non era stato dichiarato .

In quest'ultimo caso il notaio aveva l'obbligo di trasmettere copia dell'atto, entro 60 giorni dalla registrazione, all'ufficio delle imposte dirette competente.

Tale disposizione non si applicava agli immobili strumentali per l'esercizio dell'impresa, né agli immobili-merce.

L'**omissione** della dichiarazione *de quo* **era causa di nullità dell'atto**.

A decorrere dal 9 settembre 2003, è venuto, pertanto, meno l'obbligo, a pena di nullità dell'atto, di riportare la dichiarazione sulla "regolarità fiscale" degli immobili alienati.

9. Dichiarazione obbligatoria delle parti da rendere negli atti di compravendita immobiliare.

Il comma 22 dell'art. 35, del D.L. 223/2006 aveva stabilito che all'atto della cessione di una unità immobiliare le parti avevano l'obbligo di rendere una apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà il cui testo è stato, peraltro, sostituito dal comma 48 dell'art. 1 della L. 296/2006 dal seguente a far capo dal 1° gennaio 2007:

All'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata ad IVA, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo. Con le medesime modalità, ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare:

- a) se si è avvalsa di un mediatore e, nell'ipotesi affermativa, di fornire i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero dal mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società;*
- b) il codice fiscale o la partita IVA;*
- c) il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società;*
- d) l'ammontare della spesa sostenuta per tale attività e le analitiche modalità di pagamento della stessa.*

In caso di assenza dell'iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione ai sensi della Legge 3 febbraio 1989 n. 39 e successive modificazioni, il notaio è obbligato ad effettuare specifica segnalazione all'Agenzia delle Entrate di competenza (...)

Con riferimento alle analitiche modalità di pagamento del corrispettivo e della mediazione, la Finanziaria 2007 ha introdotto al comma 49 una importante novità, stabilendo che le disposizioni di cui al comma 22 dell'art. 35 del D.L. 223/2006 trovano applicazione **con riferimento ai pagamenti effettuati a decorrere dal 4 luglio 2006.**

Si ritiene, pertanto, che per i pagamenti di corrispettivi e di mediazioni effettuati anteriormente al 4 luglio 2006, **non dovessero essere indicate** le relative modalità.

In caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei dati di cui al comma 22 dell'articolo citato (sostituito dal comma 48 dell'art. 1 della L. 296/2006) si applica una **sanzione amministrativa** da € 500 ad € 10.000 e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati a rettifica di valore ai sensi dell'art. 52, comma 1, del Testo Unico dell'imposta di registro.

Si rammenta infine che la non conformità delle dichiarazioni con quanto eventualmente accertato dagli uffici comporta anche la **sanzione penale** della reclusione

sino a due anni, secondo l'art. 483 del Codice Penale (falsità ideologica commessa in atto pubblico).

10. Certificazione energetica degli edifici (breve cenni)

Con l'entrata in vigore del D.Lgs. 19.08.2005, n° 192, nell'ottobre 2005, in attuazione di specifiche disposizioni comunitarie relative al rendimento energetico nell'edilizia, il legislatore ha introdotto, con decorrenze graduali, alcuni obblighi in materia di certificazione energetica degli edifici. Successive modifiche sono state operate, da ultimo, dal D.L. 25.06.2008, n° 112, convertito nella L. 6.08.2008, n° 133; in data 10.07.2009 è stato pubblicato sulla G.U. n° 158 il D.M. 26.06.2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici". Come espressamente stabilito le stesse si applicano laddove le singole regioni e province autonome non abbiano ancora adottato propri strumenti e, comunque, sino all'entrata in vigore dei predetti strumenti.

Tale decreto prevede:

- l'obbligo della certificazione per tutti gli edifici adibiti a residenza e assimilati, a uffici, ad attività commerciali e sportive, ecc; non sono, invece, soggetti a tale obbligo box, cantine, depositi, autorimesse, ecc.;
- i fabbricati (di cui sopra) oggetto di compravendita, nonché quelli di nuova costruzione, oppure oggetto di lavori di ristrutturazione, ovvero locati devono essere dotati del certificato (A.C.E.);
- gli attestati di certificazione hanno una validità temporale massima di 10 anni.

Per quanto riguarda il Piemonte la Giunta Regionale con deliberazione 45.08.2009, n° 43-11965, ha approvato le disposizioni attuative dell'art. 21, comma 1, lettere d), e) ed f) della L.R. 28.05.2007, n° 13, stabilendone l'entrata in vigore a partire dal 1°10.2009.

L'attestato di certificazione deve essere allegato all'atto di compravendita: in difetto il venditore è punito con una sanzione amministrativa che va da € 1.000,00 a € 10.000,00, graduata sulla superficie utile dell'edificio.

Nel caso di locazione, invece, il locatore deve consegnare al conduttore l'attestato al momento della stipula del contratto di locazione; in difetto è punito con una sanzione amministrativa che va da € 500,00 a € 5.000,00, graduata sulla superficie utile dell'edificio.

11. Nuovi obblighi di indicazione dei dati catastali negli atti immobiliari

Solo a livello informativo si segnala il recente D.L. 31 maggio 2010 n. 78 che all'art. 29 L. 27 febbraio 1985 n. 52 ha aggiunto il seguente comma:

“1-bis: Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi per oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di diritti reali su fabbricati esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità di atto, oltre alla identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie catastali depositate in catasto e la dichiarazione, resa negli atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie: prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari”.

L'applicazione di tale norma decorre dal 1 luglio 2010 (cfr. circ. n.2/2010 prot. n° 36607 del 9.07.2010 dell'Agenzia del Territorio).

12. Il trattamento fiscale delle pertinenze

Ai sensi dell'art. 817 del C.C., “sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.”

Inoltre, in base al successivo art. 818 C.C., se non diversamente disposto, alle pertinenze si applica lo stesso regime giuridico stabilito per la cosa principale. Tale principio trova applicazione anche ai fini fiscali (art. 23, comma 3, del D.P.R. 131/1986).

Secondo l'Agenzia delle Entrate (Ris. n° 149 dell'11.04.2008) i presupposti fondamentali per la sussistenza del c.d. vincolo pertinenziale sono due: “l'elemento soggettivo”, rappresentato dalla volontà effettiva di creare un vincolo di strumentalità e complementarità funzionale tra due beni; “l'elemento oggettivo” consistente nel rapporto funzionale corrente fra la cosa principale e quelle accessorie.

Essendo stati rilevati comportamenti degli uffici non uniformi con riferimento alle modalità di tassazione degli atti di compravendita di un immobile e relative pertinenze, imponibili ad IVA, l'Agenzia delle Entrate con Circ. n° 10/E del 12 marzo 2010 ha precisato che ove si tratti di un unico negozio complesso, ascrivibile allo schema del comma 2 dell'art. 21, del T.u.i.r., “l'imposta di registro in misura fissa trova

applicazione una sola volta per il trasferimento dell'immobile principale e delle relative pertinenze, a prescindere dall'aliquota IVA, anche differente, alle stesse applicabili". Alle stesse conclusioni giunge l'Agenzia per quanto concerne le imposte ipotecaria e catastale che, pertanto, troveranno applicazione ciascuna una sola volta.

12.1. Pertinenze relative alla prima casa

Come già precisato nei precedenti paragrafi, la nota II-bis) all'art.1 della Tariffa, parte 1°, del D.P.R. 131/1996, concernente le agevolazioni per l'acquisto della prima casa, prevede che le agevolazioni spettano per l'acquisto, anche se con atto separato delle pertinenze dell'immobile destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7.

Risulta, pertanto, agevolabile (Imposta di Registro al 3%, oppure IVA al 4%) anche l'acquisto successivo delle suddette unità (una per categoria catastale) da asservire però, all'abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa mediante la costituzione di un vincolo pertinenziale⁴⁰.

L'Agenzia delle Entrate, con Circ. 1°/3.2001, n. 19/E, § n° 2.2.2., e 38/2005, § n° 7, ha inoltre precisato che è possibile fruire dell'agevolazione nell'acquisto della pertinenza anche se quest'ultima è posta solo in prossimità della prima casa, semprechè sia effettivamente adibita al servizio della stessa, nell'ambito della accezione data dall'art. 817 del Codice Civile.

La pertinenza deve peraltro essere ubicata, quantomeno, nel medesimo comune dell'abitazione "prima casa".

Secondo l'Agenzia delle Entrate (Ris. n° 31/E del 16.02.2006) le aree pertinenziali scoperte, che pur essendo durevolmente destinate al servizio di un fabbricato, non sono censite al catasto urbano unitamente allo stesso, non possono considerarsi pertinenze ai fini delle agevolazioni "prima casa".

Qualora l'acquisto delle pertinenze sia destinato al servizio di abitazioni acquistate anteriormente al 22 maggio 1993 (data in cui è stata soppressa l'applicazione

⁴⁰ Con riferimento alla decadenza delle agevolazioni applicate in sede di acquisto delle pertinenze si ritengono applicabili le stesse regole che valgono per l'acquisto del bene principale "prima casa"; pertanto, in caso di dichiarazioni mendaci in ordine ai requisiti richiesti dalla legge, la maggiore imposta dovuta, le relative sanzioni e gli interessi di mora sono ad esclusivo carico della parte acquirente stante la natura complementare dell'imposta dovuta.

dell'aliquota del 4% prevista per le cessioni delle abitazioni effettuate dai costruttori), è comunque possibile usufruire dell'agevolazione qualora il proprietario dell'abitazione dimostri che, al momento in cui ha acquistato l'immobile abitativo, era nella situazione richiesta per usufruire della agevolazione prima casa. L'esistenza di tale condizione deve essere dichiarata nell'atto di acquisto della pertinenza e deve essere documentata su richiesta degli uffici finanziari⁴¹.

Inoltre deve ritenersi ammesso il riconoscimento delle agevolazioni anche relativamente all'atto di acquisto di pertinenza destinata ad essere asservita ad un immobile che non ha fruito delle agevolazioni in quanto acquistato, da privati, allo "stato rustico" ... purchè l'acquirente dichiari nell'atto di acquisto della pertinenza di possedere, al momento del rogito, tutti i requisiti di legge (circ. 7.06.2010, n° 31/E).

L'Agenzia delle Entrate con Ris. n° 39/E del 17.03.2006 ha esteso l'applicazione della norma agevolativa anche alle ipotesi in cui l'acquisizione di un box si realizzi mediante un contratto d'opera o di appalto avente ad oggetto la relativa costruzione, ancorché realizzata in un momento successivo alla costruzione o all'acquisto dell'abitazione principale, alla condizione che sussista il vincolo pertinenziale tra l'unità abitativa e il box, vincolo che dovrà risultare dalla concessione edilizia richiesta per la realizzazione del box.

L'Agenzia delle Entrate con Ris. N.265/E del 20.6.2008 ha poi affermato che, verificandosi i relativi presupposti, anche le pertinenze di notevoli dimensioni sono suscettibili di essere trasferite con l'applicazione dell'agevolazione in esame.

12.2 Trattamento fiscale delle pertinenze abitative non prima casa

12.2.1 Pertinenze acquistate contestualmente all'unità immobiliare principale

IVA

L'art. 12 del D.P.R. 633/1972, che disciplina l'applicazione dell'IVA alle prestazioni accessorie, stabilisce che "...le altre cessioni.. accessorie ad una cessione di beni, effettuate direttamente dal cedente non sono soggette autonomamente all'imposta.

Pertanto quando i beni pertinenziali (C/2, C/6 e C/7) sono acquistati unitamente all'unità immobiliare principale, le relative cessioni sono soggette alla medesima

⁴¹ Si ritiene che la condizione in questione possa riguardare solamente gli acquisti antecedenti il 22 maggio 1993, ma non anteriori al 22 aprile 1982 (data a partire dalla quale hanno trovato applicazione, per la prima volta, le agevolazioni "prima casa").

aliquota applicabile alla cessione principale cui si riferiscono (aliquota del 10% se abitazioni non di lusso, aliquota del 20% se abitazioni di lusso).

Imposta di registro

In caso di operazione soggetta all'imposta di registro, si applicherà l'aliquota del 7% oltre alle imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale.

12.2.2. Pertinenze acquistate con atto separato rispetto all'unità immobiliare principale

Come risulta dalla circolare n. 12/E del 1.03.2007 e dalle Ris. n° 139 del 20.6.2007, n° 149 dell' 11.04.2008 e n° 94 del 5.10.2010, l'Agenzia delle Entrate ha mutato radicalmente indirizzo rispetto al passato per quanto concerne il trattamento (Iva o Registro) applicabile alle cessioni con atto separato di unità immobiliari che, ancorché rientranti nelle categorie catastali che contraddistinguono i fabbricati strumentali (ad esempio box e cantina rientranti nelle categorie C/6 o C/2), sono destinate al servizio di abitazioni, ai sensi dell'art. 817 del C.C..

L'Agenzia ha affermato, al riguardo, che la sussistenza del vincolo pertinenziale, rendendo il bene servente una proiezione del bene principale, consente di attribuire alla pertinenza la medesima natura del bene principale a condizione che il vincolo stesso sia evidenziato nell'atto di cessione.

Alla pertinenza dovrà, pertanto, essere applicata la medesima disciplina dettata per la tipologia del fabbricato principale, sia nell'ipotesi in cui questo e la pertinenza siano oggetto del medesimo atto di cessione, sia nell'ipotesi in cui i due beni siano ceduti con atti separati.

A titolo esemplificativo è stato precisato che il trattamento applicabile alla cessione separata di un box (C/6) destinato a divenire pertinenza di un immobile abitativo è determinato in base alla disciplina dettata per i fabbricati appartenenti alla categoria A (esclusa A/10), e non alla categoria C (immobili strumentali).

E' già stato ravvisato da parte della dottrina che questo mutamento di indirizzo è in contrasto con la normativa comunitaria; con sentenza del 13 luglio 1989 a definizione del procedimento nella causa C-173/88, la Corte di Giustizia europea, in materia di locazione, ha precisato che la **locazione di un'autorimessa è un'operazione imponibile ad IVA**, (se il locatore è ovviamente un'impresa) a meno che l'operazione non sia accessoria ad una locazione immobiliare esente, con la quale viene a costituire

un'operazione economica unica. In presenza quindi di una mera locazione di un C/2, C/6 o C/7, (anche se dichiarata di pertinenza di un'unità abitativa), l'operazione è imponibile IVA.

Si fa presente che nell'ipotesi di cessione di pertinenze da parte di imprese costruttrici o ristrutturatrici, entro cinque anni dalla ultimazione della costruzione o della ristrutturazione, verrà applicata l'IVA con l'aliquota del 10% ai sensi dell'art. n° 127 – undecies della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972, con pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa; l'aliquota sarà del 20% qualora si tratti di pertinenza di abitazione di lusso.

Qualora, invece, la cessione venga effettuata da imprese non costruttrici o ristrutturatrici, ovvero dopo il decorso di quattro anni (o da più tempo se locate nell'ambito di piani di edilizia convenzionata) le pertinenze, in regime di esenzione IVA, sconteranno l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale (rispettivamente del 7% e del 3%).

Si rammenta che con la precedente circolare n° 19/2001 l'Agenzia aveva sostenuto che in presenza di cessione di un bene pertinenziale, con atto separato, la costituzione del vincolo pertinenziale era del tutto ininfluyente nella determinazione dell'imposta.

Capitolo 2

Compravendita di Immobili ad uso non abitativo

A. Fabbricati

Premessa

Con il decreto legge 4.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248 (pubblicata sulla G.U. 11.8.2006 n.186, supp.ord.n.183L), la disciplina relativa alla fiscalità indiretta degli immobili ha subito sostanziali modifiche. Di seguito si esamina il trattamento fiscale relativo agli immobili ad uso non abitativo (strumentali).

Definizione di immobile strumentale (ai fini delle imposte indirette)

Trattasi di unità immobiliari catastalmente classificate o classificabili nella categoria A/10 e nei gruppi B, C, D ed E (cfr., per la classificazione, l'Appendice 1.1).

1. Cessione di fabbricati strumentali

- *Cessione da parte di imprese di costruzione/ristrutturazione che vendono entro quattro anni dalla ultimazione dei lavori*

A' sensi dell'art. 10 comma 8-ter del D.P.R. 633/72, come modificato dal citato decreto, le cessioni di fabbricati strumentali effettuate entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o ristrutturazione (interventi di cui all'art. 31, primo comma lettere c) d) ed e) della Legge 5 agosto 1978 n. 457⁴², continuano ad essere assoggettate all'Iva (20%)⁴³ ed all'imposta di registro in misura fissa (€ 168).

Si applicano, **inoltre**, in misura proporzionale le imposte ipotecarie e catastali nella misura rispettivamente del 3% e dell' 1%.⁴⁴

⁴² Cfr. nota n. 1.

⁴³ L'aliquota Iva è del 10% se sull'immobile ceduto sono stati effettuati interventi di recupero ai sensi delle lettere c) d) ed e) dell'art. 31 della L.457/78 (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica) o se trattasi di fabbricati Tupini (cfr. nota n.47).

⁴⁴ In precedenza erano dovute in misura fissa, in base al principio-oramai abbandonato- dell'alternatività dell'Iva o del registro proporzionale.

- *Cessione da parte di imprese di costruzione/ristrutturazione che vendono oltre quattro anni dalla ultimazione dei lavori*

Qualora la cessione intervenga dopo i quattro anni dalla ultimazione dei lavori:
la vendita :

- è soggetta obbligatoriamente ad Iva se l'acquirente è soggetto Iva con percentuale di detraibilità pari o inferiore al 25% oppure se trattasi di privato; si applica il regime del "reverse charge" (dal 1°.03.2008) se il cessionario è soggetto IVA;
- è esente IVA se l'acquirente è soggetto Iva con percentuale di detraibilità superiore al 25% (salvo opzione del venditore-*v.infra*),
- è soggetta ad Iva **su opzione** da parte del venditore da effettuarsi nel relativo atto di trasferimento; l'opzione per la imponibilità, essendo vincolata al relativo atto, ha effetto per le sole cessioni contemplate nel rogito di vendita; si applica il regime del "reverse charge" (dal 1°.10.2007) se il cessionario è soggetto IVA.

Nei casi in cui trovi applicazione l'IVA (obbligatoriamente o su opzione del venditore) sono dovute, **inoltre**, in misura proporzionale le imposte ipotecarie e catastali nella misura rispettivamente del 3% e dell' 1%.

- *Altre imprese*

Per le imprese diverse dalle società costruttrici e ristrutturatrici, le cessioni di immobili strumentali sono:

- obbligatoriamente imponibili Iva se effettuate nei confronti di soggetti Iva che hanno diritto di esercitare la detrazione dell'imposta pagata sugli acquisti in percentuale pari o inferiore al 25%; si applica il regime del "reverse charge" (dal 1°.03.2008) se il cessionario è soggetto IVA;
- obbligatoriamente imponibili Iva se effettuate nei confronti di soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni;
- imponibili Iva su richiesta se nell'atto di trasferimento il cedente abbia optato per l'applicazione dell'Iva. Si applica il regime del reverse charge (dal 1.10.2007) se il cessionario è soggetto passivo IVA.

Nei casi in cui trovi applicazione l'IVA (obbligatoriamente o su opzione del venditore) si applicano, **inoltre**, in misura proporzionale le imposte ipotecarie e catastali nella misura rispettivamente del 3% e dell' 1%.

Alla cessione di fabbricati strumentali in corso di costruzione – soggette ad IVA – si applicano le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (cfr. Circ. 12/E, § 3.9, del 12.03.2010).

In tutti gli altri casi diversi dai precedenti le cessioni di immobili strumentali sono **esenti da Iva**: in questo caso l'imposta di registro è **dovuta in misura fissa (€ 168)** mentre si applicano in misura proporzionale le imposte ipotecarie e catastali nella misura rispettivamente del 3% e dell' 1%.

Si precisa che, a prescindere dalla natura del cedente impresa, per i cessionari rappresentati da fondi immobiliari chiusi (di cui all'art. 37 del D.Lgs. 24.02.1998, n° 58, ed all'art. 14-bis della L. 25.01.1994, n° 86 e successive modifiche), le imposte ipotecarie e catastali sono dimezzate a decorrere dal 1° ottobre 2006 (si applicano, pertanto nella misura rispettivamente dell' 1,50% e dello 0,50%).

Per quanto concerne gli acquisti di immobili effettuati da società di leasing, in conformità al disposto dell'art. 1, commi 15 e 16 della L. 220/2010, dal 1° gennaio 2011, come indicato in premessa, le imposte di trasferimento dovranno essere corrisposte in misura piena con responsabilità solidale da parte dell'utilizzatore; inoltre:

- i contratti di leasing stipulati da banche o da intermediari finanziari dal 1° gennaio 2011 sono soggetti a registrazione solo in caso d'uso (di conseguenza non scontano più l'imposta di registro dell' 1% sui canoni di locazione);
- nel caso di esercizio, da parte dell'utilizzatore, dell'opzione di acquisto (riscatto) le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa; tale regime si applica anche nel caso di immobili rivenienti da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempimento dell'utilizzatore;
- per tutti i contratti di locazione finanziaria di immobili in corso di esecuzione alla data del 1° gennaio 2011 le parti sono tenute a versare un'imposta sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale (2% per i fabbricati strumentali), in unica soluzione entro il 31 marzo 2011, ridotte del 4% per gli anni residui del contratto, le cui modalità di versamento sono state determinate con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate emanato il 14 gennaio 2011; dall'imposta sostitutiva

può essere detratta l'imposta dell'1% pagata sui canoni di leasing sino al 31.12.2010.

Soggetti acquirenti con detraibilità IVA pari o inferiore al 25%

La circolare 27/E del 4 agosto 2006 ha chiarito che la percentuale di detrazione in base alla quale si determina il regime fiscale della cessione (imponibile IVA o esente IVA) è ricavato provvisoriamente dal pro-rata dell'anno precedente od in via presuntiva, nelle ipotesi in cui non sia possibile fare riferimento alla percentuale di detrazione dell'anno precedente.

Nell'atto di trasferimento dovrà essere riportata menzione della dichiarazione con la quale il cessionario comunica al cedente se la propria percentuale di detrazione superi o meno il 25%.

Il cessionario, qualora al termine del periodo di imposta in cui è avvenuta la cessione rilevi che la propria percentuale di detraibilità sia risultata pari od inferiore al 25%, deve comunicarlo al cedente per l'assoggettamento dell'operazione ad IVA.

Rettifica della detraibilità Iva, in capo al venditore di immobili strumentali

Con riferimento alla rettifica della detrazione prevista dall'art. 19-bis2 del D.P.R. 633/72 la legge 248/2006 prevede che la rettifica si applichi solo se, nel primo atto stipulato dopo l'entrata in vigore della legge di conversione, non sia stata esercitata l'opzione per l'imponibilità Iva.

Artisti e professionisti

Le cessioni di fabbricati da parte di esercenti arti e professioni sono soggette ad IVA se all'atto dell'acquisto venne detratta la relativa imposta.

Dal 1° gennaio 1998 l'IVA afferente l'acquisto di immobili strumentali da parte di tali soggetti può essere portata in detrazione, qualora l'operazione possa ritenersi "inerente" all'esercizio dell'attività.

1.1 Il “Reverse Charge” nel settore edilizio (cenni)

In forza delle disposizioni contenute nell’art.1, comma 40, della L.27.12.2006, n.296 – che ha modificato l’art.17, comma 6 del D.P.R. 633/1972 - dal 1° gennaio 2007 è entrata in vigore la disciplina del c.d. “Reverse Charge” (inversione contabile) nel settore edile⁴⁵.

Il regime del “reverse charge” va applicato nell’ipotesi in cui i soggetti **subappaltatori** rendano servizi ad imprese edili che si pongano quali appaltatori o subappaltatori in relazione alla realizzazione dell’intervento edilizio.

Sia il subappaltatore che il suo appaltatore (o subappaltatore) devono operare nel settore edile identificato dalla Agenzia delle Entrate con riferimento alla sezione F.

Come precisato infatti dalla circolare n.37/E del 29 dicembre 2006, la disposizione riguarda le prestazioni individuabili nelle attività esercitate secondo le classificazioni ATECOFIN (2007), sezione F, con riferimento ai codici riferiti alle attività di costruzioni le quali, secondo le indicazioni fornite da note esplicative, comprendono:

- i lavori generali di costruzione,
- i lavori speciali di costruzione per edifici ed opere di ingegneria civile,
- i lavori di completamento di un fabbricato,
- i lavori di installazione in esso dei servizi.

Restano escluse alcune attività quali ad esempio, la installazione e manutenzione di prati e giardini, la costruzione o installazione di attrezzature industriali, le attività di pulizia di immobili, nonché il noleggio senza aggiunta di manodopera (Ris. 3 agosto 2007, n.205/E).

La circolare citata precisa che il regime del “reverse charge” **non si applica** alle prestazioni rese direttamente, in forza di contratto di appalto, dall’**appaltatore** nei confronti di imprese di costruzione o ristrutturazione (**committenti**).

Infine la circolare evidenzia che ai fini dell’applicazione del “reverse charge” i servizi forniti ai soggetti appaltatori o subappaltatori assumono rilevanza non solo se resi nell’ambito di un contratto riconducibile alla tipologia dell’appalto, ma anche se effettuati in base ad un contratto di prestazione d’opera.

Sotto il profilo operativo il subappaltatore del servizio pertanto dovrà:

⁴⁵ L’emanazione della norma interna in materia di “reverse charge” è stata effettuata in virtù dell’art. 119 della Direttiva Comunitaria 2006/112/CE che autorizzava gli Stati membri alla introduzione di tale meccanismo al fine di contrastare fenomeni di evasione fiscale.

- emettere la fattura senza IVA ai sensi dell'art.17, comma 6 del D.P.R. 633/1972 (e senza l'applicazione dell'imposta di bollo);
- esercitare il diritto al rimborso dell'Iva assolta "a monte" sugli acquisti inerenti l'attività con modalità particolari⁴⁶.

Il fruitore del servizio (appaltatore o subappaltatore) dovrà:

- integrare la fattura con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta ed annotarla nel registro delle fatture emesse entro il mese di ricevimento, ovvero anche successivamente, ma comunque entro 15 giorni dal ricevimento e con riferimento al relativo mese;
- lo stesso documento, ai fini della detrazione, deve essere altresì annotato nel registro degli acquisti.

Va tenuto presente, con riferimento ai soggetti subappaltatori, che il comma 6 bis dell'art.35 del D.L. 223/2006 ha esteso la facoltà di chiedere il rimborso dell'eccedenza detraibile risultante dalla dichiarazione annuale IVA anche nella ipotesi in cui, nel settore edile, siano rese le prestazioni di servizi assoggettate al regime del reverse-charge (cfr. l'art.30, 3° comma, lett.a) del D.P.R. n.633/1972).

Inoltre l'art.35, comma 6-ter del D.L.223/2006 dispone che resta ferma, per i soggetti che fatturino le prestazioni edili in regime di reverse-charge, la possibilità di effettuare la compensazione infrannuale del credito IVA con altri tributi e contributi, nel limite di € 516.456,90. Il comma 6-ter prevede, infine, che la compensazione possa essere effettuata nel limite di un milione di euro qualora il volume di affari registrato nell'anno precedente sia costituito per l'80% da prestazioni rese in esecuzione di contratti di appalto.

Con decreto 25.05.2007 del Ministero dell'Economia e delle Finanze (in G.U. n.152 del 3.7.2007) è stata estesa l'applicazione del meccanismo del "reverse charge" alle cessioni dei fabbricati indicati nell'art.10, comma 1, n.8-ter, lett.d) del D.P.R. 633/1972, ossia alle cessioni di immobili strumentali imponibili ad IVA per effetto dell'esercizio dell'opzione da parte del cedente nel relativo atto di trasferimento a **partire dal 1.10.2007.**

⁴⁶ A seguito dell'emanazione della normativa in oggetto i subappaltatori si trovano infatti nell'impossibilità di recuperare l'Iva "a monte" sostenuta sugli acquisti mediante l'emissione di fatture con l'Iva "a valle".

Trattasi degli immobili strumentali per natura o per destinazione che, per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni, censiti nelle categorie catastali B, C, D, E ed A/10.

Il meccanismo dell'inversione contabile non trovava applicazione nei casi in cui l'operazione rientrasse obbligatoriamente nell'imponibilità Iva (e non su opzione) quale il caso in cui il cessionario soggetto Iva avesse un limitato diritto alla detrazione IVA pari od inferiore al 25%.

In forza del disposto dell'art.1, comma 156, della L.244/2007 (finanziaria 2008), che ha inserito nell'art.17, comma 6, del D.P.R. 633/1972 dopo la lettera a), la lettera a-bis), **a partire dal 1.03.2008 anche le suddette operazioni** sono effettuate con il meccanismo del "reverse charge".

Tale meccanismo opera anche nell'ipotesi di acconti versati a fronte di un contratto preliminare, sempre quando l'oggetto della vendita sia un immobile strumentale ultimato.

Rimangono fuori dall'applicazione del "reverse charge" le cessioni di immobili, effettuate nei quattro anni dalla ultimazione dei lavori, dalle imprese di costruzione degli stessi e dalle imprese che vi abbiano eseguito gli interventi di recupero di cui alle lettere c), d) ed e) dell'art.31 della L.457/1978.

Sono infine fuori dall'applicazione del suddetto regime anche le cessioni di immobili non ultimati (e quindi non censiti), trattandosi di beni ancora nel circuito produttivo, la cui cessione pertanto è obbligatoriamente assoggettata ad IVA (cfr.Circ.1.03.2007, n.12/E).

Si segnala che la legge finanziaria 2008 (art.1, comma 155) ha introdotto nuove disposizioni in tema di sanzioni relativamente al regime del "reverse charge" che rispondono a criteri di coerenza sistematica con le sanzioni in materia di IVA, punendo pesantemente le frodi e sanzionando in modo meno severo le irregolarità formali.

2. Imposta sul Valore Aggiunto

Per le cessioni soggette ad IVA le aliquote in vigore dal 1° ottobre 1997 sono le seguenti:

- 1) Aliquota ridotta: 10%**
- 2) Aliquota ordinaria: 20%**

La cessione di fabbricati strumentali ceduti da imprese, sia imponibili che esenti IVA, scontano l'imposta di registro in misura fissa.

Aliquota 10%

É l'aliquota ridotta prevista dalla tabella A, Parte III, n° 127-undecies e n° 127-quinquiesdecies, allegata al D.P.R. 633/1972 (sempre che non sia prevista l'esenzione di cui ai paragrafi precedenti) per:

a) la vendita di fabbricati o porzioni di fabbricati con requisiti "Tupini"⁴⁷ da parte di imprese costruttrici, ancorché non ultimati, purché permanga l'originaria destinazione;

b) le compravendite di fabbricati o porzioni di fabbricati effettuate da imprese che vi hanno eseguito interventi di recupero (legge 457/1978, art. 31, lett. c),d),e)).

In particolare, l'aliquota al 10% può trovare applicazione nelle fattispecie indicate nella tabella che segue:

ALIUQUOTA IVA 10%
Fabbricato con requisiti "Tupini" venduto da impresa costruttrice
Fabbricato, anche vincolato ex lege 1089/1939, venduto dall'impresa che ha effettuato interventi di recupero (legge 457/1978, art. 31, lett. c),d),e))
Fabbricato rurale venduto da impresa che ha effettuato interventi di recupero (legge 457/1978, art. 31, lett. c), d), e))
Singola unità immobiliare (ufficio, negozio, ecc.) facente parte di fabbricato con requisiti "Tupini".

Aliquota 20%

Trattasi di aliquota ordinaria prevista per le fattispecie indicate nella tabella che segue, qualora non sia prevista l'esenzione di cui ai paragrafi precedenti:

⁴⁷ Sono i fabbricati aventi almeno il 50% più uno della superficie totale dei piani sopra terra destinata ad abitazioni non di lusso e non più del 25% della superficie totale dei piani sopra terra destinata a negozi (legge 6.10.1962, n. 1493 e legge 2.12.1967, n. 1212).

ALIQUOTA IVA 20%
Fabbricato senza requisiti “Tupini” venduto da impresa costruttrice
Fabbricato venduto da impresa non costruttrice
Fabbricato venduto da impresa che ha effettuato interventi di recupero (legge 457/1978, art. 31, lett. a) e b))
Fabbricato vincolato ex <i>lege</i> 1089/1939 venduto da impresa non costruttrice
Fabbricato vincolato ex <i>lege</i> 1089/1939 venduto da impresa che ha effettuato interventi di recupero (legge 457/1978, art. 31, lett. a) e b))
Fabbricato rurale venduto da impresa costruttrice, non costruttrice o che ha effettuato interventi di recupero (legge 457/1978, art. 31, lett. a) e b))

Le cessioni di interi fabbricati, contenenti unita abitative e non abitative, effettuate da “immobiliari di gestione” o da “altre imprese” non costruttrici, scontano sempre l’aliquota ordinaria del 20% per quanto riguarda le unità non abitative, mentre la parte abitativa è esente da imposta ai sensi dell’art. 10, n° 8-bis, del D.P.R. 633/1972, con obbligo dell’impresa cedente di evidenziare distintamente i corrispettivi soggetti ad Iva da quelli esenti (Circ. 11 luglio 1996, n° 182).

2.1. Detraibilità dell’Iva da parte di soggetti acquirenti non residenti

L’Iva sull’acquisto di immobili strumentali per natura o di immobili-merce⁴⁸ da parte di società o enti commerciali non residenti e privi di *stabile organizzazione* in Italia è detraibile, ai sensi dell’art.17 del D.P.R. 633/1972, a mezzo di *rappresentante fiscale*, oppure mediante il sistema della *identificazione diretta*⁴⁹: in caso di acquirente europeo.

Tuttavia, il diritto alla detrazione dell’imposta è ammesso a condizione che l’attività di compravendita e di gestione di immobili rientri nell’oggetto dell’attività propria di tali soggetti⁵⁰.

⁴⁸ In nessun caso è detraibile l’Iva sull’acquisto di immobili a destinazione abitativa.

⁴⁹ La direttiva comunitaria 2000/65 del 17.10.2000 ha soppresso l’obbligo della nomina del rappresentante fiscale per le operazioni effettuate da un soggetto di imposta non residente nel territorio dello Stato in cui sono effettuate, introducendo la facoltà di procedere direttamente all’assolvimento degli obblighi Iva previa **identificazione diretta** del soggetto non residente presso l’Amministrazione finanziaria dello Stato in cui tali operazioni sono effettuate. Il decreto legislativo 19.6.2002 n. 191 (pubblicato sulla *G.U. n. 203 del 30.8.2002*) di attuazione della suddetta direttiva, è entrato in vigore il 31.8.2002.

⁵⁰ Cfr R.M. 460196 del 13.12.1989.

N.B. La nomina del rappresentante fiscale, ovvero la identificazione diretta, devono avvenire in *data anteriore* a quella dell'acquisto dell'immobile ed essere comunicate all'Ufficio Iva competente, secondo le formalità previste dagli artt.17 e 35-ter del D.P.R. 633/1972.

3. Imposta di registro

Sono soggette ad imposta di registro ordinaria del 7% ed alle imposte ipotecaria e catastale nella misura rispettivamente del 2% e 1% le cessioni di fabbricati strumentali effettuate da privati persone fisiche.

Aliquota 7%

Trattasi di aliquota ordinaria prevista per l'acquisto di fabbricati **non** vincolati ex legge 1089/1939, venduti da soggetti persone fisiche.

In particolare l'aliquota al 7% si applica alle fattispecie indicate nella tabella che segue.

ALIQUOTA REGISTRO 7%
Fabbricato strumentale venduto da privato
Fabbricato strumentale venduto da privato che ha effettuato interventi di recupero (legge 457/1978, art. 31, lett. a), b), c), d), e))
Fabbricato rurale venduto da privato separatamente dal fondo di cui fa parte ⁵¹

Dal 1° gennaio 1998, per effetto dell'art.22, co.1, lett. a) del D.Lgs. 460/1997, i trasferimenti immobiliari assoggettati ad imposta di registro, effettuati a favore di Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), scontano l'imposta nella misura fissa di € 168,00⁵², a condizione che la ONLUS dichiari nell'atto che intende utilizzare direttamente i beni per lo svolgimento della propria attività e che realizzi l'effettivo utilizzo diretto entro 2 anni dall'acquisto.

⁵¹ Vedasi *infra* (§ "B. Terreni") per le cessioni di fabbricati rurali ceduti unitamente al fondo di cui fanno parte senza distinzione di valori.

⁵² Cfr art. 1, Parte prima, Tariffa D.P.R. 131/1986.

Aliquota ridotta 3%

Trattasi di aliquota agevolata prevista per l'acquisto di fabbricati vincolati ex legge 1089/1939 a condizione che l'acquirente non venga meno agli obblighi della loro conservazione e protezione.

In particolare l'aliquota al 3% si applica alle fattispecie indicate nella tabella che segue.

ALIQUTA REGISTRO 3%
Fabbricato vincolato <i>ex lege</i> 1089/1939 venduto da privato
Fabbricato vincolato <i>ex lege</i> 1089/1939 venduto da privato che ha effettuato interventi di recupero (legge 457/1978, art. 31, lett. a, b, c, d, e))

Registro in misura fissa € 168

La cessione di fabbricati strumentali ceduti da imprese, sia imponibili Iva che esenti Iva, scontano l'imposta di registro in misura fissa.

B. Terreni

1. Regime applicabile

La disciplina fiscale dei terreni non è stata modificata dal DL 223/2006 che ha riguardato prevalentemente i fabbricati.

Non sono considerate cessioni di beni ai fini IVA e sono, quindi, soggette ad imposta di registro, le cessioni che hanno per oggetto terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria, a norma delle vigenti disposizioni.

Non costituisce utilizzazione edificatoria la costruzione delle opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale⁵³.

2. Imposta sul Valore Aggiunto

L'unico caso di cessione di terreni in ambito IVA è quello evidenziato nella tabella seguente (da cui si evince altresì l'importo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale).

	IVA	REGISTRO	IPOTEC.	CATAST.
Terreno edificabile ceduto da impresa	20%	€ 168,00	€ 168,00	€ 168,00

Ai sensi dell'art. 36, 2° comma, del D.L. 223/2006 un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

La sussistenza del requisito della edificabilità deve essere verificato nel momento in cui si realizza la cessione.

Non si applica ai terreni il meccanismo del reverse-charge.

⁵³ Ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 29. 3.2004, n° 99, è imprenditore professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'art. 5 del regolamento (CE) n° 1257/1999 del Consiglio, del 17.5.1999, dedichi alle attività agricole di cui all'art. 2135 del C.C., direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50 % del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale di lavoro. Per l'imprenditore che operi nelle zone svantaggiate di cui all'art. 17 del citato regolamento n° 1257/1999 i requisiti di cui sopra sono ridotti al 25%. Qualunque riferimento contenuto nella legislazione vigente all'imprenditore agricolo a titolo principale si intende ora riferito all'imprenditore agricolo professionale.

3. Imposta di registro

Sono soggette ad imposta di registro (e ad imposte ipotecaria e catastale con aliquote, rispettivamente, del 2% e dell'1%) le vendite di terreni effettuate da privati e le vendite di terreni non edificabili effettuate da imprese.

Le aliquote dell'imposta di registro sono:

- **Aliquota 8%**
- **Aliquota 15%**

Aliquota 8%

L'aliquota 8% si applica alle fattispecie indicate nella tabella che segue.

ALIQUOTA REGISTRO 8%
Terreno non agricolo e non definito edificabile venduto da privato o impresa
Terreno agricolo venduto da privato o impresa ad imprenditore agricolo a titolo professionale non iscritto negli elenchi previdenziali ⁵⁴ (*)

(*) L'aliquota agevolata si applica anche ai trasferimenti a favore di associazioni di imprenditori agricoli ed alle cooperative agricole di cui all'art. 13 della legge 9.5.1975 n. 153. In ogni caso, la destinazione dei terreni o delle relative pertinenze a finalità diverse dall'uso agricolo, prima che siano decorsi 5 anni dal trasferimento, determina la decadenza dal beneficio (art.11, 1° comma, del D.Lgs.18.05.2001, n°228).

Aliquota 15%

L'aliquota 15% si applica alle fattispecie indicate nella tabella che segue.

ALIQUOTA REGISTRO 15%
Terreno agricolo venduto da privato o impresa a soggetto diverso dall'imprenditore agricolo professionale (IAP) come definito dall'art. 1 del D.Lgs. 29.03.2004, n° 99

⁵⁴ All'imprenditore agricolo professionale, se iscritto nella gestione previdenziale ed assistenziale, sono altresì riconosciute le agevolazioni tributarie in materia di imposizione indiretta e creditizia stabilite dalla normativa vigente a favore delle persone fisiche in possesso della qualifica di coltivatore diretto (art. 1, 4° co, del D.Lgs. 99/2004).

N.B. : Qualora un **fabbricato rurale** sia ceduto unitamente al fondo di cui fa parte, senza distinzione di valori, l'aliquota è quella dovuta per la vendita del terreno (8% ovvero 15%).

Nella particolare ipotesi di acquisto agevolato ex D.L. 194/2009 (vedi infra "Agevolazioni per coltivatori diretti"), l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa di € 168,00.

Agevolazioni per i coltivatori diretti e gli IAP

Le agevolazioni per la piccola proprietà contadina, originariamente contenute nella L. 6.08.1954, n° 604, sono state nel corso degli anni più volte prorogate ed hanno trovato applicazione fino al 31 dicembre 2009 (da ultimo per effetto della proroga dettata dall'art. 2, comma 8, della L. 22.12.2008, n° 203).

La disposizione agevolativa introdotta con l'art. 2, comma 4-bis, del D.L. 30.12.2009, n° 194 (convertito con modificazioni dalla L. 26.02.2010, n° 25) non costituisce una proroga del regime previsto dalla citata L. 604/1954, ma una autonoma disciplina che trova applicazione solo per gli atti stipulati tra il 28 febbraio e il 31 dicembre 2010. Come indicato in premessa le agevolazioni di cui trattasi sono state prorogate a tempo indeterminato dall'art. 1, comma 41, della L. 220/2010.

Secondo la norma in esame gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze,⁵⁵ qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti, posti in essere a favore di *coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale*, nonché le operazioni fondiari operate attraverso l'ISMEA, sono soggetti alle seguenti imposte:

- imposta di registro € 168,00
- imposta ipotecaria € 168,00
- imposta catastale 1%

Gli onorari dei notai sono ridotti alla metà e gli atti sono esenti dall'imposta di bollo (art. 21 della Tabella allegato B del DPR 642/1972).

Le cause di decadenza dall'agevolazione consistono:

- nell'alienazione volontaria dei terreni entro i cinque anni dall'acquisto;

⁵⁵Secondo l'Agenzia delle Entrate il trasferimento di un terreno agricolo per effetto del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria, è assimilabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso (Ris. 29.04.2009, n° 116/E); la Corte di Cassazione con Sentenza 16.06.2010, n° 14520, ha affermato che, in via di interpretazione costituzionalmente orientata, deve ritenersi applicabile l'agevolazione fiscale in esame all'acquisto per usucapione, giudizialmente accertato, di un fondo rustico.

- nella cessazione della conduzione e/o della coltivazione diretta del terreno entro i cinque anni dall'acquisto.

Non incorre nella decadenza dei benefici il contribuente che durante il quinquennio dall'acquisto, ferma restando la destinazione agricola, alieni il fondo o lo conceda in godimento a favore del coniuge, di parenti entro il 3° grado e di affini entro il 2° grado, che esercitano l'attività di imprenditore agricolo, nonché in ogni caso di alienazione conseguente all'attuazione di politiche comunitarie, nazionali e regionali volte a favorire l'insediamento di giovani in agricoltura o tendenti a promuovere il prepensionamento nel settore (cfr. Ris. 1.12.2008, n° 455/E, 18.08.2009, n° 227, e 17.05.2010, n° 36/E).

Un aspetto rilevante della nuova normativa è che, ai fini della fruizione delle agevolazioni di cui trattasi, non è più richiesta la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 2, nn. 1, 2 e 3 della L. 604/1954; conseguentemente viene meno anche la funzione della certificazione prevista dai successivi articoli della predetta L. 604/1954 e, quindi, non si rende più necessaria la presentazione del certificato dell'ispettorato provinciale agrario, ovvero dell'attestato provvisorio e definitivo sull'abitudine della lavorazione della terra da parte del beneficiario e sulla idoneità del fondo alla formazione e all'arrotondamento della proprietà contadina (cfr. Ris. 17.05.2010, n° 36/E).

Agevolazioni per le aziende agricole montane

Ai sensi dell'art. 5-bis della legge 31.1.1994, n° 97 (articolo inserito dall'art. 52, comma 21, della legge 28.12.2001, n° 448, a decorrere dal 1°1.2002) nei territori delle comunità montane il trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli a coltivatori diretti e ad imprenditori agricoli a titolo principale (ora I.A.P.) che si impegnano a costituire un compendio unico e a coltivarlo o a condurlo per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento, è esente da imposta di registro, ipotecaria, catastale, di bollo e di ogni altro genere. I terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituiti in compendio unico, sono considerati unità indivisibili per quindici anni dal momento dell'acquisto e per questi anni non possono essere frazionati per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atto tra vivi. In caso di successione i compendi devono essere compresi per intero nella porzione di uno dei coeredi o nelle porzioni di più coeredi che ne richiedono congiuntamente l'attribuzione.

In caso di violazione degli obblighi di cui sopra sono dovute, oltre alle imposte non pagate ed agli interessi, maggiori imposte pari al 50% delle imposte dovute.

Conservazione dell'integrità fondiaria

Ai sensi dell'art. 5-bis del D.Lgs. 18.5.2001, n° 228, al trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli a coloro che si impegnino a costituire un compendio unico e a coltivarlo o a condurlo in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale per un periodo di almeno 10 anni dal trasferimento si applicano le disposizioni di cui all'art. 5-bis, commi 1 e 2, della legge 31.1.1994, n° 97. Gli onorari notarili per gli atti di trasferimento sono ridotti ad un sesto.

Il vincolo di indivisibilità è ridotto a 10 anni e durante tale periodo i terreni non possono essere frazionati per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti fra vivi.

Ai sensi dell'art. 14, 5° comma, della legge 15.12.1998, n° 441, dal 1° gennaio 1999 i giovani agricoltori, in possesso dei requisiti per beneficiare degli aiuti previsti dal regolamento CE n° 950/1997, qualora acquistino o permutino terreni, sono assoggettati all'imposta di registro nella misura del 75% di quella prevista dalla tariffa parte I, art. 1, nota 1, allegata al D.P.R. 131/1986.

Ai sensi dell'art. 4-bis del D.Lgs. 18.5.2001, n° 228, è considerato giovane imprenditore agricolo l'imprenditore avente una età non superiore a 40 anni.

L'Agenzia delle Entrate con Ris. n° 3/E del 4.01.2008 ha affermato che l'atto di conferimento di terreni agricoli in società di persone in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale è esente dall'imposta di bollo e sconta le imposte di registro e ipotecaria in misura fissa, ai sensi del combinato disposto degli articoli 1, comma 1, della L. 604/1954 e 28, ultimo comma, della L. 454/1961.

Per usufruire delle predette agevolazioni la società deve essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 1, comma 3, del D.Lgs. 93/2004.

Riepilogo delle imposte sui trasferimenti applicabili per l'acquisto di terreni agricoli e relative pertinenze			
Soggetto	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
Soggetto senza qualifiche professionali	15%	2%	1%
Imprenditore agricolo professionale non iscritto negli elenchi previdenziali	8%	2%	1%

Imprenditore agricolo professionale iscritto negli elenchi previdenziali	Fissa	Fissa	1%
Giovane imprenditore agricolo senza qualifiche professionali	6%	1,5%	0,75%
Coltivatore diretto	Fissa	Fissa	1%
Società agricola	15%	2%	1%
Società agricola IAP con socio o amministratore non iscritto negli elenchi Previdenziali	8%	2%	1%
Società agricola IAP con socio o amministratore iscritto negli elenchi previdenziali	Fissa	Fissa	1%

Fonte: IL SOLE 24 ORE

3.1. Trasferimenti di beni immobili situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati

L'art. 33, comma 3 della legge 23.12.2000, n° 388 (Finanziaria 2001) aveva introdotto un regime agevolato (quando il venditore non è un soggetto IVA) per i trasferimenti di beni immobili che:

- 1) avessero per oggetto beni situati in **aree soggette a piani urbanistici particolareggiati**, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale;
- 2) fossero funzionali all'**utilizzazione edificatoria** dell'area stessa.

Per i suddetti trasferimenti era prevista l'applicazione delle seguenti imposte in misura ridotta:

- **imposta di registro nella misura dell'1%**
- **imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (€ 168,00 ciascuna).**

Il regime agevolato trovava applicazione a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenisse **entro 5 anni** dall'atto del trasferimento.

→ Il suddetto acquisto poteva avere per oggetto un terreno o anche un fabbricato, eventualmente da demolire.

→ Così come chiarito nell'art. 76 della legge 448 del 28 dicembre 2001 (Finanziaria 2002), il regime agevolato si applicava anche qualora l'acquirente non possedesse già altro immobile compreso nello stesso piano urbanistico⁵⁶.

→ A norma dell'art. 2, comma 30, della legge 24.12.2003, n° 350, nell'ipotesi di piani attuativi di iniziativa privata, comunque denominati, le agevolazioni fiscali in questione si applicavano, in ogni caso, a seguito della sottoscrizione della convenzione con il soggetto attuatore (si veda in proposito la R.M. n. 175/E del 22.12.2005).

L'art. 36, comma 15, del D.L. 4.07.2006, n° 223, (convertito con modificazioni dalla L. 4.08.2006, n° 248) ha radicalmente modificato il regime agevolato di cui sopra limitandolo ai “trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata **pubblica**, comunque denominati, realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione” con effetto per gli atti pubblici formati e le scritture private autenticate a decorrere dal 4 luglio 2006.

Tale disposizione è stata modificata dall'art. 1, comma 306, della L. 27.12.2006, n° 296 (finanziaria 2007), entrata in vigore il 1° 01.2007, che ha sostituito le parole “edilizia residenziale convenzionata pubblica” con le seguenti “edilizia residenziale convenzionata”.

In tal modo è stato chiarito che l'agevolazione non era limitata ai casi di acquisto degli immobili da parte di gestori di edilizia residenziale pubblica, ma in generale in tutti i casi in cui gli immobili fossero acquistati per l'attuazione delle predette convenzioni, anche se l'acquirente era un soggetto privato.

La suddetta disposizione è stata abrogata dall'art. 1, comma 27, della L. 24.12.2007, n° 244 (finanziaria 2008). La nuova disciplina, contenuta nei commi 25 e 26 – e operativa dal 1° gennaio 2008 – prevede l'applicazione di specifiche aliquote ai trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati, a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto.

⁵⁶ Il precedente orientamento ministeriale (vedi Circ. n° 1 del 3 gennaio 2001 e n. 6 del 26 gennaio 2001) aveva limitato l'ambito di operatività della norma ai casi di acquisto di immobili da parte di soggetti già in possesso di un'area compresa in un piano urbanistico particolareggiato, la quale non poteva essere suscettibile di utilizzazione edificatoria senza l'acquisizione o la disponibilità di altro immobile.

In particolare per i suddetti trasferimenti è prevista l'applicazione delle seguenti imposte (sempre quando l'operazione risulti fuori campo IVA o esente dall'IVA):

- **imposta di registro nella misura dell'1%** (art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986);
- **imposta ipotecaria del 3%** (art. 1-bis della tariffa allegata al D.Lgs. 347/1990);
- **imposta catastale dell'1%** (art. 10 del medesimo D.Lgs. 347/1990).

Le disposizioni in esame hanno carattere permanente:

→ gli immobili agevolati possono essere costituiti anche da costruzioni, come i fabbricati per i quali il piano prevede la demolizione o la ricostruzione ovvero il restauro o la bonifica edilizia;

→ deve trattarsi di piani diretti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale comunque denominati, e cioè dei programmi approvati secondo i criteri stabiliti con la L. 865/1971 (programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica);

→ i piani nei quali sono inseriti gli immobili oggetto del trasferimento devono, quindi, essere destinati a tale finalità, escludendosi destinazioni non abitative (edilizia commerciale, servizi pubblici, ...);

→ per l'individuazione del momento in cui il programma è da intendersi completato si ritiene che debba farsi riferimento alla ultimazione dei lavori di costruzione entro il quinquennio dall'acquisto.

Nel caso di mancato rispetto della suddetta condizione dovrà essere corrisposta la differenza fra l'aliquota dell'1% e quella ordinaria (8% ovvero 7%), al netto, tuttavia, della maggior imposta ipotecaria corrisposta (3% anziché 2%) Nessuna sanzione è prevista nell'ipotesi in cui dovesse verificarsi la decadenza dell'agevolazione per decorrenza del quinquennio; peraltro saranno dovuti gli interessi di mora di cui alla L.26.01.1961,n.29, attualmente pari al saggio dell'1,375 per semestre compiuto.

Al riguardo si fa presente che la Corte di Cassazione con la Sentenza n° 18679 del 13.08.2010 ha espresso il seguente principio: "Se il soggetto che ha acquistato con il beneficio aliena i terreni prima di 5 anni senza avervi edificato, egli perde l'agevolazione anche se il successivo acquirente realizza la costruzione prima del decorso di 5 anni dal primo acquisto".

4. Altri casi di cessione di immobili non abitativi (cenni)

Per completezza di esposizione si evidenzia il trattamento di altri possibili trasferimenti di immobili ad uso diverso da quello abitativo.

Tipologia dell'immobile oggetto di trasferimento	IVA	REGISTRO	IPOTEC.	CATAST.
Fabbricato inserito nei piani di recupero ceduto da privato nei confronti del soggetto che attua il recupero (*)	--	€ 168,00	€ 168,00	€ 168,00
Permuta di immobile nell'ambito di piani di recupero (*)	--	€ 168,00	€ 168,00	€ 168,00
Immobile trasferito a favore dello Stato, di enti pubblici territoriali o consorzi costituiti esclusivamente fra gli stessi ovvero a favore di comunità montane	--	€ 168,00	2%	1%
Trasferimento di immobili situati all'estero o diritti reali di godimento sugli stessi	--	€ 168,00	--	--

(*) Trattasi dei piani di recupero convenzionati di cui all'art. 5 legge 22.4.1982 n. 168 ed agli artt. 27 e seguenti della Legge 5.8.1978 n.457.

5. Le opere di urbanizzazione⁵⁷

L'aliquota IVA sulla cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché degli edifici assimilati è quella del 10%.

In particolare:

Descrizione	IVA	REGISTRO	IPOTEC.	CATAST.
Opere cedute da impresa costruttrice	10%	€ 168,00	€ 168,00	€ 168,00
Opere cedute da impresa non costruttrice	10%	€ 168,00	€ 168,00	€ 168,00
Opere cedute da impresa che ha effettuato interventi di recupero (legge 457/1978, art. 31, lett. A, B, C, D, E)	10%	€ 168,00	€ 168,00	€ 168,00
Opere vincolate ex lege 1089/1939 cedute da impresa non costruttrice	10%	€ 168,00	€ 168,00	€ 168,00
Opere vincolate ex lege 1089/1939 cedute da impresa che ha effettuato interventi di recupero (legge 457/1978, art. 31, lett. A, B, C, D, E)	10%	€ 168,00	€ 168,00	€ 168,00

⁵⁷ Le opere di urbanizzazione sono analiticamente indicate in appendice 2.0

N.B.: - L'art. 51 della L. 21.11.2002, n° 342, esclude dall'IVA le cessioni realizzate a titolo gratuito dalle imprese titolari delle concessioni di edificare nei confronti dei Comuni, a condizione che dette cessioni abbiano ad oggetto aree ed opere di urbanizzazione e siano effettuate a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione. Si segnalano le Ris. n° 140/E del 4.06.2009 e n° 166/E del 22.06.2009

6. Aliquote IVA su appalti, materiali e servizi per l'edilizia

ALIQUOTA 4%
Beni, escluse materie prime e semilavorati, forniti per la costruzione, anche in economia, di edifici non di lusso (*).
Beni, escluse materie prime e semilavorati, per la costruzione, anche in economia, di costruzioni rurali.
Interventi di eliminazione delle barriere architettoniche.
Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto per la costruzione di abitazioni non di lusso commissionate da imprese costruttrici per la rivendita (*).
(*) art. 13 legge Tupini 02.07.1949, n. 408 e successive modificazioni.
ALIQUOTA 10%
Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione di case di abitazione non di lusso.
Beni, escluse materie prime e semilavorati, per la costruzione delle opere di edilizia pubblica e di urbanizzazione.
Beni, escluse materie prime e semilavorati, per la realizzazioni degli interventi di recupero relativi ad abitazioni non di lusso, ad opere di urbanizzazione primaria e ad alloggi collettivi.
Costruzione parcheggi.
Edilizia pubblica, opere di urbanizzazione primaria e secondaria cedute da imprese costruttrici
Impianti cimiteriali.
Impianti di depurazione.
Impianti di produzione e reti di distribuzione calore-energia e di energia elettrica da fonti alternative.
Infrastrutture di sosta e corrispondenza connesse alla rete autostradale.
Opere di costruzione ed ammodernamento di impianti sportivi.

Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione e per la costruzione di insediamenti destinati ad attività didattica e di ricerca.
ALIQUOTA 20%
Acciai.
Materiali e prodotti dell'industria lapidea.
Materie prime e semilavorati per l'edilizia.
Materiali inerti.

Capitolo 3

La permuta di immobili

Secondo l'art. 1552 del codice civile la permuta è il contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro.

1. Permuta di beni soggetti entrambi ad imposta di registro

Sotto il profilo fiscale la permuta è disciplinata, per quanto riguarda l'imposta di registro, dall'art. 43, 1° comma, lettera b) del D.P.R. 131/1986 che stabilisce che la **base imponibile** della permuta (di beni sottoposti ad aliquote diverse) è costituita dal **valore del bene che dà luogo all'applicazione dell'imposta che consente il gettito maggiore**.

Occorre, pertanto, fare un confronto, sulla scorta delle aliquote corrispondenti ai beni permutati, e considerare l'imposta maggiore risultante dalla liquidazione.

Tale imposta, salvo patto contrario, è a carico di entrambi i contraenti in parti eguali (art. 1554 cod. civ.).

Permuta di un terreno agricolo con un appartamento		
	Terreno agricolo	Appartamento
Valore	€ 52.000	€ 75.000
Aliquota registro	15%	7%
Imposta registro	€ 52.000 x 15% = € 7.800	75.000 x 7% = € 5.250
<p>L'imposta complessivamente dovuta sull'atto di permuta sarà, pertanto, di € 7.800 da corrispondersi da ciascun contraente nella misura di € 3.900, salvo patto contrario.</p>		

2. Permuta di beni soggetti l'uno ad imposta di registro, l'altro ad IVA

Nell'ipotesi di atti che contengano permuta di beni, rientranti in regimi tributari diversi, e cioè l'uno soggetto all'IVA e l'altro all'imposta di registro, **entrambi i tributi si renderanno dovuti**, ognuno sulla prestazione di propria rilevanza, in conformità al

disposto dell'art. 40, 2° comma, del citato D.P.R. 131/1986⁵⁸. Per quanto riguarda l'IVA la norma di riferimento è l'art. 11 del DPR 633/1972.

Considerando l'esempio di cui sopra, si ipotizzi che la cessione dell'appartamento sia soggetta ad IVA con l'aliquota del 10%:

	Terreno agricolo	Appartamento
Valore	€ 52.000	€ 75.000
Aliquota registro	15%	--
Imposta registro	€ 75.000 x 15% = € 7.800	--
Aliquota I.V.A.	--	10%
I.V.A.	--	€ 75.000 x 10% = € 7.500

L'imposta complessivamente dovuta sull'atto di permuta sarà, pertanto:

Registro: € 7.800

I.V.A.: € 7.500

per un totale di € 15.300

=====

3. Permuta di beni soggetti entrambi ad IVA

Nel caso in cui i beni oggetto della permuta siano soggetti a IVA, tale imposta si applica, con l'aliquota propria dei beni permutati, ad **entrambi i trasferimenti**.

4. Imposte ipotecaria e catastale

Per quanto concerne, infine, le imposte ipotecaria e catastale, che si applicano con le aliquote, rispettivamente, del 2% e dell'1% ai trasferimenti soggetti all'imposta di registro e con le aliquote del 3% e dell'1% ai trasferimenti di immobili strumentali soggetti ad IVA 20%, la base imponibile deve intendersi quella da adottarsi ai fini dell'imposta di registro⁵⁹.

L'Agenzia delle Entrate con la circ. del 13.02.2007, n° 8/E, ha precisato che il

⁵⁸ Ai sensi del quale "per le operazioni permutative l'imposta di registro si applica sulla cessione o prestazione non soggetta all'IVA"

⁵⁹ Cfr. Riunione del 21/24 giugno 1983 - Ispettori Compartimentali.

presupposto per l'applicazione dell'imposta ipotecaria è la formalità di trascrizione. Pertanto la permuta, in quanto unico negozio giuridico, dà luogo ad un'unica formalità per la quale è dovuta l'imposta ipotecaria calcolata su una base imponibile pari al valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta.

A diverse conclusioni giunge l'Agenzia delle Entrate con riferimento all'imposta catastale, correlata alla diversa formalità della voltura catastale, affermando che il negozio giuridico della permuta immobiliare dà luogo a due distinte volture catastali (una per ciascun immobile) ; di conseguenza ciascuna di esse è autonomamente soggetta a tassazione ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.P.R. 347/1990.

5. Applicazione del sistema del c.d. “prezzo valore” ad una permuta immobiliare.

L'Agenzia delle Entrate con Ris. del 9.11.2007, n° 320/E, ha espresso l'avviso che nella nozione di “cessione” di cui all'art. 1, comma 497 della L. 23.12.2005, n° 266, e successive modificazioni e integrazioni, rientri anche il contratto di permuta (cfr.cap.2 § 3.1).

In presenza dei requisiti di legge al negozio permutativo si applicano, pertanto, le disposizioni di cui al precitato art. 1, comma 497, della L. 266/2005.

A tal fine sarà necessario indicare in atto il conguaglio pattuito fra le parti, nonché il valore attribuito a ciascuno dei beni permutati.

Capitolo 4

L'accertamento di valore

1. Disposizioni in tema di accertamento della base imponibile ai fini dell'imposta di registro.

Il D.L. 4.07.2006, n° 223, convertito con modificazioni dalla L. 4.08.2006, n° 248 (c.d. Legge Prodi-Bersani), ha apportato significative modifiche in materia di accertamento ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, ampliando i poteri degli uffici finanziari al riguardo.

Il comma 23-ter dell'art. 35 del D.L. 223/2006, inserito dalla legge di conversione n. 248/2006, ha aggiunto il comma 5-bis all'art. 52 del D.P.R. 131/1986 rendendo non più applicabile il meccanismo della c.d. valutazione "automatica" o "catastale" – di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 52 del D.P.R. 131/1986 – in base alla quale gli uffici non potevano procedere all'accertamento di valore nei casi in cui il valore o il corrispettivo degli immobili fosse stato dichiarato in misura non inferiore al relativo valore catastale.

Di conseguenza è venuto meno il limite al potere di accertamento di valore, fatta eccezione per le compravendite effettuate con il sistema c.d. "prezzo-valore", come illustrato nel precedente capitolo 2 al § 3.1.

La disposizione in esame ha ripristinato, sostanzialmente, la procedura di accertamento sulla base del valore venale in comune commercio degli immobili compravenduti (cfr. artt. 51 e 52 del D.P.R. 131/1986).

Peraltro va precisato che i limiti all'accertamento di valore ex commi 4 e 5 del precitato art. 52 hanno continuato a valere per gli atti pubblici formati, le scritture private autenticate e le scritture private registrate prima del 12.08.2006, giorno successivo alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della legge di conversione n. 248/2006 (cfr. Ris. n. 285/E del 7.7.2008).

2. Poteri di controllo degli uffici.

Il comma 24 dell'art. 35 del D.P.R. 223/2006 ha introdotto il nuovo art. 53-bis nel D.P.R. 131/1986 che estende i poteri di controllo previsti per le imposte sui redditi dal D.P.R. 600/1973, in particolare negli artt. 32 e 33, anche ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

In sintesi gli uffici, per lo svolgimento delle loro funzioni, possono:

- procedere alla esecuzione di accessi, ispezioni e verifiche;
- richiedere informazioni ed acquisire documenti nei confronti del contribuente, ai sensi dell'art. 32, 1° comma, numeri 2), 3), 4), 6bis) del D.P.R. 600/1973, e di soggetti terzi.

Particolare attenzione merita il n° 7) dell'art. 32, che consente agli uffici, previa autorizzazione del Direttore Centrale dell'accertamento dell'Agenzia delle Entrate o del Direttore Regionale della stessa, a richiedere alle banche, alla società Poste Italiane, agli intermediari finanziari, alle imprese di investimento, alle società di gestione del risparmio e alle società fiduciarie, dati, notizie e documenti relativi a qualsiasi rapporto intrattenuto od operazione effettuata dal contribuente o da terzi legati al contribuente da vincoli familiari (qualora l'ufficio, anche mediante presunzioni, purchè gravi, precise e concordanti possa ritenere che le movimentazioni finanziarie di tali soggetti siano imputabili al contraente dell'atto).

Ad avviso dell'Agenzia delle Entrate, che attribuisce natura procedimentale alle nuove disposizioni, gli uffici possono avvalersi delle indagini finanziarie, con riferimento agli atti per i quali non sono ancora decorsi i termini di decadenza dell'attività accertatrice, selezionando opportunamente i casi (cfr. circ. n° 32 del 19.10.2006 e circ. n° 6/E del 6.02.2007).

3. Disposizioni in materia di IVA (Ante Legge Comunitaria n° 88/2009).

L'ultimo periodo del 3° comma dell'art. 54 del D.P.R. 633/1972 – come modificato dall'art. 35, comma 2, del D.L. 223/2006 – aveva stabilito che per le cessioni aventi ad oggetto beni immobili e relative pertinenze, la prova dell'esistenza di operazioni imponibili per ammontare superiore a quello indicato in dichiarazione potesse essere validamente desunta dalla differenza tra il valore normale dei predetti beni, determinato ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 633/1972, ed il corrispettivo dichiarato.

Con circolare n° 28 del 4.08.2006 l'Agenzia delle Entrate aveva affermato che la nuova disposizione consentiva agli uffici di rettificare direttamente la dichiarazione annuale IVA quando il corrispettivo della cessione fosse dichiarato in misura inferiore al “valore normale” del bene.

L'Agenzia aveva, inoltre, precisato con circolare n° 11 del 16.02.2007 (al § n° 12.4) che le disposizioni in esame avevano efficacia anche per le rettifiche relative ai periodi di imposta ancora accertabili.

Occorre ancora evidenziare che il comma 23-bis dell'art. 35, inserito nel D.L. 223/2006 dalla legge di conversione n° 248/2006, aveva introdotto una presunzione nella determinazione del valore normale prevedendo che per i trasferimenti immobiliari soggetti ad IVA, finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, il "valore normale" – da assumere quale parametro di riferimento ai fini della eventuale rettifica della dichiarazione – non potesse, comunque, essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato. Era tuttavia consentito al contribuente di fornire prova contraria avverso tale presunzione (cfr. Ris. n° 122 dell'1.06.2007 e n. 248/E del 17 giugno 2008).

In coerenza con le disposizioni in esame l'art. 35 del D.L. 223/2006 aveva abrogato l'art. 15 del D.L. 23.02.1995, n° 41, che escludeva la rettifica ai fini IVA del corrispettivo delle cessioni di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B e C, qualora lo stesso fosse stato indicato nell'atto in misura non inferiore al valore determinato in base all'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 131/1986, cioè al valore catastale.

E' interessante sottolineare che secondo le pronunce delle Commissioni Tributarie Provinciali la differenza di valore tra quanto indicato in fattura e quanto emerge dal calcolo del valore normale non è sufficiente, da sola, a consentire la rettifica della dichiarazione del venditore; sono quindi necessari ulteriori elementi che comprovino la sottofatturazione della vendita dell'immobile (C.T.P. di Reggio Emilia, sentenza n.55/01/08 del 16.05.2008, C.T.P. di Brescia, Sez.16, sentenza n.8/16/08 del 18.03.2008 e C.T.P. di Milano, Sentenza n° 292 del 8.10.2009).

4. Effetti temporali delle disposizioni contenute nel D.L. 223/2006.

L'art. 1, comma 265, della L. 244/2007 ha stabilito che per gli atti formati anteriormente al 4 luglio 2006 le presunzioni di cui all'art. 35, commi 2, 3 e 23-bis, del D.L. 4.07.2006, n° 223, convertito con modificazioni dalla L. 248/2006, valevano, agli effetti tributari, come presunzioni semplici.

Ciò stava a significare che, relativamente agli atti formati entro il 4 luglio 2006, la differenza fra il corrispettivo dichiarato e il maggior valore normale dell'immobile

non consentiva l'inversione dell'onere della prova ma, come affermato dalla costante giurisprudenza della Corte di Cassazione, poteva solo indirizzare l'attività di controllo degli uffici, non potendo da sola giustificare una rettifica in via presuntiva della dichiarazione, richiedendosi a tal fine che il maggior imponibile trovasse conferma in ulteriori elementi probatori.

5. Nuove disposizioni recate dalla L. 88/2009.

L'art. 24, commi 4, lett. f) e 5 della L. 7.07.2009, n° 88 (c.d. legge Comunitaria 2008), pubblicata sulla G.U. n° 161 del 14.07.2009, ha sostituito l'art. 54, comma 3, del D.P.R. 633/1972 (come modificato dall'art. 35, comma 2, del D.L. 223/2006) eliminando la possibilità per gli uffici finanziari di effettuare le rettifiche, ai fini IVA (con effetto dal 15.07.2009), sulla base del valore normale degli immobili trasferiti fondato sui valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). La norma in esame ha, inoltre, riscritto la lettera d) del 1° comma, dell'art. 39 del D.P.R. 600/1973 in tema di imposte dirette, anche qui escludendo, con effetto dal 29.07.2009, le rettifiche in base ai valori OMI.

La comunitaria ha, poi, formulato un nuovo testo dell'art. 14 del DPR 633/1972, che contiene la definizione del valore normale, e ha modificato l'art. 13 dello stesso D.P.R. con effetto dal 27 settembre 2009.

Conseguentemente gli atti di accertamento per i trasferimenti immobiliari, sia ai fini IVA sia per le imposte dirette, non possono più essere basati sul semplice richiamo ai valori OMI.

Per quanto riguarda gli atti emessi in passato, visto che la norma in questione non affronta il problema, va osservato che l'Agenzia delle Entrate (con la citata circ. n° 11/2007) ha sostenuto che le disposizioni contenute nel D.L. 223/2006 avevano efficacia anche per le rettifiche relative ai periodi d'imposta ancora accertabili, trattandosi di disposizioni procedurali e, quindi, retroattive: lo stesso principio dovrebbe valere ora, per cui gli atti emanati, che considerano i valori OMI come presunzione legale e con inversione dell'onere della prova a carico del contribuente, dovrebbero essere annullati.

Va ancora segnalato che la comunitaria non ha abrogato la disposizione in base alla quale, ai fini IVA, nel caso di trasferimento immobiliare finanziato con mutuo

ipotecario o finanziamento bancario, il “valore normale” non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o del finanziamento erogato (cfr. § 3).

In dottrina è stato sostenuto che l'azzeramento sostanziale della predetta disposizione dovrebbe desumersi da una logica di coordinamento generale.

In questa ottica l'importo del finanziamento ottenuto dall'acquirente potrebbe, al massimo, costituire in una compravendita immobiliare una presunzione semplice di occultamento di corrispettivo, da affiancare ad altri concordanti indizi per giustificare un accertamento in rettifica.

L'Agenzia delle Entrate con Circolare 14.04.2010, n° 18/E, ha confermato che l'abrogazione della presunzione legale a suo tempo introdotta dal D.L. 223/2006 produce effetti anche con riferimento al periodo pregresso per cui lo scostamento dei corrispettivi dichiarati per le cessioni di beni immobili rispetto al valore normale torna a costituire elemento presuntivo semplice. Viene, inoltre, precisato che gli uffici dovranno coltivare il contenzioso in essere soltanto qualora l'infedeltà del corrispettivo dichiarato sia sostenuta, oltre che dal mero riferimento allo scostamento dello stesso rispetto al prezzo mediamente praticato per immobili della stessa specie o similari, anche da ulteriori elementi presuntivi idonei ad integrare la prova della pretesa (quali, a titolo meramente esemplificativo, il valore del mutuo qualora di importo superiore a quello della compravendita, i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi sulla base delle risultanze finanziarie, i prezzi che emergono da precedenti atti di compravendita del medesimo immobile).

Pertanto in mancanza di tali o analoghi elementi di prova gli uffici dovrebbero abbandonare il contenzioso in corso.

Si segnala, infine, che la C.T.P. di Vicenza con sentenze 36-37-38/06/2010 depositate il 18 febbraio 2010 ha confermato gli accertamenti dell'Ufficio rilevando che la discordanza dai valori OMI, unita alla stipula di mutui per valori superiori a quelli dichiarati sono “presunzioni semplici, da ritenere gravi, precise e concordanti” e che la C.T.P. di Cosenza con Sentenza n° 581/1/10 ha precisato che eventuali differenze tra il valore del mutuo o del finanziamento bancario ed il prezzo dell'immobile non possano, da sole, giustificare le rettifiche in quanto si tratta di presunzioni semplici, non sorrette dai necessari requisiti di gravità, precisione e concordanza: pertanto l'onere della prova resta a carico del soggetto accertatore.

6. Solidarietà nel pagamento dell'IVA nei trasferimenti immobiliari.

L'art. 1, comma 164 della L. 244/2007 (che ha aggiunto il comma 3-bis all'art. 60-bis del D.P.R. 633/1972) dispone che se nell'atto di cessione avente ad oggetto un immobile e sulla relativa fattura l'importo del corrispettivo indicato è diverso da quello effettivo, il cessionario, anche se privato, è responsabile in solido con il cedente per il pagamento dell'IVA relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, e della relativa sanzione, compresa fra il 100 e il 200% dell'imposta evasa.

In presenza dei richiesti presupposti l'amministrazione finanziaria può rivolgersi, indifferentemente, al cedente o al cessionario per il pagamento della maggior imposta dovuta e della relativa sanzione.

E' opportuno segnalare che l'Agenzia delle Entrate con Circ. n° 8/E del 13.03.2009, § 6.3, ha precisato che "il comma 3-bis trova applicazione esclusivamente nell'ipotesi di effettiva divergenza tra l'importo dichiarato e quello percepito" ... "Ne consegue ... che la responsabilità solidale di cui al comma 3-bis non trova applicazione in caso di accertamento della maggior imposta basato sul c.d. valore normale".

Il nuovo comma 3-bis dell'art. 60 del D.P.R. 633/1972 prevede le modalità per la regolarizzazione della violazione che consistono – per il cessionario privato – nel versamento della maggior imposta dovuta, da effettuare entro 60 giorni dalla stipula dell'atto, e nella presentazione all'ufficio territorialmente competente nei suoi confronti, entro lo stesso termine, di copia della attestazione di pagamento e delle fatture oggetto della regolarizzazione.

Va inoltre sottolineato che per le imposte e le sanzioni amministrative dovute dal cedente o dal cessionario lo Stato ha privilegio speciale ai sensi degli artt. 2758 e 2772 C.C., per i beni immobili che hanno formato oggetto della cessione; il privilegio è esteso anche alla fattispecie in cui il cessionario solidalmente responsabile è un acquirente privato.

In forza di detto privilegio lo Stato per soddisfare la sua pretesa potrà rivolgersi non solo al primo cessionario, ma anche ai successivi acquirenti dell'immobile, senza che questi possano neppure invocare la preventiva escussione del debitore, travolgendo anche i diritti che nel frattempo siano stati acquisiti sull'immobile.

In ultimo va sottolineato che non è previsto un apposito termine per l'estinzione del privilegio speciale immobiliare. Esso pertanto si estingue solo con il venir meno del

credito erariale che assiste, per decadenza della relativa azione di recupero o per il pagamento a seguito della conclusione dell'eventuale iter in sede contenziosa.

7. **Determinazione del valore normale degli immobili.**

Il comma 307 dell'articolo unico della L. 296/2006 (legge finanziaria 2007) ha stabilito che un apposito provvedimento avrebbe individuato, periodicamente, i criteri utili per la determinazione del valore normale degli immobili da trasferire ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 633/1972 (IVA) (articolo completamente riformulato dalla L. 88/2009), dell'art. 9, comma 3, del TUIR 917/1986 e dell'art. 51, comma 3, del D.P.R. 131/1986 (imposta di registro).

In attuazione delle norma succitata in data 27 luglio 2007 è stato emanato il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate (su G.U. n° 182 del 7.08.2007) che individua i criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati.

In proposito, tenute presenti le disposizioni recate dalla Comunitaria 2008 di cui al precedente § 5, si riportano, in sintesi, qui di seguito i contenuti del citato provvedimento che riguarda tutti gli ambiti impositivi: Iva, registro e altre imposte indirette minori, imposte dirette ed Irap.

I criteri utili per la determinazione del *valore normale* sono stabiliti sulla base dei valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'**Agenzia del territorio** che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici.

Il *valore normale* sarà determinato in relazione al tipo di immobile:

- Per le abitazioni si farà riferimento:
 - ai metri quadri, alla zona omogenea, allo stato conservativo, al taglio, al piano, alla categoria catastale.
- Per gli immobili diversi dalle abitazioni, il *valore normale* sarà dato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'Osservatorio riferito al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile trasferito.
- Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il *valore normale* è determinato sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato secondo le indicazioni precedenti (lo stato "normale" è la situazione più diffusa)

un moltiplicatore pari a 1,3. In pratica, dato che spesso non vi è corrispondenza tra tipi di immobili rilevati dall'OMI e categorie catastali, gli allegati al provvedimento individuano le regole da applicare per rendere omogenee, tramite appositi correttivi, le stime. Si evidenzia che l'applicazione dei suddetti correttivi, da un punto di vista pratico, può risultare complessa in quanto le "conversioni" in altre classificazioni possono dar luogo ad errori. I coefficienti, infatti, si possono applicare "a salire" o "a scendere" a seconda di come debbano essere incrociate le descrizioni. L'esempio, riportato negli allegati al decreto in questione, è la migliore testimonianza di quanto sia insidioso il calcolo.

Incideranno sulla valorizzazione anche lo stato di occupazione per contratti in essere, eventuali vincoli di carattere storico- artistico, l'eventuale destinazione del PRG (si pensi al caso di area destinata a esproprio).

Il provvedimento individua inoltre una serie di ulteriori elementi che dovranno essere tenuti in considerazione al fine di integrare il *valore normale*:

- il valore del mutuo eventualmente erogato in relazione all'operazione immobiliare (se di importo superiore a quello della compravendita);
- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione dei costi sostenuti per la costruzione, ad altre prove certe e, in particolare, alle risultanze delle indagini finanziarie;
- i prezzi che emergono da offerte di vendita al pubblico tramite i media;
- i valori delle ristrutturazioni desunte dai dati relativi ai permessi di costruire e alle D.I.A. (Denunce di Inizio Attività) trasmesse dai Comuni e alle detrazioni dichiarate per spese di recupero del patrimonio edilizio.

8. Termini per l'accertamento.

- Imposta di registro

L'ufficio se ritiene che i beni abbiano un valore venale superiore a quello dichiarato o al corrispettivo pattuito, provvede con lo stesso atto alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta con gli interessi e le sanzioni - ai sensi dell'art. 52

del D.P.R. 131/1986 - mediante avviso notificato entro **due anni** dal pagamento dell'imposta principale (cioè dalla registrazione dell'atto)⁶⁰.

La legge finanziaria 2003 (legge 27.12.2002, n° 289, modificata per effetto della legge di conversione del D.L. 24.12.2002, n° 282) ha disposto la proroga di due anni dei termini per la rettifica e la liquidazione della maggiore imposta relativa agli atti pubblici e/o scritture private autenticate formati e/o registrate entro la data del 30 novembre 2002, nei confronti dei contribuenti che non si siano avvalsi delle norme relative alla definizione agevolata ai fini delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni e sull'incremento di valore degli immobili.

- Imposta sul valore aggiunto

L'avviso di accertamento può essere notificato - ai sensi dell'art. 57 del D.P.R. 633/1972 - fino al 31 dicembre del quarto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione o, se la dichiarazione è stata omessa, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui avrebbe dovuto essere presentata.

Anche con riferimento agli atti soggetti ad IVA, per i contribuenti che non si siano avvalsi delle disposizioni di cui ai seguenti articoli della legge 289/2002 (condoni):

- art. 7 (definizione automatica del reddito di impresa e di lavoro autonomo..)
- art. 8 (integrazione degli imponibili per gli anni pregressi)
- art. 9 (definizione automatica per gli anni pregressi)

i termini per la notifica dell'avviso di accertamento sono prorogati di due anni.

9. Occultazione di corrispettivo

Ai sensi dell'art. 72 del D.P.R.131/1986, così come modificato dall'art.1, lett. d) del D.Lgs. 473/1997, nel caso in cui l'Amministrazione finanziaria accerti che il corrispettivo dichiarato, ancorchè uguale o superiore al valore normale, è inferiore all'effettivo prezzo di cessione, è prevista una sanzione amministrativa che va dal 200 al 400 per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella applicata in base al corrispettivo dichiarato. Tale sanzione è computata al netto della sanzione per

⁶⁰ Qualora il valore definitivamente accertato, ridotto di un quarto, superi quello dichiarato si applica, ai sensi dell'art. 1 lett. c) del D.Lgs. 18.12.1997, n. 473, una sanzione amministrativa che va dal 100 al 200 per cento della maggiore imposta dovuta.

insufficiente dichiarazione di valore, eventualmente già irrogata, ai sensi dell'art. 71 dello stesso decreto.

Si precisa peraltro che ai sensi dell'art.16 del D.Lgs.18 dicembre 1997, n. 472, entro il termine previsto per la proposizione del ricorso (60 giorni) è possibile definire la controversia mediante il pagamento di un importo pari ad un quarto della sanzione indicata (riduzione della sanzione a un terzo con riferimento agli atti emessi a decorrere dal 1°.02.2011 – art. 1, commi 20, lett. b) e c) e 22) della L. 220/2010).

In merito alla dimostrazione dell'occultamento sono stati ritenuti sufficientemente probanti tutti gli atti riferiti ad entrambe le parti contrattuali ed in particolare: il rinvenimento del preliminare di compravendita (o compromesso), una sistemazione dei rapporti economici fra le parti contendenti raggiunto in sede giudiziaria, una contro dichiarazione sottoscritta da entrambe le parti contraenti.

È bene precisare che deve trattarsi di elementi certi ed incontrovertibili e non di semplici presunzioni.

10. Ravvedimento

Per le sanzioni conseguenti alle violazioni in tema di imposta di registro e IVA è ammessa la definizione agevolata (riduzione delle sanzioni a un dodicesimo o a un decimo del minimo edittale) ai sensi dell'art. 13, comma 1, lettere a), b) e c) del D.Lgs. 18.12.1997, n° 472 (ravvedimento operoso), sempreché le violazioni non siano state già constatate e, comunque, non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore, e i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza.

Per le violazioni commesse a partire dal 1° febbraio 2011 le sanzioni ridotte passano rispettivamente, da 1/12 a 1/10, da 1/10 a 1/8 del minimo edittale (art. 1, commi 20, lett. a) e 22, della L. 220/2010).

Inoltre ai sensi degli articoli 16 e 17 del precitato D.Lgs. 472/1997 è possibile definire la controversia con il pagamento di un importo pari ad un quarto della sanzione indicata, ovvero della sanzione irrogata e, comunque, non inferiore ad un quarto dei minimi edittali previsti per le violazioni più gravi relative a ciascun tributo, entro il termine per la proposizione del ricorso.

Con riferimento agli atti emessi a decorrere dal 1° febbraio 2011, le sanzioni aumentano da un quarto ad un terzo dell'importo irrogato (art. 1, commi 20, lett. b) e c) e 22 della L. 220/2010).

Capitolo 5

Il Contratto preliminare

Con la stipula del contratto preliminare le parti assumono l'obbligo di concludere, in un tempo successivo, un contratto - definitivo di compravendita - di cui fissano gli elementi essenziali.

Il preliminare deve essere stipulato per iscritto, a pena di nullità⁶¹.

Non è invece richiesto l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata (da parte di Notaio o altro pubblico ufficiale) se non nei casi in cui si intenda procedere alla trascrizione del preliminare nei registri immobiliari (*vedi infra* "Trascrizione del preliminare").

1. Effetti obbligatori del contratto preliminare

Mentre la vendita (sia essa riflessa in scrittura privata o in atto pubblico) ha effetti reali (e cioè comporta automaticamente il trasferimento del diritto reale dal venditore al compratore), il preliminare di vendita ha meri effetti obbligatori⁶², stabilendo:

- per il promittente venditore, l'obbligo di effettuare la cessione nei confronti del promissario acquirente nel termine stabilito;
- per il promissario acquirente, l'obbligo di pagare il prezzo concordato.

L'acquisto è, quindi, rinviato alla stipulazione di un successivo contratto, il quale sarà di compravendita.

2. Registrazione del preliminare

Ai sensi dell'art. 5 e dell'art.13 del D.P.R. n. 131/1986, i contratti preliminari relativi a cessioni di fabbricati sono soggetti a registrazione nell'usuale **termine di 20 giorni** dalla data della stipula (cosiddetto "termine fisso").

⁶¹ L'art. 1351 c.c. dispone che il preliminare è nullo se non è concluso nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo.

⁶² In caso di inadempimento di una delle due parti, l'altra – sempre che abbia eseguito la propria prestazione o ne abbia fatto offerta nei modi di legge – può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso, ai sensi dell'art. 2932 c.c.. Tuttavia il preliminare, se non viene trascritto, non tutela il promissario acquirente dal rischio di fallimento del promissario venditore-imprenditore, né dal rischio che il trasferimento dell'immobile venga effettuato a favore di altro soggetto (Cfr. *infra*).

2.1. Cessioni soggette ad imposta di registro (fuori ambito IVA)

2.1.1. Preliminare “puro” (senza acconto o caparra)

Trattasi del preliminare tipico, contenente i soli elementi essenziali senza altre clausole (caparra confirmatoria, acconto prezzo, ecc...).

È soggetto ad imposta di registro nella misura fissa di € 168,00⁶³

2.1.2. Preliminare con caparra confirmatoria

Il versamento di una somma di denaro effettuato al momento della conclusione del contratto, a titolo di caparra (quale accessorio del contratto di compravendita), non costituisce pagamento parziale del prezzo pattuito, in quanto la caparra ha una funzione prevalentemente risarcitoria; solo al momento dell'adempimento del contratto la stessa può essere imputata alla prestazione dovuta.

Anche la Corte di Giustizia della U.E. con sentenza del 18.07.2007 (causa C – 277/05) ha affermato la natura (esclusivamente) risarcitoria della caparra che rimane esclusa dal campo di applicazione dell'IVA, negando che la stessa possa costituire corrispettivo della prestazione principale o di altri servizi ad essa accessori.

La funzione risarcitoria della caparra confirmatoria opera, a norma dell'art. 1385 c.c., come segue:

a) se il promissario acquirente è inadempiente, il venditore può recedere dal contratto trattenendo la caparra;

b) se il promissario venditore è inadempiente, la controparte può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra.

→ Tuttavia se la parte che non è inadempiente preferisce domandare l'esecuzione o la risoluzione del contratto, il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali.

La dazione di somme a titolo di caparra è soggetta a:

imposta proporzionale di registro nella misura dello 0,50%

⁶³ Art. 10 Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

in forza del combinato disposto degli artt. 10 e 6 della tariffa, parte prima, D.P.R. 131/1986.

2.1.3. *Preliminare con acconti prezzo*

Se nel contratto preliminare sono previsti acconti di prezzo non soggetti ad IVA da corrispondere anche in epoca successiva alla stipula del preliminare:

si applica l'imposta proporzionale di registro nella misura del 3%

in forza del combinato disposto degli artt. 9 e 10 della tariffa, parte prima, D.P.R. 131/1886.

N.B. : Quando al preliminare segue il contratto definitivo, dall'ammontare dell'imposta principale dovuta per la registrazione dell'atto **si detrae l'imposta proporzionale pagata** per la registrazione del preliminare (compresa l'imposta sulla caparra).

Nel caso in cui non segua il contratto definitivo, le somme riscosse in sede di registrazione del preliminare rimangono definitivamente acquisite all'Erario (C.M. 10.06.1986, n° 37).

Va tuttavia segnalato che secondo la Corte di Cassazione (sentenza n° 14028 del 15.06.2007) in mancanza del contratto definitivo è dovuta solo l'imposta fissa di registro sicchè, nell'ipotesi in cui sia stata corrisposta l'imposta proporzionale in ragione del pagamento di una caparra o di un acconto, essa risulta priva di ragione di essere e, quindi, non dovuta, se il contratto definitivo non viene poi stipulato.

2.2. **Cessioni soggette ad I.V.A**

Ai fini della registrazione dei contratti, l'art. 5 del D.P.R. n° 131/1986, così come modificato dall'art. 35, comma 10, del D.L. 4.07.2006, n° 223 (convertito con modificazioni dalla L. n° 248/2006 in vigore dal 12.08.2006) stabilisce, nell'ultimo capoverso del 2° comma, che non si considerano operazioni soggette all'imposta sul valore aggiunto le operazioni esenti e **imponibili** ai sensi dell'art. 10, 1° comma, numeri 8, **8-bis, 8-ter** e 27-quinquies del D.P.R. n° 633/1972: conseguentemente tali operazioni sono ora soggette a registrazione nel **termine fisso** di 20 giorni dalla data del contratto.

Trattasi in particolare:

8-bis) dei contratti preliminari conclusi per scrittura privata, non autenticata, nei quali parte promittente venditrice è un soggetto IVA, aventi ad oggetto la cessione di fabbricati o porzioni di fabbricati abitativi;

8-ter) dei contratti di cui sopra che abbiano per oggetto fabbricati o porzioni di fabbricato strumentali per natura (categorie catastali B, C, D, E e A/10) sempre da parte di soggetti IVA.

Pertanto i contratti preliminari relativi ai **fabbricati sia abitativi che strumentali**, anche se assoggettati ad IVA, dal **12 agosto 2006** devono essere registrati in termine fisso (20 giorni).

Sono altresì soggetti a registrazione in termine fisso i contratti preliminari di vendita di terreni non edificabili in quanto la cessione non è soggetta a IVA a norma dell'art. 2, 3° comma, lett. c) del D.P.R. n° 633/1972.

Rimangono, invece, soggetti a registrazione solo in caso d'uso, i contratti preliminari di vendita di **terreni edificabili assoggettati ad IVA e di fabbricati non ultimati**, in conformità al disposto del citato art. 5, 2° comma, (non espressamente derogato per questi beni dal D.L. 223/2006) in base al quale, se tutte le disposizioni del contratto preliminare sono assoggettate ad IVA, la registrazione va effettuata in caso d'uso (*), deve trattarsi, quindi, di preliminari che non prevedano la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria⁶⁴; nel qual caso il contratto deve essere assoggettato a registrazione in termine fisso con il pagamento dell'imposta fissa di € 168,00 e dell'imposta proporzionale dello 0,5% a norma degli artt. 6 e 10 della parte prima della tariffa.

Si precisa che non è rilevante il materiale assoggettamento ad IVA degli atti, ma è sufficiente che l'atto stesso rientri nella sua sfera applicativa, indipendentemente dalla concreta ed effettiva applicazione dell'imposta.⁶⁵

Va peraltro osservato che sarebbe comunque opportuno procedere alla registrazione – a prescindere dal verificarsi del caso d'uso – al fine di attestare l'esistenza dell'atto ed attribuire allo stesso data certa di fronte ai terzi, ai sensi dell'art. 2704 c.c.

Secondo la Corte di Cassazione (cfr. Sentenza n° 15276 del 28.11.2000 che modifica il precedente orientamento) potrebbe essere richiesta a rimborso l'imposta di registro sulla caparra qualora il contratto definitivo sia soggetto a IVA.

⁶⁴ La caparra è contratto reale: il che significa che si perfeziona nel momento in cui viene effettuata la consegna del denaro. In senso conforme si veda la Cassazione Civile, Sez. Tributaria, Sentenza n° 15276 del 28/11/2006.

⁶⁵ Gaspare Arnao, Manuale dell'imposta di registro, IPSOA 2005.

(*) *Ai sensi dell'art. 6 del citato D.P.R. si ha "caso d'uso" quando un atto si deposita, per essere acquisito agli atti, presso le cancellerie giudiziarie nell'esplicazione di attività amministrative o presso le amministrazioni dello Stato o degli enti pubblici territoriali e i rispettivi organi di controllo.*

2.2.1. Preliminare con acconti prezzo

Se nel contratto preliminare sono previsti acconti di prezzo, il venditore è tenuto ad emettere la fattura per l'importo corrispondente.

Sull'acconto si applica l'IVA con la stessa aliquota dovuta sulla vendita

L'acquirente di un immobile che non posseda i requisiti per l'acquisto agevolato "*prima casa*" alla data di stipula del preliminare, ma acquisisca tali requisiti prima della stipula del rogito⁶⁶, può avvalersi dell'Iva al 4% sia per le fatture ancora da emettere, sia per quelle già emesse con aliquota del 10%.

Queste ultime potranno essere rettificate ai sensi dell'art.26 del D.P.R. 633/1972 (emissione di nota di variazione in diminuzione), anche se è passato oltre un anno dalla loro emissione⁶⁷.

Allo stesso modo può avvalersi dell'Iva al 4% l'acquirente di immobile in corso di costruzione che acquisisca i requisiti di cui sopra "*in corso d'opera*".

2.2.2. Caparra e acconti prezzo nei contratti preliminari

Con la R.M. n° 197 del 1° agosto 2007 l'Agenzia delle Entrate ha esaminato il caso di un contratto preliminare di compravendita di immobile contenente la previsione del versamento, da parte del promittente acquirente, di una somma di denaro "*a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo*", al fine di individuare il corretto regime impositivo della caparra confirmatoria (IVA o Imposta di registro) tenuto presente che si trattava di compravendita soggetta ad IVA.

La risoluzione citata conferma che, **sotto il profilo IVA**, "*la caparra non è soggetta a IVA per mancanza del presupposto oggettivo di cui agli articoli 2 e 3 del D.P.R. 633/1972.*"

⁶⁶ Es.: a seguito della vendita dell'immobile il cui possesso gli impediva l'ottenimento dei benefici.

⁶⁷ Risoluzione del Ministero delle Finanze n.187/E del 7 dicembre 2000.

Tuttavia lo stesso importo corrisposto a titolo di caparra diventa, invece, soggetto ad IVA, secondo l’Agenzia, se “*le parti attribuiscono espressamente alla predetta somma, in aggiunta alla funzione di liquidazione anticipata del danno da inadempimento, anche quella, rilevante a seguito dell’esecuzione, **di anticipazione del corrispettivo.**”*

L’Agenzia ha quindi accettato la presenza della doppia funzione “caparra-acconto” attribuita dalle parti all’(unico) importo versato.

Secondo l’orientamento della Suprema Corte (sentenze n° 3833 del 22.08.1977, n° 10874 del 17.12.1994 e n° 28697 del 23.12.2005) qualora sia dubbia l’effettiva intenzione delle parti le somme versate in sede di stipulazione del contratto preliminare devono ritenersi corrisposte a titolo di acconto sulla prestazione dovuta, e non già a titolo di caparra, non potendosi ritenere che le parti si siano tacitamente assoggettate ad una “pena civile” ravvisabile nella funzione risarcitoria della caparra confirmatoria.

Nello stesso senso si è pronunciato il Tribunale di Busto Arsizio con sentenza del 17.03.2010 (su Il Quotidiano Giuridico n° 4.5.2010).

Sotto il profilo dell’imposta di registro con la precitata R.M. viene precisato che si rende applicabile il criterio di alternatività IVA-Registro previsto dall’art. 40 del T.u.i.r. 131/1986 e, pertanto, le cessioni soggette ad IVA non sono imponibili agli effetti del Registro, risultando dovuta la sola imposta fissa di € 168,00.

2.2.3. Contratto per persona da nominare

Ai sensi dell’art. 2401 c.c. il contratto per persona da nominare è quel contratto con il quale una parte si riserva la facoltà di nominare, nel termine di tre giorni dalla stipulazione del contratto, o nel diverso termine pattiziamente stabilito, un’altra persona come parte sostanziale del contratto.

In presenza di questa clausola colui che ha stipulato il contratto preliminare dovrà, entro il termine pattuito, effettuare la dichiarazione di nomina con la quale individuare il soggetto nei cui confronti il contratto preliminare determinerà i suoi effetti.

La persona nominata acquista i diritti ed assume gli obblighi derivanti dal contratto con effetto dal momento in cui questo fu stipulato (art. 1404 c.c.).

Nel caso in cui:

- lo stipulante non proceda alla dichiarazione di nomina;

- ovvero tale dichiarazione venga effettuata oltre il termine stabilito;
- ovvero il soggetto nominato non accetti;

il contratto preliminare produce i suoi effetti tra i contraenti originari (art. 1405 c.c.).

Ai fini dell'imposta di registro la dichiarazione di nomina è soggetta all'imposta in misura fissa (art. 32 del D.P.R. 131/1986) a condizione che la nomina sia effettuata entro il termine perentorio di tre giorni dalla data dell'atto mediante, in alternativa:

- atto pubblico,
- scrittura privata autenticata,
- scrittura privata non autenticata purchè presentata per la registrazione entro tre giorni dalla stipulazione del contratto preliminare.

Secondo il disposto dell'ultimo capoverso dell'art. 32 citato "In ogni altro caso, nonché quando la dichiarazione di nomina non è conforme alla riserva" o è fatta ad un terzo, è dovuta l'imposta stabilita per l'atto cui si riferisce la dichiarazione.

Va segnalato, in proposito, che secondo il Consiglio Nazionale del Notariato (studio 32/2007/T) qualora il contratto preliminare preveda la dazione di somme a titolo di caparre e acconti e la nomina non rispetti il dettato dell'art. 32, risulterebbe dovuta la sola imposta fissa di registro, senza obbligo di corrispondere le imposte dovute su caparre e acconti.

* * * * *

A proposito del diverso termine stabilito fra le parti per le dichiarazioni di nomina il Ministero delle Finanze con Ris. 29.04.1986, n° 400649, ha affermato che non è configurabile un contratto per persona da nominare, ma una operazione di rivendita quando: "non è stato fissato un termine previsto per la nomina dell'effettivo acquirente ... data la determinazione incerta e generica del termine, come quella apposta nell'atto in esame secondo la quale la dichiarazione di nomina doveva essere fatta al momento della stipula dell'atto di compravendita".

Tale interpretazione – peraltro criticabile laddove fa riferimento a "una operazione di rivendita" – è stata recentemente ribadita dall'Agenzia delle Entrate con la Ris. 14.08.2009, n° 212/E, nella considerazione che la stessa si situa nel solco di una consolidata giurisprudenza, secondo cui il termine di tre giorni fissato dalla legge può essere modificato dalle parti, ma a condizione che il diverso termine sia *certus an et quando*, e "*non faccia sorgere dubbio alcuno che l'adempimento prescritto dalla legge (nomina e comunicazione dell'identità del contraente) avvenga in un determinato*

numero di giorni o a scadenza fissa o in altro modo sicuramente determinato ... sicchè, quando non abbia tali caratteristiche di certezza, la clausola stipulatrice del termine per la dichiarazione di nomina deve ritenersi inidonea a sostituire il termine di tre giorni stabilito dalla legge; e se l'indicazione del contraente non avviene entro questo termine, il contratto produce i suoi effetti tra i contraenti originari ai sensi dell'art. 1405 c.c." (Cass. 26 maggio 2000, n° 6952).

Di conseguenza non si potrà ricorrere alla procedura di variazione IVA, mediante emissione di nota di credito, secondo il disposto dell'art. 26, 2° comma, del D.P.R. 633/1972.

Qualora, invece, il diverso termine sia correttamente determinato, sarà possibile adottare la predetta procedura anche nell'ipotesi in cui la dichiarazione di nomina sopraggiunga oltre l'anno dalla stipulazione del contratto preliminare (cfr. Ris. Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale Emilia Romagna n° 90920845 del 9.05.2002, e la citata Ris. n° 212 dell'11.08.2009).

2.2.4. Cessione – risoluzione del contratto preliminare

Nei casi in cui la nomina del terzo non sia validamente effettuata, in relazione a quanto sopra precisato, e le parti intendano, comunque, salvaguardare gli effetti sostanziali delle pattuizioni contenute nel contratto preliminare, si dovrà addivenire alla cessione di detto contratto, cessione che risulterà assoggettabile ad imposta fissa di registro nell'ipotesi in cui non sia previsto un corrispettivo, non dovendo considerarsi tale la semplice restituzione di quanto versato dal cedente alla parte promittente venditrice a titolo di caparra e/o acconti.

Qualora sia stabilito un corrispettivo lo stesso:

- sarà soggetto ad IVA se la vendita dell'immobile rientra nell'ambito IVA;
- diversamente sarà soggetto all'imposta proporzionale di registro.

Una diversa soluzione che potrebbe ipotizzarsi in merito alla fattispecie in esame è rappresentata dalla risoluzione del contratto originario e dalla contestuale stipulazione di un nuovo contratto preliminare fra la parte promittente venditrice e il terzo promissario acquirente, ove naturalmente tutte le parti vi acconsentano.

In questa ipotesi, tuttavia, nel caso di operazione soggetta ad IVA non potrà essere emessa la nota di credito a norma dell'art. 26, 2° comma, del D.P.R. 633/1972, qualora sia decorso più di un anno dalla effettuazione dell'operazione imponibile, con

conseguente aggravio del costo dell'operazione in funzione dell'IVA pagata e non recuperabile.

Per quanto concerne l'imposta di registro ove la risoluzione sia gratuita si ritiene che dovrà essere pagata la sola imposta fissa.

2.2.5. *Obblighi dei mediatori*

Il comma 46 della L. n° 296/2006 (legge finanziaria 2007) ha integrato il contenuto degli artt. 10 (soggetti obbligati a richiedere la registrazione) e 57 (soggetti obbligati al pagamento) del D.P.R. 131/1986 prevedendo per gli agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari nel ruolo di cui all'art. 2 della L. 3.02.1989, n° 39, l'obbligo di richiedere la registrazione delle scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito dell'attività da loro svolta per la conclusione degli affari, nonché l'obbligo solidale al pagamento dell'imposta dovuta.

Per quanto riguarda l'ambito di applicazione oggettiva della nuova disposizione e, quindi, l'interpretazione della locuzione "scritture private non autenticate di natura negoziale", va osservato che il termine negoziale è stato usato in senso tecnico e, quindi, è da ritenere che l'obbligo di registrazione non si estenda alle mere proposte non ancora accettate che non sono atti negoziali, bensì pre-negoziali.

Va tuttavia tenuto presente che l'Agenzia delle Entrate con Ris. del 25.02.2008, n° 63/E, ha precisato che l'obbligo della registrazione e del pagamento della relativa imposta in capo al mediatore sorge dal momento in cui viene accettata la proposta di acquisto, indipendentemente dalla successiva stipula di un contratto preliminare.

Tale interpretazione è in linea con quello che appare l'orientamento consolidato della Corte di Cassazione teso a ravvisare l'avvenuta conclusione dell'affare in una proposta di acquisto, accettata dalla controparte, ancorché l'accordo stabilisse in un momento successivo la data per la stipula del preliminare, previsione ritenuta mirante soltanto a riprodurre in forma più sicura un contratto già concluso (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 25.10.2005, n° 20653 e Cass. Civ., Sez. III, 14.07.2004, n° 13067).

Secondo le disposizioni contenute nell'art. 69 del D.P.R. 131/1986 l'omissione della richiesta di registrazione è punita con la sanzione amministrativa dal centoventi al duecentoquaranta per cento dell'imposta dovuta.

Per la violazione in esame è ammessa la definizione agevolata ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. b) e c) del D.Lgs. 18.12.1997, n° 472 (ravvedimento operoso).

Pertanto, qualora la violazione non sia già stata constatata e, comunque, non siano iniziati accessi, ispezioni, ecc.:

- se il contratto è presentato per la registrazione entro il novantesimo giorno successivo al termine ordinario, la sanzione è ridotta a un decimo del minimo, cioè al 12% dell'imposta dovuta per la registrazione;
- se il contratto è presentato oltre il termine di cui sopra, ma entro un anno dal decorso del termine ordinario, la sanzione è ridotta a un ottavo del minimo, cioè al 15% dell'imposta dovuta per la registrazione.

E' inoltre ammessa la definizione agevolata ai sensi dell'art. 16, comma 3, o dell'art. 17, comma 2, del citato D.Lgs. 472/1997 secondo le seguenti modalità.

In base alla prima disposizione, nel termine di sessanta giorni dalla notificazione dell'atto di contestazione, il trasgressore può definire la controversia con il pagamento di un importo pari ad un terzo della sanzione indicata nell'avviso. La definizione agevolata impedisce l'erogazione delle sanzioni accessorie; in base alla seconda disposizione (irrogazione immediata della sanzione contestualmente all'avviso di accertamento o di rettifica) è ammessa la definizione agevolata con il pagamento di un importo pari ad un terzo della sanzione irrogata, entro sessanta giorni dalla notifica del provvedimento (per la modifica della misura delle sanzioni cfr. "premesse").

3. Trascrizione del preliminare⁶⁸

L'art. 2645 bis, introdotto dall'art. 3 del D.L. n. 669 del 31 dicembre 1996, convertito con legge 28 febbraio 1997, n. 30, innovando rispetto alla disciplina codicistica, prevede che possano essere trascritti i contratti preliminari immobiliari: per le parti è una facoltà; ove queste optino per tale soluzione, occorrerà che il contratto preliminare rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, essendo tale forma presupposto necessario ai fini di ottenere la trascrizione.

La stessa legge stabilisce, altresì, che la trascrizione dei contratti preliminari è ammessa anche nei casi di edifici da costruire o in corso di costruzione (c.d. "acquisti sulla carta").

Secondo il disposto del comma 10 dell'art. 3 del D.L. citato la trascrizione è soggetta ad imposta ipotecaria in misura fissa di € 168,00 (cfr. art. 2, comma 2-bis del D.Lgs. 31.10.1990, n° 347).

⁶⁸ I § 3,4 e 5 sono stati redatti dal prof.avv.Marco Sertorio.

3.1 Effetti della trascrizione del preliminare.

In presenza di preliminare trascritto, il contratto definitivo esplica la sua efficacia dalla data di trascrizione del preliminare. Donde il contratto definitivo o la sentenza di esecuzione in forma specifica prevalgono sugli atti posteriormente trascritti o iscritti contro il promittente alienante (2645 bis c.c.).

Tale norma ha lo scopo di garantire il promissario acquirente dal rischio che il promittente venditore alieni a terzi il bene o costituisca oneri o garanzie a favore di terzi. La trascrizione del contratto preliminare ha come presupposto formale che il contratto stesso sia stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

“Il contratto definitivo o la sentenza di esecuzione in forma specifica prevalgono sugli atti posteriormente trascritti o iscritti contro il promittente alienante (2645 bis cod. civ.). La prevalenza concerne quindi gli atti traslativi e non i contratti preliminari. Il dubbio che la trascrizione renda opponibile il preliminare va superato considerando che tale contratto non è esso stesso in conflitto con altri titoli di acquisto sui quali prevalga per effetto della trascrizione. Piuttosto, l’effetto della trascrizione è propriamente prenotativo, assimilabile all’effetto della trascrizione delle domande giudiziali”. (BIANCA, *Il contratto*, Milano, GIUFFRÈ, 2000, 597).

Al riguardo la giurisprudenza ha ulteriormente precisato che *“il promissario potrà opporre al terzo i diritti nascenti dal preliminare trascritto solo alla scadenza del termine fissato per il definitivo, poiché fino alla scadenza di detto termine il promittente può adempiere all’obbligo dedotto nel preliminare”*⁶⁹

La norma in esame dispone due termini di efficacia:

- a) un primo riferito al passaggio di un anno dalla data convenuta per le stipulazioni del contratto definitivo;
- b) un secondo decorsi tre anni dalla stipula del contratto preliminare trascritto.

Secondo parte della dottrina⁷⁰ il decorso del termine può essere impedito dalla rinnovazione della trascrizione.

Si possono ricordare alcune particolari pronunce giurisprudenziali sul tema:

- a) *“In regime di comunione legale tra i coniugi, il contratto preliminare di vendita di bene immobile (che, ai sensi dell’art. 180, comma 2, cod. civ., è atto di*

⁶⁹ Cassazione, 30.01.1997, n° 925, in Giust. Civ., 1997, 678.

⁷⁰ Luminoso, *Contratto preliminare, pubblicità immobiliare e garanzie*, 48.

straordinaria amministrazione, giacchè si pone quale momento originario di una sequenza obbligatoria e successiva il cui esito necessitato è il trasferimento della proprietà del bene) stipulato da un coniuge senza la partecipazione o il consenso dell'altro, è soggetto alla disciplina dell'art. 184, comma 1, cod. civ. (la cui applicazione non va restrittivamente intesa come limitata agli atti dispositivi con effetto reale e non anche a quelli con effetto meramente obbligatorio, non trovando tale interpretazione fondamento alla stregua né della lettera né dell'interpretazione sistematica della norma) e non è pertanto inefficace nei confronti della comunione, ma solamente esposto all'azione di annullamento da parte del coniuge non consenziente, nel breve termine prescrizione entro cui è ristretto l'esercizio di tale azione, decorrente dalla conoscenza effettiva dell'atto, ovvero, in via sussidiaria, dalla trascrizione o dallo scioglimento della comunione; ne consegue che, finchè l'azione di annullamento non venga proposta, l'atto è produttivo di effetti nei confronti dei terzi".⁷¹

- b) *"Si deve dichiarare l'inefficacia della vendita, ai sensi dell'art. 1652, n. 2, cod. civ., se la domanda giudiziale relativa alla esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto di vendita, di cui al preliminare intervenuto tra le parti originarie, è stata trascritta anteriormente alla stipula del contratto di vendita, avvenuta tra lo stesso dante causa ed un terzo; invero, nella specie, l'acquirente è diventato proprietario dell'appartamento sito nello stabile in questione in forza di sentenza, la cui opponibilità ai terzi decorre dalla data di trascrizione della relativa domanda, con la conseguenza che non è a lui opponibile l'atto di vendita intervenuto successivamente".⁷²*
- c) *"Il promissario acquirente tutelato dalla trascrizione del contratto preliminare, non può chiedere la cancellazione della domanda giudiziale avanzata da un successivo acquirente dello stesso bene, posta l'inopponibilità ai sensi dell'art. 2645 bis, comma 2, cod. civ.". ⁷³*

⁷¹ Cassazione, Sez. III, 21.12.2001, n° 16177, in Mass. Giur. It, 2001.

⁷² App. Genova, 25.05.2005.

⁷³ Trib. Torino, 25.03.2002, in Giur. Di Merito, 2002.

3.2. Privilegio speciale del promissario acquirente sul credito rappresentato dagli acconti versati prima del contratto definitivo di compravendita.

La legge n. 30/1997 ha introdotto un *privilegio speciale* sul bene immobile oggetto del contratto preliminare a favore del promissario acquirente con riferimento al credito rappresentato da ciò che è stato versato al venditore in occasione del contratto preliminare trascritto.

Quanto alla posizione del credito del promissario acquirente nell'ordine dei privilegi sugli immobili, il nuovo comma 5-bis dell'art. 2780 cod. civ. stabilisce che i suddetti crediti, per mancata esecuzione dei contratti preliminari, sono inseriti dopo quelli relativi alle imposte sui redditi immobiliari, ai contributi per opere di bonifica e miglioramento, alle concessioni di acque da parte dello Stato ed all'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili.

Prima dell'intervento "correttivo" introdotto dal D. Leg. N. 169/2007 (cfr. successivo par. 4) la giurisprudenza aveva precisato che il privilegio in parola non trovava applicazione solo per il caso in cui il Curatore opti per lo scioglimento del contratto.

“Con riferimento alla norma dell'art. 72 della legge fallimentare (R.D. 16 marzo 1942 n. 267), l'esecuzione del contratto preliminare di compravendita, idonea ad impedire l'esercizio della facoltà di scioglimento unilaterale del contratto conferita al curatore, si deve identificare o in quella che deriva dalla volontaria stipulazione del contratto definitivo, o nella statuizione giudiziale passata in cosa giudicata che tenga luogo di quella stipulazione, poiché soltanto in uno di tali modi si può verificare l'effetto traslativo della proprietà della cosa e l'esaurimento della situazione giuridica obbligatoria scaturente dal contratto preliminare, nella pendenza della quale può, invece, legittimamente inserirsi l'iniziativa di scioglimento dal vincolo del curatore. Tale iniziativa, in conseguenza, non può trovare ostacolo né nella circostanza che sia già avvenuto il pagamento del prezzo e l'immissione del promissario acquirente nel possesso del bene, trattandosi di effetti soltanto prodromici ed anticipatori dell'assetto di interessi che, con riferimento all'effetto del passaggio di proprietà al compratore, può trovare attuazione soltanto nel contratto definitivo o nella sentenza che di essa tenga luogo. Né nella circostanza che, anteriormente alla dichiarazione di fallimento, la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre del promissario acquirente sia stata trascritta ai sensi dell'art. 2652 cod. civ., n. 2, poiché

l'adempimento di tale formalità non incide sulla facoltà del curatore di recedere ex art. 72 della legge fallimentare (R.D. 16 marzo 1942, n. 267) citato, ma determina soltanto ai sensi dell'art. 45 della legge fallimentare (R.D. 16 marzo 19842 n. 267) – l'opponibilità alla massa dei creditori della domanda stessa e della eventuale sentenza di accoglimento, sempre che il curatore abbia scelto l'esecuzione del contratto, invece che il suo scioglimento, configurandosi in quella domanda (nella specie, la Suprema Corte ha anche precisato che l'esclusione di qualsiasi valenza ostativa alla scelta del curatore della trascrizione della domanda ex art. 2932 cod. civ., trova ora conferma anche nella disciplina del nuovo ultimo comma dell'art. 72 r.d. 16 marzo 1942, N. 267 – aggiunto dal D.L. n. 669 del 1996 convertito nella legge n. 30 del 1997 – con riguardo alla trascrizione dello stesso contratto preliminare ai sensi del nuovo art. 2645 bis del codice civile, posto che il suddetto ultimo comma disciplina proprio le conseguenze per il promissario acquirente della scelta del curatore a favore dello scioglimento del contratto” (Cass. Sez. I, 25 agosto 2004, n. 16860, in Mass. Giur. It., 2004).

Tutto ciò nell'ipotesi in cui il fallimento del venditore intervenga prima del contratto definitivo.

Di contro, qualora il fallimento intervenga a contratto definitivo concluso, si apre il diverso scenario della eventuale revoca della vendita: in tal caso il compratore si insinuerà nel passivo del fallimento per la restituzione del prezzo versato come semplice credito chirografario: questo come scenario generale, fatte salve le eccezioni indicate nel successivo § 3.3.

Nella precedente redazione del presente paragrafo si segnalava l'orientamento giurisprudenziale formatosi al riguardo, che fissava la prevalenza del privilegio a favore del promittente compratore (in forza di contratto preliminare di vendita trascritto) rispetto alle ipoteche iscritte sullo stesso immobile in data anteriore al contratto preliminare trascritto:

a) *“Il privilegio speciale previsto dall'art. 2775 bis cod. civ. per il credito del promissario acquirente sul bene immobile oggetto del contratto preliminare, prevale rispetto alle ipoteche gravanti sullo stesso immobile, pur se iscritte anteriormente alla trascrizione del contratto preliminare” (Cass., Sez. I, 14 novembre 2003, n. 17197, in Giur. It., 2005, 285);*

b) *“In tema di trascrizione del contratto preliminare avente ad oggetto un bene immobile, ai sensi dell’art. 2645 bis cod. civ., che, oltre ad altri effetti, produce anche quello di far sorgere, a tutela dei crediti nascenti dalla mancata esecuzione del preliminare, un privilegio esercitabile sul medesimo immobile, ai sensi dell’art. 2775 bis cod. civ., il privilegio non può essere riconosciuto in tutti i casi in cui la trascrizione sia stata eseguita successivamente al decorso dell’anno dalla data prevista per il contratto definitivo”* (Trib. Monza, Sez. III, 11 gennaio 2005).

Di recente la Suprema Corte a Sezioni Unite (con sentenza 1° ottobre 2009 n. 21045) ha sovvertito il precedente orientamento, stabilendo che, in caso di fallimento del promittente venditore, il credito della Banca per mutuo ipotecario va soddisfatto con precedenza rispetto a quello del promissario acquirente (per la restituzione degli acconti).

Questo *revirement* della Suprema Corte (con l’autorevolezza della pronuncia a Sezioni Unite) comporta un forte annacquamento della tutela del promissario acquirente in base a contratto preliminare trascritto.

3.3 Azione revocatoria fallimentare: fallimento del venditore di immobile.

La riforma della legge fallimentare ha innovato profondamente in materia con significative finalità di tutela dell’acquirente.

Per meglio comprendere il significato della “riforma” sul punto, occorre, in premessa, ricordare come l’acquisto di bene immobile, in caso di successivo fallimento del venditore, era esposto:

- a) ove non vi fosse sproporzione del prezzo, alla revocatoria della vendita, qualora il fallimento fosse intervenuto nell’anno successivo, con onere della prova in capo al Curatore in ordine alla conoscenza dello stato di insolvenza da parte dell’acquirente;
- b) in presenza di sproporzione del prezzo, qualora il fallimento fosse intervenuto entro i due anni successivi, con inversione dell’onere della prova: passava così in capo all’acquirente l’onere di provare di non conoscere lo stato di insolvenza del venditore al momento dell’acquisto.

In base a tale quadro normativo l'acquirente era esposto al rischio concreto e gravissimo di perdere la proprietà dell'immobile acquistato, restando creditore chirografario per il prezzo pagato (con scarsa o nulla possibilità di recupero).

La "riforma" ha:

1. innanzitutto ridotto i termini tra la data dell'acquisto e quella della dichiarazione di fallimento (durata del periodo sospetto):

a) a 6 mesi ove non vi sia sproporzione del prezzo;

b) a 1 anno ove vi sia sproporzione del prezzo.

2. Inoltre è stato fissato un criterio matematico e oggettivo (rispetto al precedente criterio soggettivo e di carattere valutativo) per determinare la sproporzione (a riguardo degli atti a titolo oneroso) tra le prestazioni eseguite e le obbligazioni assunte dal fallito rispetto a ciò che a lui è stato dato o promesso: superamento della soglia di un quarto.

Va, al riguardo, ancora rilevato che, mentre nella precedente normativa la valutazione della sproporzione era rapportata temporalmente al contratto definitivo di vendita, ora si profila un diverso orientamento, legato all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 20 giugno 2005 n. 1223.

Tale norma, infatti, a proposito di eccezioni e limiti all'esperibilità dell'azione revocatoria fallimentare, fa espresso riferimento "alla data della stipula del preliminare", anticipando così il periodo temporale di riferimento (DE CRESCENZO – PANZANI, *Il nuovo diritto fallimentare*, Milano, 2005, 98; MELI, *La revocatoria fallimentare, in La riforma della legge fallimentare*, a cura di Ambrosiani, Bologna, ZANICHELLI, 2006, 122).

3. Infine è stata disposta l'esenzione dall'azione revocatoria delle "vendite a giusto prezzo di immobili ad uso abitativo, destinate a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado".

Tale norma di eccezione va, però, raccordata con la previsione di azione revocatoria ove vi sia sproporzione del prezzo.

Sul punto non si è ancora formato un indirizzo interpretativo sicuro.

Si sta, tuttavia, profilando la seguente soluzione: "se il prezzo è giusto (vale a dire in linea con i prezzi di mercato) ricorre un'ipotesi di esenzione da revocatoria; se è sproporzionato in misura superiore al 25% opera la presunzione di conoscenza dello stato di insolvenza; se sproporzione c'è, ma in misura inferiore al 25%, l'atto è revocabile; però l'onere della prova della scientia grava sul curatore" (FABIANI,

L'alfabeto della nuova revocatoria fallimentare, in Fall., 2005, 583; MELI, op. cit., 132).

4. Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire

Con la legge n° 210 del 2 agosto 2004 il Governo è stato delegato ad adottare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore di detta legge (28.2.2005), uno o più decreti legislativi recanti norme per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare, o la cui costruzione non risulti essere ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.

In forza di tale legge è stato emanato il D.Lgs. 20.6.2005, n° 122, pubblicato sulla G.U.R.I. n° 155 del 6.7.2005, in vigore dal 21 luglio 2005, di cui si fornisce di seguito una breve sintesi.

Presupposto per l'applicazione della nuova disciplina è che il promittente venditore sia un soggetto che agisce nell'esercizio di impresa e che il promissario acquirente sia una persona fisica.

Deve, inoltre, trattarsi di immobili da costruire, per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere ultimata.

La normativa non si applica se il contratto preliminare riguarda edifici da trasferire nello stato in cui si trovano al momento della stipula (non assumendo il promittente venditore alcun obbligo sul completamento o sulla continuazione delle opere).

L'art. 2 del D.Lgs. prevede, poi, che all'atto della stipula del contratto, ovvero in un momento precedente, il costruttore sia obbligato, a pena di nullità del contratto – che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente -, a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni eventuale altro corrispettivo che il costruttore abbia riscosso o debba ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà.

La fideiussione deve essere rilasciata da una banca, da un'impresa esercente le assicurazioni o da intermediari finanziari abilitati (art. 107 del D.Lgs. 385/1993); essa deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi, la restituzione di quanto versato dall'acquirente e dei relativi interessi legali.

La situazione di crisi – secondo il disposto dell'art. 3 del D.Lgs. 122 – si intende verificata in casi di :

- trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto;
- fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione straordinaria del costruttore.

Il costruttore è, inoltre, obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente, con effetto dalla data di ultimazione dei lavori, a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni a terzi, derivanti da rovina totale o parziale, oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

Va tenuto presente che la disciplina riguardante il rilascio della fideiussione e la consegna della polizza assicurativa si applica ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà di immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto successivamente al 21 luglio 2005, data di entrata in vigore del D.Lgs. 122.

La disposizione in esame stabilisce, poi:

- art. 6: il contenuto obbligatorio dei contratti preliminari aventi ad oggetto edifici da costruire;
- art. 8: l'obbligo di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca antecedente alla compravendita;
- art. 9: all'acquirente, che abbia adibito l'immobile ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado, spetta, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, il diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto;
- art. 10: esenzioni e limiti alla esperibilità dell'azione revocatoria fallimentare; si veda al riguardo il punto 3.3;
- art. 12: la istituzione di un fondo di solidarietà che sarà alimentato con un contributo obbligatorio a carico dei costruttori vincolati alla fideiussione per rimborsare, almeno in parte, i cittadini rimasti vittime di fallimenti dal 31 dicembre 1993 ad oggi.

Da ultimo occorre effettuare un raccordo tra la eccezione dell'azione revocatoria (prevista dal nuovo art. 67 comma 3, lett. c) e la disciplina portata, in materia, dal D.Lgs. 20.06.2005, n° 122.

Le due discipline in parte coincidono ed in parte sono divergenti.

Da quest'ultimo angolo visuale è agevole osservare:

- a) l'art. 10 del D.Lgs. n° 122/2005 si riferisce esclusivamente agli immobili da costruire, mentre l'esenzione dell'art. 67 L.F. riguarda qualsiasi immobile (anche già edificato) purchè destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente (o suoi parenti ed affini entro il terzo grado);
- b) il D.Lgs. n° 122/2005 fa riferimento a "residenza", mentre la L.F. a "abitazione principale";
- c) il D.Lgs. n° 122/2005 tutela non solo chi acquista la proprietà dell'immobile, ma anche chi acquista diritti reali di godimento a contenuto particolare (usufrutto, superficie, ecc...), mentre la L.F. si riferisce solo alla cessione della proprietà.

Su questi temi si aprono futuri spazi di controversie e diverse interpretazioni (MELI, op. cit., 132).

Le lacune create dalla prima formulazione della riforma del diritto fallimentare sono state colmate con il D.Lgs. "correttivo" n. 169/2007, trasfuso nell'ultimo comma dell'art. 72 L.F. che così recita: "(sono esenti da revocatoria) i contratti preliminari di vendita trascritti a sensi dell'art. 2645 bis c.c. aventi ad oggetto un immobile ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado sono esenti da revocatoria".

Secondo l'orientamento (FAUCEGLIA – PANZANI, *Fallimento e altre procedure concorsuali*, Torino, UTET, 2009, I, 647) che si sta formando in via prevalente, tale disposizione ha l'effetto:

- a) di sottrarre al Curatore il potere di scelta tra subentro nel contratto preliminare o scioglimento del contratto stesso;
- b) la continuazione del rapporto contrattuale in essere, riconoscendo al promissario acquirente *in bonis* il diritto potestativo di richiedere l'esecuzione del contratto preliminare (ex art. 2932 c.c.) anche dopo la dichiarazione di fallimento.

Tale meccanismo è subordinato al fatto che il prezzo contenuto nel contratto preliminare di vendita sia "giusto".

Su tale tema si è aperta una discussione interpretativa.

“Il problema che qui rileva è se esista un’area <grigia> tra la sproporzione tra le prestazioni che superino il quarto e il <giusto prezzo> nonché, in caso positivo, se il contratto che versi in tale situazione sia oggetto di revocatoria ai sensi del 2 comma dell’art. 67 L.F. qualora ne sussistano i presupposti. La risposta sembra dovere essere positiva su entrambe le questioni, e ciò in considerazione del fatto che l’art. 67, 3 comma, L.F. crea una breccia nel principio della c.d. par condicio creditorum, favorendo l’acquirente, o il promissario acquirente, rispetto agli altri creditori, con la conseguenza che il perimetro dell’esonazione non può che essere rigoroso in particolare modo per ciò che concerne la controprestazione che il fallendo riceve” (FAUCEGLIA – PANZANI, op. cit., 648).

Va, da ultimo, ricordato che, in presenza di contratto preliminare trascritto, il momento cui riferire il “giusto prezzo” è quello del momento della conclusione del contratto preliminare, mentre ove il contratto preliminare non sia trascritto, va rapportato al momento della conclusione del contratto definitivo.

5. Revocatoria del fondo patrimoniale (art. 167 c.c.) e degli atti di destinazione patrimoniale (art. 2645 ter c.c.).

Per connessione di argomento con il tema della revocatoria dei contratti preliminari e definitivi di vendita immobiliare, pare opportuno dedicare un breve cenno ai due istituti indicati in epigrafe, laddove gli stessi siano utilizzati non per i fini istituzionali cui sono stati creati, ma per sottrarre i beni ai creditori.

A) In sede di riforma del diritto di famiglia, abrogati gli istituti della data e del patrimonio familiare, è stato previsto il fondo patrimoniale (art. 167 c.c.). In particolare è prevista la costituzione di un “patrimonio vincolato” (di beni immobili, mobili registrati e titoli di credito) per far fronte ai bisogni della famiglia.

I beni costituenti il fondo patrimoniale sono sottratti all’esecuzione dei creditori che hanno contrattato per scopi estranei ai bisogni della famiglia (art. 170 c.c.).

Proprio in considerazione di tale dettato normativo la giurisprudenza si è espressa nel senso di precisare che i beni facenti parte del fondo patrimoniale siano esclusi dal fallimento, in quanto costituenti un patrimonio separato (Cass. N. 11449/90; Cass. N. 8379/2000).

Di recente la Suprema Corte (22 gennaio 2010 n. 1112, in *Guida al Diritto*, 2010, 36) nel confermare l'esclusione sopra indicata ha ulteriormente sottolineato le due seguenti argomentazioni: a) *“la modifica apportata all’art. 46, n. 3, l.f. dal D.L. 2006, n. 5, con la quale fra l’altro il richiamo al patrimonio familiare è stato sostituito con quello relativo al fondo patrimoniale, indirettamente comprova che la mancata formalizzazione di un divieto di acquisizione da parte del fallimento di beni facenti parte del fondo patrimoniale fosse imputabile ad un difettoso coordinamento normativo determinato dalla successione di leggi nel tempo, anziché alla volontà del legislatore; b) infine la previsione contenuta nell’art. 155 l.f., come modificato dal D.L. 2006, n. 5, (che esclude l’acquisibilità al fallimento dei patrimoni destinati ad uno specifico affare), conferma così il principio della non confondibilità di beni deputati al soddisfacimento di specifiche esigenze secondo le modalità normativamente indicate, con gli altri beni dell’imprenditore fallito”*.

Tale benemerito istituto è stato, talora, utilizzato per il diverso fine di cercare di sottrarre i beni del debitore ai creditori.

Si è aperta così una serie di azioni revocatorie ordinarie (art. 2901 c.c.) che si è conclusa con l’assoggettamento a revocatoria di tali “fondi”.

Sulla revocabilità del fondo patrimoniale si può ritenere ormai consolidato l’insegnamento giurisprudenziale.

Si riporta al riguardo la massima più completa della Suprema Corte (29 aprile 2009, n. 10052, *Famiglia e Diritto*, 2009, 10, 901): *“Il negozio costitutivo del fondo patrimoniale, anche quando proviene da entrambi i coniugi, è atto a titolo gratuito, che può essere dichiarato inefficace nei confronti dei creditori a mezzo di azione revocatoria ordinaria. Ne consegue che, avendo l’actio pauliana la funzione di ricostituire la garanzia generica fornita dal patrimonio del debitore, a determinare l’eventus damni è sufficiente anche la mera variazione qualitativa del patrimonio del debitore integrata con la costituzione in fondo patrimoniale di bene immobile (o di più beni immobili come nella specie) di proprietà dei coniugi (o di uno dei coniugi come nella specie), in tal caso determinandosi, in presenza di già prestata fideiussione in favore di terzi, il pericolo di danno costituito dalla eventuale infruttuosità di una futura azione esecutiva, della cui insussistenza incombe al convenuto, che nell’azione esecutiva l’eccepisca,*

fornire la prova. Sotto il profilo dell'elemento soggettivo, trattandosi di ipotesi di costituzione in fondo patrimoniale successiva all'assunzione del debito (nel caso, l'obbligazione fideiussoria), è sufficiente la mera consapevolezza di arrecare pregiudizio agli interessi del creditore ("scientia damni"), la cui prova può essere fornita anche tramite presunzioni, senza che assumano, viceversa, rilevanza l'intenzione del debitore medesimo di ledere la garanzia patrimoniale generica del creditore ("consilium fraudis"), né la relativa conoscenza o partecipazione da parte del terzo".

In senso conforme, cfr. Cass., 9 aprile 2009, n. 8680; Trib. Napoli, 8 giugno 2009; Cass., 7 luglio 2009, n. 15862; Trib. Salerno, 12 gennaio 2010.

- B) L'art. 39 nonies L. 23 febbraio 2006 n. 51 (trasfuso nell'art. 2645 ter c.c.) ha inserito nell'ordinamento una fattispecie potenzialmente assai rilevante di limitazione della responsabilità potenziale (art. 2740 comma 2 c.c.).

Questa la norma:

"Gli atti in forma pubblica con cui beni immobili o beni mobili iscritti in pubblici registri sono destinati, per un periodo non superiore a novanta anni o per la durata della vita della persona fisica beneficiaria, alla realizzazione di interessi meritevoli di tutela riferibili a persone con disabilità, a pubbliche amministrazioni, o ad altri enti o persone fisiche ai sensi dell'art. 1322, secondo comma, possono essere trascritti al fine di rendere opponibile ai terzi il vincolo di destinazione; per la realizzazione di tali interessi può agire, oltre al conferente, qualsiasi interessato anche durante la vita del conferente stesso. I beni conferiti e i loro frutti possono essere impiegati solo per la realizzazione del fine di destinazione e possono costituire oggetto di esecuzione, salvo quanto previsto dall'articolo 2915, primo comma, solo per debiti contratti per tale scopo".

Data la recente introduzione di tale istituto non si è ancora approfondito il tema della revocabilità di questo "vincolo".

Di fatto si assiste come anche questo istituto sia utilizzato per sottrarre beni ai creditori.

Ad avviso dello scrivente, le stesse ragioni che hanno portato alla revocatoria del fondo patrimoniale, possono condurre alla revocatoria di tali "vincoli".

6. Caparra penitenziale.

Con la caparra penitenziale, disciplinata dall'art. 1386 c.c., le parti contraenti si riservano il diritto di recedere unilateralmente dal contratto, previo pagamento di un corrispettivo; nella fattispecie, il recedente perde la caparra data o deve restituire il doppio di quella ricevuta.

Si ritiene che con l'inizio di esecuzione del contratto, termine coincidente, in genere, con il versamento di un primo acconto successivo alla dazione della caparra penitenziale, cada la facoltà di recesso e, di conseguenza, la funzione assunta dalla caparra stessa (cfr. Corte di Cassazione 15 dicembre 1984, n. 6582). A partire da tale momento l'anzidetta caparra va imputata ad acconto sul prezzo ed assoggettata alla relativa disciplina.

Ad avviso dell'Amministrazione Finanziaria il versamento della caparra penitenziale non costituisce corrispettivo avendo solamente, al pari della caparra confirmatoria, carattere risarcitorio: pertanto è fuori dal campo di applicazione dell'IVA (Riunione 9/11 giugno 1987 Ispettori compartimentali tasse e imposte dirette sugli affari) ai sensi dell'art. 15, n° 1, del D.P.R. 633/1972.

Agli effetti dell'imposta di registro la caparra penitenziale è riconducibile, in assenza di una specifica previsione, agli "atti portanti assunzione di una obbligazione che non costituisce corrispettivo di altra prestazione", di cui all'art. 43 lett. e) D.P.R. n° 131/1986, imponibili nella misura del 3% ai sensi dell'art. 9 della tariffa parte prima. Tuttavia, l'obbligazione di cui è fonte la caparra penitenziale sarebbe assoggettabile a questa tassazione non al momento della registrazione del contratto contenente la relativa stipulazione ma solo in caso di inadempimento dell'obbligazione principale poiché è in questo caso che essa prende esistenza. Pertanto si ritiene applicabile alla caparra penitenziale la disciplina stabilita per le obbligazioni sottoposte a condizione sospensiva di cui all'art. 27 D.P.R. n° 131 citato.

Secondo un autore (Bellini, "Il contratto preliminare di compravendita immobiliare", in *Corriere Tributario* n. 44/1997, inserto n. 11), solo con la manifestazione dell'evento, dedotto nella caparra penitenziale (recesso) e risultante da atto scritto, può trovare applicazione l'art. 28 del D.P.R. 131/1986, ai sensi del quale "se è previsto un corrispettivo per la risoluzione, sul relativo ammontare si applica l'imposta proporzionale prevista dall'art. 6 (0,50% se la somma è stata già versata od è versata contestualmente) o quella prevista dall'art. 9 (3% se si è assunto solo l'obbligo

del versamento) della parte prima della tariffa”. Per il citato autore, la mancata enunciazione dell’evento nell’atto soggetto a registrazione comporta, quindi, la non tassazione della caparra.

Ad avviso della Commissione Tributaria Centrale Sezione XXII (sentenza n° 3095 del 15.01.1996) “la clausola inserita in un contratto preliminare di vendita con la quale il venditore si riserva il diritto di recedere dal contratto mediante il pagamento di una determinata penale rientra fra gli atti soggetti a condizione sospensiva i cui effetti dipendono dalla mera volontà del venditore e pertanto è soggetta alla sola imposta fissa di registro”. In senso conforme si è pronunciata la Sezione XVII della C.T.C. con sentenza n° 3723 del 26.05.1989.

Secondo altri autori (Gaspare ARNAO, Manuale dell’imposta di Registro – IPSOA 2005, Angelo BUSANI, l’imposta di Registro – IPSOA 2009) la caparra penitenziale rientra nella sfera di applicazione dell’art. 9 della tariffa in considerazione della sua obiettiva natura patrimoniale. Essa rappresenta, infatti, il corrispettivo che una parte versa all’altra per assicurarsi il diritto a recedere da contratto.

Capitolo 6

Conferimento in società di immobili e di aziende con immobili

1. Conferimento di immobili in società

Trattasi di operazione assimilata alla cessione nella quale, la parte conferente, in luogo del corrispettivo in denaro, riceve in cambio quote o azioni della società conferitaria⁷⁴.

L'assoggettabilità ad Iva⁷⁵ è legata, pertanto, alla presenza degli stessi presupposti soggettivi ed oggettivi previsti per la cessione di immobili. In assenza dei suddetti presupposti il conferimento di immobili o di diritti reali immobiliari in società sconta l'imposta di registro ai sensi dell'art. 4 della Tariffa – Parte 1° - allegata al D.P.R. n° 131/1986.

In particolare:

- se la società beneficiaria del conferimento ha sede in Italia, si applica l'imposta di registro in misura proporzionale⁷⁶, con le aliquote previste a seconda della tipologia dell'immobile di seguito indicate:

4%: fabbricati destinati specificatamente all'esercizio di attività commerciali e non suscettibili di altra destinazione senza radicale trasformazione;

4%: aree destinate ad essere utilizzate per la costruzione dei suddetti fabbricati o loro pertinenze, sempreché i fabbricati siano ultimati entro 5 anni dal conferimento;

8%: terreni non agricoli;

7%: fabbricati civili;

15%: terreni agricoli;

3%: immobili vincolati *ex lege* 1089/1939;

oltre alle imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale (2% + 1%).

⁷⁴ Ai fini delle imposte dirette, il trattamento tributario dell'eventuale plusvalenza realizzata è lo stesso previsto per le plusvalenze derivanti dalle cessioni, con possibilità, per le imprese, di dilazionarne la tassazione, qualora l'immobile sia posseduto da più di tre anni..

⁷⁵ Dall'1.1.1998, ai sensi dell'art 1, comma 1. D.Lgs. 313/1997, i conferimenti in società aventi ad oggetto singoli beni e servizi, non costituenti un'azienda o un ramo aziendale, sono considerate cessioni imponibili ai fini Iva.

⁷⁶ L'art. 10 della legge 488/1999 (Finanziaria 2000) non contempla il conferimento di immobili in società tra le fattispecie assoggettabili ad imposta di registro in misura fissa.

- se la società beneficiaria del conferimento ha la sede legale o amministrativa in altro Stato dell'Unione Europea, si applica l'imposta di registro nella misura fissa di € 168,00.

L'imposta di registro proporzionale, prevista per il conferimento di immobili o di diritti reali in società italiane, si applica sul valore normale dei beni o dei diritti conferiti, al netto:

a) delle passività e degli oneri accollati alla società beneficiaria;

b) delle spese e degli oneri inerenti alla costituzione o all'aumento del capitale o del patrimonio, che derivano dal conferimento.

In particolare:

- con riferimento alle passività sub **a)** la base imponibile da assoggettare ad imposta di registro proporzionale può essere ridotta, ad esempio, dell'importo del mutuo accollato alla società beneficiaria;

- con riferimento agli oneri e alle spese sub **b)** il loro importo è calcolato, forfettariamente, ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. 131/1986, nella misura del 2% del valore dichiarato fino a concorrenza di € 103.291,38 e dell'1% per la parte eccedente, e in ogni caso in misura non superiore a € 516.456,90.

2. Conferimento di aziende con immobili

Diverso è il trattamento fiscale, ai fini delle imposta di registro, nel caso in cui venga conferita un'azienda o ramo d'azienda (con immobile).

Con risoluzione 3 luglio 2001, n. 99/E, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che alla costituzione ed all'aumento del capitale sociale con conferimento di aziende o di complessi aziendali relativi a singoli rami dell'impresa si applica l'imposta in misura fissa ai sensi dell'art. 4, n° 3, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986.

Quanto sopra a prescindere dalla natura dei beni che fanno parte dell'azienda conferita e dunque anche nel caso di beni immobili, purchè gli stessi facciano parte del "complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa" ai sensi dell'art. 2555 del codice civile. I beni, in sostanza, siano essi mobili od immobili, devono essere funzionalmente collegati tra di loro dall'imprenditore per la realizzazione dello scopo produttivo e devono essere potenzialmente idonei a realizzare un'attività di impresa, anche se il complesso aziendale sia momentaneamente inutilizzato (Cfr. Cass. n° 11149 del 22.5.1996 nonché Ris. prot. n° 550245 del 30.6.1990).

Si precisa, inoltre, che, con Risoluzione n. 93/E del 23 aprile 2003, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che la qualifica di "impresa costruttrice" si trasmette, in caso di conferimento di azienda, alla società conferitaria; in caso di successiva cessione di immobili (inclusi nel conferimento), si applicheranno, in materia di IVA, le stesse disposizioni di legge applicabili alla società costruttrice conferente.⁷⁷

Si fa presente, infine, che i conferimenti di aziende fruiscono, ai sensi dell'art. 176 del T.u.i.r. 917/1986, di un regime di neutralità (o sospensione) ai fini delle imposte dirette, fermo restando la tassabilità delle plusvalenze insite nelle partecipazioni ricevute dal conferente o nei beni conferiti quando se ne verificherà il realizzo (o altro presupposto di tassabilità, fatta salva l'eventuale applicazione del regime PEX di cui all'art. 87 del T.U.I.R.).

3. Conferimento di immobili di proprietà dei Comuni

Ai fini della valorizzazione del patrimonio immobiliare le operazioni, gli atti, i contratti, i conferimenti ed i trasferimenti di immobili di proprietà dei Comuni, ivi comprese le operazioni di cartolarizzazione di cui alla legge n° 410 del 2001, in favore di fondazioni, società di cartolarizzazione e associazioni riconosciute sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto esclusa l'IVA.

La norma contenuta nell'art. 1, comma 275 della L. 311 del 30.12.2004, è stata modificata dal comma 576 dell'art. 1 della L. 23.12.2005, n° 266.⁷⁸

Con R.M. n° 149/E del 19.10.2005 è stato precisato che l'esenzione non si applica ai trasferimenti di beni immobili di proprietà delle Unioni di Comuni.

4. Imposte ipotecaria e catastale

Il valore dei beni immobili facenti parte di una azienda ceduta, ai fini dell'applicazione delle imposte in oggetto, deve essere determinato al lordo delle passività. Tali imposte sono, infatti, dotate di una propria autonomia e corrispondono all'esigenza di rendere pubblico il singolo trasferimento immobiliare, a prescindere dalle modalità e dalle forme giuridiche attraverso le quali la vicenda si realizza.

⁷⁷ L'aspetto è di notevole rilevanza qualora la cessione costituisca operazione esente da IVA ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972; la qualifica di impresa costruttrice che passa con le operazioni di conferimento di azienda o di ramo di azienda alla conferitaria comporta, in caso di vendita dell'immobile, l'applicazione dell'IVA anziché dell'imposta di registro, ferme restando le altre condizioni previste dalla norma.

⁷⁸ Cfr. R.M. n° 53 del 13 aprile 2006.

Conseguentemente è del tutto irrilevante la circostanza che il bene immobile venga trasferito contestualmente ad altri beni come accade nell'ipotesi di cessione di azienda (Cfr. R.M. 5.10.2005, n° 145/E). Va, inoltre, precisato che secondo la giurisprudenza della Suprema Corte (Cfr. Cass., 4.2.2004, n° 2074, Cass. 9.7.2003, n° 10751 e Cass. 14.07.2010, n° 16537) ogni qualvolta si verifica un trasferimento, ai fini delle imposte ipotecarie catastali, esso va equiparato ad un negozio di compravendita: per l'applicazione di dette imposte non assume, quindi, alcuna rilevanza la qualificazione civilistica del negozio che comporta il trasferimento immobiliare, così come non assume alcuna rilevanza la normativa dettata dal D.P.R. 131/1986 in tema di imposta di registro in relazione alle diverse fattispecie traslative. Conseguentemente la base imponibile ai fini di tali imposte va determinata tenendo conto del valore degli immobili in sé considerati ma non anche delle passività relative all'azienda in cui sono compresi, né di alcune delle passività ipotecarie gravanti su di essi.

Capitolo 7

Successioni e donazioni (Cenni)

1. Quadro normativo di riferimento

Il D.L. 3.10.2006, n° 262, convertito con modificazioni dalla L. 24.11.2006, n° 286, ha:

- ripristinato le imposte di successione e donazione che erano state soppresse dall'art. 13 della L. 18.10.2001, n° 383, per le successioni aperte e le donazioni stipulate a partire dal 25.10.2001;
- rimodulato le aliquote con le quali tali imposte vanno applicate.

L'art. 2, comma 47, del predetto D.L. dispone, infatti: "E' istituita l'imposta sulle successioni e donazioni sui trasferimenti di beni e diritti per causa di morte, per donazione o a titolo gratuito e sulla costituzione di vincoli di destinazione..."

N.B.: continuano ad applicarsi le norme contenute nel testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni (T.U.S.) di cui al D.Lgs. 31.10.1990, n° 346, nel testo vigente alla data del 24.10.2001, in quanto compatibili con il D.L. 262/2006, ad eccezione delle disposizioni contenute negli artt. 7, co. da 1 a 2 quater, 12 co. 1-bis e 1-ter, 56 co. da 1 a 3, abrogate per effetto del co. 52 lettere a), b), c) e d) dell'art. 2 del predetto D.L..

L'art. 2, comma 53, disciplina la decorrenza delle nuove norme stabilendo che si applicano:

- agli atti pubblici formati, agli atti a titolo gratuito fatti, alle scritture private autenticate e alle scritture private non autenticate presentate per la registrazione a partire dal 29.11.2006;
- retroattivamente alle successioni apertesesi a partire dal 3.10.2006.

La L. 27.12.2006, n° 296 (legge finanziaria 2007) e la L. 24.12.2007, n° 244 (legge finanziaria 2008) hanno apportato alcune ulteriori modifiche al T.U.S..

In particolare l'art. 1, co. 78, lett. a) della L. 296/2006 ha introdotto nell'art. 3 del T.U.S. il comma 4-ter ai sensi del quale: "*I trasferimenti a favore dei discendenti di aziende o rami di esse, di quote sociali e di azioni non sono soggetti all'imposta*" ("In

caso di quote sociali e azioni ... il beneficio spetta limitatamente alle partecipazioni mediante le quali è acquisito o integrato il controllo ai sensi dell'art. 2359, comma 1, del c.c.. Il beneficio si applica a condizione che gli aventi causa proseguano l'esercizio dell'attività di impresa o detengano il controllo per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data del trasferimento rendendo, contestualmente alla presentazione della dichiarazione di successione o all'atto di donazione, apposita dichiarazione in tal senso" Cfr. Ris. n° 75/E del 26.07.2010). L'art. 1, co. 31, della L. 244/2007 ha esteso tale esenzione anche ai trasferimenti compiuti a favore del coniuge del dante causa.

Inoltre, l'art. 1, comma 78, lett. b) della L. 296/2006 ha escluso "*l'avviamento nella determinazione della base imponibile delle aziende, delle azioni, delle quote sociali*", introducendo una specifica disposizione nell'art. 8, comma 1-bis del D.Lgs. 346/1990.

2. Le franchigie d'imposta

Le franchigie attualmente vigenti, applicabili alle successioni apertesesi dal 3.10.2006 ed alle donazioni a partire dal 29.11.2006, sono le seguenti:

1. euro 1.000.000 per le devoluzioni a favore del coniuge e dei parenti in linea retta;
2. euro 100.000 per le devoluzioni a favore dei fratelli e delle sorelle;

N.B.: le donazioni a favore dei fratelli e delle sorelle effettuate fino al 31.12.2006 non hanno usufruito di alcuna franchigia!

L'art. 1, co. 77 lett. c) della L. 296/2006 ha, poi, introdotto dal 1.01.2007 una franchigia di euro 1.500.000 a favore di beneficiari che siano portatori di handicap riconosciuto grave ai sensi della L. 104/1992, a prescindere dall'esistenza o meno di un legame di parentela con il dante causa.

Nei limiti di tali franchigie l'applicazione delle imposte de quo è esclusa.

L'art. 2, comma 51, del D.L. 262/2006 stabilisce che, ogni 4 anni, il Ministero dell'Economia e delle Finanze provvede all'aggiornamento "*degli importi esenti dall'imposta tenendo conto dell'indice del costo della vita*".

Si precisa che secondo l'Agenzia delle Entrate (Ris. n° 8/E del 12.02.2010) nell'ipotesi di successione per rappresentazione verrà riconosciuta la franchigia soltanto in base al rapporto di parentela del rappresentante con il de cuius.

3. Le aliquote di imposta

L'art. 2, co. 48 del D.L. 262/2006, come modificato dalla L. 296/2006, dispone che l'imposta sulle successioni e donazioni si applichi con le seguenti modalità:

- **i trasferimenti** a favore del **coniuge** o dei **parenti in linea retta** (figli, genitori, nipoti, figli dei figli, ecc.) scontano l'imposta al 4% sul valore eccedente, per ciascun beneficiario, la franchigia;
- **i trasferimenti** a favore dei **fratelli** e delle **sorelle** scontano l'imposta al 6% sul valore eccedente, per ciascun beneficiario, la franchigia (v. sopra);
- **i trasferimenti** a favore di **altri parenti** fino al 4° grado (ad esempio i cugini primi, i pronipoti), degli **affini in linea retta** e degli **affini in linea collaterale** fino al 3° grado, scontano l'imposta al 6%, senza franchigia;
- **i trasferimenti** a favore di **tutti gli altri soggetti** scontano l'imposta all'8%, senza franchigia.

Secondo quanto disposto dal D.L. 262/2006 il tributo si applica "*Sul valore complessivo netto dei beni*" e le franchigie vanno valutate in capo ad ogni beneficiario (per le persone disabili si applica sempre la franchigia di euro 1.500.000 come indicato al § 2).

4. Rilevanza delle donazioni fatte in vita dal defunto

Ai fini della determinazione del valore globale dell'asse ereditario, nonché ai fini dell'applicazione della franchigia sulla quota devoluta all'erede o al legatario, si deve tenere conto delle donazioni fatte in vita dal *de cuius* a favore dello stesso erede o legatario.

Secondo l'Agenzia delle Entrate (circ. n° 3/E del 22.01.2008) rilevano, al riguardo, tutte le donazioni effettuate in vita del *de cuius*, comprese quelle eventualmente poste in essere nel periodo compreso fra il 25.10.2001 (data di entrata in vigore della L. 383/2001 che aveva abrogato l'imposta di successione) e il 29.11.2006 (data di entrata in vigore dell'attuale regime in materia di successioni).

L'Agenzia delle Entrate ha, inoltre, precisato: "Deve ritenersi altresì che nel computo della franchigia rilevano soltanto le donazioni per le quali, in base al regime vigente *ratione temporis*, sia stata riconosciuta una franchigia d'imposta che abbia assorbito, in tutto o in parte, l'imposta dovuta. Più precisamente, le donazioni pregresse rilevano nei limiti di valore relativamente al quale il beneficiario abbia fruito della

franchigia. Detto valore deve poi essere attualizzato, avendo riguardo al valore normale di beni e dei diritti alla data di apertura della successione del donante. La Corte di Cassazione (Sez. Trib. Sentenza n° 12238 del 15.05.2008) - con riferimento ad un differente regime impositivo – ha stabilito che l’aliquota applicabile alle successioni deve essere calcolata tenendo conto delle donazioni effettuate in vita dal defunto. Il Fisco, nella liquidazione dell’imposta deve riunire fittiziamente i beni donati alla massa ereditaria, non per sottoporli a nuova tassazione, ma ai soli fini della determinazione delle aliquote da applicare per calcolare poi l’imposta sui beni relitti” (attualmente occorre fare riferimento alle franchigie).

5. Dichiarazione di successione

La dichiarazione di successione deve essere presentata, anche a mezzo di raccomandata, all’Agenzia delle Entrate, nella cui circoscrizione era residente il defunto al momento del decesso, entro dodici mesi dall’apertura della successione ai sensi dell’art. 31 del D.Lgs. 346/90, come modificato dalla L. 296/2006 (art. 1, co. 78, lett. c), salvo casi particolari.

Alla stessa devono essere allegati i documenti di cui all’art. 30 del D.Lgs. 346/90 fra i quali il prospetto di liquidazione e le quietanze di versamento delle imposte ipotecarie e catastali sul valore degli immobili, delle tasse ipotecarie e dell’imposta di bollo.

Sono obbligati a presentare la dichiarazione di successione, a norma degli artt. 28 e 29 del D.Lgs. 349/90, i seguenti soggetti:

- i **chiamati all’eredità**, sia per legge che per testamento, anche se non hanno ancora accettato l’eredità, purchè non vi abbiano espressamente rinunciato;
- i **legatari**;
- gli **amministratori** dell’eredità;
- i **curatori** dell’eredità giacente;
- gli **esecutori testamentari**;
- gli **immessi nel possesso temporaneo** dei beni, in caso di assenza o di morte presunta.

La dichiarazione di successione può essere **modificata** anche dopo la scadenza dei termini, purchè **prima della notificazione dell’avviso di rettifica e liquidazione** della maggiore imposta.

In tale arco temporale è, fra l'altro, consentito al contribuente **correggere** la dichiarazione stessa, per adeguarla ai criteri legali di valutazione automatica, e l'Ufficio **non può ignorare la correzione**, apportata uniformandosi ai parametri legali, perché così finirebbe per assoggettare il dichiarante ad **oneri contributivi diversi e più gravosi** di quelli che, per legge, devono restare a suo carico (Cassazione civile, Sez. Trib., Sentenza 06.08.2008, n° 21196).

Inoltre sempre secondo la Cassazione (Sez. Trib. Sentenza n° 21478 del 12.10.2007) la dichiarazione presentata fuori termine non è più sanzionata a meno che non trasmodi in vera e propria omissione (Cass. 10358/2006) la quale si verifica, allorchè, scaduto il termine, l'accertamento dell'ufficio preceda la dichiarazione del contribuente.

6. Successioni aventi per oggetto beni immobili e diritti reali immobiliari

Qualora la quota ereditata comprenda beni immobili e/o diritti reali immobiliari, sono, inoltre, dovute le seguenti imposte:

- l'imposta **ipotecaria** nella misura del 2%;
- l'imposta **catastale** nella misura del 1% ;
- le **tasse ipotecarie** dovute per la trascrizione del certificato di successione;
- l'**imposta di bollo**.

Il valore dei beni immobili compresi nell'attivo ereditario è determinato, ai sensi dell'art. 14 del T.U.S., in modo differente a seconda che se ne trasferisca la proprietà o un diritto reale di godimento:

- nel caso di trasferimento della piena proprietà, si assume il valore venale del bene in comune commercio, alla data di apertura della successione;
- nel caso di trasferimento della nuda proprietà, si fa riferimento alla differenza tra il valore della piena proprietà e quello del diritto da cui essa è gravata;
- nel caso di trasferimento del diritto di usufrutto il valore è determinato come indicato nell'appendice 2.3.

La norma va coordinata con la previsione di cui all'art. 34, comma 5, del T.U.S. che preclude la rettifica di valore da parte degli uffici dell'Agenzia delle Entrate nell'ipotesi in cui il valore dichiarato sia almeno pari al "*valore tabellare*" identificabile nel valore catastale dell'immobile.

L'applicazione del limite alla rettifica è esclusa per i *“terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria”*.

Il citato art. 34, comma 5, del T.U.S. si applica anche alle donazioni, agli altri atti a titolo gratuito e alla costituzione di vincoli di destinazione.

Si precisa che ai sensi degli artt. 12, comma 1, lett. g) e 13 del D.Lgs. 346/1990 i beni culturali di cui agli artt. 1, 2 e 5 della L. 1089/1939 sono esclusi dall'attivo ereditario se sono stati sottoposti al vincolo ivi previsto anteriormente all'apertura della successione e sono stati assolti i conseguenti obblighi di conservazione e protezione (cfr. capitolo 1 § 4). La Corte di Cassazione, Sez. Trib., con sentenza 10.03.2010, n° 5766, ha affermato che l'esenzione in questione *“non si comunica anche alle imposte ipotecaria e catastale, diversi essendo il fondamento dei tributi in questione e le ragioni dell'esenzione”*

Sono inoltre esenti, ancorchè iscritti nel catasto fabbricati, i fabbricati per i quali ricorrono le condizioni di ruralità previste dall'art. 9, commi 3 e 3-bis, del D.L. 557/1993 (cfr. Ris. n° 207/E del 6.08.2009 e appendice 1.3).

Secondo quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate con la Ris. n° 52/E del 25.02.2009 i beni usucapiti dal de cuius mentre era in vita rientrano nell'attivo ereditario e devono, pertanto, essere ricompresi nella dichiarazione di successione, anche ove non sia stata pronunciata sentenza dichiarativa dell'avvenuto acquisto per usucapione. L'Agenzia ha ulteriormente precisato che la trascrizione del certificato di successione non costituisce alla luce dell'art. 5, comma 2, del T.u.i.r. *“trascrizione degli acquisti a causa di morte degli immobili e dei diritti reali immobiliari compresi nella successione”* (in senso conforme Corte di Cass., Sez. V, sentenza n° 31435 del 2.08.2007 e sentenza n° 5135 del 12.06.1987)

7. Determinazione della base imponibile

L'art. 2, comma 48, del D.L. 262/2006 stabilisce che, ai fini dell'applicazione dell'imposta sulle successioni, la base imponibile è determinata con riferimento al *“valore complessivo netto dei beni”* devoluti a ciascun beneficiario (erede o legatario).

Le modalità di determinazione del predetto valore sono precisate nell'art. 8, commi 1 e 3, del T.U.S.; in particolare dal valore complessivo:

- devono essere detratte le passività deducibili, costituite dai debiti del defunto esistenti alla data di apertura della successione (disciplinate dagli artt. da 20 a

24 del T.U.S.), e gli oneri da cui l'eredità sia gravata, diversi da quelli indicati nell'art. 46, comma 3, del T.U.S.;

- il valore così ottenuto deve essere calcolato al netto dei legati che lo gravano; analogamente il valore dei legati è determinato al netto degli oneri dai quali sono gravati;
- l'ammontare risultante deve essere maggiorato del valore delle donazioni effettuate dal defunto nei confronti degli eredi e dei legatari.

Ai sensi dell'art. 9, comma 2, del T.U.S. si considerano compresi nell'attivo ereditario *"...denaro, gioielli e mobili per un importo pari al 10% del valore globale dell'asse ereditario anche se non dichiarati o dichiarati per un importo minore, salvo che da inventario analitico redatto a norma degli articoli 769 e seguenti del C.P.C. non ne risulti l'esistenza per un importo diverso"*.

Agevolazioni "prima casa"

Secondo il disposto dell'art. 69, comma 3, della L. 21.11.2000, n° 342, le imposte ipotecaria e catastale, sono applicate in misura fissa per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione non di lusso e per la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari relativi alle stesse, derivanti da successioni e donazioni quando in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della prima abitazione dall'art. 1, comma 1, 5° periodo, della tariffa parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986.

Si possono ipotizzare i seguenti casi:

- 1) un solo beneficiario e un solo immobile:
 - imposte fisse se il beneficiario ha i requisiti per le agevolazioni prima casa;
- 2) un solo beneficiario e più immobili:
 - imposte fisse su un singolo immobile se il beneficiario ha i requisiti per le agevolazioni "prima casa";
- 3) più beneficiari e un solo immobile:
 - imposte fisse se un solo beneficiario ha i requisiti per le agevolazioni "prima casa";

4) più beneficiari e più immobili:

- imposte fisse per tanti immobili quanti sono i beneficiari che hanno i requisiti per le agevolazioni “prima casa”.

La volontà di usufruire delle agevolazioni (cfr. capitolo 2, § 5 e seguenti) deve essere affermata nella dichiarazione di successione o nell’atto di donazione, oppure mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n° 445.

Secondo l’Agenzia delle Entrate, poiché il predetto art. 69, commi 3 e 4, reca una norma speciale agevolativa non suscettibile di interpretazione estensiva, la stessa non è applicabile agli atti a titolo gratuito e alla costituzione di vincoli di destinazione non espressamente contemplati.

N.B.: L’agevolazione in esame – che si applica anche alle pertinenze degli immobili – non preclude la possibilità, in sede di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione, di fruire dei benefici previsti per la “prima casa”, per la diversità dei presupposti che legittimano l’acquisto del bene in regime agevolato.

In caso di ulteriore acquisizione per successione o donazione, i soggetti che hanno già fruito dell’agevolazione in esame non possono goderne nuovamente salvo che il trasferimento abbia ad oggetto quote dello stesso bene (cfr. Circ. 16.11.2000, n° 207/E, punto 2.2.10, 1.03.2001, n° 19, 7.05.2001, n° 44, e 22.01.2008, n° 3/E).

La decadenza dal beneficio, si determina in caso di dichiarazione mendace, nonché nell’ipotesi della rivendita nel quinquennio (senza riacquisto nell’anno successivo alla rivendita di una casa da adibire ad abitazione principale).

8. Modalità di pagamento delle imposte

In base alla dichiarazione presentata dai soggetti obbligati l’ufficio dell’Agenzia delle Entrate liquida l’imposta di successione.

Le imposte ipotecaria e catastale, le tasse ipotecarie e l’imposta di bollo devono essere, invece, **“autoliquidate”**, ai sensi del D.M. 21.05.1997, in attuazione dell’art. 11 del D.L. 28.03.1997, n° 79 (convertito, con modificazioni, dalla L. 28.05.1997, n° 140): ciò significa che gli eredi e/o i legatari devono redigere il prospetto di liquidazione ed effettuare il pagamento mediante delega alle banche o tramite

concessionario del servizio per la riscossione dei tributi competente in base all'ultima residenza del defunto.

L'Agenzia delle Entrate se ritiene che la dichiarazione della successione sia incompleta o infedele, provvede con lo stesso atto alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta, con gli interessi dalla data di notificazione della liquidazione dell'imposta principale nella misura del 4,5% per ogni semestre compiuto (art. 34 D.Lgs. 346/1990).

L'avviso di rettifica e di liquidazione della maggior imposta deve essere notificato entro il termine di decadenza di due anni dal pagamento dell'imposta principale (art. 76 D.P.R. 131/1986).

9. Liberalità indirette e norma antielusiva

Con riferimento alle "altre liberalità" o "liberalità indirette", va fatta una premessa: in assenza di un atto scritto soggetto ad obbligo di registrazione, l'imposta, ancorchè dovuta, di fatto non è passibile di accertamento da parte dell'Amministrazione Finanziaria, se non nell'ambito di procedimenti aventi ad oggetto altri tributi (art. 1, comma 4-bis del D.Lgs. 346/90).

A norma del precitato comma 4-bis l'imposta non si applica nei casi di donazioni o di altre liberalità collegate ad atti concernenti il trasferimento o la costituzione di diritti immobiliari ovvero il trasferimento di aziende, qualora per l'atto sia prevista l'applicazione dell'imposta di registro, in misura proporzionale, o dell'IVA.

liberalità indirette

rinuncia a diritti reali o di credito;
acquisto di beni fatto con denaro proprio a favore di altri;
pagamento di debito altrui senza previsione di rivalsa;
vendita a prezzo di favore;
semplice versamento di denaro su c/c altrui; etc...

Secondo il disposto dell'art. 56-bis del D.Lgs. 346/1990 (inserito dall'art. 69, comma 1, lett. p), legge 21.11.2000, n° 342), le "liberalità indirette" (diverse dalle donazioni e da quelle risultanti da atti donazione effettuati all'estero a favore di residenti), non soggette ad obbligo di registrazione in termine fisso, possono essere

oggetto di accertamento da parte dell'Amministrazione Finanziaria. Tuttavia l'accertamento può scattare solo se ricorrono entrambe le seguenti condizioni:

- l'esistenza delle liberalità indirette risulta da dichiarazioni rese dall'interessato nell'ambito di procedimenti diretti all'accertamento di tributi;
- le liberalità hanno determinato, da sole o unitamente a quelle già effettuate nei confronti del medesimo beneficiario, un incremento patrimoniale superiore all'importo di **Euro 180.759,92**.

Secondo il disposto dell'art. 56-bis del D.Lgs. 346/1990 si dovrebbe applicare sulle citate liberalità l'aliquota del 7%, da calcolare sulla parte dell'incremento patrimoniale che supera l'importo di € 180.759,91.

Va tuttavia osservato che tale disciplina non è facilmente armonizzabile con quella prevista dal D.L. 262/2006 poiché:

5) l'art. 2, comma 51, del D.L. 262/2006 ha espressamente abrogato l'art. 56, comma da 1 a 3, del D.Lgs. 346/1990 cui la norma citata faceva rinvio;

6) il D.L. 262/2006 (e successive modifiche) prevede una franchigia di ammontare differente, applicabile soltanto ai trasferimenti realizzati nei confronti del coniuge, dei parenti in linea retta, dei fratelli e delle sorelle e dei portatori di handicap riconosciuto grave.

Per tali motivi il Consiglio Nazionale del Notariato (Studio n° 168/2006) sembra propendere per la tesi dell'incompatibilità dell'art. 56-bis del D.Lgs. 346/1990 con la nuova disciplina delle imposte di successione e donazione.

9.1. Registrazione volontaria delle liberalità indirette

Le liberalità indirette - non soggette a registrazione obbligatoria - possono essere registrate volontariamente ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 131/1986; in tal caso si applica l'imposta con le aliquote indicate nell'art. 56 del D.Lgs. 346/1990; quelle registrate entro il 30.6.2002, scontavano l'aliquota del 3%, indipendentemente dal vincolo di parentela o di affinità intercorrente tra donante e donatario.⁷⁹

Anche in tal caso vale quanto precisato al punto precedente in tema di abrogazione di parte dell'art. 56.

⁷⁹ L'art. 17 della legge 383/2001 ha prorogato al 30.6.2002 il precedente termine del 31.12.2001 stabilito dalla legge 342/2000.

10. Presunzione di liberalità

La reintroduzione dell'imposta di donazione dei trasferimenti immobiliari posti in essere tra coniugi, ovvero tra parenti in linea retta, rende nuovamente applicabile la presunzione di cui all'art. 26, comma primo del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, secondo la quale tali trasferimenti si presumono donazioni se l'ammontare complessivo dell'imposta di registro e di ogni altra imposta dovuta per il trasferimento, anche se richiesta successivamente alla registrazione, risulta inferiore a quello delle imposte applicabili in caso di trasferimento a titolo gratuito, al netto delle detrazioni spettanti.

11. Modifica delle disposizioni in materia di circolazione dei beni immobili provenienti da donazione (a cura dell'avv. Prof. Marco SERTORIO)

Per memoria si segnala che l'art. 2, comma 4-novies, lett. a), n° 1 del D.L. 14.03.2005, n° 35, convertito con modificazioni dalla legge 14.05.2005, n° 80, ha modificato gli artt. 561 e 563 del codice civile "al fine di agevolare la circolazione dei beni immobili già oggetto di disposizioni a titolo gratuito"; e ciò al fine di dirimere le condizioni di perpetua incertezza nelle quali i beni donati venivano a trovarsi per il fatto che essi erano esposti sine die (in base alla precedente normativa), al rischio dell'azione di riduzione: rischio che si protraeva fino a 10 anni dopo la morte del donante.

Si era, pertanto, venuta progressivamente formando una massa di beni difficilmente rivendibili, proprio per la problematica cui vanno incontro, nel successivo commercio, i beni di provenienza donativa fintanto che essi sono assoggettati all'azione di riduzione ed alle sue ulteriori conseguenze con effetti erga omnes ex artt. 561 (restituzione degli immobili) e 563 (azione contro gli aventi causa dai donatori soggetti a riduzione) del c.c.. Al riguardo occorre chiarire come la novella non apporta modifiche all'azione di riduzione nelle donazioni: resta, pertanto, inalterata la disciplina codicistica originaria.

Il legittimario leso dalla donazione del de cuius continuerà a promuovere l'azione di riduzione nei confronti del donatario: va ricordato come in tal caso l'azione di riduzione contenga in sé anche quella di restituzione del bene immobile donato. La novella si riferisce esclusivamente alla azione di restituzione nei confronti dei terzi acquirenti del donatario. Il portato sostanziale innovativo della disciplina in esame consiste nella stabilizzazione degli acquisti in capo al terzo acquirente del donatario. Tale acquirente resta così esonerato dalla restituzione nei confronti dei legittimari lesi

dalla donazione del donante, trascorsi venti anni dalla trascrizione della donazione. Il legittimario può evitare la segnata conseguenza legale presentando opposizione alla donazione con atto stragiudiziale trascritto e notificato. Tale opposizione può essere rinnovata nel ventennio per mantenere l'effetto sospensivo rispetto alla soluzione legale sopra indicata.

È importante sottolineare come la dichiarazione di opposizione non ponga in discussione la validità della donazione né ne sospenda l'efficacia: l'opposizione comporta unicamente che la donazione non nuoccia ai legittimari a riguardo di una futura azione di riduzione e di restituzione nei confronti dei terzi acquirenti del donatario, anche dopo il decorso dei venti anni dalla donazione: tale termine è nei loro confronti sospeso.

Il diritto dell'opponente è personale ed è rinunziabile per specifica previsione di legge. Conseguentemente il donatario o il loro avente causa, procurandosi un atto di rinuncia da parte del coniuge e dei parenti in linea retta del donante, è in grado di provare a qualunque terzo, suo potenziale avente causa, l'inesistenza di rischi di azioni ex artt. 561 e 563 c.c., salvo il solo ed estremo caso di successiva sopravvenienza di legittimari, ex ante non noti né conoscibili con l'ordinaria diligenza.

Poiché non esiste una norma transitoria secondo una corrente dottrinale sembra ragionevolmente certo che, relativamente a tutte le donazioni anteriori al 15 maggio 2005, i termini ventennali introdotti dalla disposizione in esame iniziano a decorrere soltanto a partire da tale data. Peraltro sin da subito si rende applicabile la rinunziabilità, da parte di tutti i potenziali legittimari, alle opposizioni eventualmente già proposte, ovvero al diritto di proporre.

Si segnala che secondo la nuova formulazione dell'art. 561 c.c. "I pesi e le ipoteche restano efficaci se la riduzione è richiesta dopo vent'anni dalla trascrizione della donazione, salvo in questo caso l'obbligo del donatario di compensare in denaro i legittimari in ragione del conseguente minor valore dei beni, purché la domanda sia stata proposta entro dieci anni dall'apertura della successione".

Va inoltre ricordato che: *"a salvaguardia dei terzi acquirenti dal donatario del de cuius, viene anche in soccorso la norma affidata all'art. 2652, n. 8, cod. civ., ai sensi della quale, il legittimario, il quale agisca in riduzione, ha l'onere di trascrivere la domanda di riduzione delle donazioni e delle disposizioni testamentarie per lesione di legittima. Nel caso in cui la trascrizione sia eseguita dopo dieci anni dall'apertura*

della successione, la sentenza, che accoglie la domanda di riduzione avanzata dal legittimario, non pregiudica i diritti dei terzi, i quali abbiano acquistato, a titolo oneroso, diritti in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda” (BONOLINI, Manuale di diritto creditorio e delle successioni, Torino, UTET, 2005, 157).

Infine si segnala che la Corte di Cassazione con sentenza n° 11496 del 12.05.2010, priva di precedenti, ha deciso che oggetto di azione di restituzione può essere un immobile solo se è quest'ultimo il bene effettivamente donato. Nel caso in cui, invece, la donazione consista nel pagamento di un prezzo fornito da altri, il legittimario deve rivolgere le sue ragioni esclusivamente verso il donatario, senza pretendere di coinvolgere chi abbia acquistato in seguito l'immobile (IL SOLE 24 ORE, 23.08.2010, Angelo Busani. Emanuele Zucchini Guastalla).

Capitolo 8

Trasferimento di immobili da persone fisiche

1. Natura delle plusvalenze realizzate da persone fisiche

Plusvalenze realizzate nell'esercizio di imprese commerciali ⁸⁰ :	costituiscono redditi di impresa .
Plusvalenze realizzate nell'esercizio di arti e professioni:	concorrono a formare il reddito di lavoro autonomo.
Plusvalenze realizzate, non nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali, da persone fisiche:	costituiscono “redditi diversi” .

2. Plusvalenze tassabili quali redditi diversi

Costituiscono redditi diversi le seguenti plusvalenze derivanti da trasferimenti immobiliari (art. 67 T.u.i.r.):

a) plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici.

Secondo l'Agenzia delle Entrate (Ris. n° 319/E del 24.07.2008) si può configurare una cessione di terreni lottizzati quando il Comune abbia approvato il piano di lottizzazione e sia stata stipulata la relativa convenzione di lottizzazione (cfr. anche Cass. 14.12.2007, n° 26275).

b) plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni.

Non costituisce realizzo di plusvalenza:

- la cessione di immobili acquistati o costruiti da oltre 5 anni;
- la cessione di immobili pervenuti per successione;
- la cessione di immobili adibiti, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione, ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

⁸⁰ Sono dilazionabili in cinque anni a condizione che gli immobili siano posseduti da almeno un triennio.

La Corte di Cassazione con Sentenza n° 20094 del 18.09.2009 ha affermato che grava sul contribuente l'onere di provare l'utilizzo dell'unità immobiliare quale abitazione del cedente o dei suoi familiari.

c) plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione.

Secondo quanto disposto dall'art. 36, comma 2, del D.L. 4.07.2006, n° 223 (convertito con L. n° 248 del 4.08.2006) un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo; la sua cessione costituisce operazione imponibile anche nel caso in cui il terreno sia stato fino a quel momento destinato alla produzione agricola. Secondo la Cassazione (Sez. V, sentenza n° 19619 del 17.07.2008) ciò che conta ai fini della edificabilità del terreno è l'edificabilità in astratto dell'area, vale a dire la sua potenzialità edificatoria, derivante dalla previsione di un PRG (cfr. anche Cass. Ordinanza n° 204956 del 30.09.2010).

L'Agenzia delle Entrate con risoluzione n° 395 del 22.10.2008 ha sostenuto che la cessione, ultraquinquennale, di fabbricati che ricadono in un piano di recupero, dal quale discende la possibilità di sviluppare, in termini di incremento, le cubature esistenti, debba essere considerata quale cessione di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria. Tale orientamento è stato confermato dalla DRE Emilia Romagna nella risposta ad interpello 31.05.2010, prot. 909-28406/2010.

L'Agenzia delle Entrate con risoluzione n° 105 del 21.05.2007 ha, inoltre, precisato che l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari deve essere classificata o classificabile nella categoria "A" (esclusa A/10); non assume, pertanto, rilievo l'utilizzazione di fatto diversa dalla classificazione catastale.

Ne consegue che la cessione nel quinquennio di una unità immobiliare censita in catasto, ad esempio, nella categoria C/2, ancorché adibita ad abitazione principale, genera una plusvalenza tassabile ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b) del T.u.i.r.

2.1. Cessione di immobile allo stato rustico

Qualora risulti che oggetto della compravendita è un fabbricato, ancorché allo stato rustico, ovvero non ultimato ma esistente ai sensi dell'art. 2645-bis, comma 6, del

c.c. (deve quindi esistere almeno un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e deve essere completata la copertura) la plusvalenza derivante dalla cessione è inquadrabile nella previsione normativa di cui all'art. 67, comma 1, lett. b) del T.U.I.R., relativa agli immobili ceduti entro cinque anni dall'acquisto o della costruzione.

L'identificazione del fabbricato deve essere comprovata, ad esempio, con la denuncia al catasto urbano nella categoria provvisoria relativa agli immobili in corso di costruzione: in difetto l'immobile rileverebbe ancora come terreno edificabile la cui cessione genera plusvalenza ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b), seconda parte, del T.U.I.R.. In tal senso si è espressa l'Agenzia delle Entrate con risoluzione n° 23/ E del 28.01.2009.

2.2. Permuta di cosa presente con cosa futura

Fra le operazioni più frequenti che intercorrono fra privati proprietari di terreni edificabili e imprese di costruzione rientrano sicuramente le permuta aventi ad oggetto la cessione del terreno in cambio del trasferimento di una porzione dei fabbricati che sullo stesso saranno realizzati.

Secondo la Corte di Cassazione (Sez. Trib. Sentenza n° 7800 dell'11.12.2002) e la C.T.R. di Roma (Sentenza n° 133/20/08 dep. il 15.10.2008) “nella permuta di cosa esistente con cosa futura, com'è la realizzazione di un fabbricato, secondo l'art. 1472 c.c., la plusvalenza viene conseguita non al momento della stipula del contratto, ma quando la parte acquista la proprietà della cosa che verrà attestata successivamente da un atto notarile ...”

Al fine di individuare il momento in cui l'immobile verrà ad esistenza è opportuno fare riferimento al criterio indicato nella precitata risoluzione n° 23/E/09.

2.3. Patto di riservato dominio

Con la risoluzione n° 28/E del 30.01.2009 l'Agenzia delle Entrate ha affermato, con riferimento ad immobile acquistato con patto di riservato dominio, che si deve escludere che il c.d. “effetto traslativo” si possa verificare prima del pagamento dell'ultima rata (Cass. Civ. sentenza n° 11450 del 19.10.1992), ancorchè il compratore acquisti immediatamente il godimento del bene assumendosi i rischi relativi ad un eventuale perimento o deterioramento del bene.

Conseguentemente il momento di decorrenza dei cinque anni deve essere individuato all'atto del verificarsi dell'effetto traslativo che corrisponde alla data del riscatto dell'immobile.

* * * * *

In tema di plusvalenze derivanti da trasferimenti immobiliari si segnalano le seguenti altre risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate: n° 82/E del 7.03.2008, n° 218/E e n° 219/E del 30.05.2008, n° 231/E del 6.06.2008, n° 379/E del 10.10.2008, n° 460 del 2.12.2008 e n° 188/E del 20.07.2009, quest'ultima riguardante la cessione di fabbricato seguente la consolidazione della nuda proprietà e del diritto di usufrutto.

3. Plusvalenze realizzate da soggetti non residenti

Nei confronti delle persone fisiche non residenti, le plusvalenze derivanti dal realizzo di immobili posseduti in Italia vengono tassate ai sensi dell'art. 23 del T.u.i.r. quali *redditi diversi* in base all'art. 67.

La plusvalenza derivante da cessione di immobile posseduto da più di 5 anni non è soggetta a tassazione.

Nel caso di società ed enti commerciali le stesse plusvalenze, ancorchè realizzate nell'esercizio dell'impresa, vengono anch'esse tassate quali *redditi diversi* in base all'art. 67 del T.u.i.r. a meno che non ricorra una delle seguenti condizioni:

- la società o l'ente non residente abbia, per la maggior parte del periodo d'imposta, l'oggetto principale della propria attività nel territorio dello Stato;
- la società o l'ente – commerciale - sia dotato di stabile organizzazione in Italia;
- le plusvalenze derivino da realizzo di fabbricati destinati, o comunque relativi, ad attività commerciali esercitate nel territorio dello Stato, anche senza stabile organizzazione.

Ricorrendo le suddette condizioni, la tassazione delle plusvalenze avviene secondo le regole previste per la tassazione dei *redditi d'impresa* dall'art. 152, 1° comma, del T.u.i.r. .

In questa ipotesi le plusvalenze potranno essere compensate con eventuali minusvalenze realizzate nello stesso periodo d'imposta.

4. Determinazione delle plusvalenze

Le plusvalenze di cui alle lettere a) b) e c) del § 2 sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta ed il prezzo di acquisto (o costo di costruzione) del bene ceduto aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.

Nel caso di dilazione o rateazione del pagamento del corrispettivo, la plusvalenza è determinata con riferimento alla parte del costo o valore di acquisto proporzionalmente corrispondente alle somme percepite nel periodo d'imposta (art. 68, comma 7, lett. f) del T.u.i.r.).

Il costo dei terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria è costituito dal prezzo di acquisto (eventualmente rivalutato a norma dell'art. 7 della L. 448/2001 e successive proroghe) aumentato di ogni altro costo (incrementativo) inerente, rivalutato in base alla variazione dell'indice ISTAT del costo della vita, nonché dell'INVIM. La plusvalenza derivante dalla cessione di tali terreni può essere assoggettata a tassazione separata (art. 17, comma 1, lett. g-bis, del T.u.i.r.).

Per i terreni⁸¹ pervenuti per successione o donazione prima del 25 ottobre 2001, data di entrata in vigore della legge 383/2001 che ha disciplinato il regime di tassazione dei trasferimenti a titolo gratuito fino al 3.10.2006 (data di entrata in vigore del D.L. 262/2006) e dopo il 3.10.2006:

→ si assume come prezzo di acquisto il valore resosi definitivo ai fini della relativa imposta e tra i costi incrementativi sono compresi anche l'imposta di successione (o donazione) e l'eventuale INVIM corrisposta.

Per i terreni edificabili pervenuti per successione a partire dal 25 ottobre 2001 e fino al 3.10.2006:

→ si assume come prezzo di acquisto il valore risultante dalla **dichiarazione di successione** (della quale permane l'obbligo di presentazione in presenza di beni immobili) e tra i costi incrementativi sono comprese anche le imposte ipotecaria e catastale corrisposte.

⁸¹ Si ricorda che non costituisce plusvalenza tassabile la cessione infraquinquennale di immobile pervenuto per successione o donazione diverso dalle aree edificabili.

Per i terreni edificabili pervenuti per donazione a partire dal 25 ottobre 2001:

→ si assume come valore d'acquisto quello dichiarato nell'**atto di donazione**, ovvero quello in seguito definitivo e liquidato, aumentato di ogni altro costo successivo inerente.

Per i terreni acquistati oltre cinque anni prima dell'inizio della lottizzazione o dell'inizio delle opere intese a renderli edificabili si assume come prezzo di acquisto il valore normale nel 5° anno anteriore ⁸².

Per i terreni stessi pervenuti a titolo gratuito (e per i fabbricati costruiti sui terreni acquisiti gratuitamente) si assume, come prezzo di acquisto dell'area, il valore normale alla data di inizio della lottizzazione o delle opere o il valore normale alla data di inizio della costruzione.

5. Imposta sostitutiva sulle plusvalenze derivanti da cessioni a titolo oneroso di immobili

Secondo il disposto dell'art. 1, comma 496, della L. 23.12.2005, n° 266 (legge finanziaria 2006) si applicava, a partire dal 1° gennaio 2006, in alternativa al regime ordinario di imposizione, e in deroga alla disciplina di cui all'art. 67, comma 1, lett. b) del T.u.i.r., un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito del 12,50% sulle plusvalenze realizzate in caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione.

L'art. 2, comma 21, del D.L. 3.10.2006, n° 262 (convertito con modificazioni nella L. 24.11.2006, n° 286) ha disposto l'aumento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva dal 12,50% al 20% con effetto per le cessioni effettuate a partire dal 3 ottobre 2006.

Ulteriori modifiche sono state apportate dall'art. 1, comma 310, della legge finanziaria 2007 che ha soppresso nel precitato comma 496 le parole "e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione".

Ne deriva che per le cessioni effettuate a partire dal 1° gennaio 2007 le plusvalenze realizzate ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b) del T.u.i.r. per effetto della

⁸² La Corte di Cassazione con sentenza n° 25611 del 1° 12.2006 ha stabilito che per i terreni oggetto di lottizzazione, acquistati oltre 5 anni prima dell'inizio della lottizzazione si assume come prezzo di acquisto il valore normale nel 5° anno anteriore alla lottizzazione.

cessione dei terreni di cui sopra, concorreranno alla formazione del reddito complessivo IRPEF del cedente, secondo le ordinarie modalità di tassazione. Pertanto a partire dal 1° gennaio 2007 l'ambito di applicazione dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze (20%) è limitata alle cessioni infraquinquennali di fabbricati e terreni non suscettibili di edificazione.⁸³

Si precisa che per usufruire dell'imposta sostitutiva la parte venditrice deve farne espressa richiesta al notaio al momento dell'atto facendo provvista dei relativi fondi.

Il notaio è tenuto ad effettuare il versamento dell'imposta entro 30 giorni dalla stipula dell'atto con modalità telematiche; lo stesso deve, altresì, presentare, sempre per via telematica, a decorrere dal 1° aprile 2007, apposito modello⁸⁴ unitamente al contratto di compravendita, utilizzando la stessa procedura prevista per la registrazione degli atti.

Per consentire ai soggetti obbligati di effettuare le comunicazioni anche con riferimento al periodo intercorrente tra il 1° gennaio 2006 e il 31 marzo 2007, è stato concesso un termine di 90 giorni a decorrere da tale ultima data.

Con riguardo alle plusvalenze derivanti dalla cessione di immobile sito all'estero l'Agenzia delle Entrate con risoluzione n° 143/E del 21.06.2007 ha affermato che il contribuente può optare – all'atto della cessione – per l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 20% solo quando l'atto di trasferimento è stipulato per mezzo di notaio italiano; la possibilità di applicare l'imposta sostitutiva è, invece, esclusa se l'atto di cessione è formato all'estero, anche nel caso in cui il notaio italiano provveda a legalizzarlo per il suo riconoscimento in Italia.

Con risoluzione n° 141/E in pari data l'Agenzia delle Entrate ha ribadito che il regime dell'imposta sostitutiva non può applicarsi a fattispecie diverse da quelle nelle quali non interviene il notaio e, quindi, neanche nelle ipotesi di trasferimento coattivo disposto con sentenza, ex art. 2932 c.c..

6. Plusvalenze derivanti da cessioni di immobili oggetto di donazioni

I commi 38 e 39, dell'art. 37 del D.L. 223/2006, hanno modificato il regime di tassazione delle plusvalenze di cui al titolo.

⁸³ Cfr. C.M. n° 1/E del 19 gennaio 2007.

⁸⁴ Provvedimento di approvazione in data 12.01.2007, n° protocollo 2006/133524 (in G.U. serie generale n° 19 del 24.01.2007).

In particolare per effetto della modifica apportata all'art. 67 del T.u.i.r. dal comma 38 lett. a), è stato uniformato al trattamento fiscale previsto nel caso di cessioni di immobili acquistati a titolo oneroso quello stabilito nell'ipotesi in cui l'acquisizione sia avvenuta per donazione.

Per quanto concerne le condizioni per la tassabilità, l'art. 37, comma 38, lett. b), del decreto stabilisce che è soggetta a tassazione la plusvalenza conseguita a seguito della cessione a titolo oneroso di immobili acquisiti per donazione a condizione che alla data della cessione non siano decorsi 5 anni dalla data di acquisto dell'immobile da parte del donante.

Infine, il comma 39 modifica l'art. 68 del T.u.i.r. disponendo che per gli immobili di cui trattasi, acquisiti per donazione, la plusvalenza si determina ponendo a confronto il corrispettivo della cessione con il prezzo di acquisto o costo di costruzione sostenuto dal donante.

Le disposizioni in esame trovano applicazione per le cessioni effettuate a partire dal 4 luglio 2006.⁸⁵

7. Tassazione delle plusvalenze da esproprio

Le plusvalenze da esproprio (di cui all'art. 11 commi 5 e 6, della legge 30.12.1991, n° 413) costituiscono reddito imponibile e concorrono alla formazione dei redditi diversi di cui all'art. 67, comma 1, lett. b) penultima parte del D.P.R. 917/1986 a partire dal 1° gennaio 1992

Le plusvalenze sono conseguenti alla percezione, da parte di soggetti che non esercitano imprese commerciali, di (cfr. comma 5):

- indennità percepite in seguito ad esproprio;
- somme percepite per cessione volontaria nel corso di procedimenti di esproprio;
- somme comunque spettanti per effetto di acquisizione coattiva conseguente ad occupazioni d'urgenza divenute illegittime relativamente a terreni anche non edificabili, destinati ad opere pubbliche o ad interventi di edilizia residenziale, pubblica ed economica e popolare (legge n. 167/1962).

La plusvalenza è costituita dalla differenza tra il corrispettivo percepito ed il prezzo di acquisto, aumentato di ogni altro costo inerente il bene ceduto, rivalutato in

⁸⁵ Cfr. C.M. n° 28/E del 4 agosto 2006.

base alla variazione dell'indice ISTAT del costo della vita verificatasi nel periodo, nonché dell'eventuale INVIM pagata.

Qualora si tratti di terreni acquistati per effetto di donazione o successione, si assume come prezzo di acquisto il valore dichiarato nelle relative denunce, ed in seguito definito e liquidato, aumentato di ogni altro costo inerente, nonché dell'INVIM e dell'imposta di successione o donazione pagate, senza operare alcuna rivalutazione sulla base della variazione dell'indice ISTAT.

L'indennità di occupazione e gli interessi comunque dovuti sulle somme di cui al comma 5 costituiscono, ai sensi del comma 6, reddito imponibile e concorrono alla formazione dei redditi diversi di cui all'art. 67 del T.u.i.r..

Gli Enti eroganti, all'atto della corresponsione delle somme di cui sopra, comprese le somme per occupazione temporanea, risarcimento danni da occupazione acquisitiva, rivalutazione ed interessi, devono operare una ritenuta a titolo di imposta, sull'intero importo erogato, nella misura del 20% a norma del comma 7, dell'art. 11, della L. 413/1991.

Le disposizioni in materia di ritenute devono intendersi applicabili anche nel caso in cui il pagamento sia eseguito mediante pignoramento anche presso terzi in base ad ordinanza di assegnazione, qualora il credito sia riferito a somme per le quali ai sensi delle predette disposizioni, deve essere operata una ritenuta alla fonte (cfr. art. 21, comma 15, L. 27.12.1997, n° 449).

Il contribuente, in sede di dichiarazione dei redditi, può optare per la tassazione nei modi ordinari (ossia tassazione separata, ovvero ordinaria). In tal caso la ritenuta si considera effettuata a titolo d'acconto (art. 11, comma 7, legge 413/1991).

8. Rideterminazione del costo d'acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola

A far data dal 2002 si sono succedute nel tempo diverse disposizioni legislative⁸⁶ che hanno consentito di rideterminare il costo di acquisto dei terreni posseduti dalle persone fisiche e dalle società semplici, allo scopo di ridurre la plusvalenza tassabile in

⁸⁶ Art. 7 della legge 448 del 28 dicembre 2001 (Finanziaria 2002) e successive modificazioni (art. 4, comma 3, del D.L. 24.09.2002, n° 209, convertito dalla legge 22.11.2002, n° 265; art. 2, comma 2, del D.L. 24.12.2002, n° 282, convertito dalla legge 21.02.2003, n° 27; art. 6-bis del D.L. 24.12.2003, n° 355, convertito dalla legge 27.2.2004, n° 47, art. 1, comma 376 della legge 30.12.2004, n° 311; D.L. 30.9.2005, n° 203, art. 11 quaterdecies C.4, convertito con modificazione dalla Legge 2.12.2005, n° 248.

caso di realizzo. L'ultima proroga riguardava i terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2005.

La legge finanziaria 2008 (art. 1, comma 91) ha riaperto i termini per la rideterminazione del valore dei terreni in questione posseduti al 1° gennaio 2008.

Per l'applicazione di tale agevolazione era necessario far predisporre da un soggetto qualificato⁸⁷ una perizia per la determinazione del maggior valore del terreno rispetto al costo originario: l'affrancamento del maggiore valore era subordinato alla corresponsione di un'imposta sostitutiva pari al 4% del valore periziato.

La perizia doveva essere asseverata in data anteriore alla data di cessione del terreno in quanto il maggior valore dei terreni edificabili e con destinazione agricola costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale.

Per la perizia si applicano al professionista le disposizioni di cui all'art. 64 del C.P.C. concernenti le norme sulla responsabilità del consulente tecnico nominato dal giudice.

Con circolare 1.2.2002, n° 15/E, è stato chiarito che, qualora il venditore intenda discostarsi dal valore attribuito al terreno dalla perizia (ad esempio perché il terreno ha subito un deprezzamento) ai fini delle imposte di trasferimento valgono le regole sulla determinazione della base imponibile dettate dalle singole leggi d'imposta e per il calcolo della plusvalenza deve essere assunto, quale valore iniziale di riferimento, il costo o il valore di acquisto del terreno secondo gli ordinari criteri indicati dall'art. 68 del T.u.i.r.

La perizia doveva essere redatta e giurata entro il 30.06.2008 ed il pagamento dell'imposta sostitutiva poteva essere effettuato in un'unica soluzione, ovvero fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a far data dal 30.06.2008. Le rate successive alla prima dovevano essere maggiorate dell'interesse annuo del 3%.

Si fa presente che con D.P.C.M. del 30.06.2008 (su G.U. n.157 del 7.07.2008) è stato disposto "che la redazione della perizia giurata di stima, nonché il versamento della prima o unica rata delle imposte sostitutive possono essere effettuati entro il 20.7.2008 senza alcuna maggiorazione" restando fermi i termini previsti per il versamento delle rate successive alla prima.

⁸⁷ Il perito deve essere scelto fra i soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici e dei periti agrari e dei periti industriali edili.

L'art.4, comma 9-ter, del D.L. 3.06.2008, n.97 (convertito con modificazioni dalla L. 2.08.2008, n.129) ha ulteriormente prorogato il termine per gli adempimenti di cui sopra (perizia e versamento della prima o unica rata) alla data del 31.10.2008.

Entro tale termine era possibile procedere ad una nuova rideterminazione del valore dei terreni anche se già oggetto di rivalutazione in passato, qualora il valore risultante dalla precedente perizia non fosse più attuale. Non era però consentito scomputare dall'imposta sostitutiva i versamenti già eseguiti a fronte delle precedenti rivalutazioni; peraltro è possibile richiedere il rimborso dell'imposta versata non oltre il termine di 48 mesi dalla data del versamento. Inoltre la proroga poteva consentire ai contribuenti che avevano già ottemperato ai previsti adempimenti entro il 30 giugno, ovvero il 21 luglio 2008, di correggere eventuali errori di calcolo conseguenti all'applicazione dell'imposta, predisponendo un nuovo mod. F24 con lo stesso codice per l'importo residuo.

Per le rivalutazioni effettuate entro il 30 giugno 2006, per le quali non era ancora scaduta la terza rata, si poteva non effettuare il versamento se si era proceduto ad una nuova rivalutazione (cfr. C.M. 27/E del 9.05.2003, C.M. n° 35/E del 4.08.2004, C.M. n° 16/E del 22.04.2005, C.M. n° 10 del 13.03.2006 e Ris. n° 236 del 10.6.2008).

Tutti i contribuenti che avevano scelto di pagare l'imposta ratealmente, indipendentemente dal fatto che avessero versato la prima rata entro il 30 giugno 2008, ovvero beneficiando del primo slittamento al 21 luglio o della proroga al 31 ottobre 2008, hanno potuto usufruire della proroga dei termini con versamento della 2° rata entro il 31 ottobre 2009 e della 3° rata entro il 31 ottobre 2010 con gli interessi del 3% annuo decorrenti dal 31 ottobre 2008.

L'art. 2, comma 229 della L. 23.12.2009, n° 191 (legge Finanziaria 2010) ha riaperto i termini per la rivalutazione dei terreni edificabili e con destinazione agricola e delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati con riferimento ai beni posseduti alla data del 1° gennaio 2010.

Pertanto è stato possibile procedere, entro il 31 ottobre 2010 (anzi entro il 2 novembre causa festività):

- alla redazione della perizia asseverata;
- al pagamento dell'imposta sostitutiva del 4%, ovvero della 1° rata dell'imposta.

La rivalutazione si perfeziona unicamente con il versamento dell'intero importo dell'imposta, ovvero della prima rata, entro il termine stabilito.

Fermo restando quanto sopra precisato, si fa presente che la tesi restrittiva dell'Agenzia delle Entrate in tema di rimborso dell'imposta sostitutiva versata per la precedente rivalutazione è stata fino ad oggi avversata dalle pronunce dei giudici tributari (cfr. le seguenti sentenze: C.T.P. di Modena, n° 71 del 14.04.2009; C.T.P. di Treviso, n° 55 del 6.07.2009; C.T.P. di Forlì, n° 117/4/2009 e C.T.P. di Rimini, Sez. II, n° 55 del 12.03.2010).

E' opportuno segnalare che l'Agenzia delle Entrate con Ris. n° 111/E del 22.10.2010 ha chiarito che è possibile effettuare una seconda rideterminazione del costo fiscale di un terreno, mediante una nuova perizia giurata, anche quando dalla stessa emerga un valore dell'area inferiore a quello precedentemente stimato; in tal caso, qualora il contribuente si sia avvalso della rateazione dell'imposta dovuta, non è tenuto a versare la rata o le rate successive relative alla precedente rideterminazione.

Infine si rammenta (cfr. § 5) che in caso di cessione infraquinquennale di terreni non edificabili è ammessa l'opzione per la tassazione della "plusvalenza" con una imposta sostitutiva del 20%: occorrerà, quindi, valutare se è più conveniente versare l'imposta del 20%, ovvero l'imposta del 4% che si applica sull'intero nuovo valore rivalutato.

Capitolo 9

La divisione della proprietà comune di immobili o di diritti reali immobiliari

Con la divisione i partecipanti provvedono allo scioglimento di una comunione esistente, attribuendosi direttamente i beni costituenti la comunione medesima.

In altri termini l'atto di divisione si configura come strumento giuridico attraverso il quale si porta a cessazione lo stato di comunione esistente tra più soggetti, con l'attribuzione a ciascuno di essi della titolarità esclusiva su una parte determinante del bene o dei beni in comune corrispondente per valore alla quota spettante nello stato di comunione.

Poiché la divisione ha natura dichiarativa e non costitutiva, l'atto di divisione viene assoggettato all'imposta di registro con l'**aliquota dell'1%** ai sensi dell'art.3 della Tariffa, parte 1° del D.P.R. 131/1986, ed alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

Nell'ipotesi in cui vengano attribuiti ad un condividente beni per un valore complessivo eccedente quello a lui spettante (di diritto) sulla massa comune, la divisione è considerata vendita limitatamente alla parte eccedente la quota di diritto.

La norma (art. 34 D.P.R. 131/1986) prevede, infatti, l'applicazione dell'imposta sui trasferimenti e delle imposte ipotecaria e catastale con le normali aliquote quando, essendo la quota di fatto superiore a quella di diritto, il conguaglio risulti superiore al 5% della quota di diritto.

Con la R.M. n° 136 del 14.06.2007, cui si fa espresso rinvio, è stata ammessa la possibilità di estendere il criterio del prezzo-valore nelle divisioni con conguaglio in presenza di immobili abitativi (facoltà peraltro già prevista al § 1.4 della C.M. n° 6/E del 6.02.2007).

Con la R.M. n° 334 del 16.11.2007 – cui pure si fa rinvio – l'Agenzia delle Entrate ha precisato che la divisione perfetta di parti comuni condominiali, senza alcun conguaglio in beni o denaro, non è una vendita bensì un atto di natura dichiarativa, al quale si applica l'aliquota dell'1%. Nel caso in cui, invece, si dovesse procedere a conguagli, si applicherà la disposizione contenuta nel precitato art. 34 del D.P.R. 131/1986.

Capitolo 10

Atti sottoposti a condizione sospensiva o risolutiva

Con l'apposizione di una condizione⁸⁸ è possibile dare rilevanza a motivi altrimenti giuridicamente irrilevanti. Spesso gli effetti di un contratto sono voluti se o fino a quando una certa situazione di fatto (che può dipendere anche dalla volontà di uno dei contraenti) si verifichi.

La condizione, dunque, è un avvenimento futuro ed incerto dal quale le parti fanno dipendere l'efficacia o la risoluzione del contratto (art. 1353 del c.c.). Essa può configurarsi pertanto come *sospensiva*, ed allora il contratto non produrrà effetti se non dal momento in cui essa si avvererà, ovvero come *risolutiva*, ed allora gli effetti del contenuto verranno meno qualora la condizione stessa si avveri.

Così, ad esempio, una casa può essere acquistata da un candidato ad una concorso in vista di un trasferimento di sede in caso di vittoria.

A questo motivo può essere data rilevanza apponendo una condizione sospensiva in base alla quale gli effetti del contratto di compravendita si produrranno solamente in caso di vittoria nel concorso, ovvero apponendo una condizione risolutiva in base alla quale gli effetti verranno meno in caso di mancata vittoria.

In entrambi i casi il contratto si perfeziona immediatamente ma in caso di condizione sospensiva il contratto è assolutamente inefficace sino a quando e nei limiti in cui la condizione non si avveri mentre in caso di condizione risolutiva il contratto produce i suoi effetti immediatamente, ma essi verranno meno se la condizione si avvererà.

È importante tenere presente che, comunque, gli effetti dell'avveramento della condizione retroagiscono al tempo in cui è stato concluso il contratto, salvo che, per volontà delle parti o per la natura del rapporto, gli effetti del contratto o della risoluzione debbano essere riportati ad un momento diverso (art. 1360, 1° comma C.C.).

⁸⁸ F. Gazzoni, Manuale di diritto privato, Napoli, 1994.

1. Atti sottoposti a condizione sospensiva

A norma dell'art. 27 del D.P.R. 131/1986, sono registrati con il pagamento dell'imposta in misura fissa.

Quando la condizione si verifica occorre procedere, nei venti giorni successivi all'avveramento, alla registrazione dell'atto corrispondendo la differenza tra l'imposta dovuta secondo le disposizioni in vigore al momento della formazione dell'atto e quella pagata in sede di prima registrazione.

Non sono considerati sottoposti a condizione sospensiva le vendite con riserva di proprietà e gli atti sottoposti a condizione che ne fanno dipendere gli effetti dalla mera volontà del venditore o dell'obbligato (es. ti venderò una casa se vorrò).

2. Atti sottoposti a condizione risolutiva

A norma dell'art. 28 del D.P.R. 131/1986, la risoluzione del contratto è soggetta all'imposta di registro in misura fissa se dipende da clausola o da condizione risolutiva espressa contenuta nel contratto stesso; si applica il medesimo trattamento laddove la risoluzione sia stipulata mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata entro il secondo giorno successivo a quello in cui è stato concluso il contratto.

Ove la risoluzione sia gratuita, anche nel silenzio della legge, è dovuta la sola imposta fissa (cfr. Circ. 10.6.1986, n° 37).

Qualora sia previsto un corrispettivo per la risoluzione, sul relativo ammontare si applica l'imposta di registro:

- del 3% se la somma è promessa (art. 9, tariffa parte 1° - D.P.R. 131/1986) ;
- dello 0,5% se si è in presenza di contestuale quietanza di pagamento (art. 6 della tariffa).

La risoluzione del contratto non determina il diritto al rimborso dell'imposta di registro pagata per la registrazione dell'atto.

SEZIONE II

**ASPETTI FISCALI RELATIVI AL TRASFERIMENTO DI
PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ IMMOBILIARI**

Capitolo 11

Trasferimento di partecipazioni sociali

Premessa

Quando si valuta un'operazione di compravendita immobiliare avente ad oggetto un immobile posseduto da una società, frequentemente si pone l'alternativa fra l'acquisto diretto dell'immobile stesso, ovvero l'acquisto indiretto dell'immobile tramite acquisto delle quote o delle azioni della società che lo possiede. Le considerazioni che inducono ad acquisire le quote o le azioni, per ottenere la proprietà dell'immobile, sono essenzialmente di due tipi: da un lato si evita di intestare l'immobile ad un determinato soggetto, inserendo il "filtro" di una società, dall'altro si riducono i costi di natura fiscale. Per valutare quest'ultimo aspetto ci si soffermerà di seguito, seppur sommariamente, sui principali aspetti di carattere fiscale insiti nel trasferimento di quote e azioni societarie.

1. Trasferimento di quote ed azioni

Il trasferimento delle quote (o azioni) di società commerciali avviene

- per le **partecipazioni azionarie** non dematerializzate (**S.p.a., S.a.p.a.**) mediante girata del titolo sottoscritta dal girante ed autenticata da un notaio o da un intermediario autorizzato (altre forme di trasferimento hanno rara applicazione);
- per le **quote di società a responsabilità limitata** mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata; il notaio, entro 30 giorni, deve depositare, per l'iscrizione presso il registro delle imprese, l'atto di trasferimento delle quote; il trasferimento ha effetto di fronte alla società dal momento del deposito di cui sopra (a seguito della abolizione del libro soci disposta dall'art. 16, comma 12 quater, del D.L. 29.11.2008, n° 185, convertito con modificazioni dalla L. 28.01.2009, n° 2).

Nei confronti dei terzi l'effetto si avrà in un momento successivo coincidente con l'iscrizione dell'atto nel registro delle imprese (a seguito dell'espletamento del controllo formale dell'atto).

L'art. 36, comma 1-bis, del D.L. 25.06.2008, n° 112, convertito con modificazioni dalla L. 6.08.2008, n° 133, ha introdotto una nuova modalità di trasferimento delle partecipazioni di società a responsabilità limitata, che si affianca a quella tradizionale curata dal notaio. L'atto di trasferimento può ora essere sottoscritto dalle parti con firma digitale e depositato, entro trenta giorni, presso il registro delle imprese da un intermediario abilitato che la norma (art. 31, comma 2-quater della L. 24.11.2000, n° 340) individua negli iscritti negli albi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e periti commerciali che siano muniti del dispositivo di firma digitale. Si vedano al riguardo, oltre alle disposizioni citate, la circolare dell'Agenzia delle Entrate n° 58/E del 17.10.2008, la circolare prot. 14288 del 22.09.2008 di Unioncamere, nonché le circolari n° 5/IR del 18.09.2008, n° 6/IR del 22.10.2008 e n° 15/12 del 22.02.2010 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e il caso 6/2009 di ASSONIME;

- per le **quote di partecipazione in società di persone** (S.n.c., S.a.s.): mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata che modifica anche i patti sociali (da depositare presso il registro delle imprese).

1.1. Aspetti fiscali

1.1.1. La tassa sui contratti di borsa

La disciplina del tributo in oggetto, istituito come prelievo speciale sulle transazioni di borsa con R.D. 30.12.1923, n° 3278, è stata profondamente modificata in più occasioni. Fra i provvedimenti che più hanno inciso su tale normativa il D.L. 417/1991 convertito con la L. 6.02.1992, n° 66.

Successivamente con il D.Lgs. 21.11.1997, n° 435, (come modificato dall'art. 6, comma 1, del D.Lgs. 16.06.1998, n° 201) è stato fortemente limitato l'ambito di applicazione del tributo, con la eliminazione di quelle operazioni – i contratti conclusi nei mercati regolamentati – che caratterizzavano il tributo stesso.

E' poi intervenuto l'art. 37 del D.L. 31.12.2007, n° 248 che, al comma 1, ha disposto la soppressione dei provvedimenti che regolavano l'applicazione della tassa sui contratti di borsa a partire dal 31.12.2007 (R.D. n° 3278/1923 e D.Lgs. n° 435/1997).

Con il precitato art. 37 sono stati, inoltre, modificati gli artt. 8 e 9 della Tabella allegata al D.P.R. 131/1986 (atti per i quali non vi è obbligo di richiedere la registrazione) in tema di imposta di registro, e l'art. 7 della Tabella degli atti esenti da imposta di bollo allegata al D.P.R. 642/1972.

1.1.2. L'imposta di registro

Gli atti con i quali si trasferiscono quote di società di persone e di società a responsabilità limitata, nonché le azioni (se effettuati con contratto registrato) sono soggetti all'imposta fissa di registro di € 168,00 in conformità al disposto dell'art. 11 della Tariffa, parte prima, allegata al DPR 131/1986.

Si segnala che l'Agenzia delle Entrate con Ris. n° 225/E del 5.08.2008 ha ritenuto che le cessioni di più quote sociali da parte di più alienanti, ancorchè siano contenute in un unico documento, conservano una propria e autonoma rilevanza giuridica e sono, quindi, autonomamente assoggettate all'imposta di registro.

In senso contrario si sono pronunciate la C.T.P. di Como, Sez. VII, con Sentenza n° 2 del 12.01.2009, e Sez. V con Sentenza del 13.01.2009, e la C.T.P. di Varese, Sez. III, con Sentenza n° 122 del 6.10.2009.

1.1.3. Tassazione dei "Capital Gains" (cenni)

La tassazione dei "guadagni di capitali", categoria alla quale appartengono le plusvalenze realizzate mediante la cessione di partecipazioni societarie, è stata oggetto nel tempo di diversi provvedimenti legislativi che ne hanno spesso mutato la disciplina in misura significativa. Per soffermarsi solo sugli anni più recenti si ricorda che dal 1° luglio 1998 e fino al 31 dicembre 2003 la tassazione dei guadagni di capitale è stata regolamentata dalla disciplina dettata dal D.Lgs. 461/1997, la quale prevedeva l'applicazione di un'imposta "sostitutiva"⁸⁹ delle imposte sui redditi, con aliquote del 27% o del 12,5% a seconda che le partecipazioni cedute fossero, rispettivamente, qualificate o non qualificate.

Il 1° gennaio 2004 è entrato in vigore il D.Lgs. 12.12.2003, n. 344, recante la riforma dell'imposta sul reddito delle società, in attuazione della legge delega 7.4.2003,

⁸⁹ I guadagni di capitale, pertanto, non concorrevano con gli altri redditi alla determinazione del reddito complessivo del contribuente, il quale è assoggettato alle diverse aliquote Irpef previste per ciascun scaglione di reddito.

n° 80, che ha apportato rilevanti modifiche al regime fiscale dei redditi diversi di natura finanziaria.

Le disposizioni relative alla disciplina della tassazione delle plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni, titoli o diritti che attribuiscono il diritto di acquistare partecipazioni, in precedenza contenute negli artt. 81 e 82 del T.U.I.R., sono ora confluite negli artt. 67 e 68 del medesimo T.U.I.R. Peraltro le disposizioni concernenti la determinazione delle plusvalenze sono analoghe a quelle del precedente articolo 82.

Le norme attualmente in vigore per la tassazione delle plusvalenze da realizzo di partecipazioni sono riassunte nel prospetto che segue:

Soggetto che realizza la plusvalenza	Partecipazione qualificata	Partecipazione non qualificata
Persona fisica non imprenditore	Il 49,72% della plusvalenza viene tassato in dichiarazione	La plusvalenza viene tassata con un'imposta sostitutiva del 12,5%
Imprese (soggetti IRES)	La plusvalenza partecipa alla formazione del reddito di impresa nella misura del 5% (se plusvalenza esente ai sensi dell'art. 87 del T.u.i.r.).	La plusvalenza partecipa alla formazione del reddito di impresa nella misura del 5% (se plusvalenza esente ai sensi dell'art. 87 del T.u.i.r.).
Imprese (soggetti IRPEF)	La plusvalenza partecipa alla formazione del reddito di impresa nella misura del 49,72% (se plusvalenza esente ai sensi dell'art. 87 del T.u.i.r.).	La plusvalenza partecipa alla formazione del reddito di impresa nella misura del 49,72% (se plusvalenza esente ai sensi dell'art. 87 del T.u.i.r.).

N.B.: a seguito della riduzione dell'aliquota IRES dal 33% al 27,50% disposta dall'art. 1, comma 33, della L. 244/2007, il successivo comma 38, al fine di garantire l'invarianza del livello di tassazione dei dividendi e delle plusvalenze, ha demandato ad un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze la rideterminazione proporzionale delle percentuali di cui agli artt. 47, comma 1, 58, comma 2, 59 e 68, comma 3, del T.U.I.R. (che erano previste nella misura del 40% sino al 31.12.2008).

Il decreto di cui sopra è stato emanato in data 2 aprile 2008 (su G.U. n° 90 del 16.04.2008). L'articolo 2 del decreto, agli effetti dell'applicazione dell'art. 58, comma 2, del T.U.I.R., stabilisce che le plusvalenze realizzate dal 1° gennaio 2009 non concorrono alla formazione del reddito imponibile, in quanto esenti, limitatamente al

50,28% del loro ammontare. La stessa percentuale si applica per la determinazione della quota delle corrispondenti minusvalenze non deducibili dal reddito imponibile.

Con riferimento all'applicazione dell'art. 68, comma 3, del T.U.I.R. l'articolo precitato, al 2° comma, stabilisce che le plusvalenze e le minusvalenze realizzate a decorrere dal 1° gennaio 2009 concorrono alla formazione del reddito imponibile per il 49,72% del loro ammontare. Resta ferma la misura del 40% per le plusvalenze e le minusvalenze derivanti da atti di realizzo posti in essere anteriormente al 1° gennaio 2009, ma i cui corrispettivi siano in tutto o in parte percepiti a decorrere dalla stessa data.

Il concetto di partecipazione qualificata è definito⁹⁰ come segue:

- costituisce cessione di partecipazioni "qualificate" la cessione di azioni (diverse dalle azioni di risparmio), e di ogni altra partecipazione al capitale od al patrimonio delle società di persone, escluse le associazioni, e delle società di capitale, nonché di diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, qualora le partecipazioni, i diritti o titoli ceduti rappresentino, complessivamente, una percentuale di **diritti di voto esercitabili** nell'assemblea ordinaria superiore al 20% ovvero una partecipazione al capitale o al patrimonio superiore al 25%^{91 92}; quando si tratta di titoli negoziati in mercati regolamentati, le percentuali suddette scendono, rispettivamente, al 2 e al 5 per cento.

La percentuale di partecipazione viene determinata tenendo conto di tutte le cessioni effettuate nel corso di 12 mesi, ancorché nei confronti di soggetti diversi ed anche se dovessero riguardare cessioni effettuate in periodi d'imposta differenti.

In particolare, al momento di ciascuna cessione, per poter stabilire se si tratti o meno di cessione di partecipazione qualificata, occorre:

1) verificare se, nel corso dei 12 mesi precedenti vi sia stato, anche un solo giorno (data X) in cui si è posseduta una partecipazione qualificata;

2) se ricorre l'ipotesi sub 1) verificare se, da quel giorno in poi, sono state cedute, cumulativamente, partecipazioni in misura superiore alle percentuali di qualificazione.

⁹⁰ Precedentemente, secondo la disciplina dettata dal D.Lgs. 27/1991, erano considerate 'qualificate' le percentuali di partecipazione superiori al 5% per le azioni non quotate, al 10% per le altre partecipazioni non azionarie.

⁹¹ Normalmente, la quota di partecipazione al patrimonio della società corrisponde con la quota di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria: non è così, peraltro, per le azioni privilegiate a voto limitato o nel caso di quote od azioni detenute in nuda proprietà.

⁹² Qualora trattasi di partecipazione in società di persone vale, ovviamente, solo il secondo limite, non esistendo l'organo assembleare.

Se ricorre anche l'ipotesi sub 2) sia la cessione in corso, sia quelle precedenti effettuate a partire dalla data X, sono attratte nel regime delle cessioni di partecipazioni qualificate.

Al contrario, se l'ipotesi sub 1) non si è mai verificata, la cessione deve considerarsi non qualificata.

In sintesi fintanto che il contribuente non possieda una partecipazione qualificata, tutte le cessioni effettuate nel corso dei 12 mesi, anche se complessivamente superiori alle predette percentuali per effetto di reiterate operazioni di acquisto e di vendita, non possono considerarsi cessioni di partecipazioni qualificate.

1.1.4 Determinazione del costo o valore d'acquisto

Secondo il disposto dell'art. 68, comma 6, del T.U.I.R. il costo o valore d'acquisto di una partecipazione è generalmente rappresentato dal prezzo corrisposto al momento della sua acquisizione aumentato di ogni onere inerente, compresa l'imposta di successione e donazione, con esclusione degli interessi passivi.

Per le partecipazioni ricevute per **successione** si assume come costo il valore definito o, in mancanza, quello dichiarato agli effetti dell'imposta di successione, nonché, per i titoli esenti da tale imposta, il valore normale alla data di apertura della successione, determinato in proporzione al valore del patrimonio netto della società (art. 9, 4° comma, lett. b) del T.U.I.R.; circ. n° 98/E del 17.05.2000).

Nell'ipotesi di partecipazioni pervenute in forza di successione aperta dopo il 25.10.2001 e prima del 3.10.2006 assume rilievo il costo della partecipazione così come rideterminato dal *de cuius* ai sensi dell'art. 5 della L. 28.12.2001, n° 448 e successive modificazioni (ris. n° 158/E del 17.04.2008).

Nel caso di acquisto per **donazione** si assume come costo il costo del donante.

Per le azioni, quote o altre partecipazioni acquisite sulla base di un aumento gratuito di capitale il costo unitario è determinato ripartendo il costo originario sul numero complessivo delle azioni, quote o partecipazioni di compendio.

Nel caso di "acquisti" di titoli o quote effettuati in momenti diversi, con successive alienazioni, si applica il criterio del LIFO (si considerano alienate le partecipazioni acquisite per ultime).

Per le partecipazioni nelle società di persone, di cui all'art. 5 del T.U.I.R., il costo è aumentato o diminuito dei redditi e delle perdite imputate al socio e dal costo si scomputano, fino a concorrenza dei redditi già imputati, gli utili distribuiti al socio.

Nei casi di dilazione o rateazione del pagamento del corrispettivo, la plusvalenza è determinata con riferimento alla parte del costo o valore di acquisto proporzionalmente corrispondente alle somme percepite nel periodo d'imposta.

Si segnala che i commi 6-bis e 6-ter dell'art. 68 del T.u.i.r., aggiunti dall'art. 3, comma 1 del D.L. 25.06.2008, n° 112, convertito dalla L. 6.08.2008, n° 133, in vigore dal 25.06.2008, hanno introdotto, a particolari condizioni, una esenzione parziale dalla tassazione delle plusvalenze in questione.

Per quanto concerne le società di capitali le plusvalenze realizzate dalle stesse non concorrono alla formazione del reddito imponibile nella misura del 95% alle condizioni stabilite dall'art. 87 del T.u.i.r..

Per le società di persone (con l'esclusione delle s.s.) e le imprese individuali la percentuale delle plusvalenze che concorrono alla formazione del reddito imponibile è del 49,72%.

1.1.5. Rideterminazione del costo di acquisto

A far data dal 2002 si sono succedute nel tempo diverse disposizioni legislative⁹³ che hanno consentito di rideterminare il costo di acquisto delle partecipazioni possedute dalle persone fisiche e dalle società semplici, allo scopo di ridurre la plusvalenza tassabile in caso di realizzo; l'ultima proroga riguardava le partecipazioni possedute alla data del 1° gennaio 2005.

La legge finanziaria 2008 (art. 1, comma 91) ha riaperto i termini per la rideterminazione del valore delle partecipazioni possedute al 1° gennaio 2008.

Per l'applicazione di tali agevolazioni era necessario far predisporre da un soggetto qualificato⁹⁴ una perizia per la determinazione del maggior valore delle partecipazioni rispetto al costo originario: l'affrancamento del maggiore valore era

⁹³ Art. 5 della legge 448 del 28 dicembre 2001 (Finanziaria 2002) e successive modificazioni (art. 4, comma 3, del D.L. 24.9.2002, n° 209, convertito dalla legge 22.11.2002, n° 265; art. 2, comma 2, del D.L. 24.12.2002, n° 282, convertito dalla legge 21.2.2003, n° 27; art. 6-bis del D.L. 24.12.2003, n° 355, convertito dalla legge 27.2.2004, n° 47, art. 1, comma 376 della legge 30.12.2004, n° 311; D.L. 30.9.2005 n° 203 art. 11 quaterdecies c. 4 convertito con modificazioni dalla legge 2 dicembre 2005, n° 248.

⁹⁴ Il perito deve essere scelto fra i soggetti iscritti agli albi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e periti commerciali nonché nell'elenco dei revisori contabili.

subordinato alla corresponsione di un'imposta sostitutiva pari al 4% del valore periziato in caso di partecipazione qualificata e del 2% in caso di partecipazione non qualificata.

La perizia doveva essere redatta e giurata entro il 30.6.2008 e il pagamento dell'imposta sostitutiva poteva essere effettuato in un'unica soluzione, ovvero fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a far data dal 30.6.2008. Le rate successive alla prima dovevano essere maggiorate dell'interesse annuo del 3%. Per la perizia si applicano al professionista le disposizioni di cui all'art. 64 del C.P.C. concernenti le norme sulla responsabilità del consulente tecnico nominato dal giudice.

La perizia di stima poteva essere predisposta anche successivamente alla cessione delle partecipazioni a condizione, peraltro, che il contribuente esponesse le plusvalenze nella dichiarazione dei redditi e, quindi, soggiacesse al c.d. regime dichiarativo. Erano esclusi da tale facoltà coloro i quali avessero immesso le partecipazioni nel regime del risparmio amministrato (C.M. 47/E del 5.06.2002).

Per quanto riguarda la proroga dei termini al 31.10.2008 e la possibilità di procedere ad una nuova rideterminazione del valore delle partecipazioni possedute al 1° gennaio 2010, disposta dall'art. 2, comma 229, della L. 23.12.2009, n° 191 (Finanziaria 2010), si rimanda al capitolo 8, § 8.

1.1.6. Regimi di tassazione

Per le cessioni di partecipazioni non qualificate (in società diverse da società residenti in Paesi Black List - § 1.1.7) sono previsti tre diversi regimi di tassazione:

- A) regime naturale della dichiarazione (con imposta sostitutiva del 12,5%);
- B) regime opzionale del risparmio amministrato;
- C) regime opzionale del risparmio gestito.

Per le cessioni di partecipazioni qualificate è previsto solamente il regime della dichiarazione.

A) REGIME DELLA DICHIARAZIONE

È il regime ordinario per quanto concerne la tassazione delle plusvalenze derivanti da partecipazioni qualificate. Il contribuente è obbligato ad indicare i proventi conseguiti nella dichiarazione dei redditi dell'anno nel corso del quale gli stessi sono stati realizzati (art. 5 del D.Lgs. 21.11.1997, n° 461).

Il reddito o la perdita globale, sono determinati dalla somma algebrica delle plusvalenze e minusvalenze derivanti dalle cessioni di partecipazioni qualificate effettuate nel periodo d'imposta: il risultato positivo concorre alla formazione del reddito imponibile nella misura del 49,72% (40% fino al 31.12.2008) in sede di dichiarazione annuale.

Il contribuente può scegliere il regime della dichiarazione anche in caso di cessione di partecipazioni non qualificate; in tal caso si precisa che le plusvalenze e le minusvalenze sono compensabili per masse, ossia per categorie (da partecipazioni qualificate o da partecipazioni non qualificate). Le due masse di valori sono considerate "non comunicanti"; pertanto è possibile sommare algebricamente solo minusvalenze e plusvalenze realizzate all'interno di ciascuna massa.

Sul risultato positivo derivante dalla somma algebrica delle plusvalenze e minusvalenze relative alla categoria delle partecipazioni non qualificate, si applica l'imposta sostitutiva del 12,5 %.

Il risultato negativo può essere portato in diminuzione, fino a concorrenza, delle eventuali plusvalenze realizzate, nei 4 periodi d'imposta successivi.

Le minusvalenze riportate possono essere compensate solo con plusvalenze derivanti da cessioni di partecipazioni della stessa natura (qualificate o non qualificate).

B) REGIME DEL RISPARMIO AMMINISTRATO

Disciplinato dell'art. 6 del D.Lgs. 461/1997, è un regime adottabile su opzione del contribuente (deve trattarsi di persone fisiche che non operano in qualità di imprenditori commerciali, di società semplici ed equiparate, di enti non commerciali, di soggetti non residenti); l'opzione ha effetto per tutto il periodo d'imposta e può essere revocata entro la scadenza di ciascun anno solare, con effetto per il periodo d'imposta successivo, a condizione che i titoli siano in custodia o in amministrazione presso determinati soggetti autorizzati⁹⁵ i quali provvedono a liquidare l'imposta sostitutiva del 12,5% calcolata su ogni singola plusvalenza, differenziale positivo o provento realizzato dal contribuente. In caso di minusvalenza, questa viene computata in deduzione delle plusvalenze realizzate nelle successive cessioni poste in essere

⁹⁵ Trattasi di banche, Sim, società fiduciarie di cui alla legge 23 novembre 1939, n. 1966, le Poste italiane e gli agenti di cambio iscritti nel ruolo unico nazionale.

nell'ambito del medesimo rapporto. Pertanto, come nell'ambito del regime della dichiarazione, la tassazione opera solo:

- se c'è stato realizzo;
- se non residuano minusvalenze da dedurre realizzate precedentemente.

Il contribuente non deve adempiere ad alcun obbligo formale: è l'intermediario ad essere obbligato ad effettuare il versamento dell'imposta sostitutiva al concessionario della riscossione o alla Sezione di tesoreria provinciale dello Stato, entro il 15° giorno del secondo mese successivo a quello in cui è stata applicata e a rilasciare, entro il mese successivo a quello del versamento, apposita certificazione al contribuente.

Il regime del risparmio amministrato non è applicabile con riferimento alla plusvalenze relative a partecipazioni qualificate.

C) REGIME DEL RISPARMIO GESTITO

È disciplinato dall'art. 7 del D.Lgs. 461/1997; come nel regime del risparmio amministrato è un intermediario autorizzato a calcolare, liquidare e versare l'imposta sostitutiva. In questo caso, la base imponibile è rappresentata dal risultato dell'intera gestione maturato alla fine di ciascun periodo d'imposta, a prescindere dal momento del realizzo.

Se il risultato della gestione è negativo, lo stesso può essere compensato con i risultati positivi dei quattro periodi d'imposta successivi.

Il suddetto regime è applicabile solo con riferimento a partecipazioni non qualificate.

N.B. : Al risultato della gestione possono partecipare anche i redditi di capitale quali gli interessi e i proventi derivanti da depositi e conti correnti correlati al risparmio gestito.

Tali regimi opzionali, rispetto al regime dichiarativo, comportano l'esclusione dal monitoraggio fiscale, sia interno che esterno, assicurando in tal caso al contribuente l'anonimato.

1.1.7. Plusvalenze da paesi "black list"

A seguito della entrata in vigore del D.Lgs. 18.11.2005 n.247 (correttivo IRES) sono state introdotte significative modifiche alla disciplina dei redditi diversi di natura finanziaria.

In particolare è stato delineato un diverso regime di tassazione relativo alle cessioni di partecipazioni in società residenti in Paesi o territori a fiscalità privilegiata.

In deroga ai criteri impositivi in precedenza esaminati le plusvalenze realizzate relative a partecipazioni, sia qualificate che non qualificate, (non quotate in mercati regolamentati) in società residenti in Paesi o territori a regime fiscale privilegiato concorrono per intero alla formazione del reddito del socio residente.

Le suddette plusvalenze vanno sommate algebricamente alle relative minusvalenze.

E' prevista la possibilità di acquisire un interpello positivo al momento del realizzo; in tal caso torneranno ad applicarsi le regole ordinarie del capital gain con la tassazione in base alla regola della suddivisione tra partecipazioni qualificate e non qualificate.

Definizione dei paesi "black List"

Il comma 4 dell'art. 68 del TUIR prima delle modifiche introdotte dalla L. 244/2007 faceva concorrere per intero, alla determinazione del reddito imponibile, le plusvalenze realizzate relative a partecipazioni in società residenti in *"Paesi o territori a regime fiscale privilegiato di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze adottato ai sensi dell'art. 167, comma 4 del TUIR"* (paesi "black list").

L'art.1, comma 83, lettera d), e comma 88 della L.24.12.2007, n° 244 (in vigore dal 1.1.2008) ha modificato il comma 4 suddetto, stabilendo che concorrono per intero le plusvalenze realizzate relative a partecipazioni possedute in società ubicate in *"Stati o territori diversi da quelli di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze emanato ai sensi dell'art. 168-bis del TUIR"* (paesi "white list").

Pertanto si è passati da una disposizione che individuava analiticamente i Paesi Black list ad una disposizione che li individua in *"negativo"* ossia che considera tali tutti quei Paesi che non sono inclusi nella lista "white list", ampliando di fatto le casistiche.

La nuova disposizione, ai fini della definizione degli Stati o territori che rilevano per la tassazione delle plusvalenze, si applica a decorrere dal periodo di imposta successivo a quello di pubblicazione in G.U. del decreto che individua gli Stati "white list".

E' comunque previsto un periodo transitorio di cinque anni nel quale sono considerati inclusi nella "white list" i paesi che non sono indicati nei decreti che elencano i paesi black list (D.M. 23 gennaio 2002, D.M. 22 marzo 2002, D.M 27 dicembre 2002).

SEZIONE III
TASSAZIONE DERIVANTE DALLA TITOLARITA' DI
DIRITTI REALI IMMOBILIARI

Capitolo 12

Redditi fondiari e redditi dei fabbricati (cenni)

1. Definizioni

Sono i redditi derivanti dal possesso a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento, di terreni e fabbricati situati nel territorio dello Stato che sono iscritti o iscrivibili nel Catasto dei terreni e dei fabbricati.

I redditi fondiari si distinguono in:

- Redditi dominicali dei terreni
- Redditi agrari
- Redditi dei fabbricati

Tali redditi concorrono a formare il reddito complessivo del contribuente.

Reddito dominicale: è la parte di reddito fondiario del terreno che remunera la proprietà e si determina mediante applicazione delle tariffe d'estimo stabilite, secondo le norme della legge catastale, per ciascuna qualità e classe di terreno.

Reddito agrario: è la parte destinata al capitale di esercizio e al lavoro di organizzazione impiegati, nei limiti della potenzialità del terreno, nell'esercizio delle attività agricole; lo stesso si determina mediante applicazione delle tariffe d'estimo stabilite per ciascuna qualità e classe secondo le norme della legge catastale.

Reddito dei fabbricati: è costituito dal reddito medio ordinario ritraibile da ciascuna unità immobiliare urbana, determinato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo catastale.

Per le unità non censite, il reddito è determinato comparativamente a quello di unità simili già accatastate.

Abitazione principale

A decorrere dal periodo d'imposta 2000, al titolare di diritto reale su immobile adibito ad abitazione principale spetta una deduzione dal reddito complessivo determinata nella misura corrispondente alla rendita catastale della suddetta unità

Va peraltro segnalato che dal 30 dicembre 1998, per effetto della riforma della disciplina delle locazioni di fabbricati a *destinazione abitativa*⁹⁶ introdotta dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Cfr. “Legge Zagatti” *infra* Sez. V), non è stato più possibile stipulare nuovi contratti di locazione nell’ambito dei regimi di cui alle leggi 392/1978 e 359/1992 (*equo canone* e *patti in deroga*). Tuttavia i vecchi contratti stipulati entro tale data nell’ambito dei suddetti regimi continueranno ad avere efficacia fino alla scadenza.

Con riferimento ai contratti di locazione aventi per oggetto fabbricati a *destinazione non abitativa*, esclusi dalla riforma di cui alla legge 431/1998 e da sempre estranei a regimi legali di definizione del canone di locazione, la determinazione del reddito imponibile avviene sempre secondo il criterio ordinario di cui all’art. 37, comma 4 bis del D.P.R. 917/1986.

2.1. Tassazione ordinaria

L’art. 37, comma 4-bis del D.P.R. 917/1986 detta il criterio ordinario di determinazione del reddito imponibile con riferimento ai fabbricati concessi in locazione nell’ambito dei regimi che consentono la libera contrattazione del canone.

Tale criterio, che consiste nell’assoggettare a tassazione il maggiore dei due seguenti valori:

RENDITA CATASTALE RIVALUTATA DEL 5%

E

CANONE DI LOCAZIONE CONTRATTUALE RIDOTTO DEL 15%⁹⁷

trova applicazione con riferimento a:

⁹⁶ In particolare, la disciplina si applica ai fabbricati accatastati nell’ambito della categoria A (esclusa A/10), con la particolarità che con riferimento agli immobili A1 (case signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi di interesse storico) ed agli immobili vincolati ex legge 1089/1939 e successive modificazioni, la nuova disciplina si applica solo qualora i relativi contratti di locazione vengano stipulati nell’ambito del regime della contrattazione convenzionata di cui all’art. 2, comma 3 della legge 431/1998. Per le locazioni di fabbricati ad uso diverso da abitazione continuano ad applicarsi le vecchie norme.

⁹⁷ Per fabbricati siti nei comuni di Burano, Murano, Venezia centro e nelle isole della Giudecca, la riduzione è elevata al 25%.

- contratti di locazione aventi per oggetto immobili a destinazione non abitativa;
- contratti di locazione aventi per oggetto immobili a destinazione abitativa stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 1 della legge 431/1998⁹⁸ nell'ambito del regime della “*contrattazione libera*” ed ai sensi della legge 359/1992 nell'ambito del regime dei cosiddetti “*patti in deroga*”.

2.2. Tassazione in regime di contrattazione convenzionata (o a canone concordato)

Il regime della contrattazione cosiddetta “convenzionata” o a canone concordato è stato introdotto dall'art. 2, comma 3 della citata legge 431/1998 e disciplina contratti di locazione stipulati in conformità a contratti-tipo definiti sulla base di accordi locali tra associazioni della proprietà e degli inquilini⁹⁹.

L'art. 1, comma 2, del decreto 14.07.2004 del Ministro delle infrastrutture prevede la possibilità di stipulare locazioni a canone concordato anche nei comuni per i quali non siano stati definiti accordi ai sensi del precitato art. 2, L. 431/1998: in tal caso si fa riferimento all'accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione.

Ai sensi dell'art. 8, comma 1 della legge 431/1998, in presenza di tali contratti, qualora gli stessi abbiano per oggetto fabbricati ubicati in ***Comuni ad alta intensità abitativa*** - di cui alla legge 61/1989 e successive modificazioni - il reddito da assoggettare a tassazione, preliminarmente determinato secondo il criterio ordinario del maggiore tra i due valori della rendita catastale rivalutata e del canone di locazione contrattuale ridotto del 15%, viene assunto al netto di una ***deduzione del 30%***¹⁰⁰. Per i suddetti contratti il corrispettivo annuo ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro è assunto nella misura del 70%.

⁹⁸ Nell'ambito di tale tipo di contrattazione possono essere autonomamente determinati l'entità del canone, dell'aggiornamento ISTAT (che può anche essere pari al 100%) ed altri aspetti contrattuali; tuttavia la durata minima del contratto è stabilita in anni 4, con rinnovo automatico di altri 4 anni, salva la facoltà di diniego del locatore in base a tassativi motivi e previo preavviso di 6 mesi, come previsto dall'art. 3 della legge 431/1998.

⁹⁹ Gli accordi locali sono coordinati a livello nazionale da una convenzione quadro, recepita con D.M. 3 marzo 1998, che ha fissato i criteri per la determinazione dei canoni di locazione e la durata minima di anni 3 prorogabili di ulteriori 2, sempre fatta salva la facoltà di diniego del locatore ai sensi del citato art. 3.

¹⁰⁰ La R.M. n. 44/E del 7.4.2005 rispondendo a un interpellato presentato da un'associazione di piccoli proprietari immobiliari, ha precisato che il proprietario perde il beneficio fiscale ai fini IRPEF dal periodo di imposta in cui viene emessa la delibera Cipe che esclude il Comune nel quale è ubicato l'immobile da quelli ad alta tensione abitativa, mentre è possibile continuare a fruire delle agevolazioni per il registro in quanto il presupposto dell'imposizione si verifica all'atto della registrazione e non successivamente.

Per usufruire di tale riduzione del 30% è necessario che la dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale si intende usufruire dell'agevolazione porti indicazione dei seguenti elementi:

- estremi di registrazione del contratto di locazione;
- anno di denuncia dell'immobile ai fini ICI;
- comune di ubicazione dello stesso.

Gli artt. 4-bis e 5 della L. 431/1998, così come risultanti dopo le modifiche apportate, rispettivamente dall'art. 1 e dall'art. 2, comma 1, lett. d) della L. 8.01.2002, n° 2 (in vigore dal 29.01.2002) estendono l'agevolazione in esame ai contratti di locazione di natura transitoria – anche di durata inferiore ai limiti previsti dalla L. 431/1998 per soddisfare particolari esigenze delle parti – ed ai contratti di locazione “per universitari” stipulati nei comuni sede di università, di corsi universitari distaccati o di specializzazione e nei comuni limitrofi individuati negli accordi territoriali: tali contratti prevedono una durata minima di 6 mesi e una massima di 3 anni, con rinnovo automatico per lo stesso periodo alla prima scadenza, salvo disdetta dell'inquilino universitario.

Esempio di calcolo della base imponibile in caso di beneficio spettante ai sensi dell'art.8 della legge 431/1998:

Reddito medio ordinario in base alle tariffe d'estimo:	€	1.300
Canone annuo:	€	6.000
Canone annuo al netto della riduzione del 15%:	€	5.100

→ Ai sensi dell'art. 37 del T.u.i.r., la base imponibile è costituita da € 5.100 in quanto tale importo è superiore al reddito medio ordinario determinato in base alle tariffe d'estimo (€ 1.300). L'importo così ottenuto, applicando l'agevolazione disposta all'art. 8 della legge 431/1998, può essere ulteriormente ridotto del 30%.

→ **30%** di € 5.100 = **€ 1.530**

→ **Reddito imponibile** = € (5.100 – 1.530) = **€ 3.570**

2.3. Detrazioni per canoni di locazione

Ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale stipulati o rinnovati ai sensi della L. 431/1998 spettano le seguenti detrazioni:

- a) per contratti a canone libero (art. 16, comma 01 del T.u.i.r.):
 - euro 300 se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
 - euro 150 se il reddito complessivo supera euro 15.493,71, ma non euro 30.987,41;
- b) per contratti a canone convenzionale (art. 16, comma 1, del T.u.i.r.):
 - euro 495,80 se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
 - euro 247,90 se il reddito complessivo supera euro 15.493,71, ma non euro 30.987,41.

Altre detrazioni spettano ai lavoratori dipendenti trasferiti per lavoro ed ai giovani di età compresa fra i venti e i trenta anni (ai sensi dell'art. 16, comma 1-bis e comma 1-ter del T.u.i.r.).

2.4. Tassazione in regime di “equo canone”

Ai sensi del comma 2 dell'art. 185 del D.P.R. 917/1986, in presenza di contratti a definizione legale del canone di locazione (legge 392/1978) il reddito imponibile viene determinato in misura pari al suddetto *canone di locazione contrattuale* abbattuto del 15% o del 25% (cfr. nota 110)

2.5. La cedolare secca degli affitti (cenni)

Lo schema di D.Lgs. finalizzato ad introdurre nel nostro ordinamento una prima forma attuativa del federalismo fiscale, è stato approvato dal consiglio dei Ministri il 4 agosto 2010.

Tale schema prevede, oltre al passaggio alla competenza dei Comuni di alcuni tributi (quali imposte di registro, di bollo, ipotecarie, catastali, IRPEF riferita ai redditi fondiari, con esclusione dei redditi agrari, ecc.) l'applicazione di una cedolare secca, indicata nella misura del 20% sui canoni di locazione.

Secondo il nuovo schema di D.Lgs. in materia di federalismo municipale la cedolare dovrebbe applicarsi in ragione di una aliquota del 21% sui contratti a canone libero e del 19% su quelli a canone concordato.

Il regime in questione, che dovrebbe entrare in vigore dal 2011, riguarderà esclusivamente i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, a condizione che il locatore sia una persona fisica; sono quindi escluse tutte le locazioni ad uso diverso aventi ad oggetto immobili a destinazione commerciale come, ad esempio, uffici, negozi, capannoni, anche se il proprietario è una persona fisica, e tutte quelle effettuate nell'esercizio di impresa.

Il nuovo regime è opzionale nel senso che il locatore potrà:

- aderire alla cedolare secca, che assorbirà l'IRPEF e le relative addizionali regionale e comunale e, nel tempo, anche l'imposta di registro sui contratti (permanendo l'obbligo di registrazione degli stessi);
- ovvero applicare il regime ordinario previsto dall'art. 37, comma 4-bis, del T.u.i.r;

tenendo presente che la cedolare secca si applicherà sul canone lordo di locazione, mentre il regime ordinario prevede l'abbattimento forfettario del 15% (con un ulteriore abbattimento del 30% per i contratti a canone concordato).

La convenienza o meno della scelta del regime opzionale dipenderà, quindi, dal reddito complessivo del locatore e dalla aliquota marginale IRPEF applicabile allo scaglione reddituale più alto.

La cedolare dovrà essere versata alle scadenze previste per l'IRPEF: il saldo entro il 16 giugno e l'acconto entro novembre.

Lo schema del D.Lgs. in esame inasprisce, poi, pesantemente le sanzioni che dovrebbero essere applicate nella seguente misura: per reddito omesso o dichiarato in misura inferiore, dal 200% al 400% dell'imposta; per ritardo nei versamenti il 30% dell'imposta; inoltre non è prevista alcuna riduzione delle sanzioni amministrative che resteranno pertanto dovute in misura piena.

Sarà, invece, possibile far ricorso alla disciplina del c.d. ravvedimento operoso (art. 13 del D.Lgs. 472/1997) qualora il contribuente provveda spontaneamente a sanare le situazioni irregolari.

Una serie di penalizzazioni molto rilevanti sono destinate a colpire i locatori che non provvedano a registrare i contratti di locazione degli immobili nei termini di legge.

In particolare i commi 8 e 9 dell' art. 2 dello schema di D.Lgs. stabiliscono:

8. Ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo comunque stipulati che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina:
- a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;
 - b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'art. 2, comma 1, delle L. 9.12.1998, n° 431 (rinnovo per un periodo di 4 anni);
 - c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75% dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.
9. Le disposizioni di cui all'art. 1, comma 346, della L. 30.12.2004, n° 311, (n.d.r.: nullità del contratto) ed al precedente comma 8 si applicano anche ai casi in cui:
- a) nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo;
 - b) sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.

In base al comma 10 dell'articolo in esame “la disciplina di cui ai commi 8 e 9 non si applica ove la registrazione sia effettuata entro il 31 dicembre 2010”.

2.6. Morosità del conduttore e credito di imposta

Ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 917/1986 i redditi fondiari concorrono alla formazione del reddito imponibile “per competenza” vale a dire indipendentemente dalla loro percezione.

In base a tale principio generale pertanto, in caso di locazione, l'ammontare dei canoni effettivamente incassati nel corso del periodo di imposta non rileva ai fini della determinazione del reddito imponibile in quanto per la determinazione del reddito si fa specifico riferimento al canone annuo risultante dal contratto di locazione.

In deroga a tale principio e con specifico riferimento ai soli fabbricati a destinazione abitativa, a decorrere dal 1° gennaio 1998, ai sensi dell'art. 8, comma 5, della legge 431/1998, in caso di morosità del conduttore, i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili, non concorrono alla formazione del reddito dal periodo

d'imposta in cui si è concluso il procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto. Nel caso in cui il giudice confermi la morosità dell'affittuario anche per periodi d'imposta precedenti l'atto giurisdizionale è, altresì, riconosciuto un credito d'imposta di ammontare pari alle imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti.

Per determinare il credito d'imposta spettante, è necessario riliquidare la dichiarazione dei redditi relativa a ciascun anno ricompreso nell'ordinanza del giudice; in particolare, occorre sottrarre al reddito complessivo l'importo dei canoni non percepiti ed imputare la rendita catastale del fabbricato per poi rideterminare le imposte dovute (Irpef o IRES). La differenza tra le imposte effettivamente pagate e quelle risultanti da tale calcolo, costituisce il credito d'imposta spettante.^{101 102}

2.7. Provvedimenti per favorire l'emersione dei canoni di locazione sommersi

La legge finanziaria per il 2005 (art. 1, commi 342 e seguenti) ha introdotto una serie di misure finalizzate a favorire l'emersione di materia imponibile nell'ambito della fiscalità immobiliare. Per quanto di interesse in questa sezione si segnalano due importanti modifiche apportate al D.P.R. 29.9.1973 n. 600, mediante l'inserimento dell'art. 41 ter:

- viene posto un limite al potere di accertamento del Fisco nel caso in cui il locatore dichiari canoni di locazione in misura non inferiore a un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15 per cento e il 10 per cento del valore dell'immobile;
- in caso di omessa registrazione del contratto di locazione, il fisco ha il potere di presumere, salvo documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi di imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso, individuando il canone annuo nella misura del 10 per cento del valore dell'immobile.

In entrambi i casi il valore dell'immobile è determinato ai sensi dall'articolo 52, quarto comma del D.P.R. 131/1986.

¹⁰¹ Qualora venga effettuato detto calcolo con riferimento ad un periodo d'imposta nel quale era dovuta l'Ilor, e tale imposta costituiva un onere deducibile dal reddito dell'anno successivo, considerato che si viene a determinare un'imposta minore rispetto a quella versata, tale differenza deve essere indicata tra i redditi soggetti a tassazione separata nella dichiarazione dei redditi in cui viene esposto il credito d'imposta. Tale ipotesi rientra, infatti, nella disposizione prevista dall'art. 17 comma 1, lett. n-bis, del T.u.i.r..

¹⁰² Si precisa che la Cassazione con sentenza n. 6911 del 7 maggio 2003, Sez. Trib., ha ritenuto applicabile anche al contenzioso anteriore al 1° gennaio 1998 il principio sancito dalla legge 431/1998 in base al quale è giusto tassare la rendita catastale e non l'affitto "teorico" in caso di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

Tale disposizione non si applica nei confronti dei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati o rinnovati nell'ambito della contrattazione convenzionata.

Nella sostanza la disposizione non va intesa come un tentativo di introdurre un imponibile minimo, basato sul parametro del valore catastale rettificato, per cui un imponibile dichiarato in minor misura consentirebbe all'ufficio di procedere ad una rettifica automatica; essa precisa piuttosto che, laddove il canone dichiarato sia più basso del parametro sopra indicato, l'ufficio mantiene il potere di accertare l'eventuale maggior corrispettivo pattuito liquidando la maggiore imposta dovuta con interessi e sanzioni.

La decorrenza delle disposizioni in esame è dal 1° gennaio 2005, per cui sono applicabili ai contratti conclusi a partire da tale data.

3. Immobili di interesse storico ed artistico

3.1. Determinazione del reddito imponibile

Gli immobili di interesse storico e artistico, per la cui definizione si rimanda al capitolo 1 § 4, sono destinatari di agevolazioni in relazione sia all'imposta di registro, sia alle imposte sui redditi.

L'esatto ambito di applicazione di tali agevolazioni è stato tuttavia oggetto di un pluriennale contenzioso fra i proprietari di detti immobili e l'Amministrazione finanziaria; le principali divergenze di opinione derivavano dalla diversa interpretazione data alla norma contenuta nell'art. 11, comma 2, della legge n. 413 del 30 dicembre 1991, secondo la quale “*in ogni caso* il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, e successive modificazioni e integrazioni, è determinato mediante l'applicazione della minore delle tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato”.

In particolare il contenzioso si è concentrato sulla locuzione “in ogni caso” usata dal legislatore, che secondo il Fisco non era applicabile nel caso in cui detti fabbricati fossero concessi in locazione.

L'Amministrazione finanziaria sosteneva al riguardo che, in caso di locazione, il reddito da dichiarare dovesse essere quello scaturente dal confronto tra l'ammontare del canone contrattuale, opportunamente diminuito della percentuale deducibile, e la rendita catastale, in quanto la locuzione "in ogni caso" era da intendersi esclusivamente con riferimento agli immobili non locati, per i quali il riferimento alla minore delle tariffe d'estimo della zona censuaria in cui sono collocati va effettuato "indipendentemente" dalla categoria catastale loro attribuita o attribuibile.

Tale orientamento, sostenuto anche nelle istruzioni alle dichiarazioni dei redditi, non è praticamente mai stato condiviso dalla Corte di Cassazione la quale con diverse sentenze – di cui la prima è stata la n. 2442 del 18 marzo 1999¹⁰³ - ha sempre riconosciuto l'agevolazione anche in caso di locazione.

Da ultimo la Corte Costituzionale con la sentenza n. 346 del 2.11.2003 ha affermato che il riferimento alla rendita catastale trova giustificazione anche in caso di locazione, a causa dell'obiettiva difficoltà di ricavare per gli immobili oggetto del reddito locativo il reddito effettivo, a seguito della forte incidenza dei costi di manutenzione e conservazione di tali beni (così come precisato anche dalla Corte di Cassazione nelle sentenze citate).

Anche la dottrina ha assunto le stesse posizioni della giurisprudenza.

Dopo altri interventi dell'Amministrazione finanziaria, tesi a ribadire le proprie posizioni sopra descritte, la questione può dirsi ora definitivamente risolta con la circolare dell'Agenzia delle Entrate del 14.3.2005, n. 9/E, con la quale, recependo l'uniforme orientamento giurisprudenziale della Cassazione e della Consulta, si afferma che non sia più sostenibile la tesi che nega l'estensione del trattamento speciale previsto dall'art. 11, comma 2, della legge n. 413/1991 agli immobili di interesse storico e/o artistico concessi in locazione e si dichiarano superate tutte le precedenti istruzioni fornite dal Ministero e dall'Agenzia.

La circolare precisa, tuttavia, che la legge citata fa riferimento al reddito degli immobili di interesse storico-artistico aventi destinazione abitativa e non anche a quelli con destinazioni diverse.

Tale interpretazione è stata modificata con la circolare del 17.01.2006, n° 2, che ha dichiarato applicabile il regime di cui all'art. 11, comma 2, della L. 413/1991 anche

¹⁰³ Si citano, tra le altre, le seguenti sentenze: n. 2442 del 18.3.1999, n. 8038 del 13.6.2000, n. 19447 del 18.12.2003, n. 368 del 14.1.2004, n. 15537 del 11.8.2004, n. 19519 del 29.9.2004, n. 20354 del 15.10.2004, n° 13589 dell'11.06.2007.

alle unità immobiliari vincolate, concesse in locazione e classificate catastalmente come negozio, magazzino, laboratorio, ufficio, a destinazione speciale, ecc, o comunque destinate ad un uso diverso da quello abitativo (cfr. Corte di Cassazione, Sez. Trib., Sentenze n° 1419 del 23.01.2008 e n° 14149 del 18.06.2009).

Inoltre con risoluzione del 3.08.2006, n° 99, l’Agenzia delle Entrate ha precisato che il criterio catastale trova applicazione nella disciplina del reddito d’impresa nel solo caso di immobili storico-artistici cosiddetti “patrimoniali”, ovvero non costituenti beni strumentali per l’esercizio dell’impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l’attività dell’impresa.

La Corte di Cassazione, Sez. Trib., con sentenza 16.12.2009, n° 26343, ha affermato, con riferimento agli immobili che costituiscono oggetto dell’impresa: “In tema di imposte sui redditi i canoni prodotti dalla locazione di immobili riconosciuti di interesse storico o artistico ... che siano oggetto dell’impresa, ne rappresentano ricavi che concorrono alla determinazione del reddito di impresa, secondo le norme che lo disciplinano, senza che sia applicabile l’art.11, comma 2, della L. n° 413 del 1991, che riguarda la determinazione dei redditi fondiari”. Si veda in proposito anche la sentenza della Corte di cassazione, Sez. Trib., 29.01.2009, n° 2332, in materia di IRAP.

Infine è opportuno ricordare che gli immobili vincolati ai sensi dell’art. 1, 2° co., lett. a) L. 9.12.1998, n° 431, possono essere locati senza vincoli, ossia con contratto che non ha né vincoli minimi di durata, né vincoli di canone (anche se per tali beni le parti possono stipulare la contrattazione concordata), né il vincolo del rinnovo automatico.

4. Unità immobiliari a disposizione

Se le unità immobiliari ad uso di abitazione, possedute in aggiunta a quella adibita ad abitazione principale dal possessore, sono utilizzate direttamente, anche come residenza secondaria, dal possessore o dai suoi familiari o sono comunque a disposizione, il reddito relativo, determinato sulla base della rendita catastale, è *aumentato di un terzo*.

L’aumento del terzo non si applica se l’unità immobiliare è data in uso gratuito a un proprio familiare che vi dimori abitualmente e che ciò risulti dalla iscrizione anagrafica.

5. Reddito dominicale dei terreni

La legge 662/1996 ha rivalutato le rendite dominicali, ai fini dei tributi diversi dalle imposte sui redditi, del 25%.

Non si considerano produttivi di reddito dominicale i terreni che costituiscono pertinenze di fabbricati urbani, quelli dati in affitto per usi non agricoli, nonché quelli produttivi di reddito di impresa di cui alla lettera c), del comma 2 dell'art. 55 del D.P.R. 917/1986.

Capitolo 13

Società non operative e società di mera intestazione

1. Società non operative (o di comodo) (cenni)

Sono qualificate come **non operative**, o **di comodo**, le società (sia di capitali che di persone), che hanno conseguito un ammontare di ricavi, incrementi di rimanenze e proventi (esclusi quelli straordinari), risultanti dal conto economico inferiore alla somma degli importi che risultano applicando i coefficienti indicati nella tabella che segue alle poste attive dello stato patrimoniale (3):

Coefficiente	Beni (1)
2% (2)	Sul valore dei beni di cui all'art. 85, c. 1, lett. c), d) ed e) del TUIR (azioni e quote di società, anche immobilizzate, obbligazioni e altri titoli) aumentato dell'importo dei crediti non commerciali.
5%	Immobili classificati nella categ. A/10.
4%	Immobili a destinazione abitativa acquisiti o rivalutati nell'esercizio e nei due precedenti, costituenti immobilizzazioni.
6%	Immobili diversi dai precedenti, costituenti immobilizzazioni, sia di proprietà che in leasing (non vanno considerati gli immobili merce)
15%	Altre immobilizzazioni materiali e immateriali.
1%	Altre immobilizzazioni situate nei comuni con popolazione inferiore a 1.000 abitanti.

(1) Il valore dei beni deve essere ragguagliato in funzione del periodo di possesso dei singoli beni e della durata dell'esercizio.

(2) Per il 2007 la percentuale è ridotta all'1% per i beni situati in comuni con popolazione inferiore a 100.000 abitanti.

(3) I ricavi, i proventi e gli incrementi di rimanenze, nonché i valori dei beni e delle immobilizzazioni vanno assunti in base alle risultanze medie dell'esercizio e dei due precedenti.

Se dal raffronto *de quo* la società risulta non operativa, dovrà essere dichiarato un reddito imponibile minimo, che si presume non inferiore all'ammontare della somma

degli importi derivante dall'applicazione, ai sopra menzionati valori delle categorie di beni posseduti nell'esercizio, delle seguenti percentuali:

Beni	Percentuali
Partecipazioni	1,50%
Immobili classificati nella categoria A/10	4,00%
Immobili a destinazione abitativa (costituenti immobilizzazioni) acquisiti o rivalutati nell'esercizio e nei due precedenti	3,00%
Immobili diversi dai precedenti, costituenti immobilizzazioni	4,75%
Altre immobilizzazioni	12,00%
Altre immobilizzazioni situate in Comuni con popolazione inferiore ai 1.000 abitanti	0,9%

2. Società di mera intestazione (cenni)

Ai sensi del D.Lgs. n. 313 del 2.9.1997, a partire dal 1° gennaio 1998 non sono considerate attività commerciali, ai fini Iva, il possesso e la gestione di unità immobiliari classificate o classificabili nel gruppo catastale A e le loro pertinenze, (ad eccezione delle unità classificate o classificabili nella categoria catastale A 10), da parte di società o enti qualora la partecipazione ad essi consenta ai soci il godimento personale, o familiare, di tali beni gratuitamente o verso un corrispettivo inferiore al valore normale (che potrebbe individuarsi nella rendita catastale dell'immobile). Di conseguenza per i beni e servizi utilizzati nell'ambito delle attività sopra indicate non è ammessa la detrazione dell'IVA.

Capitolo 14

L'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.)

Decorrenza:

L'Imposta Comunale sugli Immobili è stata istituita con Decreto Legislativo n. 504 del 30.12.1992. Correlativamente è stata abolita l'ILOR sugli immobili e soppressa l'INVIM, con effetto dal 1° gennaio 1993, sugli incrementi di valore maturati successivamente a tale data.

1. Presupposto dell'imposta

Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati,¹⁰⁴ aree fabbricabili e terreni agricoli, situati nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa.

Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano cui sia attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza.

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità (art. 2 del D.Lgs. 504/1992).

Va, tuttavia, tenuto presente che la definizione di area edificabile è stata riformulata (ai fini dell'IVA, dell'imposta di registro, del T.U.I.R. e dell'I.C.I.) dall'art. 36, comma 2, del D.L. 4.07.2006, n° 223, convertito con modificazioni dalla L. 4.08.2006, n° 248, che testualmente recita: "un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

¹⁰⁴ In tema di ICI le circostanze rilevanti ai fini impositivi sono la dichiarazione di ultimazione dell'immobile ed il suo accatastamento restando estraneo alla sfera tributaria tutto quanto attiene alla effettiva abitabilità della costruzione (Cass. 15.4.2005, n° 7905 e 23.10.2006, n° 22808). La Corte di Cassazione con sentenza n° 24924 del 10.10.2008 ha stabilito che l'ICI ha natura reale, il cui presupposto si realizza con il possesso dei beni immobili ... con la conseguenza che l'iscrizione in catasto del fabbricato, ancorchè in corso di costruzione, determina la realizzazione del presupposto impositivo, indipendentemente dall'ultimazione dei lavori o dell'utilizzazione.

Tale disposizione – che ha sostituito, abrogandolo, implicitamente, l'art. 11 – quaterdecies, comma 16, del collegato alla finanziaria 2006 – ad avviso dell'Agenzia delle Entrate ha natura interpretativa ed è, quindi, applicabile retroattivamente, come ha confermato la Corte Costituzionale con ordinanza n° 41 del 25.02.2008.

La Corte Costituzionale, con successiva ordinanza n.266 del 10.07.2008, ha poi nuovamente dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art.11- quaterdecies, comma 16 del D.L. 30.09.2005, n.203 (convertito con modificazioni dalla L.248/2005), nonché dell'art.36, comma 2, del D.L.223/2006 convertito con modificazioni dalla L.248/2006.

Pertanto, la Corte di Cassazione (S.S.U.U. sentenza 30.11.2006, n° 25506) ha affermato al riguardo che: “con la perdita di inedificabilità di un suolo (cui normalmente, ma non necessariamente, si accompagna un incremento di valore) si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso. E' evidente che, in sede di valutazione, la minore o maggiore attualità e potenzialità della edificabilità dovrà essere considerata ai fini di una corretta valutazione del valore venale delle stesse ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/1992” ... conseguentemente “l'ICI deve essere dichiarata e liquidata sulla base del valore venale in comune commercio. Tenendo conto di quanto sia effettiva e prossima la utilizzabilità a scopo edificatorio del suolo, e di quanto possano incidere gli ulteriori eventuali oneri di urbanizzazione” (cfr. anche Cassaz., Sez. Trib., sentenze n° 1861 del 28.01.2008, n° 19619 del 17.07.2008, n° 202560 del 23.07.2008, n° 24924 del 10.10.2008, n° 25928 del 29.10.2008, n° 21764 del 14.10.2009, n° 11400 del 12.05.2010 e n° 13135 del 28.05.2010).

La Corte di Cassazione con Sentenze n° 19638 dell'11.09.2008 e n° 22129 del 29.10.2010 ha, inoltre, statuito che la pertinenzialità di un giardino classificato come area fabbricabile non ne esclude l'imponibilità ai fini ICI, se non è stata denunciata dal contribuente nella dichiarazione ICI originaria (cfr. anche C.T. Reg. del Piemonte, Sez. XXXI, sentenza 27.09.2008, n° 31) o, comunque, se non ne è dimostrata la inequivocabile relazione al fabbricato principale, vale a dire la sua effettiva e concreta destinazione o pertinenza.

La Corte di Cassazione ha, invece, affermato con Sentenza n° 4657 del 26.02.2010, che “in tema di ICI un'area compresa in una zona destinata dal PRG a verde pubblico attrezzato, è sottoposta ad un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle trasformazioni del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica

di edificazione. Ne deriva che un'area con tali caratteristiche non può essere qualificata come fabbricabile ... e, quindi, il possesso della stessa non può essere considerato presupposto dell'imposta comunale in discussione”.

Per contro un'area classificata in zona F/1, come indicata dal D.M. 2.04.1968, n° 1444, e comprendente “le parti del territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale”, può considerarsi edificabile qualora il vincolo posto dalla classificazione introduca una destinazione realizzabile anche ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privato, non essendo un tale vincolo idoneo ad escludere la vocazione edificatoria del suolo e il potenziale sfruttamento economico del diritto dominicale da parte del privato proprietario (Cass., Sez. Trib., ordinanza 29.04.2010, n° 10247).

Ed ancora la Corte di Cassazione con sentenza 30.06.2010, n° 15461, ha precisato che il D.Lgs. 446/1997, art. 59, comma 1, lett. g), riconosce al consiglio comunale la facoltà di determinare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili periodicamente e per zone omogenee; ciò al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato. Tali valori pur non avendo natura imperativa, sono assimilabili agli studi di settore, nel senso che si tratta di fonti di presunzioni dedotte da dati di comune esperienza idonei a costituire supporti razionali offerti dall'amministratore al giudice, ed utilizzabili quali indici di valutazione anche retroattivamente, analogamente al c.d. redditometro.

Si segnala, infine, che la cassazione con sentenza 30.11.2009, n° 25127, ha affermato che l'impresa che simula un rapporto pertinenziale per pagare meno ICI incorre nell'abuso del diritto.

Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio della coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività connesse.

2. Soggetto attivo

Soggetto attivo è il Comune sul cui territorio si trova l'immobile ed al quale compete la liquidazione, l'accertamento e la riscossione dell'imposta.

3. Soggetto passivo

Soggetto passivo è il proprietario dell'immobile ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sullo stesso, anche se non residente nel territorio dello Stato.

Con riferimento alla problematica relativa all'assegnazione della casa coniugale la Corte di Cassazione con Sentenza n° 16514 del 14.07.2010, confermando quanto già espresso nelle sentenze n° 25486 del 20.10.2008, n° 6192 del 16.03.2007 e n° 18476 del 19.09.2005, ha affermato che “il diritto riconosciuto al coniuge, non titolare di un diritto di proprietà o di godimento, sulla casa coniugale, con il provvedimento giudiziale di assegnazione di detta casa in sede di separazione o divorzio, ha natura di atipico diritto personale di godimento e non già di diritto reale”. Di conseguenza, mentre al coniuge assegnatario competono le spese condominiali, è soggetto passivo di imposta il coniuge non assegnatario della casa coniugale, se titolare del diritto di proprietà sulla stessa (cfr. anche nota prot. 4440/2007/DPF/UFF e Ris. n° 5 del 18.10.2007).

Va, tuttavia, tenuto presente che la legge finanziaria 2008 (art. 1, comma 6, lett. b) L. 244/2007) ha stabilito che il coniuge non assegnatario potrà determinare l'imposta dovuta applicando l'aliquota deliberata dal Comune per l'abitazione principale e le detrazioni di cui all'art. 8, commi 2 e 2bis del D.Lgs. 504/1992, calcolate in proporzione alla quota posseduta, a condizione che il coniuge non assegnatario non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione, situato nello stesso Comune ove è ubicata la casa coniugale.

Con la citata Ris. n° 5/2007 è stato, inoltre, precisato che il locatario con patto di futura vendita non è tenuto al pagamento dell'ICI in quanto in capo all'assegnatario nasce soltanto un diritto personale di credito nei confronti del locatore e non un diritto reale di godimento (cfr. Corte di Cass. Sentenza n° 654 del 14.01.2005).

Con riferimento agli immobili concessi in **locazione finanziaria**, l'art. 8, comma 1, della L. 23.07.2009, n° 99 ha riformulato l'art. n° 3, comma 2, del D.Lgs. 504/1992 stabilendo che per gli immobili in questione, compresi quelli da costruire o in corso di costruzione, soggetto passivo ICI è il locatario (conduttore) a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto.

Le nuove disposizioni si applicano ai contratti stipulati dal 15.08.2009 ai sensi dell'art. 8, comma 2, della citata L. 99/2009.

Nella precedente formulazione dell'art. 3 co. 2 del D.Lgs. 504/92, al fine di stabilire la data a decorrere dalla quale il conduttore diventava soggetto passivo ICI, occorreva distinguere fra:

- fabbricato appartenente ad impresa classificato nel gruppo D e privo di rendita. In tal caso il locatario conduttore (locatario finanziario) diventava soggetto passivo a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale era stato stipulato il contratto di locazione finanziaria ed era stato consegnato il fabbricato;
- immobile di altro tipo. In questo caso il conduttore diventava soggetto passivo dal momento in cui era stato stipulato il contratto di locazione finanziaria ed era stato consegnato l'immobile.

A norma del D.Lgs. 446/1997, per i titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, l'obbligo sorge:

→ dalla data della cessione o concessione del diritto reale di godimento, se i diritti sono stati acquisiti successivamente al 31.12.1997.

→ dal 1 gennaio 1998, se gli stessi diritti sono stati acquisiti precedentemente.

Si fa presente che il diritto di abitazione spetta, ad esempio, al coniuge superstite ex art. 540 C.C..

Con riguardo ai **terreni** di proprietà comunale **concessi in superficie** a cooperative edilizie per la costruzione di alloggi economici e popolari, l'ICI è a carico:

→ della cooperativa nel corso dell'edificazione del fabbricato e fintanto che la proprietà risulta indivisa;

→ degli assegnatari in quanto proprietari del fabbricato finito che insiste sul suolo o di parti di questo (cfr. da ultimo Corte di Cass., Sez. Trib. Sentenza n° 6763 del 19.03.2010, SS.UU. Sentenza 26.11.2008, n° 28160 e Sez. Trib. Sentenza n° 17730 del 4.08.2006).

Con effetto dal 1° gennaio 2001, nel caso di titolarità di **concessione di area demaniale**, soggetto passivo è il concessionario (disposizione confermata dall'art. 8, comma 1, della L. 99/2009).

4. Base imponibile

Il valore dell'immobile è determinato:

1) per i fabbricati iscritti in catasto, applicando alla rendita catastale¹⁰⁵ vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione un moltiplicatore variabile secondo la categoria catastale:

- gruppi A e C (esclusi A10 e C1)	rendita catastale	x	100
- gruppo B (*)	rendita catastale	x	140
- gruppo D e cat. A/10	rendita catastale	x	50
- cat. C/1	rendita catastale	x	34

(*) *coefficiente così elevato dal 1° 01.2007 per effetto dell'art. 2, comma 45, del D.L. 3.10.2006, n° 262, convertito con modificazioni dalla L. 24.11.2006, n° 286.*

2.1) per i fabbricati non iscritti in catasto (o iscritti senza attribuzione di rendita) classificabili nel gruppo D, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati:

- costo contabile del bene, al lordo delle quote di ammortamento, moltiplicato per gli appositi coefficienti stabiliti per anno di formazione del costo (Art. 7, comma 3 del D.L. 11.7.1992, n° 333, convertito con modificazioni dalla legge 8.08.1992, n. 359 - cfr. appendice 2.1.).

Il valore così determinato ha efficacia fino alla fine dell'anno nel corso del quale sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita.

Sul punto la giurisprudenza della cassazione non è, tuttavia, univoca. Secondo una tesi (Sentenza 13.05.2009, n° 10969) la rendita avrebbe effetto a partire dalla data della richiesta di accatastamento presentata dal possessore: ciò comporterebbe l'effettuazione di conguaglio, a debito o a credito, tra quanto pagato negli anni precedenti sulla base del costo contabile e quanto dovuto sulla scorta del ricalcolo catastale. Secondo una tesi opposta (sentenze 12.05.2010, n° 11435 e 25.05.2009, n° 12038) l'attribuzione della rendita definitiva ha carattere costitutivo, come si ricava dal D.Lgs. 504/1992, art. 5, commi 3 e 4, e pertanto la stessa non retroagisce agli anni anteriori (con richiami alle Sentenze 2008/27062, 2004/24235 e 2004/11830). In ultimo la Corte di Cassazione, Sez. Trib., ha rimesso la questione alle Sezioni Unite con ordinanza n° 8485 del 9.04.2010 (cfr. § 5 variazione delle rendite).

L'imponibile ICI per gli immobili di categ. D, non censiti, acquisiti da leasing, è costituito non soltanto dal prezzo di riscatto, ma anche da tutte le somme versate nel

¹⁰⁵ Dal periodo d'imposta 1997 le rendite catastali urbane degli immobili vanno rivalutate del 5% e i redditi dominicali del 25%.

corso del rapporto a titolo di canone e/o di maxicanone per la parte in cui rappresentano un anticipato pagamento rateale (depurate della componente finanziaria): questo principio è stato confermato dalla Corte di Cassazione, Sez. Trib., con Sentenza 26.03.2010, n° 7332.

2.2) per i fabbricati classificabili nei gruppi A, B, C e D posseduti da privati e fabbricati già iscritti a catasto per i quali sono intervenute variazioni permanenti:

- rendita “proposta” dal contribuente secondo la procedura DOC-FA (D.M. 19.4.1994 n. 701).

Qualora l’Ufficio del territorio modifichi la rendita entro il termine di 12 mesi stabilito dal citato decreto, la nuova rendita dovrà essere notificata e sarà efficace dalla data della sua notificazione (Circ. 4/FL del 13.3.2001).

Laddove l’Ufficio non provveda alla determinazione della rendita entro il suddetto termine (che non ha natura perentoria) la nuova rendita, tardivamente approvata, sarà applicabile solo a partire dalla notifica dell’atto di rettifica per gli anni ancora suscettibili di liquidazione e accertamento (cfr. Cassaz., Sez. Trib., sentenza n.17818 del 21.8.2007).

N.B.: Per effetto dell’abrogazione del comma 4 dell’art. 5 del D.Lgs. 504/92, ad opera dell’art. 1, comma 173, lett. a) della L. 296/2006, dal 1°01.2007 non è più possibile indicare per i fabbricati, in attesa di accatastamento, una rendita catastale presunta.

3) per le aree fabbricabili con riferimento al valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all’indice di edificabilità, alla destinazione d’uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione ed ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, (in caso di utilizzazione edificatoria dell’area, di demolizione di fabbricato o di interventi di recupero, la base imponibile è costituita dal valore dell’area senza computare il valore del fabbricato, fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito o ristrutturato è comunque utilizzato). In base all’art. 31, comma 20, della L. 289/2002 (finanziaria 2003) ”i comuni, quando attribuiscono la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l’effettiva conoscenza da parte del contribuente”.

Tale obbligo, che riguarda solo i cambi di destinazione dei terreni attuati a decorrere dal 1°01.2003, non risulta sanzionata in caso di inosservanza; su questo presupposto la Cassazione (Sentenza 2.07.2009, n° 15558) ha escluso che la mancata comunicazione da parte del comune del cambiamento urbanistico possa avere una incidenza sugli obblighi di dichiarazione e versamento dell'imposta, che sono autonomamente disciplinati dalla normativa contenuta nel D.Lgs. 504/1992. Si può, peraltro, ritenere che ricorra una causa di non punibilità per il contribuente in base a quanto disposto dall'art. 6 del D.Lgs. 472/1997. In senso conforme si veda la risoluzione protocollo 16506/2010 del 16.07.2010 della Direzione federalismo fiscale.

4) per i terreni agricoli applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, al 1° gennaio dell'anno di imposizione, un moltiplicatore pari a 75. I terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli, che esplicano la loro attività a titolo principale, sono considerati terreni agricoli, ancorché potenzialmente edificabili.

5. Variazione delle rendite catastali:

In ordine all'efficacia degli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati si rammenta che, ai sensi dell'art. 74 della legge 342/2000, a decorrere dal 1°gennaio 2000:

→ tali atti sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione, a cura dell'ufficio del territorio competente, ai soggetti intestatari della relativa partita catastale;

→ dalla data di notificazione decorre il termine di 60 giorni per la proposizione del ricorso avverso l'attribuzione della rendita catastale;

→ per tutte le variazioni e le rendite attribuite entro il 31 dicembre 1999 e, quindi, "comunicate" con il vecchio sistema delle affissioni in Comune), che abbiano dato vita ad accertamenti non definitivi (da parte dei Comuni o dell'Amministrazione finanziaria) è dovuta solo la differenza d'imposta senza sanzioni né interessi (cfr. Corte di Cassazione, Sez. Trib., Sentenza 19.03.2010, n° 6771).

La Corte di Cassazione con Sentenza 25.05.2009, n° 12029, ha affermato che "... ai fini del computo della base imponibile il provvedimento di modifica della rendita catastale, emerso dopo il 1°01.2000 a seguito della denuncia di variazione dell'immobile presentata dal contribuente, esercita influenza ed è in concreto

utilizzabile, a norma della L. 21.11.2000, n° 342, art. 74, anche per i periodi di imposta anteriori a quello in cui ha avuto luogo la notificazione del provvedimento, purchè successivi alla denuncia di variazione” ... “il legislatore non ha voluto, infatti, restringere il potere di accertamento tributario al periodo successivo alla notificazione del classamento, ma piuttosto segnare il momento a partire dal quale l’amministrazione comunale può richiedere l’applicazione della nuova rendita ed il contribuente può tutelare le sue ragioni contro di essa tenuto presente che l’applicabilità della rendita catastale modificata va riferita all’epoca della variazione materiale, che ha portato alla modifica (con richiami alle Sentenze Cass. n° 9203 del 2007, n° 25390 del 2008 e n° 23627 del 2008).

Con Sentenza 12.05.2010, n° 11435, la Cassazione ha, inoltre, precisato che “l’efficacia della rendita modificata è di carattere ricognitivo-dichiarativo e, quindi, va riferita all’epoca della variazione materiale che l’ha determinata, dovendosi commisurare l’imposta alla rendita catastale attribuita “tempo per tempo”, sia pure ex-post, dal competente ufficio erariale.

Di contrario avviso la C.T. Reg. di Roma che con sentenze 24.11.20009, n° 182 e 16.03.2010, n° 94/04/10, ha affermato che, ai fini ICI, le nuove rendite attribuite dagli uffici del Catasto, ancorchè a seguito di istanza di revisione del classamento presentata dal contribuente, hanno efficacia a partire dall’anno successivo a quello della loro messa in atti (in senso conforme cfr. Circ. 13.03.2001, n° 4/FL, e Circ. 26.10.2005, n° 11, dell’Agenzia del Territorio).

Si precisa che la legge finanziaria per il 2005 (legge 30.12.2004, n° 311) ha previsto, ai commi 336 e 337, che i Comuni, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero dichiarati con un classamento non coerente con la loro situazione di fatto, richiedano ai proprietari la presentazione all’Agenzia del Territorio dei relativi atti di aggiornamento (procedura DOCFA); se gli interessati non ottemperano alla richiesta entro 90 giorni vi provvede d’ufficio l’Agenzia del Territorio con oneri a loro carico; le rendite attribuite ex novo o modificate producono effetto fiscale dall’anno successivo a quello in cui si sarebbe dovuta presentare la denuncia di variazione in catasto.

Con la circolare n° 11 del 26.10.2005 l’Agenzia del Territorio ha affermato che l’annullamento dell’accertamento in autotutela di un pregresso provvedimento di

accatastamento non può che avere effetto retroattivo, vale a dire dalla data di decorrenza del classamento rivelatosi errato e, per tale motivo, successivamente rettificato.

E' stato, inoltre, precisato che anche alle modificazioni della rendita catastale, derivanti da sentenze emesse in sede tributaria può essere riconosciuta efficacia retroattiva, analogamente alle variazioni derivanti dall'esercizio della potestà di autotutela (i coefficienti retroagiscono al momento della domanda: cfr. Ris. n° 1/2007 prot. 25585 dell'Agenzia del Territorio, Corte di Cass. Sentenze n° 6475 del 17.03.2010, n° 15862 del 28.07.2005 e n° 13069 del 1°.06.2006).

La Corte di Cassazione, Sez. Tributaria, con sentenza n.11094 del 7.05.2008 ha, inoltre, affermato che il contribuente ha diritto al rimborso dell'ICI pagata in più anche per gli anni precedenti alla sentenza (passata in giudicato) che ha attribuito una nuova rendita.

6. Determinazione dell'imposta:

Alla **base imponibile** deve essere applicata un'**aliquota**, stabilita dal Consiglio Comunale, con deliberazione da adottare entro il 31 ottobre di ogni anno, con effetto per l'anno successivo, in misura **non inferiore allo 0,4% e non superiore allo 0,7%** dedotte le eventuali detrazioni o riduzioni spettanti (vedasi *infra*). Se la delibera non è adottata entro tale termine si applica l'aliquota dello 0,4%.

L'imposta è determinata inoltre in base alla quota ed ai mesi di possesso.

I Comuni possono diversificare le aliquote con riferimento agli immobili diversi dalle abitazioni, a quelli posseduti in aggiunta all'abitazione principale, nonché agli alloggi non locati; l'aliquota può essere agevolata in rapporto alle diverse tipologie degli enti senza scopo di lucro.

I comuni possono, inoltre, derogare al limite massimo stabilito dalla normativa vigente in misura non superiore al 2‰, limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni, situati in comuni ad alta densità abitativa (art. 2, comma 4, L. 9.12.1998, n° 431).

La legge finanziaria 2008 (art. 1, comma 6, lett. a) L. 244/2007) ha stabilito che la deliberazione di cui sopra può fissare, a decorrere dall'anno di imposta 2009, un'aliquota agevolata inferiore allo 0,4% per i soggetti passivi che installino impianti a fonte rinnovabile per la produzione di energia elettrica o termica per uso domestico, limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata massima

di 3 anni per gli impianti termici solari e di 5 anni per tutte le altre tipologie di fonti rinnovabili.

Riduzioni e detrazioni

Abitazione principale

Per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, intendendosi per tale, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica, si detraggono dall'imposta dovuta, fino a concorrenza del suo ammontare, € 103,29 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia l'abitazione principale di più soggetti, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione si verifica; ciò che rileva è l'utilizzo dell'unità come abitazione principale.

A decorrere dal periodo d'imposta 2001, alle pertinenze deve essere riservato lo stesso trattamento fiscale previsto per l'abitazione principale, indipendentemente da quanto deliberato dai singoli Comuni.

Per agevolare gli immobili adibiti ad abitazione principale, dal 1997 ai Comuni è offerta la possibilità di scegliere tra due alternative:

- elevare la detrazione fino ad un massimo di € 258,23;
- ridurre l'imposta fino ad un massimo del 50%;
- deliberare una aliquota ridotta (non inferiore allo 0,4%)¹⁰⁶.

I Comuni possono stabilire che godono delle stesse agevolazioni le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti in linea diretta o collaterale stabilendo il grado di parentela (art. 59, comma 1, lett. e) D.Lgs. 446/1997).

L'art. 5-bis, 4° comma, del D.L. 27.5.2005, n° 86, convertito con modificazioni dalla legge 26.7.2005, n° 148, (in vigore dal 30.7.2005) stabilisce che "al fine di incrementare la disponibilità di alloggi da destinare ad abitazione principale, i Comuni possono deliberare la riduzione, anche al di sotto del limite minimo previsto dalla legislazione vigente, delle aliquote dell'imposta comunale sugli immobili stabilite per gli immobili adibiti ad abitazione principale del proprietario, a condizione che resti invariato il gettito totale dell'imposta comunale e previo contestuale incremento delle aliquote da applicare alle aree edificabili, anche in deroga al limite massimo previsto dalla legislazione vigente e con esclusione dei casi in cui il proprietario delle aree edificabili si impegna all'inalienabilità delle stesse nei termini e con le modalità stabiliti con regolamento comunale".

¹⁰⁶ L'aliquota ridotta può essere deliberata anche per le unità immobiliari locate a condizione che il contratto di locazione sia registrato e che l'unità sia utilizzata come abitazione principale dal locatario.

NB:

Le disposizioni di cui sopra sono state applicate fino al 31 dicembre 2007 relativamente a tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione principale del soggetto passivo.

A partire dal 1° gennaio 2008 continuano ad applicarsi con riferimento esclusivamente agli immobili di categoria catastale A/1 A/8 e A/9.

E' opportuno rammentare che la legge finanziaria 2008 (art.1, comma 5, L.244/2007) aveva previsto una ulteriore detrazione, pari all'1,33 per mille della base imponibile, dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo.

Tale detrazione, comunque non superiore ad € 200, poteva essere fruita fino a concorrenza del suo ammontare, con i criteri sopra indicati, con esclusione per le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

7. Esenzioni ICI abitazione principale

Con il D.L. 27.05.2008, n.93 (G.U. n.124 del 28.5.2008) convertito con modificazioni dalla legge 24.7.2008 n.126 (G.U. n.174 del 26.07.2008) è **stata abolita l'ICI per l'abitazione principale**; l'esenzione viene riconosciuta anche a tutte le unità immobiliari che il Comune, con regolamento vigente alla data del 29.05.2008 (giorno di entrata in vigore del decreto legge), ha assimilato alle abitazioni principali. Restano pertanto esclusi dal beneficio gli immobili oggetto di assimilazione all'abitazione principale con regolamento divenuto esecutivo successivamente a tale data, indipendentemente dal fatto che gli effetti dei provvedimenti retroagiscano alla data del 1 gennaio 2008.

Restano, inoltre, esclusi dal beneficio nonostante possano essere assimilati all'abitazione principale con regolamento o delibera comunale, gli immobili concessi in locazione a soggetti che li adibiscono ad abitazione principale (interrogazione parlamentare n° 5-00874 del 29.01.2009).

Opera, invece, l'esenzione relativamente all'assimilazione ad abitazione principale degli immobili concessi in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale nei limiti dei gradi di parentela stabiliti dai comuni (cfr. Ris. n° 1/DF del 4.03.2009).

L'abolizione dell'ICI ha avuto effetto già a decorrere dal versamento in acconto per l'anno 2008.

Condizioni per il riconoscimento dell'esenzione ICI abitazione principale

L'esenzione è riconosciuta a tutte le tipologie di immobili destinati ad abitazione principale, ad eccezione di quelli appartenenti alle seguenti categorie catastali:

A/1 : abitazioni di tipo signorile;

A/8 : ville;

A/9 : castelli e palazzi eminenti;

per i quali, come dianzi precisato, continuano ad applicarsi le detrazioni previste dall'art.8, commi 2 e 3, del D.Lgs. 504/1992.

Per il riconoscimento dell'esenzione è necessario, quindi, che ricorrano le seguenti condizioni:

- la sussistenza della soggettività passiva in capo ad una persona fisica che possiede un immobile a titolo di proprietà od altro diritto reale;
- l'iscrizione dell'immobile in una categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9;
- la concreta destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale da parte dello stesso soggetto.

Peraltro, in virtù di specifiche previsioni, il regime di favore è stato esteso anche a fattispecie che prescindano dalla sussistenza di alcune delle citate condizioni.

In ordine all'ultima condizione, l'esenzione deve essere riconosciuta nei limiti in cui l'unità immobiliare è effettivamente destinata ad abitazione principale. Con la conseguenza che per l'immobile:

- adibito ad abitazione principale da più soggetti passivi l'esenzione spetta a ciascuno di essi;
- di proprietà di più soggetti, di cui solo alcuni l'abbiano adibito ad abitazione principale, l'ICI continua ad essere dovuta da coloro che non lo abbiano destinato a tale uso.

Per il contribuente che trasferisca la propria abitazione principale nel corso dell'anno in un altro immobile, l'esenzione deve essere riconosciuta a ciascuna unità immobiliare proporzionalmente al periodo dell'anno in cui si protrae tale destinazione.

Secondo l'ormai consolidata giurisprudenza della Corte di Cassazione (cfr. sentenze 29.10.2008 n° 25902, 12.02.2010 n° 3397 e 19.05.2010 n° 12269) “il

contemporaneo utilizzo di più unità catastali non costituisce ostacolo all'applicazione, per tutte, dell'aliquota agevolata prevista per l'abitazione principale (agevolazione trasformata in totale esenzione, ex art. 1, D.L. 27.05.2008, n° 93, a decorrere dal 2008), sempre che il derivato complesso abitativo utilizzato non trascenda la categoria catastale delle unità che lo compongono, assumendo rilievo a tal fine non il numero delle unità catastali, mal'effettiva utilizzazione ad abitazione principale dell'immobile complessivamente considerato”.

La Corte di Cassazione, Sez. Trib., con sentenza 15.06.2010, n° 14389, ha poi affermato il seguente principio: “la disciplina di favore ai fini ICI relativa alla prima casa – ivi compresa, da ultimo, l'esenzione contemplata dal D.L. n° 93 del 2008 – concerne esclusivamente la casa coniugale, cioè quella in cui risiede il nucleo familiare. Pertanto, qualora uno dei coniugi dimori abitualmente ed abbia la residenza anagrafica presso un diverso immobile di proprietà, non potrà beneficiare in relazione a quest'ultimo delle relative agevolazioni, a meno che non provi che lo spostamento della dimora sia stato causato dal verificarsi di una frattura del rapporto di convivenza”.

Si segnala, inoltre, che la C.T.Reg. di Roma con sentenza n° 65/1/10 del 3.03.2010 ha deciso che, al fine di poter fruire dell'agevolazione in questione, rileva unicamente l'uso specifico che viene fatto dell'immobile a nulla rilevando la sua categoria catastale (nel caso specifico il fabbricato oggetto di accertamento ICI era accatastato come A/10, in quanto frutto dell'accorpamento di due unità A/2 e una A/10 ed era sempre stato destinato ad abitazione principale del contribuente).

Pertinenze

L'esenzione è estesa alle eventuali pertinenze dell'abitazione principale, anche se distintamente iscritte in catasto; si precisa che le pertinenze sono esenti nei limiti eventualmente stabiliti nel regolamento comunale.

Casi di esclusione dall'esenzione

Oltre agli immobili sopra indicati sono esclusi dall'esenzione gli immobili posseduti dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, salvo che i

regolamenti comunali vigenti alla data del 29.05.2008 ne abbiano espressamente previsto l'assimilazione all'abitazione principale.

Rimborsi ai contribuenti

I contribuenti che abbiano provveduto ad effettuare il versamento dell'ICI relativa ad immobili per i quali il D.L. 93/2008 abbia disposto l'esenzione, hanno diritto al rimborso dell'importo versato. Il contribuente può presentare l'istanza di rimborso al Comune di ubicazione degli immobili entro cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione, a meno che il Comune non abbia disciplinato le modalità di compensazione per i tributi di propria competenza.

Ciò vale anche per i contribuenti che, attraverso la compilazione del quadro I del modello 730/2008, abbiano utilizzato il credito Irpef in compensazione dell'ICI per l'abitazione principale.

Impatto dell'esenzione sull'imposta di scopo

L'esenzione dall'ICI dell'abitazione principale produce effetti anche in merito all'applicazione dell'imposta di scopo -ISCOP- per i Comuni che l'hanno istituita a norma dei co. da 145 a 151 dell'art.1 della legge n. 296/2006, per la parziale copertura delle spese per la realizzazione di opere pubbliche individuate dal regolamento tra quelle indicate nel comma 149.

Versamenti

Si segnala, infine, che la legge di conversione ha apportato una modifica all'art. 1 del D.L. 93/2008 introducendo il comma 6-bis il quale stabilisce che “ non si da luogo all'applicazione di sanzioni nei casi di omesso o insufficiente versamento della prima rata dell'ICI, relativa all'anno 2008, a condizione che il contribuente provveda ad effettuare il versamento entro 30 giorni dalla entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto” (ossia entro il 26 agosto 2008).

* * *

Per ulteriori chiarimenti in merito alla disposizione in esame si segnala la Ris. 5.06.2008 n.12/DF.

8. Riduzione dell'imposta per particolari fattispecie - Esenzioni

Anziani o disabili

I Comuni possono assimilare ad abitazione principale l'unità immobiliare di cui siano proprietari od usufruttuari anziani o disabili residenti in istituti di ricovero, per ricovero permanente, purché la stessa non sia locata.

Immobili-merce:

Per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente la costruzione e la vendita di immobili, i comuni possono deliberare una aliquota ridotta, ma non inferiore allo 0,4%, per un periodo non superiore a tre anni, relativamente ai fabbricati realizzati per la vendita e rimasti invenduti.

Contratti di locazione abitativa in regime convenzionato¹⁰⁷

I Comuni possono deliberare aliquote d'imposta più favorevoli per i proprietari di immobili che stipulano contratti di locazione abitativa nell'ambito del regime 'convenzionato'.

Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili

Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili, e di fatto non utilizzati, l'imposta è ridotta alla metà, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Ai sensi dell'art.3, comma 55, della Legge n. 662/1996 l'inagibilità o l'inabitabilità devono essere accertate dall'Ufficio Tecnico Comunale con perizia a carico del proprietario; in alternativa il contribuente ha la facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi della L. 4.01.1968, n° 15.

La inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Il Ministero delle Finanze, con Circ. 15 maggio 1997, n.137/E ha sottolineato che la dichiarazione sostitutiva di cui sopra ha una portata esaustiva, sostituendo anche la perizia dell'U.T.E.¹⁰⁸

Con sentenza n° 13230 del 20.6.2005, n° 13230, la Corte di Cassazione ha stabilito che la variazione della rendita catastale, relativa al fabbricato inagibile, non ha effetto retroattivo.

Con sentenza n° 23531 del 12.09.2008, la Corte di Cassazione, Sez. Tributaria, ha stabilito che "tenuto conto del principio di collaborazione e buona fede che deve improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente" il contribuente ha diritto alla riduzione dell'ICI anche se non ha presentato la dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità di un fabbricato, purchè sia noto all'ente impositore lo stato del fabbricato e lo stesso non venga utilizzato.

¹⁰⁷ Vedi *infra* "disciplina delle locazioni di immobili adibiti ad uso abitativo" (legge 9.12.1998 n. 431).

¹⁰⁸ Ovviamente il Comune può attivarsi per verificare se la dichiarazione è mendace, con i conseguenti riflessi sul piano penale.

Immobili oggetto di interventi di recupero

È facoltà dei Comuni deliberare l'applicazione di una aliquota agevolata, anche inferiore allo 0,4%, per la durata di 3 anni dall'inizio lavori, a favore dei proprietari che eseguono interventi di recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili, interventi per il recupero di immobili di interesse storico o artistico localizzati nei centri storici, interventi per la realizzazione di autorimesse o posti auto, anche pertinenziali, o per l'utilizzo di sottotetti.

Terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti

Per i terreni agricoli posseduti e condotti direttamente da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali che esplicano la loro attività a titolo principale, è prevista un'esenzione fino a **Euro 25.822,85** e la tassazione del valore eccedente avviene con le seguenti riduzioni:

- del **70%** sull'eccedenza compresa tra € **25.822,85** ed € **61.974,83**;
- del **50%** sull'eccedenza compresa tra € **61.974,83** ed € **103.291,38**;
- del **25%** sull'eccedenza compresa tra € **103.291,38** ed € **129.114.23**.

La Corte di Cassazione, Sez. Trib., con sentenza 27.11.2009, n° 24959, ha precisato che, "in tema di ICI, la riduzione per i terreni agricoli prevista dall'art. 9 del D.Lgs. 30.12.1992, n° 504, è condizionata alla ricorrenza dei requisiti della qualifica di coltivatore diretto, o di imprenditore agricolo a titolo principale, e della conduzione diretta dei terreni".

Fabbricati Rurali

Secondo l'Agenzia delle Entrate (circ. 20.03.2000, n.50 e istruzioni alla dichiarazione ICI) i fabbricati rurali erano da ritenersi esclusi dal campo di applicazione del tributo. Le questioni interpretative più controverse consistevano nell'esatta individuazione dei requisiti di ruralità (cfr. appendice 1.3), ovvero nella necessità che vi fosse coincidenza soggettiva tra proprietario del terreno e possessore dell'immobile.

Tale quadro è sostanzialmente mutato a seguito delle sentenze della Corte di Cassazione, Sez. 5° Civ. n.15321 del 15.05.2008 e Sez. Tributaria, n.23596 del 15.09.2008, cui ha fatto seguito la circolare dell'ANCI Emilia Romagna diffusa il 24 settembre 2008.

Secondo la Suprema Corte, infatti, tutti i fabbricati rurali devono scontare l'ICI verificandosi il presupposto dell'imposta costituito dal possesso di immobile iscritto o da iscrivere in catasto.

Si è resa quindi necessaria una norma di interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 504/1992; l'art. 32, comma 1-bis, del D.L. 30.12.2008, n° 207, convertito con modificazioni dalla L. 27.02.2009, n° 14, ha così stabilito che: l'art. 2 predetto "deve intendersi nel senso che non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui all'art. 9 del D.L. 30.12.1993, n° 557, convertito, con modificazioni, dalla L. 26.02.1994, n° 133, e successive modificazioni".

Ciò nonostante la Corte di Cassazione (Sentenze: SS.UU. 21.08.2009, n° 18565; Sez. Trib. 24.03.2010, n° 7102; Sez. Trib. N° 81 Sentenze dal n° 14967 al n° 15048 depositate il 22.06.2010, 21.07.2010, n° 17055 e 8.10.2010, n° 20867), non si è discostata dalle precedenti interpretazioni affermando il seguente principio: "in tema di ICI, l'immobile che sia stato iscritto nel catasto dei fabbricati come "rurale", con l'attribuzione della relativa categoria (A/6 o D/10), in conseguenza della riconosciuta ricorrenza dei requisiti previsti dall'art. 9 del D.L. n° 557 del 1993, conv. in l. n° 133 del 1994, non è soggetto all'imposta, ai sensi del combinato disposto dell'art. 23-bis del D.L. n° 207 del 2008 conv. in l. n° 14 del 2009, e dell'art. 2, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 504 del 1992. Qualora l'immobile sia iscritto in una diversa categoria catastale, sarà onere del contribuente, che pretenda l'esenzione dall'imposta, impugnare l'atto di classamento, restando, altrimenti, il fabbricato medesimo assoggettato ad ICI. Allo stesso modo, il Comune dovrà impugnare autonomamente l'attribuzione della categoria catastale A/6 o D/10, al fine di poter legittimamente pretendere l'assoggettamento del fabbricato all'imposta".

In aperto contrasto con la Cassazione si pone l'amministrazione finanziaria: l'Agenzia del Territorio, che già con la circ. n° 7 del 15.06.2007 aveva precisato che l'attribuzione di una rendita catastale a un fabbricato rurale assume rilevanza fiscale solo se il fabbricato perde carattere di ruralità, con la nota del 26.02.2010, prot. 10933, ha ribadito che la ruralità fiscale si configura al semplice ricorrere dei requisiti di cui all'art. 9, commi 3-5 del D.L. 557/1993, convertito con modificazioni nella L. 133/94 (vedasi appendice 1.3), indipendentemente dal classamento catastale dell'immobile (in senso conforme C.T.P. Treviso, Sentenza n° 84/03/10 del 26.07.2010).

Si segnala che la Confederazione Italiana Agricoltori (CIA) ha sollecitato l'emanazione di un "atto legislativo che ponga fine ad un contenzioso che potrebbe rivelarsi lungo e dannoso per tantissimi agricoltori".

Si fa, infine, presente che la Corte di cassazione ha formulato i seguenti principi:

- non rientrano tra i soggetti passivi ICI i consorziati che, a turno, usufruiscono del diritto di godimento dei terreni agricoli di proprietà del consorzio (Sez. Trib. Sentenza 30.06.2010, n° 15496);
- in caso di comunione di un terreno edificabile in cui persista, per l'intero, l'utilizzazione agro-silvo-pastorale ad opera di uno dei comproprietari, in possesso dei requisiti di cui all'art. 9 del D.Lgs. 504/1992, l'equiparazione dello stesso a terreno agricolo in forza dell'art. 2, comma 1, lett. b) del citato decreto vale e, quindi, può essere estesa anche agli altri comunisti che non esercitano sullo stesso attività agricola (Sez. Trib. Sentenza 30.06.2010, n° 15566);
- ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono essere posseduti dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito o dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche o da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura o da coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali ed utilizzato quale abitazione, da uno dei soggetti su elencati (Sez. Trib. Sentenza 14.07.2010, n° 16527);
- non è oggetto di ICI il fabbricato della società cooperativa che, indipendentemente dalla sua iscrizione nel catasto fabbricati, è rurale in quanto utilizzato per la manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli dei soci (Sez. Civ. V sentenza 18.11.2009, n° 24299).

Immobili oggetto di sanatoria edilizia

In base a quanto stabilito dal comma 41, dell'art. 2 della legge n. 350/20036, per i fabbricati oggetto di definizione degli illeciti edilizi, l'imposta era dovuta a decorrere dal 1° gennaio 2003 e andava versata in due rate di pari importo entro i termini ordinari di pagamento dell'imposta per l'anno 2004, ovvero entro il 30 giugno e 20 dicembre 2004.

Esenzioni (Art. 7)

Sono esenti da I.C.I.:

- gli immobili destinati esclusivamente all'uso istituzionale posseduti dallo **Stato**, dagli **enti locali**, dalle **comunità montane** e dai consorzi fra detti enti, dalle **ASL**, dalle **C.C.I.A.A.**;

- i fabbricati destinati ad **usi culturali** (musei, biblioteche, ecc);
- i fabbricati destinati esclusivamente all'**esercizio del culto** e le loro pertinenze (l'art. 2 della L. 01.08.2003 n. 206 ha equiparato gli oratori ai luoghi di culto) nonché quelli di proprietà della **S. Sede**;
- i fabbricati di proprietà di **Stati esteri**, e di **organizzazioni internazionali**;
- i **fabbricati** classificati nelle **categorie da E/1 a E/9**;
- i **terreni agricoli ricadenti in aree montane** o di collina definite ai sensi dell'art. 15 della L. 27.12.77 n. 984 (cfr. la circ. n. 9 del 14.06.1993 emanata dal Ministero delle Finanze che identifica i Comuni, suddivisi per Provincia di appartenenza, sul cui territorio i terreni agricoli sono esenti dall'ICI. La suddetta circolare prevede inoltre l'esclusione dall'ICI dei terreni incolti, sui quali cioè non vengono esercitate attività agricole in senso civilistico ex art. 2135 CC, nonché dei terreni, diversi dalle aree fabbricabili, in cui l'attività agricola è svolta in forma non imprenditoriale, vale a dire i cosiddetti "orticelli");
- i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla L. 05.02.1992 n. 104 (persone handicappate), limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;
- gli immobili utilizzati da **enti non commerciali** e destinati **esclusivamente** allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, culturali, didattiche, ricreative, sportive, e ricettive. E' facoltà dei singoli Comuni disporre che l'esenzione spetti solo per gli immobili effettivamente posseduti e non solo utilizzati da tali Enti, ex art. 59, c. 1 lett. c) D.Lgs. 446/1997). In proposito occorre inoltre precisare che l'art. 7, c. 2-bis, del D.L. 30.09.2005, n. 203, convertito con modificazioni nella L. 2.12.2005, n. 248 ha precisato in via interpretativa che "*L'esenzione disposta dall'art. 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, si intende applicabile alle attività indicate nella medesima lettera a prescindere dalla natura eventualmente commerciale delle stesse*". L'art. 1, c. 133, della L. 23.12.2005, n. 266 "Finanziaria 2006" ha tuttavia aggiunto al dispositivo sopra citato il seguente periodo "*Con riferimento ad eventuali pagamenti effettuati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto non si fa comunque luogo a rimborsi e restituzioni d'imposta*". In ultimo, l'art. 39, comma 1, del D.L. 04.07.2006, n. 223, convertito con modificazioni nella L. 04.08.2006, n. 248, ha nuovamente modificato il predetto art. 7, c. 2-bis, del D.L. 30.09.2005, n. 203, convertito con modificazioni nella L. 2.12.2005, n. 248, sostituendolo con il seguente: "*2-bis. L'esenzione disposta dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, si intende applicabile alle attività*

indicate nella medesima lettera che non abbiano esclusivamente natura commerciale.”(cfr. la Circ. n° 2/DF, prot. 8003, del 26.01.2009)

- immobili utilizzati per lo svolgimento delle attività dirette all’esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi, all’educazione cristiana.

Si fa presente che la Commissione Europea con lettera del 12 ottobre 2010 ha aperto un’indagine formale sulla legittimità dell’esenzione ICI concessa dalla normativa italiana agli enti non commerciali, in quanto tale esenzione potrebbe costituire un aiuto di Stato a favore degli enti ecclesiastici e delle ONLUS, nelle ipotesi in cui gli immobili vengano utilizzati anche per attività commerciali. Con comunicazione 21.12.2010, n° 2010/C348/11, su G.U.U.E. del 21.12.2010, la U.E. ha invitato il Governo a presentare osservazioni in merito al regime riguardante l’esenzione dall’ICI per gli immobili utilizzati da enti non commerciali per fini specifici.

9. Casi particolari (Giurisprudenza e prassi)

- Lo stabilimento balneare sconta regolarmente l’ICI: è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, Sez. Trib., con sentenza 30.06.2010, n° 15470, sul presupposto che il concessionario di un’area demaniale può essere considerato, a condizione che emerga con chiarezza dall’atto di concessione, titolare di proprietà superficiaria.
- Un’area demaniale è esente da ICI se destinata al traffico marittimo o a operazioni strettamente necessarie alle attività portuali e sempre quando sia inquadrata in una categoria catastale del gruppo E; tale precisazione è stata fornita dal Dipartimento delle Finanze con Ris. n° 3/DF del 10.08.2009.
- Non concorre alla determinazione dell’imponibile ICI il macchinario non incorporato nell’edificio, la cui rimozione o sostituzione è possibile senza alterare la struttura muraria, in quanto è parte dell’opificio, ma non del fabbricato; così è stato stabilito dalla Corte di Cassazione, Sez. Trib., con Sentenza 9.06.2010, n° 13865.
- In tema di ICI il giudice tributario ha il potere e il dovere di determinare l’entità dell’imposta alla luce della esatta e definitiva determinazione delle rendite

catastali che emerga nel corso del giudizio (Corte di Cassazione, Sez. Trib., Sentenza 30.06.2010, n° 15538)

Impianti fotovoltaici

- Secondo l'Agencia del Territorio (ris. n° 3 del 6.11.2008, prot. 76688) le centrali elettriche a pannelli fotovoltaici realizzate allo scopo di produrre energia elettrica costituiscono unità immobiliari che devono essere censite in catasto come opifici, in categ. D/1, assumendo pertanto rilevanza ai fini ICI, questo sia nel caso che siano posizionati a terra, sia in cui siano collocati su edifici.. Di contro non hanno autonoma rilevanza catastale e costituiscono semplici pertinenze delle unità immobiliari le porzioni di fabbricato ospitanti gli impianti di produzione di energia aventi modesta potenza e destinati prevalentemente ai consumi domestici.

Diversa è l'interpretazione fornita al riguardo dall'Agencia delle Entrate la quale (cfr. Circ. 19.07.2007, n° 46/E, 11.04.2008, n° 38/E, e 23.06.2010, n° 38/E § 1.8.a) ha affermato che "l'impianto fotovoltaico situato su un terreno non costituisce impianto infisso al suolo in quanto normalmente i moduli che lo compongono (i pannelli solari) possono essere agevolmente rimossi e posizionati in altro luogo..." "Pertanto si è in presenza di beni immobili quando non è possibile separare il bene mobile dall'immobile (terreno o fabbricato) senza alterare la funzionalità dello stesso o quando per riutilizzare il bene in un altro contesto con le medesime finalità debbono essere effettuati antieconomici interventi di adattamento".

10. Dichiarazioni - Comunicazioni

Dichiarazioni

I soggetti passivi sono tenuti a dichiarare, su apposito modello predisposto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, gli immobili posseduti nel territorio dello Stato, con esclusione di quelli esenti dall'imposta. Tale dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempreché non si verificano modifiche cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta (nessuna dichiarazione è dovuta nel caso in cui non vi siano state modifiche).

In caso di contitolarità della proprietà o del diritto d'usufrutto, uso o abitazione sugli immobili, la dichiarazione può essere resa anche da uno solo dei contitolari

(dichiarazione congiunta) il quale deve indicare il 100% dell'immobile nonché i dati (codice fiscale e quota di possesso) degli altri contitolari. L'indicazione dei suddetti dati non è richiesta per l'amministratore del condominio che è obbligato a presentare la dichiarazione I.C.I. per le parti comuni dell'edificio (alloggio portineria ecc.), accatastate in via autonoma.

La presentazione dei modelli deve essere effettuata al Comune competente, anche a mezzo raccomandata senza ricevuta di ritorno.

Il termine di presentazione della suddetta dichiarazione, di norma, è previsto entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'esercizio in cui si è verificata la variazione.

Comunicazioni

Per effetto del D.Lgs. 15.12.1997, n° 446, ai Comuni è stata attribuita la facoltà di stabilire un termine diverso per adempiere all'obbligo di comunicazione delle modificazioni intervenute a fronte di acquisti, cessazioni o modifiche della soggettività passiva ICI e di predisporre appositi modelli (in alternativa od in sostituzione della dichiarazione) disponibili presso gli uffici comunali.

Tale facoltà è stata soppressa dall'art. 1, comma 175, della L. 296/2006 a partire dal 1° gennaio 2007.

In caso di omessa comunicazione, i Comuni potevano prevedere sanzioni amministrative non inferiori a € 103 né superiori a € 516 per ciascuna unità immobiliare, ridotte, in caso di ravvedimento, ad € 20,30 se la comunicazione veniva trasmessa entro un anno dalla scadenza fissata dal regolamento comunale.

Alla luce di quanto sopra era pertanto necessario accertarsi presso i singoli Comuni circa l'esistenza di eventuali termini particolari per la presentazione delle suddette dichiarazioni e/o comunicazioni.¹⁰⁹

Esenzione dalla presentazione della dichiarazione o comunicazione

Con riferimento alle successioni per causa di morte aperte dopo il 25 ottobre 2001, gli eredi ed i legatari, che abbiano presentato la dichiarazione di successione contenente beni immobili, non sono obbligati a presentare la dichiarazione o la

¹⁰⁹ Il Comune di Roma, per esempio, prevedeva un termine massimo di 60 giorni per effettuare la dichiarazione di variazione ICI, senza incorrere nelle sanzioni amministrative previste.

comunicazione ai fini ICI; infatti gli Uffici delle Entrate provvedono direttamente a trasmettere copia della dichiarazione di successione a ciascun comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili.

Si precisa, inoltre, che non vanno dichiarati (oltre agli immobili esenti o esclusi dall'ICI):

- i fabbricati per i quali l'unica variazione è rappresentata dall'attribuzione o dal cambiamento della rendita catastale che non dipende da modificazioni strutturali;
- i terreni agricoli per i quali l'unica variazione è rappresentata dal cambiamento del reddito dominicale.

L'art. 37, comma 53, del D.L. 4.07.2006, n° 223, convertito con modificazioni dalla L. 4.08.2006, n° 248, ha disposto, a decorrere dall'anno 2007, "la soppressione dell'obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini ICI di cui all'art. 10, comma 4, del D.Lgs. 504/1992, ovvero della comunicazione prevista dall'art. 59, comma 1, lettera l), n° 1, del precitato D.Lgs. 446/1997; restano fermi gli adempimenti attualmente previsti in materia di riduzione dell'imposta. Tuttavia fino alla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali, da accertare con provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio, rimane in vigore l'obbligo di presentazione della dichiarazione, ovvero della comunicazione". Con il provvedimento in questione (denominato "Determinazione) emanato il 18.12.2007, è stata accertata "l'effettiva operatività, a data odierna, del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali per i comuni".

Inoltre, il comma 54 del precitato art. 37 ha stabilito che la circolazione e fruizione della base dei dati catastali gestita dall'Agenzia del Territorio deve essere assicurata entro il 31.12.2006.

Peraltro l'art. 1, comma 174, della L. 296/2006 (legge finanziaria 2007) ha integrato il predetto comma 53 dell'art. 37 del D.L. 223/2006 con il seguente periodo: "Resta fermo l'obbligo di presentazione della dichiarazione nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del D.Lgs. 18.12.1997, n° 463, concernente la disciplina del modello unico informatico".

In sostanza, a partire dall'anno 2008, l'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI è stato soppresso unicamente nei casi in cui la variazione riguardi la

cessione o l'acquisto della soggettività passiva dell'immobile, mentre la dichiarazione dovrà essere resa in tutti gli altri casi.

Di conseguenza occorre continuare a presentare la dichiarazione ICI nei casi in cui le modificazioni soggettive ed oggettive, che danno luogo ad una diversa determinazione del tributo dovuto, attengano a riduzioni di imposta e in quelli in cui altre modificazioni non siano immediatamente fruibili da parte dei Comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale.

In particolare la dichiarazione deve essere presentata quando gli immobili godono di riduzioni dell'imposta concernenti, rispettivamente:

- i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale e dai medesimi condotti;

ovvero, quando gli immobili sono stati oggetto di atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche (modello unico informatico – MUI).

Si deve, inoltre presentare la dichiarazione nei casi in cui il Comune non sia, comunque, in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

Alcune delle fattispecie più significative sono le seguenti:

- l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria;
- il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile o viceversa;
- l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;
- l'immobile ha perso, oppure acquistato il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'ICI;
- l'immobile ha acquisito oppure ha perso la caratteristica della ruralità;
- l'immobile è interessato a operazioni di fusione o scissione;
- l'immobile è stato oggetto di vendita all'asta giudiziaria.

Risulta, invece, definitivamente soppressa dal 2007, in virtù della disposizione contenuta nel comma 175, art. 1, L. 296/2006, come già in precedenza accennato, la possibilità per il Comune, nell'esercizio del potere regolamentare, di adottare la forma della “comunicazione” alternativa alla classica dichiarazione ICI su modello ministeriale.

11. Versamento

L'imposta è dovuta per anni solari ed in proporzione alla quota ed ai mesi nei quali si è protrato il possesso (computandosi per intero il mese durante il quale il possesso si è avuto per almeno 15 giorni).

Il versamento può avvenire in un'unica soluzione entro il 16¹¹⁰ giugno di ogni anno, ovvero in due rate determinate¹¹¹ :

- la prima, in misura pari al 50% dell'imposta dovuta per l'anno precedente, calcolata con l'aliquota e le detrazioni allora in vigore da versare entro il **16 giugno** di ogni anno;
- la seconda, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata con l'aliquota e le detrazioni del periodo di riferimento, tra il **1° e il 16 dicembre** con eventuale conguaglio sulla prima rata versata;

direttamente al concessionario della riscossione, ovvero tramite apposito c/c postale.

Per effetto dell'abrogazione della lettera n) del comma 1, dell'art. 59, ossia della disposizione che regolava la possibilità a favore dei comuni di introdurre forme di pagamento diverse rispetto a quelle previste nel decreto istitutivo dell'ICI (disposta dall'art. 1, comma 175 della L. 296/2006) e di quanto stabilito dall'art. 37, comma 55 del D.L. 223/2006 è stata introdotta la possibilità, da parte del soggetto passivo, di utilizzare per il pagamento dell'imposta il mod. F24, a prescindere dal fatto che il Comune abbia stipulato l'apposita convenzione con l'Agenzia delle Entrate (in precedenza necessaria), e ciò nell'ottica di semplificare gli adempimenti dei contribuenti (cfr. la nota del Ministero dell'Economia prot. n° 1184/2007 DPF/UFF del 31.01.2007).

In particolare, con Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 26.04.2007 – prot. 2007/1336 – è stato fissato al 1°05.2007 il termine dal quale è stato possibile effettuare i versamenti con il mod. F24 per pagare l'ICI per tutti i Comuni del territorio nazionale. Tale modalità di pagamento rappresenta un indubbio beneficio per i contribuenti in quanto consente di utilizzare in compensazione i crediti vantati nei confronti dell'erario, risultanti dal mod. UNICO, per soddisfare il versamento dell'ICI.

Gli importi dovuti devono essere arrotondati all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi, ovvero per eccesso se superiore o pari a detto importo; l'ICI

¹¹⁰ Il termine del giorno 20 è stato sostituito, con effetto dal 1.05.2007, dall'art. 37, comma 13, del D.L. 223/2006.

¹¹¹ I comuni possono esercitare il privilegio generale sui beni immobili del debitore per i crediti ICI. Il principio è stato affermato dal Tribunale di Torino, Sez. fallimentare, con sentenza n° 33421 del 6.7.2004.

non va versata se l'importo dovuto è inferiore o uguale a 12 euro; tuttavia il comune ha facoltà di deliberare un importo minimo fino a concorrenza del quale il versamento ICI non è dovuto e non sono effettuati i rimborsi (art. 1, commi 166 e 168 della L. 296/2006).

Le **persone fisiche non residenti** nel territorio dello Stato possono provvedere al versamento cumulativo, per tutti gli immobili posseduti in Italia, dell'imposta (anche mediante bonifico bancario o vaglia internazionale) **entro il 16 dicembre** di ciascun anno, con l'applicazione degli interessi nella misura del 3% sull'importo corrispondente all'acconto.

Per gli immobili compresi nel **fallimento** o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore, entro 90 giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. L'imposta resta dovuta per ciascun anno di durata della procedura, ma è prelevata nel complessivo ammontare sul prezzo ricavato dalla vendita e deve essere versata entro tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

12. **Obblighi dichiarativi (Mod. UNICO)**

La finanziaria 2007 (L. 296/2006), i cui commi 101 e 102 dell'art. 1 sono stati abrogati dall'art. 39, comma 1, del D.L. 1.10.2007, n° 159, convertito con modificazioni dalla L. 29.11.2007, n° 222, con effetto dal 1° dicembre 2007, ha stabilito (comma 104) che “nelle dichiarazioni dei redditi presentate a decorrere dall'anno 2007, nel quadro relativo ai fabbricati, per ogni immobile deve essere indicato l'importo dell'imposta ICI dovuta per l'anno precedente”.

L'Agenzia delle Entrate provvede, quindi, (comma 103) in sede di controllo delle dichiarazioni ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 600/1973, a verificare il versamento dell'ICI, relativo a ciascun fabbricato, effettuato nell'anno precedente, dando comunicazione ai comuni delle risultanze dei controlli eseguiti.

A loro volta i comuni devono trasmettere annualmente all'Agenzia del Territorio, per via telematica, i dati risultanti dalla esecuzione dei controlli previsti dal D.Lgs. 504/1992 in materia di ICI, ove discordanti da quelli catastali, secondo modalità e nei termini stabiliti con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita l'ANCI (comma 105).

13. Ravvedimento (art. 13 D.Lgs. 18.12.1997, n° 472)

I contribuenti che non adempiono agli obblighi di versamento nei termini di legge, ovvero si accorgono di aver effettuato un versamento insufficiente, possono validamente avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso utilizzando gli ordinari bollettini di pagamento ICI (ovvero il modello F24), barrando la casella dedicata al ravvedimento. La compilazione deve avvenire indicando in corrispondenza delle specifiche causali di versamento (terreni agricoli, aree fabbricabili, abitazione principale ed altri fabbricati) l'imposta che si intende ravvedere, mentre l'importo complessivo del versamento deve essere comprensivo della sanzione ridotta e degli interessi legali.

E' possibile far ricorso al ravvedimento se la violazione non sia stata già constatata e, comunque, non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento (cfr. cap. 4, § 4).

14. Indeducibilità dell'imposta

L'I.C.I. non è deducibile agli effetti delle imposte erariali sui redditi e, dal 2008, dalla base imponibile Irap.

15. Sanzioni ed interessi

In caso di omessa (o di tardiva) presentazione della dichiarazione o denuncia si applica una sanzione dal 100% al 200% dell'imposta dovuta con un minimo di euro 51. La sanzione può essere ridotta ad un dodicesimo del minimo (8,33%) – portata ad un decimo dal 1°02.2011 (10%) - se la presentazione avviene entro i 90 giorni dalla scadenza dei termini.

N.B.: una dichiarazione o denuncia è da considerarsi omessa se inoltrata agli uffici competenti oltre 90 giorni dal termine ordinario per la presentazione, nonché se incompleta in quanto priva della segnalazione di taluni immobili posseduti.

→ per l'omesso o tardivo pagamento dell'imposta si applica una sanzione amministrativa pari al 30% dell'ammontare dell'importo non versato, versato in meno o tardivamente versato, ridotta, in caso di ravvedimento, al 2,50% (1/12) – portata a 1/10 = 3% dal 1°02.2011 – se il versamento viene effettuato entro 30 giorni dalla scadenza, ovvero al 3% (1/10) – ridotta a 1/8 = 3,75% dal 1°02.2011 –se effettuato entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione;

→ se, invece, l'omesso o tardivo pagamento dell'imposta dipende da infedeltà di dichiarazione o denuncia, la sanzione amministrativa da applicarsi va dal 50% al 100% dell'imposta non versata; la sanzione può essere ridotta al 5% – 1/10 del minimo ($1/8 = 6,25\%$ dal 1°.02.2011) se viene inviata una dichiarazione integrativa entro il termine di cui al punto precedente,

→ se l'omissione o l'errore non incidono sull'ammontare dell'imposta si applica una sanzione che va da un minimo di € 51 ad un massimo di € 258 (con ravvedimento € 4,25; € 5,10 dal 1°.02.2011).

Le sanzioni sono ridotte ad un quarto (un terzo dall'1°.02.2011) se, entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, interviene adesione del contribuente con il pagamento del tributo, se dovuto, e della sanzione.

Ad avviso del Ministero (circ. 13.07.1998, n° 184) la sanzione per infedele dichiarazione ICI può essere irrogata, in assenza di ravvedimento, non solo per il primo anno di presentazione, ma anche per gli anni successivi per i quali il contribuente non aveva alcun obbligo.

Tale interpretazione disattesa, in un primo momento, dalla giurisprudenza di merito che ha accolto le doglianze dei contribuenti, affermando che l'omessa presentazione della dichiarazione ICI è sanzionabile una sola volta (nel primo anno) e non singolarmente in tutti gli anni successivi (cfr. C.T.R. Lazio 20.10.2005, n° 160 e 12.06.2006, n° 50), è stata confermata dalla Corte di Cassazione, Sez. trib., con sentenza 16.01.2009, n° 932.

Fino al 31.12.2006 sulla maggiore imposta dovuta si sono applicati gli interessi di mora nella misura del 2,5% semestrale.

A seguito della abrogazione del comma 6 dell'art. 14 del D.Lgs. 504/1992 ad opera dell'art. 1, comma 173, lett. g) L. 296/2005 ed alla novella portata dall'art. 1, comma 165, della L. 296/2006, dal 1°.01.2007 è facoltà dei comuni di determinare la misura annua degli interessi nei limiti di tre punti percentuali di differenza rispetto al tasso di interesse legale (attualmente fissato nella misura dell'1,5%, con decorrenza 1°.01.2011, con Decreto 7.12.2010).

Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno dal momento in cui sono divenuti esigibili.

Interessi nella stessa misura spettano al contribuente per le somme a esso dovute, a decorrere dalla data dell'avvenuto versamento (cfr. la nota del Ministero dell'Economia e delle Finanze, prot. 6464/2007/DPF/UFF del 20.04.2007).

N.B.: per quanto riguarda la nuova misura delle sanzioni occorre far riferimento alla Legge di stabilità 2011 (cfr. Premesse)

16. Liquidazione ed accertamento

Ai sensi dell'art.11 del D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni, la notificazione degli avvisi di liquidazione e di accertamento da parte dei comuni doveva avvenire – fino al 31.12.2006 - nei termini indicati nella tabella che segue:

Avvisi di liquidazione e accertamento	Termini di notifica
In caso di errori materiali e di calcolo dell'imposta	Entro il 31 dicembre del 2° anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione (*).
In caso di comunicazione di attribuzione della rendita definitiva da parte dell'U.T.E.	Entro il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è avvenuta la comunicazione ¹¹² .
In caso di infedeltà, incompletezza o inesattezza della dichiarazione	Entro il 31 dicembre del 3° anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione (*).
In caso di omessa presentazione della dichiarazione o comunicazione (accertamento d'ufficio)	Entro il 31 dicembre del 5° anno successivo a quello in cui la dichiarazione o la denuncia avrebbe dovuto essere presentata.

(*) In assenza dell'obbligo di dichiarazione il termine decorre dall'anno in cui è stato o doveva essere eseguito il versamento dell'imposta.

N.B. : I suddetti termini sono stati più volte prorogati, in deroga all'art. 3, commi 1 e 3 della L. 27.07.2000, n° 212 (meglio nota come statuto dei contribuenti): si segnalano le proroghe contenute nella legge 488/1999, nella legge 388/2000, nella legge 448/2001 nella legge 289/2002 (art.31, comma 16 - Finanziaria 2003) nella legge 350/2003, nella legge 311/2004 (art. 1, comma 67 – Finanziaria 2005) che ha prorogato al 31 dicembre 2005 i termini per la liquidazione e l'accertamento dell'ICI relativa alle annualità d'imposta 2000 e successive senza, tuttavia, nulla disporre in ordine alle procedure di

¹¹² In tale particolare ipotesi, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 504/1992, il comune trasmette copia della dichiarazione all'UTE competente il quale, entro un anno, provvede all'attribuzione della rendita dandone comunicazione al contribuente ed al comune. Sull'eventuale maggiore imposta liquidata non sono dovute sanzioni. Tuttavia, se la rendita attribuita supera di oltre il 30% quella dichiarata, la maggiore imposta dovuta è maggiorata del 20%.

liquidazione dell'ICI; a tale carenza è stato posto rimedio con l'art. 1-quater del D.L. 30.12.2004, n° 314, convertito con modificazioni dalla legge 1.3.2005, n° 26.

La normativa in esame è stata sostanzialmente modificata dalla finanziaria 2007: sono stati infatti abrogati i commi da 1 a 2-bis dell'art. 11 del D.Lgs. 504/1992 e la nuova disciplina è oggi recata dall'art. 1, commi da 160 a 170 della L. 296/2006.

In particolare:

- è stato abolito l'atto di liquidazione;
- i comuni procedono alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli, o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente apposito avviso di accertamento in rettifica e d'ufficio entro il termine di decadenza del 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati; entro lo stesso termine devono essere contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie.

Ai sensi del comma 171 della L. 296/06 le norme di cui ai commi da 161 a 170 si applicano anche ai rapporti di imposta pendenti alla data di entrata in vigore della legge (1° gennaio 2007).

Tale disposizione è di fondamentale importanza in quanto esclude la riapertura dei termini relativi a periodi di imposta già prescritti.

Ad esempio il periodo di imposta 2002 non è più verificabile e accertabile a partire dal 1°01.2007, in quanto già prescritto al 31.12.2005, mentre per l'anno 2006, essendo il 31.12.2006 festivo, si ritiene che per le annualità in scadenza a tale data siano applicabili i maggiori termini introdotti dalla L. 296/2006.

Nel caso di riscossione coattiva dell'ICI il titolo esecutivo deve essere notificato al contribuente a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo (comma 173, art. 1, L. 296/2006).

17. Rimborsi

Ai sensi del comma 164, art. 1, L. 296/2006 il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il comune deve provvedere ad effettuare il rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

Il maggior termine è applicabile, a norma del predetto comma 171, con riferimento ai rapporti pendenti del 1° gennaio 2007 (sulla base del precedente termine triennale).

SEZIONE IV
LOCAZIONI IMMOBILIARI

Capitolo 15
Locazione di immobili

1. Quadro normativo

Le principali norme che disciplinano la locazione sono contenute negli artt. 1571 e ss. del codice civile, nella legge 27 luglio 1978, n. 392 “Disciplina delle locazioni di immobili urbani” (c.d. legge “Equo canone”) e nella legge 9 dicembre 1998, n. 431, ”Riforma delle locazioni abitative”, entrata in vigore il 30 dicembre 1998¹¹³.

Il D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006, n.248, e la legge 27 dicembre 2006, n. 296, hanno introdotto rilevanti modifiche in materia di applicazione dell’IVA e dell’imposta di registro.

2. Imposta sul valore aggiunto

Ai sensi dell’art. 10, primo comma, n. 8 del D.P.R. n. 633/1972, come modificato dalle disposizioni citate, sono esenti dall’IVA, se effettuate nell’esercizio di impresa, le locazioni non finanziarie e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe di:

- terreni e aziende agricole,
- aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria,
- fabbricati, comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati ed affittati, **escluse:**
 - a) le locazioni di fabbricati abitativi effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa **convenzionata** dalle imprese che li hanno costruiti o che hanno realizzato sugli stessi gli interventi di cui all’art. 31, primo comma, lett. c),
 - d) ed e) della L.457/78, entro cinque anni dalla data di ultimazione della

¹¹³ Con l’entrata in vigore della specifica disciplina prevista per la locazione di immobili adibiti ad uso abitativo l’ambito di applicazione della legge sull’equo canone rimane confinata ai contratti stipulati per la locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo.

costruzione o dell'intervento e a condizione che il contratto di locazione abbia una durata non inferiore a quattro anni;

- b) le locazioni di fabbricati strumentali “per natura” vale a dire quelli che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, effettuate nei confronti di soggetti che abbiano un diritto alla detrazione IVA in misura pari od inferiore al 25% (locazioni imponibili Iva) o nei confronti di privati (locazioni imponibili IVA) o su opzione del locatore esercitata nel relativo contratto (locazione imponibile IVA con opzione).

Secondo l'Agenzia delle Entrate (Ris. 30.10.2008, n° 405) la cessione dell'usufrutto su un immobile abitativo per una durata limitata è considerata alla stregua di una locazione ed è, pertanto, esente da IVA in conformità alla normativa europea ed alla pronunce della Corte di Giustizia delle Comunità Europee.

3. Fabbricati strumentali all'attività di impresa.

Le locazioni di fabbricati strumentali “per natura”¹¹⁴ sono pertanto soggette obbligatoriamente ad IVA, con aliquota ordinaria del 20% (quando siano effettuate nell'esercizio di imprese) nei seguenti casi:

- locazioni effettuate nei confronti di soggetti IVA che svolgono in via esclusiva o prevalente un'attività che conferisca un diritto alla detrazione d'imposta pari od inferiore al 25%;
- locazioni effettuate nei confronti di un soggetto privato.

Sono inoltre soggette ad Iva **se il locatore opta** per l'imposizione nel relativo contratto.

In tutti gli altri casi le locazioni di fabbricati strumentali sono esenti Iva.

Le locazioni, da parte delle imprese, di immobili strumentali, anche se imponibili Iva, sono soggette al versamento dell'imposta di registro nella misura dell'1% del canone annuo entro 30 giorni dalla stipula del contratto e poi annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascuna annualità (v. *infra*).

¹¹⁴ Il Ministero delle finanze, con R.M. n. 430.182 del 19.4.1991, ha ribadito quanto già espresso nella precedente C.M. n. 36 del 21.7.1989 e cioè che si considerano fabbricati strumentali per natura gli immobili classificati o classificabili nelle categorie B, C, D ed E, nonché nella categoria A/10 qualora la destinazione ad ufficio o studio privato sia prevista nella licenza o concessione edilizia.

Si ricorda, invece, che le **locazioni** di immobili strumentali effettuate da **privati** sono invece soggette ad imposta di registro nella misura del **2%**.

Detraibilità

L'IVA sulle locazioni di fabbricati strumentali, qualora le stesse siano inerenti all'esercizio dell'attività secondo i principi generali, è **detraibile** da parte del conduttore.

Contratti di sub-locazione

Come chiarito dalla circolare n.12/E del 1° marzo 2007 dell'Agenzia delle Entrate, le sublocazioni di immobili strumentali sono autonomamente assoggettate ad imposizione anche se dipendenti da un contratto di locazione sotto il profilo civilistico.

Sono quindi applicabili le stesse regole previste per un ordinario contratto di locazione immobiliare con l'obbligo di versare l'imposta di registro nella misura dell'1% sul canone annuo previsto nel contratto di sub-locazione.

Sotto il profilo Iva valgono le stesse considerazioni svolte a riguardo della locazione di fabbricati.

Locazione di immobili strumentali con servizi aggiuntivi (contratti di service)

Diverso è, invece, il trattamento dei c.d. "contratti di service" ossia di quei contratti che prevedono la messa a disposizione dell'immobile strumentale unitamente a una serie di servizi aggiuntivi attinenti, non solo la parte strettamente immobiliare (e ad essa accessoria), ma anche di diversa natura quali ad esempio servizi di segreteria, di messa a disposizione di apparecchiature elettroniche quali il fax, il telefono, servizi postali ecc...

La circolare 12/2007 (§ 8.1) anche in considerazione dell'orientamento della Corte di Giustizia UE, ha precisato che la normativa Iva sulle locazioni non risulta applicabile ai suddetti contratti, in quanto ci si trova di fronte non già ad una locazione, bensì a prestazioni di servizi generici di cui la parte "immobiliare" rappresenta solo una componente delle complessive prestazioni finalizzate a supportare lo svolgimento di un'attività lavorativa.

Si applicano, quindi, i criteri ordinari dell'Iva e non quelli particolari relativi al regime di esenzione/imponibilità delle locazioni immobiliari.

4. Fabbricati a destinazione abitativa

A seguito delle modifiche introdotte dal D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006, n.248, e dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296, come già indicato al § 2, le locazioni di immobili **ad uso abitativo** effettuate da imprese sono **esenti** da Iva, ad esclusione di quelle effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa **convenzionata** dalle imprese che li hanno costruiti, o che hanno realizzato sugli stessi gli interventi di cui all'art. 31, primo comma, lett. c), d) ed e) della L.457/78, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento e a condizione che il contratto di locazione abbia una durata non inferiore a quattro anni.

In tal caso l'aliquota IVA ordinaria è del 10% e la registrazione del contratto è soggetta all'imposta fissa di registro nella misura di € 168 (*v. infra*).

In tutti gli altri casi si applica invece l'imposta di registro nella misura del 2% sull'importo annuo del canone, con un minimo di € 67 per il primo anno (*v. infra*).

Locatore	Imposta applicata	Aliquota
Impresa che ha costruito o ristrutturato, che loca in base ad edilizia convenzionata entro i 5 anni dalla ultimazione dei lavori con contratto di durata non inf.re a 4 anni	I.V.A. Registro in misura fissa	10% € 168,00
Altri	REGISTRO	2%

- Detraibilità

L'IVA sui corrispettivi delle locazioni di immobili ad uso abitativo NON è detraibile.

5. Imposta di registro e registrazione dei contratti di locazione

5.1 Immobili abitativi

Le **locazioni** di immobili abitativi effettuate da **privati** sono soggette ad imposta di registro nella misura del **2%**^{115 116}.

Lo stesso dicasi per le locazioni di immobili abitativi, esenti da IVA, effettuate da imprese diverse da quella che li ha costruiti e successivamente locati sulla base di piani di edilizia abitativa convenzionata alle condizioni in precedenza indicate.

La legge 449/1997 (collegato alla Finanziaria per il 1998) ha introdotto diverse novità in tema di registrazione dei contratti di locazione, fra le quali:

a) **obbligo di registrare tutti i contratti** di locazione e affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato¹¹⁷, **anche se di minimo importo e/o verbali.**

Sono esonerati da registrazione solo i contratti aventi una **durata** non superiore
ai
trenta giorni complessivi nel corso dell'anno.

Il termine dei 30 giorni vale con riferimento ad un singolo conduttore; infatti in caso di diversi conduttori, per ciascuno dei quali non si supera tale termine, non vi è alcun obbligo di registrazione in termine fisso, ma il contratto è soggetto all'imposta di bollo (D.P.R. 131/1986, tariffa parte seconda, art. 2-bis)

L'imposta di registro sui contratti relativi ad immobili abitativi, aventi **durata pluriennale**, può essere assolta in due modi:

a) annualmente, sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno senza usufruire di eventuali riduzioni;

b) sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto, nel qual caso l'importo dovuto deve essere ridotto di una percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità (si veda l'esempio che segue).

In quest'ultima ipotesi, la risoluzione anticipata del contratto comporta il diritto al rimborso del tributo relativamente alle annualità successive a quella in corso.

¹¹⁵ La percentuale è ridotta allo 0,5% nel caso in cui le locazioni ed affitti abbiano per oggetto fondi rustici.

¹¹⁶ Per i contratti d'affitto di immobili ad uso abitativo stipulati nell'ambito del 'regime convenzionato' (cfr.infra § 8) il corrispettivo annuo ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro è assunto nella misura del 70%.

¹¹⁷ L'obbligo riguarda, altresì, le cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite dei contratti stessi.

Inoltre gli aggiornamenti e gli adeguamenti del canone hanno effetto ai soli fini della determinazione della base imponibile in caso di proroga del contratto.

Esempio

Contratto di locazione:	
- durata anni	4
- tasso di interesse legale annuo:	1,5% (dal 1.1.2011)
- canone annuo:	€ 6.000
- Canone complessivo:	€ 6.000 x 4 = € 24.000
Percentuale di detrazione:	4 x 0,75% = 3%
Imposta complessiva	€ 24.000 x 2% = € 480
Imposta da versare:	€ 480 - (480 x 3%) = € 465,60

L'ammontare **minimo** dell'imposta da versare per la registrazione dei contratti di locazione ed affitto di beni immobili è stabilito nella misura di **€ 67,00**.

Il pagamento per le annualità successive alla prima va effettuato entro 30 giorni dalla scadenza del precedente anno e non è previsto il limite minimo di € 67,00 in quanto l'imposta deve ritenersi di natura complementare (cfr. Circ. 16.01.1998, n° 12, § 6).

Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti pubblici formati, alle scritture private autenticate, nonché alle scritture private non autenticate e alle denunce presentate per la registrazione a decorrere dal 1° gennaio 1998, nonché alle proroghe, anche tacite, intervenute a tale data.

5.2 Locazione di immobili strumentali

Contratti stipulati a decorrere dal 12.8.2006

Con le modifiche introdotte dal D.L. 223/2006, anche le locazioni di fabbricati strumentali per natura effettuate da imprese, sono obbligatoriamente soggette alla registrazione in termine fisso (30 giorni dalla data di stipula del contratto) ed al pagamento dell'imposta di registro in misura proporzionale dell'1% del canone di locazione annuo. E' prevista, anche nel caso di locazione di immobili strumentali, la possibilità di versare l'1% dell'imposta di registro sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto, con le stesse modalità di cui al § precedente.

I suddetti contratti potranno essere registrati con le ordinarie ed usuali modalità, mediante presentazione del modello cartaceo di registrazione (Modello F23 per il pagamento dell'1%) con l'allegato contratto all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate. In alternativa può essere, comunque, adottata la procedura telematica di registrazione (prevista con decreto 31.7.1998 ed adattata con i nuovi codici e causali dal provvedimento del Direttore delle Entrate emanato il 14 settembre 2006). (cfr. § 9.3).

Riduzione del canone di locazione

Secondo l'Agenzia delle Entrate (ris. 28.06.2010, n° 60/E) nell'ipotesi in cui le parti convengano di ridurre il canone di locazione non sussiste l'obbligo di comunicare all'Amministrazione finanziaria la modifica contrattuale convenuta, sempre quando non si tratti di atto pubblico o di scrittura privata autenticata.

Tuttavia, qualora le parti intendano procedere alla registrazione volontaria dell'accordo di riduzione del canone, sarà dovuta l'imposta fissa di registro nella misura di € 67,00 non concretizzando tale accordo una ipotesi contrattuale autonoma riferendosi ad un contratto di locazione già regolarmente registrato; sarà altresì dovuta l'imposta di bollo nella misura di € 14,62 per ogni foglio (100 righe).

Contratti in corso alla data del 4 luglio 2006

A seguito del citato provvedimento del Direttore delle Entrate, i contratti di locazione in corso alla data del 4 luglio 2006 ed in precedenza assoggettati ad IVA, dovevano essere obbligatoriamente registrati mediante la procedura di registrazione telematica degli stessi, senza la materiale allegazione del contratto. Anche il versamento dell'imposta di registro nella misura dell'1% doveva avvenire telematicamente.

La registrazione telematica ed il pagamento dell'imposta di registro dovevano essere effettuati dal 1 al 30 novembre 2006.

La prova della regolarità della trasmissione e del versamento è stata attestata dal rilascio delle ricevute telematiche.

5.3 Regime fiscale in caso di variazione catastale degli immobili

L'Agenzia delle Entrate con Ris. 12.12.2007, n° 364/E, ha affermato che laddove si verifichi in costanza del contratto, il cambio di destinazione d'uso degli immobili (nella fattispecie, cambio di destinazione da uso abitativo ad ufficio A/10,

intervenuto nel corso di svolgimento di contratto di leasing), può conseguire un mutamento del regime IVA applicabile all'operazione, atteso che sorgono i presupposti per l'eventuale esercizio dell'opzione per l'imponibilità; inoltre torna applicabile, ai fini dell'imposta di registro, l'aliquota dell'1% anziché quella originariamente applicata del 2%.

All'uopo occorre che:

- i contratti in corso vengano integrati con un atto in cui sia evidenziata l'avvenuta modifica catastale e manifestata l'opzione per l'imponibilità IVA;
- tali atti, ai quali dovranno essere allegati gli originali contratti di cui rappresentano l'integrazione, siano registrati entro il termine fisso di 30 giorni.

5.4 Norma antielusiva relativa all'affitto di azienda (art. 35, comma 10-quater)

In sede di conversione del DL 223/2006 è stata introdotta una norma antielusiva volta ad evitare che si diffondessero comportamenti arbitrari finalizzati esclusivamente ad evitare il prelievo fiscale sulle locazioni quali, ad esempio, l'utilizzo improprio del contratto di affitto di azienda.

Il contratto di affitto di azienda – che deve essere stipulato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata – risulta, infatti, essere assoggettato ad Iva e ad imposta di registro in misura fissa (€ 168).

La disposizione antielusiva prevede che, al ricorrere di determinate condizioni, si applichi il regime delle locazioni di immobili strumentali.

Le condizioni che congiuntamente devono ricorrere sono:

- il valore normale del fabbricato determinato ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 633/72 deve essere superiore del 50% del valore complessivo dell'azienda;
- le disposizioni fiscali (Iva e Registro) relative all'affitto di azienda sono più favorevoli per il contribuente rispetto a quelle applicabili in caso di locazione di fabbricati (cfr. Ris. 6.02.2008, n° 35).

Pertanto, al verificarsi delle suddette condizioni si applicheranno le disposizioni in materia di locazione, anche se trattasi di affitto di azienda (o ramo di azienda).

Qualora il locatore sia un imprenditore individuale che affitti l'unica azienda, lo stesso perde la qualifica di soggetto passivo d'imposta e il contratto deve essere assoggettato ad imposta di registro in misura proporzionale.

La circolare n.12/E del 1.03.2007, nel chiarire cosa si debba intendere per situazioni più favorevoli, ha precisato che non si deve tenere conto degli effetti in termini di detraibilità Iva sugli acquisti che una locazione potrebbe determinare sia in capo al locatore (in caso ad esempio di locazione esente per effetto del pro-rata che determina) sia in capo al locatario (in caso ad esempio di affitto di azienda con Iva qualora il locatario abbia un diritto limitato alla detrazione) (cfr. anche la Ris. 3.04.2008, n° 126/E).

5.5 Indennità di occupazione senza titolo

5.5.1. *Trattamento ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo*

Con circolare 09-07-2007, n. 43/E l' Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti in merito al trattamento fiscale delle indennità di occupazione senza titolo, corrisposte dal locatario dopo la scadenza del contratto di locazione o in assenza di un contratto tra le parti, ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo.

In sintesi occorre individuare la diversa natura, risarcitoria o corrispettiva, che le indennità assumono e che va verificata caso per caso sulla base, in particolare, delle concrete modalità di svolgimento del rapporto nel periodo successivo alla scadenza del contratto.

Nei casi in cui il proprietario abbia avviato le procedure necessarie per ottenere la riconsegna dell'immobile, le somme corrisposte dal conduttore, nelle more del giudizio, hanno natura e funzione risarcitoria, e non già di corrispettivo.

Diversa è l'ipotesi in cui l'occupazione dell'immobile prosegue dopo la scadenza del contratto o, in generale, in assenza del contratto stesso, senza che il proprietario abbia posto in essere alcuna azione volta al rilascio del bene.

Nella prima ipotesi considerata (natura risarcitoria) l'indennità sarà soggetta all'imposta di registro nella misura del 3% prevista per gli altri atti a contenuto patrimoniale dall'art. 9 della tariffa, Allegato A, parte prima, al T.u.i.r..

Nella seconda ipotesi (natura corrispettiva) le indennità assumono la natura di canoni di locazione scontando, pertanto, l'imposta di registro nella misura del 2% a norma della nota II dell'art. 5 della tariffa, Allegato A, al T.u.i.r..

Per quanto concerne l'imposta di bollo le denunce di occupazione senza titolo, correlate alla corresponsione delle indennità, sono riconducibili fra gli atti, documenti e

registri esenti in modo assoluto dall'imposta di bollo a norma dell'art. 5 della tabella allegata al D.P.R. 642/1972.

5.5.2. *Trattamento ai fini dell'IVA*

La Ris. Min. 14-02-1997, n. 27/E/III-7-1322 è invece intervenuta fornendo chiarimenti in merito al trattamento tributario, agli effetti dell' imposta sul valore aggiunto, da applicare ai corrispettivi dovuti dall'utilizzatore di locali dopo la naturale scadenza del contratto di locazione e nelle more della stipula di ulteriore successivo contratto di locazione precisando che laddove si verifichi la seconda ipotesi di cui al punto precedente le indennità sono dovute a titolo di corrispettivo di locazione di bene immobile strumentale, come tale soggetto ad IVA con l'aliquota del 20%.

Qualora, invece, sia chiara la natura risarcitoria dell'indennità, si ritiene che gli importi dovuti siano fuori campo IVA.

5.6 Nullità dei contratti non registrati e misure contro l'occultamento dei corrispettivi

La legge finanziaria per il 2005¹¹⁸ ha introdotto alcune importanti misure tese a contenere l'evasione tributaria nell'ambito delle locazioni immobiliari; si tratta, in sintesi, di disposizioni volte a stimolare la registrazione dei contratti d'affitto e a scoraggiare le parti contraenti a occultare la reale misura dei canoni di locazione pattuiti per ridurre la fiscalità immobiliare.

Più in particolare il comma 346 dell'art. 1 ha inserito nell'ordinamento una disposizione secondo la quale il contratto di locazione è nullo¹¹⁹ se non debitamente registrato.

Oggetto della disposizione sono i contratti di locazione, soggetti a registrazione in termine fisso, di "unità immobiliari" e delle loro porzioni, sia ad uso abitativo che ad uso commerciale (negozi e uffici). Non sono ricompresi gli affitti dei fondi rustici.

¹¹⁸ Legge 30 dicembre 2004, n. 311.

¹¹⁹ Subordinare la validità di un atto giuridico all'adempimento di obblighi tributari crea alcuni problemi in merito alla certezza delle situazioni giuridiche generate dall'atto stesso. Nel caso in esame la nullità sarebbe provocata da un fatto estrinseco e successivo al contratto: esso nasce infatti valido, in quanto non mancante di requisiti fondamentali e non contrario a norme imperative, ma diviene nullo se non registrato nei termini; si tratta quindi di una nullità non prevista dal codice civile e invocata, si ritiene, in maniera impropria. Per un approfondimento di queste considerazioni si veda Assonime circ. 4/2005.

Sulla previsione di nullità del contratto sono state sollevate diverse questioni di legittimità costituzionale che non hanno, però, condotto a pronunce di merito (Corte Cost., ordinanze 5.12.2007, n° 420, 25.11.2008, n° 389 e 9.04.2009, n° 110). Al riguardo si è pronunciata la Corte di Cassazione (Sez. II, 28.02.2007, n° 4785) affermando che “le pattuizioni contenute in un contratto che siano dirette ad eludere, in tutto o in parte, la normativa fiscale, non implicano di per sé la nullità del contratto stesso, trovando nel sistema tributario le relative sanzioni”.

Con il comma 341 dell’art. 1 è stato, poi, inserito nel D.P.R. n. 131/1986 l’art. 52 bis, il quale stabilisce che non sono soggetti ad accertamento per la liquidazione dell’imposta complementare i contratti di locazione indicanti un canone¹²⁰ non inferiore al 10% del valore dell’immobile, determinato in base al valore catastale aumentato del 5%, a norma dell’art. 3 comma 48 della legge 662/1996, e moltiplicato per i coefficienti stabiliti dall’articolo 52, quarto comma del D.P.R. 131/1986¹²¹.

Nella sostanza la disposizione non va intesa come un tentativo di introdurre un imponibile minimo, basato sul parametro del valore catastale rettificato, per cui un imponibile dichiarato in minor misura consentirebbe all’ufficio di procedere ad una rettifica automatica; essa precisa piuttosto che, laddove il canone dichiarato sia più basso del parametro sopra indicato l’ufficio mantiene il potere di accertare l’eventuale maggior corrispettivo pattuito liquidando la maggiore imposta dovuta con interessi e sanzioni.

La decorrenza delle disposizioni in esame è dal 1° gennaio 2005, per cui sono applicabili ai contratti conclusi a partire da tale data; le stesse non trovano applicazione nei confronti dei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati o rinnovati in base agli artt. 2, comma 3, e 4 commi 2 e 3 della legge 431/1998, cioè per i contratti di locazione concordati o convenzionati.

6. Versamento dell’imposta

L’imposta dovuta per la registrazione dei contratti di locazione ed affitto di beni immobili, nonché per le cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite degli stessi è

¹²⁰ È stato chiarito dalla agenzia delle Entrate nella circolare n. 10 del 16 marzo 2005 che il termine “canone” contenuto nell’articolo 52-bis del D.P.R. 131/1986 è da intendersi riferito ad una singola annualità. Da ciò deriva che in caso di contratti di durata inferiore all’anno, il valore minimo che preclude i controlli deve essere commisurato alla frazione di anno interessata dal contratto.

¹²¹ Vedi capitolo 1 § 3.1.1.

liquidata dalle parti contraenti e assolta entro **30 giorni** mediante versamento del relativo importo da effettuarsi con le seguenti modalità:

- a) se il contratto è originariamente registrato in via telematica (vedi § 9) il pagamento deve essere obbligatoriamente effettuato in via telematica con F24 telematico (via Internet o Entratel), senza indicare alcun codice tributo;
- b) negli altri casi, è possibile effettuare il versamento sia in via telematica sia con le modalità tradizionali, mediante modello F23 presentato presso qualsiasi concessionario della riscossione, qualsiasi banca o ufficio postale.

Il richiedente la registrazione è tenuto a presentare all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla data del contratto, il contratto stesso in bollo¹²² (originale e almeno una copia), oltre all'attestazione del pagamento effettuato, al mod. 69 e al mod. RR (questi ultimi reperibili allo sportello o scaricabili da Internet).

Ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 131/1986 per i contratti verbali, in luogo del contratto scritto, deve essere presentata la denuncia di contratto verbale redatta in doppio originale, su apposito modulo sottoscritto da almeno una delle parti contraenti.

7. Oneri accessori della locazione¹²³

L'art. 67, comma 11, del D.L. 30.8.1993, n. 331, convertito, con modificazioni, nella legge 29.10.1993, n. 427, stabilisce che gli oneri in oggetto costituiscono prestazioni accessorie a quelle di locazione ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 633/1972; tale disposizione, introdotta dal D.L. 213/1993, non convertito in legge, è in vigore dal 1° luglio 1993.

Gli addebiti delle spese al conduttore dovranno, pertanto, seguire il regime della locazione per quanto concerne il relativo trattamento fiscale: si avranno, quindi, addebiti non soggetti (qualora il locatore sia un privato), o esenti da IVA, ovvero soggetti ad IVA con aliquota 10% o 20% come indicato precedentemente.

Le disposizioni in esame non si applicano ove i servizi forniti (accessori al contratto di locazione) siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili a

¹²² L'imposta di bollo può essere assolta mediante l'apposizione di marche da bollo da € 14,62 ogni 4 facciate di complessive 100 righe, su ogni copia.

¹²³ Ai sensi dell'art. 9 della legge sull'equo canone gli oneri accessori sono dati dalle spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento ed all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

specifica attività imprenditoriale del locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto di prestazione dei servizi stessi.

Tale situazione si verifica, ad esempio, secondo il Ministero delle Finanze (cfr. Circ. n. 80 del 31.12.1992), nell'ipotesi in cui una società sia proprietaria dell'intero immobile e fornisca, quindi, i servizi (pulizia, manutenzione ordinaria, fornitura di energia elettrica, acqua, riscaldamento, condizionamento dell'aria, ed altri servizi comuni) agli inquilini, con la conseguenza che i relativi corrispettivi saranno assoggettati ad IVA 20% anche laddove si tratti di riaddebiti di costi ad aliquota agevolata.

8. Disciplina civilistica delle locazioni di immobili adibiti ad uso abitativo (cenni)

Sul versante della regolamentazione contrattuale, vengono disciplinate, **due forme di contrattazione:**

- a) contrattazione libera;
- b) contrattazione 'convenzionata'.

8.1. Contrattazione libera

Nell'ambito di tale sistema di contrattazione il canone e le altre condizioni del contratto sono liberamente fissate dalle parti, mentre la durata dello stesso non può essere inferiore a **4 anni**; al termine della prima scadenza, il contratto si rinnova tacitamente per altri **4 anni**; il locatore può ottenere la disponibilità dell'immobile soltanto al ricorrere delle seguenti condizioni:

- il locatore intende destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli e dei parenti entro il 2° grado;
- il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico intende destinare l'immobile all'esercizio di attività dirette a finalità pubbliche, sociali, mutualistiche ed altre simili perseguite dal locatore stesso ed offra al conduttore un altro alloggio libero ed idoneo nel medesimo comune;
- l'immobile si trova in un edificio gravemente danneggiato che deve essere integralmente ristrutturato o trasformato;

- il conduttore non occupa l'immobile in modo continuativo senza giustificato motivo;
- il locatore intende vendere l'immobile a terzi e non ha la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In questo caso è riconosciuto al conduttore il diritto di prelazione.

Alla fine della seconda scadenza è possibile rinnovare tacitamente il contratto alle medesime condizioni, sempre che nessuna delle due parti abbia inviato all'altra una comunicazione per il rinnovo del contratto a nuove condizioni, o per la rinuncia al rinnovo dello stesso.

N.B. Tale comunicazione da parte del locatore deve essere inviata almeno **6 mesi prima della scadenza** del contratto ed il conduttore ha l'obbligo di rispondere, a mezzo lettera raccomandata, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del locatore. Il contratto si intenderà scaduto nel caso in cui non si raggiunga un accordo nonché nel caso di mancanza di risposta da parte del conduttore.

8.2. Contrattazione convenzionata

La convenzione nazionale prevista dall'art. 4 della L. 431/1998 prevede:

- la **durata** minima del contratto pari ad **anni 3 + 2 anni** di **rinnovo tacito** in assenza di una comunicazione in senso contrario;
- un risarcimento pari a 36 mensilità dell'ultimo canone corrisposto, nel caso in cui il locatore abbia riacquisito l'alloggio a seguito di esercizio illegittimo della disdetta, o non lo adibisca agli usi richiesti;
- la facoltà di recesso del conduttore per gravi motivi, nonché il suo diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile;
- la possibilità, in sede di accordo locale, di prevedere l'aggiornamento dei canoni di locazione nella misura massima del 75% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;
- le modalità di consegna dell'alloggio: con verbale o descrizione analitica dello stato di conservazione dello stesso;
- la produttività di interessi legali annuali del deposito cauzionale, il quale non può superare le tre mensilità del canone;

→ la necessità che il contratto contenga tutti i riferimenti documentali relativi alla classificazione catastale dell'immobile, le tabelle millesimali, la descrizione dello stato degli impianti e, infine, la clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla privacy.

Il canale della contrattazione "convenzionata", o contrattazione a canone concordato, sebbene riconosca alle parti una minore autonomia negoziale viene incoraggiato da una serie di **sgravi ed agevolazioni** di carattere fiscale.¹²⁴

Alla luce della disciplina dettata dalla legge 431/1998 (art. 1, comma 4), per la stipula di validi contratti di locazione abitativa - sia in ambito di contrattazione libera, sia in ambito di contrattazione convenzionata - è sempre richiesta la **forma scritta**, pur senza necessità giuridica di autentica o di atto pubblico. È pertanto nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato (**nullità dei cosiddetti 'patti in deroga'**¹²⁵). In particolare, in caso di nullità, il conduttore può chiedere la restituzione delle somme indebitamente corrisposte in misura superiore a quelle risultanti dal contratto scritto e registrato e chiedere che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quelle risultanti dal suddetto contratto.

Infine, si segnala che, con sentenza 5 ottobre 2001, n. 333, la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 7 della legge 431/1998, il quale pone, quale condizione per la messa in **esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato**¹²⁶, la dimostrazione, da parte del locatore della propria regolarità fiscale; in particolare, secondo quanto previsto dalla suddetta norma, il proprietario sarebbe tenuto a dimostrare:

- 1) di avere registrato il contratto di locazione;
- 2) di avere denunciato l'immobile ai fini ICI;
- 3) di aver denunciato l'immobile ai fini IRPEF.

¹²⁴ Cfr. Tassazione redditi fondiari (Sezione 3, capitolo 12, § 2.2).

¹²⁵ Cfr. D.L. 11 luglio 1992, n.333. convertito dalla legge 8 agosto 1992, n.359.

¹²⁶ Con la riforma nulla cambia per ciò che riguarda il processo di sfratto, tuttavia l'esecuzione dello stesso non è più affidata al prefetto, bensì al cosiddetto "giudice delle esecuzioni".

9. Registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili

L'art. 5, co. 4, del D.P.R. 5 ottobre 2001, n. 404, prevede la possibilità di registrare i contratti di locazione e d'affitto di beni immobili per via *telematica*. Tale canale è, peraltro, obbligatorio per i possessori di almeno 100 unità immobiliari, ancorché non tutte concesse in locazione.

Per la registrazione telematica sono previste due modalità alternative:

- Registrazione diretta da parte del contribuente,
- Registrazione tramite intermediari.

9.1. Registrazione diretta

La registrazione telematica dei contratti di locazione viene eseguita attraverso il medesimo canale utilizzato per le dichiarazioni dei redditi, Irap, Iva e sostituti d'imposta (Entratel o Uniconline).

Le modalità di richiesta dell'abilitazione alla trasmissione telematica da parte di soggetti che ne siano sprovvisti variano in funzione dell'eventuale numero di "sostituiti" per i quali sia da presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta (Modello 770):

più di 20 soggetti	→ Richiesta autorizzazione al servizio telematico Entratel
--------------------	--

meno di 20 o <u>nessun</u> soggetto	→ Richiesta del Pincode per l'accesso al servizio telematico Internet
-------------------------------------	---

N.B. In caso di richiesta di autorizzazione da parte di società o, comunque da parte di soggetti diversi dalle persone fisiche, la domanda deve essere presentata dal rappresentante legale il quale deve aver già precedentemente richiesto il proprio Pincode.

9.2. Registrazione tramite intermediari

Ai fini della registrazione dei contratti di locazione immobiliare sono considerati *intermediari abilitati* :

→ i soggetti di cui al D.P.R. 322/1998 (dottori commercialisti, avvocati, consulenti del lavoro, ragionieri commercialisti, revisori dei conti, periti commerciali, geometri, CAF, ecc....);

→ gli altri soggetti individuati dal D. Dirigenziale 18.02.1999;

→ le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie delle convenzioni nazionali stipulate ai sensi dell'art. 4, comma 1, della legge 431/1998.

I suddetti soggetti sono obbligati ad utilizzare il servizio telematico Entratel.

9.3. Nuove specifiche tecniche per la registrazione dei contratti di locazione

A norma dell'art. 19, comma 15, del D.L. 31.05.2010, n° 78, convertito con modificazioni nella L. 30.07.2010, n° 122, la richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili. La mancata o errata indicazione degli stessi è considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con la sanzione amministrativa dal 120% al 240% dell'imposta dovuta.

Tale disposizione si applica per gli atti presentati alla registrazione a decorrere dal 1° luglio 2010.

9.3.1. Registrazione telematica dei contratti di locazione stipulati dal 1.07.2010

A seguito dell'introduzione dell'obbligo di indicare i dati catastali all'atto di registrazione dei contratti di locazione a far data dal 1.07.2010, il Direttore dell'Agenzia delle Entrate, con provvedimento 23.07.2010, ha modificato le specifiche tecniche per la registrazione telematica dei contratti e per il versamento delle relative imposte.

I campi riguardanti i dati catastali (previsti nel software anche in precedenza) sono diventati obbligatori.

9.3.2. Registrazione telematica delle proroghe (rinnovi taciti) delle cessioni e delle risoluzioni dei contratti registrati prima dell'1/7/2010

Con provvedimento 25.06.2010 del Direttore dell'Agenzia delle Entrate è stato istituito il nuovo modello CDC da utilizzare nel caso di risoluzione, cessione, proroga dei contratti di locazione registrati prima del 1.07.2010 per la comunicazione dei dati catastali relativi agli immobili.

Il modello CDC va presentato in forma cartacea, (in attesa della attivazione della procedura telematica ad oggi non ancora attuata) entro 20 giorni dalla data del versamento attestante la cessione, risoluzione o proroga del contratto e può essere presentato presso qualunque ufficio territoriale o locale dell'Agenzia delle Entrate.

Una volta attivata la procedura telematica da parte dell'Agenzia delle Entrate, la comunicazione telematica sarà comunque obbligatoria solo per i soggetti tenuti a registrare telematicamente i contratti di locazione, ossia per coloro che possiedono almeno 100 unità immobiliari.

Per tutti gli altri soggetti sarà possibile ricorrere alla presentazione cartacea del modello CDC anche qualora si siano avvalsi, in via facoltativa, della modalità telematica di registrazione, con la precisazione che, una volta attivata la procedura telematica dell'invio del modello, il modello cartaceo dovrà essere presentato solo presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente.

9.3.3. Registrazione “tradizionale” (non telematica) dei contratti di locazione stipulati dal 1.07.2010

Con l'introduzione dell'obbligo di indicazione dei dati catastali dal 1.07.2010 al momento della registrazione dei contratti di locazione, è stato approvato il nuovo modello 69 per la richiesta di registrazione che include il nuovo quadro D relativo ai dati catastali immobiliari.

Il contratto (almeno in duplice copia), unitamente al nuovo modello 69 ed al modello F23 attestante l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro, va presentato (entro 30 giorni dalla firma del contratto) presso un qualunque ufficio dell'agenzia delle entrate (semprechè il contratto non sia stato stipulato in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, nel qual caso è competente l'ufficio nella cui area risiede il notaio).

9.3.4. Registrazione cartacea delle proroghe, cessioni e risoluzioni dei contratti registrati prima del 1.07.2010

Nei casi di risoluzione, proroga, cessione dei contratti di locazione registrati prima del 1.07.2010 occorre presentare, entro 20 giorni dal versamento dell'imposta, il modello CDC presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate presso il quale era stato originariamente registrato il relativo contratto di locazione.

Si ricorda che sempre nei 20 giorni dal versamento dell'imposta anche l'attestato di versamento (Mod. F23) va presentato al medesimo ufficio.

9.4. Modalità di versamento delle imposte

Nel caso di adozione del sistema telematico per la registrazione di contratti di locazione immobiliare, le imposte di registro e di bollo - comprensive di eventuali interessi e sanzioni - devono essere versate, non più mediante RID ma con procedura telematica.

Nel caso di registrazione tramite intermediario abilitato la richiesta di addebito di pagamento può venire inoltrata:

- sul conto corrente dell'intermediario;
- sul conto corrente del contribuente qualora questi comunichi formalmente all'intermediario il proprio consenso ad utilizzare le coordinate del proprio conto corrente.

9.5. Comunicazione di locazione / cessione di fabbricato

A norma dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito nella legge 18 maggio 1978, n. 191, chiunque cede la proprietà od il godimento o a qualunque altro titolo consente, per un tempo superiore ad un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso ha l'obbligo di comunicare all'autorità locale di pubblica sicurezza, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile, la sua esatta ubicazione, nonché le generalità dell'acquirente, del conduttore o della persona che assume la disponibilità del bene e gli estremi del documento di identità o di riconoscimento che deve essere richiesto all'interessato.

La comunicazione in questione può essere effettuata a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Ai fini dell'osservanza dei termini vale la data della ricevuta postale.

Nel caso di violazione delle disposizioni suddette, si applica la sanzione amministrativa da € 103,29 ad euro 1.549,37.

Il comma 344 dell'art. 1 della già citata legge finanziaria per il 2005 ha disposto che la suddetta comunicazione vada fatta non più all'autorità di Pubblica Sicurezza, bensì all'Agenzia delle Entrate, mediante compilazione in formato elettronico del relativo modello e con il successivo invio telematico, prevedendo poi l'onere a carico dell'Agenzia delle Entrate di comunicare a sua volta i dati al Ministero. La stessa legge prevede che il modello sia reso disponibile gratuitamente, in modalità telematica, dall'Agenzia delle Entrate.

La comunicazione deve essere effettuata anche dagli intermediari del settore immobiliare, nei casi in cui essi abbiano avuto diretta conoscenza delle cessioni effettuate.

L'obbligo riguarderà anche i contratti di affitto di durata inferiore al mese. L'articolo 4 comma 1 lett. b) del successivo decreto legge 14 marzo 2005, n. 35¹²⁷ entrato in vigore il 17 marzo 2005 ha tra l'altro disposto che «Le predette disposizioni, (...), si applicano a decorrere dalla data indicata nel decreto di approvazione del modello per la comunicazione previsto dal presente comma». Alla data di redazione del presente manuale detto modello non risulta essere stato ancora reso disponibile dall'Agenzia delle Entrate.

Secondo la prevalente interpretazione del richiamato decreto legge 35/2005 continua quindi a essere obbligatoria la denuncia alla pubblica sicurezza per ogni nuova cessione di fabbricato. L'obbligo cesserà solo allorché il ministero dell'Interno e l'Agenzia delle Entrate avranno approvato il modello telematico della comunicazione in questione, per i casi in cui rimarrà dovuta.

In ogni caso, l'obbligo di comunicazione alla pubblica sicurezza deve sempre ritenersi in vigore, laddove al rapporto contrattuale sia interessato un extracomunitario.

10. Contratto di comodato di beni immobili

Secondo il disposto dell'art. 1803 del c.c. il comodato è il contratto con il quale una parte consegna all'altra una casa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta.

¹²⁷ Convertito con modifiche dalla legge 14 maggio 2005, n. 80.

La caratteristica fondamentale del comodato è la sua totale gratuità, che lo distingue dalla locazione.

A norma dell'art. 5 del T.u.i.r. i relativi contratti sono da registrare in termine fisso con il pagamento dell'imposta fissa di € 168,00 (art. 10, parte prima, tariffa allegato A al T.u.i.r.), indipendentemente dalla forma adottata, ancorchè siano stipulati per scrittura privata non autenticata, ovvero anche per corrispondenza.

Le convenzioni stipulate verbalmente sono, invece, sottoposte a tassazione unicamente in occasione di eventuale enunciazione delle medesime in atti soggetti a registrazione in termine fisso nel rispetto dei requisiti di cui all'art. 22 del T.u.i.r..

11. Diritto di prelazione

A norma dell'art. 38 della L. 392/1978 (equo canone) nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato (adibito ad uso diverso da abitazione), deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario. Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito a esercitare od a rinunciare al diritto di prelazione.

Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione, entro il termine di 60 giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

Nel caso in cui l'immobile sia locato a più persone, la comunicazione da parte del locatore deve essere effettuata a ciascuna di esse.

Il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori ovvero, qualora qualcuno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore.

SEZIONE V
**DETRAZIONI FISCALI CORRELATE ALLA TITOLARITÀ
DI DIRITTI REALI IMMOBILIARI**

Capitolo 16
Detraibilità degli interessi su mutui immobiliari

Premessa

Ai sensi dell'art. 15, comma 1, lett. b) del T.u.i.r., così come modificato dall'art. 2, comma 1, lett. f) della legge 388/2000 (Finanziaria 2001):

È detraibile dall'imposta lorda un importo pari al
19%
degli interessi passivi e relativi oneri accessori pagati¹²⁸ in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale

Con particolare riferimento agli *oneri accessori*, secondo il Ministero delle Finanze¹²⁹, sono detraibili, nella misura sopra indicata, le seguenti spese sostenute in dipendenza di mutui ipotecari su immobili:

- la *commissione* dovuta alle banche per l'intermediazione;
- gli *oneri fiscali* (compresa l'imposta sostitutiva ex art. 17 D.P.R. 601/1973);
- la c.d. "*provvigione*" per scarto rateizzato nei mutui in contanti;
- le somme corrisposte per le *variazioni di cambio* relative a mutui stipulati in valuta;
- le spese di *istruttoria*;
- le spese *notarili* (comprese le spese che il notaio sostiene per conto del cliente, es.: spese per iscrizione - cancellazione di ipoteca);
- le spese di *perizia tecnica*;
- le *penalità* per anticipata estinzione;
- le spese per la **mediazione** immobiliare.

¹²⁸ Ai fini della detrazione rilevano solo gli interessi pagati nell'anno, indipendentemente dalla scadenza delle rate.

¹²⁹ Circ. n. 138650 del 2 maggio 1980; C.M. n. 7/1106 del 10 giugno 1993; Risoluzione ministeriale n. 5056 del 16 agosto 1996; Nota ministeriale n. 984 del 17 luglio 1997; C.M. 95/E del 12 maggio 2000.

L’Agenzia delle Entrate ha precisato¹³⁰ che non rientrano fra le spese di cui all’elenco che precede, quelle sostenute per il contratto di assicurazione sull’immobile che taluni Istituti di credito richiedono ad ulteriore garanzia rispetto a quella ipotecaria.

1. **Data stipula mutuo**

Ai fini della detrazione d’imposta occorre far riferimento alla data di stipulazione del mutuo ipotecario, nonché alla tipologia dell’immobile acquistato, ovvero dell’opera finanziata con il mutuo (*Cfr. tabella che segue*).

Data stipula mutuo	Tipologia immobile /opera finanziato/a con mutuo	(a) Importo max interessi su cui calcolare la detrazione	(b) Importo max detraibile dall’imposta (19% di (a))
Ante 1991	1) acquisto immobile adibito ad abitazione principale entro l’8.12.93	1) € 3.615,20 annui per ogni intestatario del mutuo (*)	1) € 686,89 annui per ogni intestatario del mutuo.
	2) acquisto immobile adibito a propria abitazione diversa dalla principale	2) € 2.065,83 annui per ogni intestatario del mutuo (*)	2) € 392,52 annui per ogni intestatario del mutuo
	3) acquisto immobile non adibito a propria abitazione	3) € 2.065,83 annui per ogni intestatario del mutuo (*)	3) € 392,52 annui per ogni intestatario del mutuo
	4) costruzione/ristrutturazione di immobili	4) € 2.065,83 annui per ogni intestatario del mutuo (*)	4) € 392,52 annui per ogni intestatario del mutuo

(*) Deve trattarsi di mutui garantiti da ipoteca su immobile, anche se non di proprietà del soggetto che contrae il mutuo.

1991 - 92	1) acquisto immobile adibito ad abitazione principale entro l’8.12.1993	1) € 3.615,20 annui per ogni intestatario del mutuo	1) € 686,89 annui per ogni intestatario del mutuo.
	2) acquisto immobile adibito a propria abitazione diversa dalla principale	2) € 2.065,83 annui per ogni intestatario del mutuo	2) € 392,52 annui per ogni intestatario del mutuo
Dal 1.1.1993 al 31.12.2000	1) acquisto immobile adibito ad abitazione principale nei 6 mesi precedenti o successivi alla data di stipula del mutuo .	1) € 3.615,20 annui complessivi (anche se il mutuo è cointestato)	1) € 686,89 annui complessivi
	2) acquisto immobile adibito a propria abitazione diversa dalla principale	2) No detrazioni	2) No detrazioni

¹³⁰ Circ. 15/E del 20 aprile 2005.

Dal 1.1.2001	1) acquisto immobile adibito ad abitazione principale nei 12 mesi precedenti o successivi alla data di stipula del mutuo . 2) acquisto immobile adibito a propria abitazione diversa dalla principale	1) € 3.615,20 annui complessivi (anche se il mutuo è cointestato) 2) No detrazioni	1) € 686,89 annui complessivi 2) No detrazioni
------------------------	--	---	---

Data stipula mutuo	Tipologia immobile /opera finanziato/a con mutuo	(a) Importo max interessi su cui calcolare la detrazione	(b) Importo max detraibile dall'imposta (19% di (a))
1997	- Manutenzione ordinaria e straordinaria - Restauro conservativo - Ristrutturazione edilizia (su qualsiasi immobile)	Per tutti e tre gli interventi: € 2.582,28 annui complessivi (**) (anche se il mutuo è cointestato)	€ 490,64 annui complessivi

(**) Non è necessario che il mutuo sia ipotecario

Data stipula mutuo	Tipologia immobile /opera finanziato/a con mutuo	(a) Importo max interessi su cui calcolare la detrazione	(b) Importo max detraibile dall'imposta (19% di (a))
1998	costruzione immobile adibito ad abitazione principale ¹³¹	€ 2.582,28 annui complessivi (anche se il mutuo è cointestato)	€ 490,64

N.B.: La legge finanziaria 2008 (art. 1, comma 202, L. 24.12.2007, n° 244) ha elevato l'importo massimo su cui calcolare la detrazione da € 3.615,20 a € 4.000 con effetto dal 1° gennaio 2008.

Come si evince dalla tabella sopra riportata dal 1° gennaio 2001, per i mutui finalizzati all'acquisto di immobili da adibire ad abitazione principale, sono cambiati i precedenti vincoli temporali richiesti ai fini della detraibilità degli interessi passivi.

In particolare:

1. l'acquisto dell'unità immobiliare deve essere effettuato nei **12 mesi**¹³² antecedenti o successivi alla data di stipula del mutuo;
2. l'immobile deve essere adibito ad **abitazione principale** entro **12 mesi** dalla data del suo acquisto.

“Abitazione principale”

E' l'immobile ove il **contribuente o i suoi familiari** dimorano abitualmente¹³³

¹³¹ Cfr. *infra* “Mutuo per la costruzione dell'abitazione principale”.

¹³² Il nuovo termine di 12 mesi è stabilito dall'art. 2, comma 1, lett. f) della legge 388/2000 (Finanziaria 2001).

¹³³ Nozione modificata dall'art. 2, comma 1, lett. f) della legge 388/2000 (Finanziaria 2001). Per familiari si intendono: il coniuge; i parenti entro il terzo grado (es.: fratelli, nonno e nipote, zio e nipote); gli affini entro il secondo grado (es.: cognati).

N.B. : Dal periodo d'imposta 2001 il diritto alla detrazione degli interessi passivi spetta anche all'intestatario del contratto di mutuo che sia proprietario di un immobile adibito ad abitazione principale di un proprio familiare¹³⁴.

Nel caso di separazione legale anche il coniuge separato, finchè non interviene l'annotazione della sentenza di divorzio, rientra tra i familiari. In caso di divorzio, al coniuge che ha trasferito la propria dimora abituale spetta comunque il beneficio della detrazione per la quota di competenza, se presso l'immobile hanno la propria dimora abituale i suoi familiari.

In caso di costituzione di usufrutto, il diritto permane in capo al nudo proprietario, ancorchè all'usufruttuario spetti l'onere di dichiarare la rendita dell'immobile.

In caso di acquisto di immobile oggetto di lavori di *ristrutturazione edilizia* – comprovati dalla relativa concessione edilizia o da atto equivalente - la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale e, comunque, entro due anni dall'acquisto.

2. Decadenza dal diritto alla detrazione

Il diritto alla detrazione spetta fintanto che permane la destinazione dell'immobile ad abitazione principale¹³⁵.

Tuttavia, nelle seguenti ipotesi, è previsto che il diritto alla detrazione permanga nonostante sia venuta meno la suddetta destinazione:

1. trasferimento di lavoratore dipendente per motivi di lavoro;
2. trasferimento in *istituti di ricovero o sanitari*, a condizione che l'immobile non venga locato.

3. Acquisto di immobile locato

Con decorrenza dal periodo d'imposta 2001 il beneficio della detraibilità degli interessi passivi è stato esteso anche al caso di acquisto di immobili locati, a condizione che entro tre mesi dall'acquisto l'acquirente notifichi al locatario l'atto di intimazione di

¹³⁴ Tuttavia l'intestatario del contratto di mutuo ed il titolare del diritto di proprietà sull'immobile devono coincidere; es.: non può beneficiare del diritto alla detrazione degli interessi passivi il genitore che abbia stipulato un mutuo per finanziare l'acquisto dell'immobile da parte del figlio.

¹³⁵ In particolare, il diritto permane fino al periodo d'imposta nel corso del quale viene meno la destinazione dell'immobile ad abitazione principale.

licenza o di sfratto per finita locazione e che, entro un anno dal rilascio, l'immobile venga adibito ad abitazione principale.

L'Agenzia delle Entrate con Ris. n° 385/E del 14.10.2008 ha espresso l'avviso che la disposizione in esame possa essere applicata anche nell'ipotesi di acquisto, in sede di asta giudiziaria, di immobile da adibire ad abitazione principale, allorquando si renda necessario, per entrare nel possesso dell'immobile, esperire procedimento esecutivo di rilascio dello stesso nei confronti dell'ex proprietario, nel rispetto dei termini suindicati.

4. Mutui cointestati

In caso di mutuo intestato a più soggetti, ognuno di essi può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi. Pertanto, nel caso in cui uno dei cointestatari del mutuo non possieda redditi, la sua quota di interessi va perduta. Tuttavia, dal 1° gennaio 2001, nel caso di coniugi cointestatari ove uno sia fiscalmente a carico dell'altro, quest'ultimo può beneficiare della detrazione per entrambe le quote.

5. Mutuo per la costruzione della casa d'abitazione e per gli interventi di ristrutturazione edilizia

A partire dall'1.1.1998, ai sensi dell'art. 15, comma 1-ter del T.u.i.r., è detraibile anche il 19% degli interessi passivi derivanti da mutui contratti per la costruzione dell'abitazione principale, a condizione che i suddetti mutui risultino stipulati nei sei mesi antecedenti ovvero nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione¹³⁶. La percentuale di detraibilità può essere calcolata su un importo massimo di € 2.582,29 complessivi. L'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro sei mesi dalla ultimazione dei lavori.

La detrazione spetta, altresì, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31, c. 1, lett. d) della legge del 5 agosto 1978, n. 457 comprovata dalla relativa concessione o atto equivalente. Si tratta degli interventi volti a trasformare un organismo edilizio preesistente per mezzo di un insieme sistematico di opere che possono determinare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello

¹³⁶ Il ritardo con il quale è stato promulgato il regolamento dettante i vincoli per la detraibilità degli interessi de quo (D.M. 30 luglio 1999 n. 311) ha comportato alcuni casi di esclusione dall'agevolazione. Il termine di diciotto mesi è stato inserito dall'art. 44, comma 4-ter, del D.L. 1.10.2007, n° 159, convertito dalla L. 29.11.2007, n° 222, in vigore dal 1.12.2007.

E' il caso di mutui stipulati antecedentemente il regolamento, oltre il limite dei sei mesi dall'inizio dei lavori.

precedente. In tal caso la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale e, comunque, entro due anni dall'acquisto.

Fino a sei mesi dalla data di conclusione dei lavori di costruzione e/o di ristrutturazione edilizia è possibile cumulare le detrazioni degli interessi passivi a fronte di mutui stipulati per la costruzione con le detrazioni degli interessi passivi a fronte di mutui stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale¹³⁷.

Il diritto alla detrazione si perde se, entro sei mesi dal termine dei lavori di costruzione, l'immobile non viene destinato ad abitazione principale. In tal caso l'Amministrazione finanziaria può rettificare la dichiarazione dei redditi a partire dalla data di conclusione dei lavori di costruzione.

Infine, si precisa che, per fruire della detrazione (art. 3 del D.M. 30.07.1999, n° 311) è tra l'altro richiesto che, dal contratto di mutuo ipotecario, risulti che lo stesso è stato stipulato per la costruzione dell'immobile da destinare ad abitazione principale.

L'Agenzia delle Entrate ha precisato che la motivazione del mutuo può risultare, oltre che dal contratto di mutuo stesso, anche dal contratto di acquisto dell'immobile o da altra documentazione rilasciata dalla banca su apposita richiesta del contribuente; il contribuente ha, inoltre, la possibilità di ricorrere alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000.¹³⁸

Con risoluzione n° 73/E del 3.03.2008 l'Agenzia delle Entrate ha, inoltre, stabilito che sono detraibili dall'IRPEF gli interessi passivi derivanti da un mutuo contratto per ultimare la costruzione di una abitazione che il mutuatario abbia comprato mentre il fabbricato era già in costruzione a condizione che l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori.

Nell'ipotesi di acquisto di più unità immobiliari, di cui una (A/2) adibita ad abitazione principale e altra (A/3) in fase di ristrutturazione e da accorpare a quella principale, l'Agenzia delle Entrate con Ris. 29.04.2009, n° 117/E, ha affermato che "l'agevolazione potrà essere fruita, anche in relazione alla parte di interessi imputabile all'unità A/3, solo dopo che sarà realizzato l'accorpamento, risultante anche dalle conseguenti variazioni catastali, di tale unità abitativa all'immobile adibito ad abitazione principale".

¹³⁷ Cfr art 1, comma 5. D.M. 30 luglio 1999, n. 311. La norma si propone di far fronte alla situazione di chi, dovendo cambiare abitazione, inizi a costruire la nuova casa, continuando, nel frattempo, a dimorare in quella vecchia.

¹³⁸ Cfr. Circ. n° 15/E del 2005, R.M. n° 147/E del 22.12.2006 e R.M. n° 241/E del 7.09.2007.

6. Rinegoziazione del contratto di mutuo

L'art. 7, co. 3 e 4 della legge 23.12.1998 n. 448 (Finanziaria 1999) prevede che la detraibilità dall'Irpef degli interessi passivi derivanti dai mutui stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale, possa applicarsi anche in caso di estinzione del mutuo originario e di stipulazione di un nuovo mutuo; quest'ultimo, però, deve essere stipulato per un importo non superiore alla quota di capitale che residua dal mutuo precedente, ancorché aumentato delle spese e degli oneri collegati. La disposizione si applica ai mutui rinnovati a partire dell'1.1.1998 indipendentemente dalla data di stipula del contratto originario.

La previgente normativa limitava la possibilità di continuare a beneficiare della riduzione d'imposta relativa agli interessi passivi alla sola ipotesi di rinegoziazione di mutui stipulati anteriormente al 1993.

Pertanto, per i mutui la cui stipulazione originaria sia avvenuta dopo l'1.1.1993, rinegoziati anteriormente all'1.1.1998, non è possibile usufruire della detrazione d'imposta sugli interessi relativi al mutuo rinnovato.

Si rammenta altresì che, secondo l'Agenzia delle Entrate (cfr. Circ. n° 95 del 12.05.2000 § 1.2.2), permane il diritto a godere della detrazione spettante, in base alla normativa vigente al momento della stipula dell'originario contratto di mutuo, solo se sono rimaste invariate le parti contraenti e l'immobile concesso in garanzia, e se l'importo del mutuo risulta non superiore alla residua quota di capitale (comprensiva delle eventuali rate scadute e non pagate, del rateo di interessi del semestre in corso, nonché degli oneri conseguenti alle operazioni valutarie) da rimborsare alla data di rinegoziazione del predetto contratto.

Qualora il nuovo mutuo sia di importo superiore alla residua quota di capitale incrementato degli oneri accessori, la detrazione spetta nei limiti della predetta quota.

Le parti contraenti si considerano invariate anche nel caso in cui la rinegoziazione avvenga, anziché con il contraente originario, tra la banca e colui che nel frattempo è subentrato nel rapporto di mutuo a seguito di accollo (cfr. art. 8 del D.L. 31.01.2007, n° 7, convertito con modificazioni dalla L. 2.04.2007, n° 40, recante la disciplina relativa alla c.d. "portabilità del mutuo". Si veda al riguardo l'art. 2, commi 450 e 451, della finanziaria 2008).

L'Agenzia delle Entrate con Ris. del 21.12.2007, n° 390/E ha precisato che l'agevolazione in esame torna applicabile anche nel caso di estinzione e successiva stipulazione di un mutuo contratto per la costruzione dell'abitazione principale.

Inoltre con Ris. del 21.02.2008, n° 57, l'Agenzia delle Entrate affrontando il tema di un mutuo stipulato da due coniugi per l'acquisto dell'abitazione principale, successivamente sostituito da un mutuo contratto da uno solo degli originari mutuatari (con l'INPDAP), ha ritenuto che l'unico soggetto mutuatario possa detrarre per intero il 19% degli interessi passivi derivanti dal nuovo contratto, nei limiti consentiti.

7. Limiti alla detrazione

L'Agenzia delle Entrate con Circ. 20.04.2005, n° 15/E, ha precisato che in caso di mutuo eccedente il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, comprensivo delle spese notarili e degli altri oneri accessori¹³⁹, l'agevolazione deve essere limitata all'ammontare del predetto costo, risultante dalla sommatoria del valore dell'immobile indicato nel rogito, nonché degli altri oneri accessori, debitamente documentati, connessi con l'operazione di acquisto.

Per determinare la parte di interessi sulla quale calcolare la detrazione può essere utilizzata la seguente formula: interessi sui quali calcolare la detrazione = costo di acquisizione dell'immobile x interessi pagati / capitale dato in mutuo.

Con la risoluzione n° 128/E del 23.09.2005 l'Agenzia delle entrate ha, inoltre, chiarito che le spese sostenute per la stipula del contratto di mutuo, quali l'onorario, le spese di iscrizione e la cancellazione di ipoteca, l'imposta sostitutiva sul capitale prestato, sebbene non afferiscano direttamente all'atto di acquisto dell'immobile, possono essere computate tra gli oneri accessori che concorrono alla determinazione del costo di acquisizione dell'immobile.

8. Imposta sostitutiva sui finanziamenti

L'articolo 1 bis, comma 6, del decreto legge n. 168 del 2004, convertito con la legge n. 191 del 2004, ha elevato la misura dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti bancari dallo 0,25 al 2%.

¹³⁹ La Circ. 26/E del 31 maggio 2005 e la successiva risoluzione ministeriale n. 128/E del 23 settembre 2005 hanno precisato che fra gli oneri accessori all'acquisto dell'immobile rientrano in aggiunta all'onorario del notaio ed alle imposte di registro, ipotecarie e catastali, anche le spese sostenute per la intermediazione immobiliare, purché debitamente documentate.

In particolare è stato precisato¹⁴⁰ che l'aliquota maggiorata si applicava fino al 31.12.2007 ai finanziamenti erogati alle persone fisiche, diverse da quelle che acquistano nell'ambito dell'esercizio di impresa, per l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione di immobili ad uso abitativo, quando mancavano i requisiti stabiliti dalla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 per acquistare con le agevolazioni c.d. "per la prima casa".

Per l'applicazione dell'imposta nella misura ordinaria dello 0,25% occorre che la persona fisica mutuataria dichiarasse nell'atto di mutuo che il finanziamento non rientrava fra quelli per i quali era prevista l'applicazione dell'aliquota del 2% e cioè che il mutuo non era destinato all'acquisto, alla ristrutturazione od alla costruzione di immobile abitativo ovvero che, se si trattava di immobile abitativo, erano presenti le condizioni per godere delle agevolazioni "prima casa".

Con la legge finanziaria 2008 (art. 1, comma 160) è stato disposto che si applica l'aliquota del 2% ai finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo e relative pertinenze per i quali, pur ricorrendo le condizioni per usufruire delle agevolazioni "prima casa", la sussistenza delle stesse non risulti da dichiarazione della parte mutuataria, resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo.

In sintesi se il contratto contiene la prevista dichiarazione, l'aliquota dello 0,25% si applica ai mutui stipulati per:

- acquistare l'immobile per il quale si beneficia della agevolazione "prima casa";
- costruire o ristrutturare un immobile che, se fosse acquistato, avrebbe i requisiti per beneficiare dell'agevolazione "prima casa";
- acquistare un immobile per il quale si potrebbe beneficiare dell'agevolazione "prima casa" (che però non viene richiesta).

La finanziaria 2008 stabilisce, inoltre, che nel caso in cui il contribuente decada dall'agevolazione (aliquota 0,25%) lo stesso sarà tenuto al pagamento della maggiore imposta (1,75%), della sanzione del 30% e degli interessi, nel termine decadenziale di tre anni dal verificarsi dell'evento che comporta la revoca del beneficio (per dichiarazione mendace o trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con il beneficio prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto).

¹⁴⁰ C.M. 19/E del 5 maggio 2005

L’Agenzia del Territorio, richiamando la Ris. n° 68/E del 28.02.2008 dell’Agenzia delle Entrate e la consultiva n° 40285/07 del 9.04.2008 dell’Avvocatura dello Stato, con propria Ris. n° 1/T del 17.04.2008 ha ritenuto che “debba applicarsi il regime agevolativo di cui agli artt. 15 e ss. del D.P.R. 601/1973 anche ai contratti di mutuo (conclusi a decorrere dalla data di entrata in vigore della L. 19.10.2004, n° 257 e, cioè, dal 20.10.2004) posti in essere da Enti, istituti, fondi e casse previdenziali nei confronti dei loro dipendenti ed iscritti e destinati ad estinguere precedenti finanziamenti finalizzati all’acquisto di abitazioni”.

Capitolo 17

Interventi di manutenzione e di ristrutturazione sugli immobili

Premessa

La legge Finanziaria 2010 (art. 2, comma 10, lett. a) e b) della L. 23.12.2009, n° 191) modificando l'art. 1, comma 17, lett. a) della L. 24.12.2007, n° 244 (Finanziaria 2008) ha prorogato ulteriormente l'agevolazione consistente nella detraibilità dall'IRPEF di una quota delle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio ai sensi dell'art. 1 della L. 27.12.1997, n° 449 e successive modifiche ed integrazioni, con riferimento alle spese sostenute dal 1° gennaio 2012 al 31 dicembre 2012 (termine già prorogato al 31 dicembre 2011 dalla Finanziaria 2009).

1. Detrazione Irpef

Ai sensi delle disposizioni sopra richiamate, la realizzazioni di interventi di ristrutturazione edilizia su immobili residenziali consente di poter detrarre dall'Irpef una quota di importo pari:

- al 41% delle spese sostenute negli anni 1998 e 1999;
- al 36% delle spese sostenute negli anni 2000, 2001, 2002, 2003, 2004 e 2005;
- al 41% delle spese sostenute dal 1° gennaio al 30 settembre 2006;
- al 36% delle spese sostenute dal 1° ottobre 2006 al 31 dicembre 2012.

1.1. Limite massimo di spesa

1.1.1. Disposizioni in vigore sino al 31 dicembre 2002

La detrazione è riconosciuta, ad personam, su un importo massimo di spesa pari a € 77.468,53 (150 milioni di lire) per ciascuna unità immobiliare sulla quale vengono eseguiti interventi di recupero.

Il suddetto limite rileva per ciascuno dei periodi d'imposta contemplati a meno che non si tratti di lavori effettuati nel 2002 in prosecuzione di interventi iniziati in data anteriore al 1° gennaio 2002.

In tale particolare ipotesi, ai sensi dell'art. 9 della legge 448/2001, al fine del computo dell'importo massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione, occorre tenere conto anche delle spese sostenute negli anni pregressi; pertanto, il diritto alla detrazione sussiste nella misura in cui le somme ammesse al beneficio nei precedenti

periodi d'imposta, sostenute a fronte di un medesimo intervento, non abbiano superato il limite di € 77.468,53 (150 milioni di lire).

Esempi:

<i>1. Lavori iniziati nel 2000 , proseguiti nel 2001 e nel 2002</i>	
Spese sostenute nel 2000	€ 36.000,00
Spese sostenute nel 2001	€ 26.000,00
Spesa ammessa a fruire della detrazione nel 2002	€ 15.468,53

<i>2. Lavori iniziati nel 2000 , proseguiti nel 2001 e nel 2002</i>	
Spese sostenute nel 2000	€ 77.468,53
Spese sostenute nel 2001	€ 77.468,53
Spesa ammessa a fruire della detrazione nel 2002	€ zero

<i>3. Lavori iniziati nel 2002</i>	
Spesa ammessa a fruire della detrazione nel 2002	€ 77.468,53

1.1.2 Disposizioni in vigore dal 1° gennaio 2003

L'art. 2, comma 5, della legge 289/2002, che ha prorogato i termini per usufruire dell'agevolazione di cui trattasi, ha ridotto l'importo della spesa sulla quale calcolare la percentuale di detrazione del 36% da € 77.468,53 a € 48.000 (sempre ad personam).

Il suddetto limite rileva per gli anni 2003, 2004 e 2005 a meno che non si tratti di lavori effettuati nel 2003 ovvero nel 2004 e nel 2005 in prosecuzione di interventi iniziati in data anteriore al 1° gennaio 2003, al 1° gennaio 2004 e al 1° gennaio 2005.

In tale ipotesi, ai fini della determinazione dell'importo massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione, occorre tener conto anche delle spese sostenute negli anni pregressi: pertanto per le spese sostenute, ad esempio, nel corso del 2004, per lavori iniziati in anni precedenti, si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa sulla quale è stata calcolata la detrazione fruita in anni precedenti, non abbia superato il limite complessivo di € 48.000.

Qualora per la stessa unità abitativa vengano proseguiti nel corso del 2005 interventi di manutenzione iniziati in anni precedenti e, al contempo, vengano sostenute spese per interventi iniziati nel 2004, l'importo massimo di spesa sostenuta nel 2005 non potrà, comunque, superare la misura complessiva di € 48.000.

Esempi:

1. lavori iniziati nel 2002 e proseguiti nel 2003	
spese sostenute nel 2002	€ 20.000,00
spese sostenute nel 2003	€ 30.000,00
spesa massima ammessa a fruire della detrazione nel 2003	€ 28.000,00
2. lavori iniziati nel 2001, proseguiti nel 2002 e nel 2003	
spese sostenute nel 2001	€ 15.000,00
spese sostenute nel 2002	€ 18.000,00
spese sostenute nel 2003	€ 20.000,00
spesa massima ammessa a fruire della detrazione nel 2003	€ 15.000,00
3. lavori iniziati nel 2002 e proseguiti nel 2003, e nuovi interventi iniziati nel 2003 relativi alla stessa unità abitativa	
spese sostenute nel 2002	€ 35.000,00
spese sostenute in prosecuzione nel 2003	€ 20.000,00
spesa massima ammessa a fruire della detrazione nel 2003 per interventi di prosecuzione	€ 13.000,00
spese sostenute nel 2003 per nuovo intervento	€ 40.000,00
spesa massima ammessa a fruire della detrazione nel 2003 per il nuovo intervento	€ 35.000,00
spesa totale ammessa a fruire della detrazione per il 2003	
€ 13.000,00 + € 35.000,00	€ 48.000,00

Le condizioni sopra indicate per usufruire delle agevolazioni tributarie in esame valgono anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2004 al 31 dicembre 2005 in forza del D.L. 24.12.2003, n° 355, convertito dalla legge 47/2004 e per il periodo 1° gennaio 2006 – 30 settembre 2006 in forza dell'art. 1, comma 121, della L. n° 266/2005.

Si fa tuttavia presente che con l'art. 2, comma 15, della legge 24.12.2003, n° 350 (Finanziaria 2004), in considerazione della mancata proroga, nel provvedimento medesimo, dell'aliquota IVA agevolata per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo, per incentivare, comunque, tali lavori la speciale detrazione IRPEF è stata riconosciuta, per le spese sostenute nel 2006, nella più elevata misura del 41%. Peraltro essendo stata reintrodotta l'aliquota IVA ridotta al 10% per le prestazioni

fatturate dal 1° ottobre al 31 dicembre 2006 l'art. 35-quater del D.L. n° 223/2006 ha riportato la detrazione al 36%, nei limiti di € 48.000,00 per abitazione, per tale periodo.

Le leggi finanziarie 2008, 2009 e 2010 come già indicato, hanno prorogato per il periodo 2008-2012 la detrazione IRPEF 36%, nei limiti di € 48.000 per abitazione e alle condizioni in precedenza illustrate, nonché alla condizione di cui al successivo punto 1.2..

Relativamente al limite di € 48.000 per abitazione, occorre fare alcune precisazioni:

- le pertinenze dell'unità immobiliare residenziale non rilevano autonomamente: il limite di € 48.000 si riferisce unicamente all'unità immobiliare abitativa (es. appartamento) e comprende anche le spese sostenute sulle pertinenze di quest'ultima (es. box auto).

In tal senso si è espressa l'Agenzia delle Entrate con Ris. 4.06.2007, n° 124, che prende spunto dalla formulazione del comma 35-quater dell'art. 35 del D.L. 223/2006, riferita esclusivamente alle "abitazioni". Peraltro va osservato che con la Circolare 24.02.1998, n° 57, la stessa Agenzia ha affermato "La possibilità di calcolare una detrazione relativamente alle spese sostenute per gli interventi in questione è estesa ... anche alle pertinenze delle unità immobiliari residenziali possedute o detenute. La detrazione compete anche se gli interventi sono realizzati soltanto sulle pertinenze in questione" e ancora "ne consegue che sono compresi nell'ambito applicativo della disposizione tutti gli interventi, anche innovativi, realizzati su pertinenze o su aree pertinenziali (senza alcun limite numerico) già dotate del vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare principale".

Inoltre dalla successiva circolare 11.05.1998, n° 121, si rileva che "... Se i lavori sono eseguiti sia sull'abitazione che sulla pertinenza dell'abitazione, il contribuente può calcolare la detrazione su un importo massimo di € 300 milioni (ora 48.000 + 48.000 euro) ... qualora si tratti di unità immobiliari distintamente accatastate ...";

- le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate in modo autonomo rispetto agli interventi di manutenzione straordinaria sulle singole unità immobiliari; ne consegue che per tali ultimi interventi si potrà beneficiare di un ulteriore tetto massimo di spesa di € 48.000 su cui calcolare la detrazione Irpef del 36%, riferito ad ogni singola abitazione. Nel caso di contitolarità da parte di un condomino, di più

appartamenti, il limite massimo di spesa (48.000 euro) relativo ai lavori sulle parti comuni va considerato per ciascuna abitazione.

Così le risoluzioni Agenzia delle Entrate 4.06.2007, n° 124, 3.08.2007, n° 206 e 25.01.2008, n° 19.

Spese sostenute	% detrazione	Importo massimo detrazione	Aliquota IVA
dal 01/01/00 al 31/12/05	36%	77.468,53 per persona	10%
dal 01/01/06 al 30/09/06	41%	48.000 per persona	20%
dal 01/10/06 al 31/12/12	36%	48.000 per abitazione	10%

1.2 Obbligo di evidenziare distintamente in fattura il costo della manodopera

L'art. 35, commi 19 e 20, del D.L. n° 223/2006 ha stabilito che a decorrere dal 4 luglio 2006 l'agevolazione di cui trattasi spetta a condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura.

La mancata distinta esposizione in fattura del costo della manodopera costituisce una vera e propria causa di disconoscimento dell'agevolazione.

Tuttavia, la mancata indicazione del costo della manodopera nella fattura d'acconto non è causa di decadenza dall'agevolazione, ma resta obbligatorio per la fattura a saldo, in cui dovrà farsi riferimento al costo relativo alla manodopera impiegata per l'intera esecuzione dei lavori.

L'indicazione non è, inoltre, necessaria relativamente ai pagamenti delle spese agevolate successivi al 4.07.2006, riferiti a fatture emesse anteriormente a tale data.

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare 16.02.2007 n° 11, ha chiarito che:

- l'obbligo sussiste sia per le fatture emesse in relazione a contratti d'appalto e d'opera, sia per quelle emesse in relazione a cessioni di beni con posa in opera degli stessi;
- il costo della manodopera può essere indicato quale dato complessivo, senza evidenziare il dato relativo ai singoli dipendenti impiegati;
- le ditte individuali che effettuano le prestazioni di servizi attraverso l'attività del solo titolare non devono indicare il costo della manodopera prestata da quest'ultimo; la fattura deve tuttavia dare notizia di tale circostanza;

- le imprese con dipendenti nelle quali presta attività lavorativa anche il titolare deve indicare il costo della manodopera complessivamente riferibile ai dipendenti, al netto del costo riferibile all'apporto lavorativo del titolare;
- se l'impresa effettua la prestazione di servizi avvalendosi di soggetti non dipendenti che operano in subappalto o in forza di contratti d'opera, occorre evidenziare sia il costo della manodopera impiegata direttamente, sia quello della manodopera impiegata dagli eventuali appaltatori o subappaltatori, sulla base dell'ammontare comunicato da questi ultimi. La fattura deve inoltre dare notizia di tale circostanza.

1.3. Ambito soggettivo

La Circ. 24 febbraio 1998, n. 57/E ha precisato che possono fruire della detrazione tutti i soggetti passivi dell'IRPEF, residenti e non nel territorio dello Stato, che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi di cui trattasi e che ne hanno sostenuto le spese se le stesse sono rimaste a loro carico.

Hanno quindi diritto alla detrazione:

- il proprietario o il nudo proprietario dell'immobile;
- il titolare di diritto reale di godimento sullo stesso (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- l'inquilino, il comodatario ed anche il familiare convivente.

Nell'ipotesi di donazione della nuda proprietà il diritto alla detrazione, per le quote non detratte, si conserva in capo al donante che conserva l'usufrutto dell'appartamento.

Si ritiene, inoltre, che l'acquisto della mera nuda proprietà non consenta il trasferimento del diritto alla detrazione in capo all'acquirente nudo proprietario per le quote annuali non ancora detratte.

Tra i possessori dell'immobile sono compresi i soci di cooperative sia a proprietà divisa, in quanto possessori dell'immobile, sia a proprietà indivisa, in quanto assegnatari di alloggi anche se non ancora titolari di mutuo individuale.

Come sopra indicato la detrazione compete anche al familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori, purché ne sostenga le spese (i bonifici di pagamento devono, quindi, essere da lui eseguiti e le fatture devono essere a lui intestate). A tale riguardo è opportuno precisare che per

familiari, ai fini delle imposte sui redditi, s'intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado e che, in questa ipotesi, il titolo che legittima la detrazione è costituito dall'essere "un familiare", nel senso sopra chiarito, convivente con il possessore o detentore dell'immobile. Non è richiesta l'esistenza di un sottostante contratto di comodato. In questo caso la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione.

Qualora sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita (registrato) parte promittente acquirente ha diritto alla detrazione qualora sia stato immesso nel possesso dell'immobile ed esegua gli interventi a proprio carico.

N.B. : A condizione che l'immobile sul quale vengono realizzati gli interventi non costituisca bene strumentale, né bene alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa, il possessore o detentore dell'unità immobiliare residenziale può anche assumere la qualifica di imprenditore individuale (anche agricolo).

Alle stesse condizioni di cui sopra la norma agevolativa trova applicazione anche nei confronti di soggetti che producono redditi in forma associata ai sensi dell'art. 5 del T.u.i.r. Trattasi di:

- società semplici;
- società in nome collettivo;
- società in accomandita semplice ed enti equiparati;
- imprese familiari.

In tal caso, la detrazione compete ai soci in proporzione alla quota di partecipazione nella società.

1.4. Acquirenti di immobili ristrutturati

L'art. 9 della legge 448/2001, modificato dall'art.2, comma 6, della legge 289/2002 (i cui termini sono stati prorogati dal citato art. 23-bis del D.L. 355/2003 e dall'art. 1, comma 121, dalla L. 23.12.2005, n° 266), ha esteso l'agevolazione de quo anche agli **acquirenti** nonché agli **assegnatari** di unità abitative collocate in immobili sui quali sono stati eseguiti interventi di restauro e di risanamento conservativo o di

ristrutturazione ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c) e d) della legge 457/1978, da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, o di cooperative edilizie.

In seguito, la L. 27.12.2006, n° 296, nel prorogare per l'anno 2007 la detrazione dall'IRPEF del 36% delle spese per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia su immobili residenziali, non ha richiamato l'art. 9, comma 2, della succitata legge 448/2001, escludendo tale fattispecie dall'agevolazione.

L'art. 1, comma 17, lett. b), della L. 244/2007 ha riproposto l'agevolazione, estendendola al triennio 2008-2010, a condizione che:

- gli interventi di recupero (cioè interventi di restauro o risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia) realizzati sull'intero fabbricato siano eseguiti **dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2010**;
- l'atto notarile di acquisto (assegnazione) dell'unità abitativa venga stipulato entro il **30 giugno 2011**.

I termini di cui sopra sono stati prorogati, rispettivamente, al 31.12.2011 e al 30.06.2012 dall'art. 1, comma 17, lett. b) della L. 22.12.2008, n° 203 (Finanziaria 2009) e al 31.12.2012 e al 30.06.2013 dall'art. 2, comma 10, lett. a) e c) della L. 191/2009.

Come per il passato la detrazione del 36% si calcola sul valore degli interventi che si assume forfaitariamente pari al 25% del prezzo d'acquisto (comprensivo d'Iva) risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione ed entro il limite massimo di € 48.000 per unità immobiliare.

Per espressa statuizione normativa (art. 1, comma 19, L. 24.12.2007, n° 244), anche la detrazione in esame compete solo a condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura.

1.5. Contitolarità di diritti sull'immobile

Fino al 30 settembre 2006 si è trattato di una agevolazione ad personam; pertanto in presenza di più soggetti titolari di diritti sull'immobile (si pensi ad un immobile in comproprietà, ovvero alla compresenza di nuda proprietà ed usufrutto), la stessa spettava a ciascuno di essi in relazione alle spese sostenute - con i limiti già visti (36% di un importo massimo di spesa pari ad €48.000) - indipendentemente dalla quota di comproprietà ovvero dal diritto di cui era titolare.

A partire dal 1° ottobre 2006, per effetto delle disposizioni contenute nell'art. 35-quater del D.L. 223/2006, l'importo massimo di € 48.000,00 deve essere riferito alla singola unità immobiliare, e non più ad ogni titolare di diritti sull'immobile.

Tale limitazione è stata confermata anche per il periodo 2008-2010 dall'art. 1, comma 17, della L. 244/2007 e per il successivo periodo 2011 – 2012 in forza delle proroghe intervenute..

1.6. Passaggi di titolarità di diritti sull'immobile

In caso di *vendita* dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati interventi di ristrutturazione edilizia, le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore, spettano, per i rimanenti periodi di imposta, ai sensi dell'art. 1, comma 7, della L. 449/1997, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. La Circ. n° 95 del 12.05.2005 chiarisce, al riguardo, che il contribuente il quale non abbia portato in detrazione, nella dichiarazione dei redditi di un dato anno, le spese sostenute per la ristrutturazione di un immobile, può iniziare a detrarre la spesa sostenuta nell'anno successivo. Inoltre è stato affermato che nel caso di cessione di immobile ristrutturato, con trasferimento in capo all'acquirente degli oneri di ristrutturazione, il beneficio per le restanti rate si trasferisce all'acquirente (cfr. anche la Ris. n° 457/E del 1° dicembre 2008).

Tuttavia, come precisato nella Circ. n. 95/E del 12 maggio 2000, il trasferimento del diritto alla detrazione può verificarsi unicamente in presenza di cessione dell'intero immobile, ovvero in caso di trasferimento di una parte dell'immobile autonomamente accatastata, seppur proporzionalmente all'unità immobiliare ceduta.

Tale orientamento è stato ribadito nella Circ. n° 24/E del 10.06.2004. Con successiva Ris. n° 77/E del 24.03.2009, l'Agenzia delle Entrate ha, peraltro, affermato che "... nel caso in esame il trasferimento della quota del 50% dell'immobile ristrutturato al soggetto che è già proprietario del restante 50%, comportando il consolidamento dell'intera proprietà dell'immobile in capo all'acquirente, realizza, di fatto, una fattispecie assimilabile alla cessione dell'intera unità immobiliare".

In caso di *decesso* del titolare di diritto reale sull'immobile, il diritto alla detrazione si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene. Qualora la detenzione dell'immobile venga esercitata

congiuntamente da più eredi, la detrazione potrà essere ripartita tra gli stessi in parti uguali (cfr. Circ. n° 57/E del 24 febbraio 1998 e Circ. n° 15/E del 5 marzo 2003, § 2).

Con Circ. n° 24/E del 10 giugno 2004 l'Agenzia delle Entrate ha poi precisato che "si deve ritenere che *la detenzione materiale e diretta dell'immobile* cui fa riferimento l'art. 2, comma 5, della L. 289/2002, sussiste qualora l'erede assegnatario abbia la immediata disponibilità del bene, potendo esso disporre di esso liberamente e a proprio piacimento quando lo desidera, a prescindere dalla circostanza che abbia adibito l'immobile ad abitazione principale".

In caso di *rilascio* dell'immobile da parte dell'*inquilino* o del *comodatario*, il diritto alla detrazione per le spese sostenute rimane di loro spettanza fino alla conclusione del periodo.

1.7. Ripartizione temporale della detrazione

Ai sensi delle leggi 448/2001, 289/2002 e successive proroghe, per i lavori eseguiti e da eseguirsi nel periodo 2002 - 2012, la detrazione d'imposta può essere operata nell'anno di sostenimento delle spese¹⁴¹ e nei nove successivi.

Tuttavia, ai sensi dell'art. 2, comma 5, della citata legge 289/2002, per i contribuenti che abbiano compiuto i 75 anni e gli 80 anni, la detrazione potrà essere ripartita, rispettivamente, in cinque od in tre quote annuali di pari importo anche se riferita a spese sostenute in anni precedenti. Tale agevolazione si applica, per espressa previsione legislativa solo ai soggetti che siano proprietari o titolari di altro diritto reale sull'unità abitativa oggetto di interventi. Non possono, pertanto, beneficiare di tale disposizione i soggetti che abbiano la mera detenzione dell'immobile sul quale siano stati effettuati gli interventi, come ad esempio l'inquilino o il comodatario.

Per un soggetto che abbia, invece, compiuto al 31.12.2006 - ad esempio - l'età di 80 anni ed abbia effettuato lavori di ristrutturazione nel 2003 ripartendo la quota di spesa detraibile in dieci anni, sarà possibile ripartire la residua parte in tre quote di pari importo nei periodi d'imposta 2006, 2007 e 2008.

Con riferimento alle spese sostenute negli anni precedenti vale, per la generalità dei contribuenti, l'opzione esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno di

¹⁴¹ Le spese si considerano sostenute allorquando viene effettuato il relativo pagamento; il momento del pagamento può, quindi, anche cadere in un periodo di imposta diverso da quello in cui i lavori vengono eseguiti o è emessa la fattura.

sostenimento delle stesse; tale opzione consentiva, sino al 31.12.2001, libera scelta tra una ripartizione in cinque ovvero in dieci quote annue costanti.

1.8. Tipologia di interventi sui quali spetta il diritto alla detrazione

Gli interventi a fronte dei quali è possibile beneficiare della detrazione Irpef del 36% sono i seguenti:

<i>Tipologia di intervento</i>	<i>Ambito applicativo ammesso all'agevolazione</i>
<p>Manutenzione ordinaria → (lett. (a) art.31 legge 457/1978)</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p><i>Interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti.</i></p>	<p>Parti comuni di edifici residenziali</p>
<p>Manutenzione straordinaria → (lett. (b) art.31 legge 457/1978)</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p><i>Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.</i></p>	<p>Parti comuni di edifici residenziali</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>Singole unità immobiliari residenziali possedute o detenute e loro pertinenze.</p>
<p>Restauro e risanamento conservativo → (lett. (c) art.31 legge 457/1978)</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p><i>Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.</i></p>	<p>Parti comuni di edifici residenziali</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>Singole unità immobiliari residenziali possedute o detenute e loro pertinenze.</p>

Ristrutturazione edilizia (lett. (d) art.31 legge 457/1978)	→	Parti comuni di edifici residenziali
		+
↓		Singole unità immobiliari residenziali possedute o detenute e loro pertinenze.
<p><i>Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.</i></p>		

Inoltre, rientrano nell'ambito agevolativo i seguenti interventi:

- a) Realizzazione di **autorimesse** o **posti auto pertinenziali**, anche a proprietà comune.
In questo caso l'agevolazione compete anche al promissario acquirente del box pertinenziale ceduto da impresa o cooperativa costruttrice; N.B.: al fine della detrazione non è necessario che il box sia ultimato e che sia stato stipulato il rogito d'acquisto ma è sufficiente il preliminare debitamente registrato. Possono avvalersi della detrazione anche gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati. In tal caso, però, la detrazione spetta limitatamente alle spese sostenute per la realizzazione semprechè le stesse risultino comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore (cfr. Circ. n° 24 del 10.06.2004, Ris. n° 38/E dell'8.02.2008 e Ris. n°7/E del 13.01.2011).
- b) Eliminazione di **barriere architettoniche** attraverso la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica ed ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazioni di gravità, ai sensi dell'art.3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n.104.
- c) Realizzazione di opere finalizzate alla **cablatura** degli edifici, al contenimento dell'**inquinamento acustico** o al conseguimento di **risparmi energetici**, nonché all'adozione di **misure antisismiche**.
- d) Realizzazione di opere volte alla prevenzione di **infortuni domestici** ed, in particolare, l'adeguamento di impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza

e l'installazione di dispositivi non prescritti dalla predetta normativa, ma tuttavia finalizzati ad incrementare la sicurezza domestica¹⁴².

- e) Realizzazione di opere volte alla prevenzione di **atti illeciti** da parte di terzi e, in particolare: il rafforzamento, la sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie agli edifici; l'apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione, porte blindate, saracinesche, porte, serrature, tapparelle, vetri antisfondamento, casseforti a muro, fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati, apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline.
- f) Bonifica dall'amianto limitatamente alle unità immobiliari a carattere residenziale.
- g) Installazione di condizionatori con pompa di calore (utilizzabili anche per il riscaldamento): occorre farsi rilasciare dall'installatore una dichiarazione di conformità dell'impianto al conseguimento del risparmio energetico.

Rilevano altresì:

- h) Le spese di progettazione e relative prestazioni professionali;
- i) Le spese sostenute per la redazione della documentazione atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio e per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.¹⁴³
- l) Gli oneri di urbanizzazione e la T.O.S.A.P. (Ris. 18.08.2009, n° 229/E).

Il contribuente che esegue in proprio i lavori ha diritto alla detrazione limitatamente alle spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati.

È opportuno tenere presente che:

- sono agevolabili solo le spese inerenti ad interventi su immobili ad uso abitativo (di qualsiasi categoria catastale siano, per cui potrebbe trattarsi anche di edifici di lusso);
- il beneficio per la ristrutturazione può essere cumulato con le altre agevolazioni previste per gli immobili oggetto di vincolo dei beni di interesse storico ed artistico (legge 1089/1939, ora D.Lgs. 42/2004) anche se, in tale ipotesi, queste vengono ridotte nella misura del 50%;

¹⁴² Non dà diritto all'agevolazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili.

¹⁴³ A fronte di mutui stipulati per il sostenimento delle suddette spese, l'art. 6, comma 16, lett.f) della legge 488/1999 prevede, altresì, la possibilità di detrarre una quota pari al 19% dell'ammontare degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti, per un importo complessivo non superiore a 2.582,28 Euro (cfr. anche capitolo 16, § 5).

- per poter godere dell'agevolazione occorre che il proprietario abbia richiesto l'accatastamento dell'immobile e pagato l'I.C.I.;
- qualora gli interventi siano realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante va ridotta al 50%;
- l'Agenzia delle Entrate (Ris. n° 4/E del 4.01.2011) "con riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio delle detrazioni fiscali del 36 e 55 per cento, ha chiarito che, nell'ipotesi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la detrazione compete solo in caso di fedele ricostruzione, nel rispetto di volumetria e sagoma dell'edificio preesistente; conseguentemente, nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione". Qualora, invece, la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione" (cfr. Circ. n. 57/E del 1998, Circ. n° 36/E del 2007 e, da ultimo, Circ. n° 39/E del 2010).

I criteri indicati si rendono applicabili anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del Piano Casa, posto che le disposizioni che derogano agli strumenti urbanistici locali, essendo introdotte da leggi regionali, non possono influire sulla applicazione di prescrizioni di carattere fiscale contenute nelle norme nazionali".

I Comuni, in relazione agli interventi di cui sopra, possono deliberare l'esonero dal pagamento della tassa per l'occupazione del suolo e delle aree pubbliche (T.O.S.A.P.).

Possono, inoltre, introdurre aliquote agevolate dell'I.C.I., anche inferiori allo 0,4%, per i proprietari che eseguano interventi volti al recupero di immobili inagibili o che realizzino autorimesse o posti auto.

1.9. Condizioni per usufruire della detrazione

Ai sensi del D.M.18 febbraio 1998, n.41, i soggetti che intendono usufruire delle agevolazioni di cui sopra sono tenuti a:

a) trasmettere, prima dell'inizio dei lavori, al Centro operativo di Pescara¹⁴⁴, mediante raccomandata:

¹⁴⁴ A partire dal 1 gennaio 2002 il Centro operativo di Pescara ha assorbito le competenze dei Centri di Servizio territoriali, definitivamente soppressi per effetto del provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 28 dicembre

- comunicazione di inizio lavori redatta su apposito modello;
- fotocopia della concessione, dell'autorizzazione ovvero della comunicazione di inizio lavori, se previste dalla vigente legislazione in materia edilizia;
- i dati catastali identificativi dell'immobile o, in mancanza, fotocopia della domanda di accatastamento;
- fotocopia delle ricevute di pagamento dell'I.C.I. a decorrere dal 1997, se dovuta; se però il contribuente che chiede di fruire della detrazione è un soggetto diverso da quello tenuto al pagamento dell'ICI (ad esempio, l'inquilino), non è necessario trasmettere le copie delle ricevute. Anche per i lavori eseguiti sulle parti comuni dell'edificio non va allegata la ricevuta di pagamento dell'ICI;
- fotocopia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese se gli interventi sono effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali;
- gli estremi di registrazione del contratto di locazione o di comodato e la dichiarazione di consenso ai lavori rilasciata dal proprietario qualora gli stessi siano effettuati dal detentore (se diverso dal coniuge, dai figlio e dai genitori conviventi).

→ *Nella particolare ipotesi di acquisto di **box o posti auto pertinenziali di nuova realizzazione ceduti da impresa o cooperativa costruttrice** il modello di comunicazione al Centro operativo di Pescara può essere inviato anche successivamente alla data di inizio dei lavori di realizzazione degli stessi, purchè entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale si intende fruire dell'agevolazione.*

*In questo caso nel modulo di comunicazione vanno altresì indicati gli estremi della **registrazione del contratto preliminare di compravendita**, attestante la sussistenza del **vincolo pertinenziale** al quale è subordinato il beneficio della detrazione.*

b) comunicare preventivamente all'Azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, la data di inizio dei lavori in caso di interventi che interessino le competenze della stessa; la comunicazione preventiva all'inizio dei lavori non risulta necessaria, ai sensi dell'art. 99 del D.Lgs. 81/2008, qualora trattasi di cantiere per lavori che non superano i 200 uomini/giorni in presenza di un'unica

2001. L'indirizzo è il seguente: Agenzia delle Entrate – Centro Operativo di Pescara, via Rio Sparto 21 – 65100 Pescara.

impresa, mentre è sempre necessaria in presenza, anche non contemporanea, di più imprese nel cantiere;

c) se il relativo importo supera 51.645,69 Euro, trasmettere entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi del periodo d'imposta in cui sono eseguiti i lavori, una dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un professionista abilitato; al riguardo si fa presente che l'Agenzia delle Entrate con Circ. 23.04.2010, n° 21/E, § 1, ha affermato quanto segue: "Considerato ... che dal 2003 il plafond di spesa detraibile (48.000 euro) è al di sotto della soglia a partire dalla quale detto adempimento diventa obbligatorio (51.645,69 euro), si ritiene che la disposizione che prevede la decadenza dal beneficio in caso di omesso invio della comunicazione, debba considerarsi superata a partire dalla detrazione richiesta per il suddetto periodo d'imposta";

d) effettuare il pagamento delle spese detraibili mediante **bonifico bancario o postale** (cfr. Circ. 10.06.2004, n° 24) dal quale risulti la causale del versamento, il **codice fiscale** del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Per le eventuali carenze dei dati contenuti nel bonifico cfr. le Ris. 15.07.2008, n° 300/E e 7.08.2008, n° 353/E.

L'Agenzia delle Entrate con Circ. 12.05.2000, n° 95, § 2.1.10, ha precisato che non è richiesto che tutti i pagamenti delle spese agevolate siano effettuati dopo la trasmissione della comunicazione al centro Operativo di Pescara; ciò è stato confermato anche nelle istruzioni alla compilazione del mod. 730 (nel caso di specie si trattava dell'acquisto di materiali per effettuare lavori di manutenzione straordinaria);

e) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici finanziari, le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese sostenute, nonché la ricevuta del bonifico bancario attraverso il quale è stato effettuato il pagamento. I documenti giustificativi delle spese devono essere intestati al soggetto o ai soggetti che intendono fruire della detrazione (in caso di spese relative alle parti comuni, intestatario è il condominio).

*Ai sensi del D.P.R. del 28 dicembre 2000, n. 445, è possibile sostituire la documentazione prevista con una **autocertificazione**, esente da bollo, attestante il possesso della stessa e la disponibilità ad esibirla se richiesta dagli uffici finanziari.*

Potrà, altresì, essere rilasciata da parte del contribuente dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà nell'ipotesi in cui, per determinati interventi, non sia

richiesto dalla normativa edilizia locale alcun titolo abilitativo, e lo stesso debba fornire, in sede di controllo, prove sulla natura degli interventi realizzati. In detta dichiarazione il contribuente potrà evidenziare la data di inizio dei lavori ed attestare la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano fra quelli agevolati dalla normativa fiscale, pur se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo ai sensi delle disposizioni edilizie vigenti (così la Ris. n° 325 del 12.11.2007).

Nel caso di lavori eseguiti sulle parti comuni degli edifici, è sufficiente la certificazione dell'Amministratore del condominio che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti e che indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

In caso di comproprietà, contitolarità di diritti reali o di coesistenza di più diritti reali su uno stesso immobile, se più di un contribuente, avendo sostenuto le spese, intende fruire della detrazione, il modulo, con allegata la documentazione, può essere trasmesso da uno soltanto di essi. In sede di presentazione della dichiarazione dei redditi, il contribuente che non ha trasmesso il suddetto modulo deve indicare il codice fiscale del soggetto che ha adempiuto l'obbligo anche per suo conto.

Sempre in materia di comproprietà, contitolarità del diritto reale o di coesistenza di più diritti reali, qualora tutti i comproprietari o contitolari intendano fruire della detrazione relativamente al medesimo intervento e sul bonifico bancario sia indicato solo il codice fiscale del soggetto che ha trasmesso il modello di comunicazione, gli altri comproprietari contitolari non perdono il diritto alla detrazione qualora indichino nella propria dichiarazione dei redditi (nell'apposito spazio) il codice fiscale del soggetto che ha effettuato la comunicazione e che è stato già riportato sul bonifico bancario (cfr. Circ. 20.4.2005, n° 15).

1.10. Adempimenti a carico dell'acquirente di immobile ristrutturato

Con particolare riferimento agli acquirenti (o assegnatari) di immobili ristrutturati da imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare (o da cooperative edilizie) non sono necessarie né la trasmissione del modulo di comunicazione al centro operativo di Pescara, né l'effettuazione dei pagamenti mediante bonifico. Per beneficiare della detrazione occorre indicare la spesa effettuata in un apposito campo della dichiarazione dei redditi (Mod. 730 o Modello Unico).

La detrazione compete anche al promissario acquirente dell'immobile, immesso nel possesso del bene, qualora lo stesso esegua, a proprio carico, le spese per gli interventi agevolabili a condizione che il preliminare di vendita sia stato debitamente registrato. In tal caso gli estremi di registrazione del preliminare devono essere indicati nella predetta dichiarazione.

Si precisa che:

- non è richiesta l'autorizzazione ad eseguire i lavori da parte del promittente venditore;
- la detrazione non compete per gli importi corrisposti per l'acquisto dell'immobile.

2. Detrazione Irpef/Ires del 55%

La legge 27 dicembre 2006, n° 296 (Finanziaria 2007), art. 1, commi da 344 a 349, ha ammesso in detrazione dalle imposte sui redditi (Irpef e Ires) il 55% delle spese sostenute in relazione a determinati interventi di riqualificazione energetica effettuati su edifici esistenti.

L'agevolazione è concessa con le modalità previste in relazione alla detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia, alla cui normativa la legge Finanziaria fa espressamente rinvio. Da questa, tuttavia si discosta per l'entità dell'importo detraibile e per alcuni aspetti procedurali.

L'art. 1, commi da 20 a 24, della L. n° 244/2007 ha prorogato per il triennio 2008-2010 questa agevolazione, ampliando le tipologie d'intervento agevolate ed introducendo alcune modifiche nella disciplina delle detrazioni.

L'art. 1, comma 48, della Legge di stabilità ha prorogato al 31 dicembre 2011 l'agevolazione in questione alle condizioni di seguito illustrate.

2.1. Cumulabilità con altre agevolazioni

La detrazione d'imposta del 55% non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste per i medesimi interventi da altre disposizioni di legge quale, ad esempio, la detrazione del 36% per il recupero del patrimonio edilizio.

Nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico, sia in quelle previste per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente potrà fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale, rispettando gli adempimenti previsti per l'agevolazione prescelta.

Inoltre, dal 1° gennaio 2009 la detrazione non è cumulabile con eventuali incentivi riconosciuti dalla Comunità Europea, dalle Regioni o dagli enti locali. Pertanto, il contribuente deve scegliere se beneficiare della detrazione o fruire dei contributi comunitari, regionali o locali.

2.2. Soggetti ammessi alla detrazione

La detrazione spetta a tutti i contribuenti, residenti e non residenti, persone fisiche, professionisti e associazioni tra professionisti, società, imprese, enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, che sostengono costi per l'esecuzione degli interventi su edifici esistenti o su parti di unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, compresi quindi anche gli immobili strumentali, posseduti o detenuti.

Per quanto concerne la fruizione della detrazione da parte delle società o, più in generale da parte dei titolari di reddito d'impresa, occorre precisare che l'Agenzia delle Entrate con le risoluzioni 15.07.2008, n° 303¹⁴⁵ e 01.08.2008, n° 340¹⁴⁶ ha chiarito che la stessa compete con esclusivo riferimento ai fabbricati strumentali da questi utilizzati nell'esercizio della propria attività imprenditoriale. L'Agenzia delle Entrate è pervenuta a tale conclusione ribadendo che l'agevolazione, in virtù di un'interpretazione sistematica della disposizione fiscale, è riferibile esclusivamente agli utilizzatori dei fabbricati oggetto degli interventi.

Conseguentemente non possono fruire dell'agevolazione le imprese di costruzione, ristrutturazione edilizia e vendita in caso di spese sostenute per interventi effettuati su immobili merce.

I soggetti beneficiari della agevolazione devono possedere o detenere l'immobile in base ad un titolo idoneo che può consistere nella proprietà, nuda proprietà, altro diritto reale, contratto di locazione (anche finanziaria), comodato. Possono usufruire dell'agevolazione anche i condomini per gli interventi sulle parti comuni residenziali.

Qualora gli interventi vengano eseguiti mediante contratti di locazione finanziaria, la detrazione competerà all'utilizzatore e verrà determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente. Per tale fattispecie non sussiste l'obbligo di

¹⁴⁵ La risoluzione afferma che l'agevolazione in oggetto non è estendibile agli interventi sui beni merce.

¹⁴⁶ La risoluzione esclude dall'agevolazione gli interventi sugli immobili offerti in locazione (e quindi oggetto dell'attività esercitata).

effettuare il pagamento mediante bonifico bancario o postale (Circ. 23.04.2010 n° 21/E, § 3.6).

I soggetti beneficiari possono fruire della agevolazione a condizione che sostengano le spese e che queste siano rimaste a loro carico.

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari¹⁴⁷ conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, che sostengano le spese per la realizzazione dei lavori¹⁴⁸.

La circolare dell'Agenzia delle Entrate 31.05.2007 n° 36, ha precisato che tale principio *“trova applicazione limitatamente ai lavori eseguiti su immobili appartenenti all'ambito privatistico, a quelli cioè nei quali può esplicarsi la convivenza, ma non in relazione ai lavori eseguiti su immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione”*.

In caso di variazione della titolarità dell'immobile, le quote di detrazione residue potranno essere fruite dal nuovo titolare che ne abbia acquisito la proprietà, o altri diritto reale, a titolo diverso o gratuito. Il beneficio rimane, invece, in capo la conduttore o comodatario qualora dovesse cessare il contratto di locazione o di comodato. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

2.3. Interventi agevolati

Interventi di riqualificazione energetica su edifici esistenti

Sulla base di quanto stabilito dal comma 344 dell'art.1 della L. n° 296/2006, rientrano nell'agevolazione, le spese documentate, sostenute entro il 31 dicembre 2011, relative ad interventi di riqualificazione energetica realizzati su edifici esistenti, - con esclusione degli edifici di nuova costruzione - che conseguano un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori specificati nell'allegato C del D.M. del 19 febbraio 2007, come modificato dal D.M. 7 aprile 2008.

I nuovi valori limite, validi dal 1° gennaio 2008, sono stati definiti con decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008.

¹⁴⁷ Ai sensi dell'art. 5, comma 5, del TUIR, ai fini delle imposte sui redditi, si considerano familiari il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

¹⁴⁸ La circolare dell'Agenzia delle Entrate 4.04.2008 n° 34 chiarisce che il requisito della convivenza deve avere carattere di stabilità e non essere solo episodico. Inoltre si richiede che la convivenza sussista fin dal momento in cui iniziano i lavori.

I parametri cui far riferimento sono quelli applicabili alla data di inizio dei lavori.

Per questa tipologia di intervento, la normativa non specifica quali opere o quali impianti occorra realizzare per raggiungere le prestazioni energetiche indicate; l'intervento, infatti, è definito in funzione del risultato che lo stesso deve conseguire in termini di riduzione del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale. Vi rientrano, a titolo esemplificativo, la sostituzione o l'installazione di impianti di climatizzazione invernale anche con generatori di calore non a condensazione, con pompe di calore, con scambiatori per teleriscaldamento, con caldaie a biomasse, gli impianti di cogenerazione, rigenerazione, gli impianti geotermici e gli interventi di coibentazione non aventi le caratteristiche indicate nei punti di seguito riportati.

La Finanziaria 2007 ed il D.M. 19 febbraio 2007 indicano che l'intervento deve essere effettuato su edifici esistenti senza menzionare, a differenza di quanto specificato in relazione ad altre tipologie di lavori agevolabili previste dalle disposizioni successive, le *“parti o unità di edifici esistenti”*.

Per tale ragione l'Agenzia delle Entrate ritiene che *“l'indice di risparmio che deve essere conseguito per fruire della detrazione debba essere calcolato in riferimento al fabbisogno energetico dell'intero edificio e non a quello delle singole porzioni immobiliari che lo compongono”*.

L'indice di prestazione energetica richiesto può essere conseguito anche mediante la realizzazione degli interventi che la Finanziaria 2007 ai successivi commi individua in maniera puntuale e considera autonomamente agevolabili. Si pone, pertanto, per la detrazione prevista dal comma 344, che si connette ad una generica categoria di opere, la questione della eventuale concorrenza con la detrazione collegata agli altri interventi agevolati.

La circolare n° 36 dell'Agenzia delle Entrate ha chiarito che se più interventi incidono sul livello di climatizzazione invernale la detrazione del 55% compete una sola volta nei limiti previsti per la detrazione che si vuol far valere¹⁴⁹.

Potranno invece essere oggetto di autonoma valutazione, ai fini del calcolo della detrazione, gli interventi di risparmio energetico agevolabili che non incidono sul livello

¹⁴⁹ In tal caso, come precisato dalla circolare 36/2007 dell'Agenzia delle Entrate, occorre specificare nella scheda informativa dell'intervento, (di cui all'allegato E al D.M. 19.02.2007), il comma dell'art. 1 della L. 296/2006 relativo all'intervento (ed alla conseguente detrazione) cui il contribuente intende riferirsi.

di climatizzazione invernale, per i quali la detrazione potrà essere fatta valere anche in aggiunta a quella di cui si usufruisce per la qualificazione energetica dell'edificio di cui al comma 344.

Con la precitata circ. n° 36, § 2, l'Agenzia delle Entrate ha, inoltre, precisato che nel caso di ristrutturazione si può accedere all'incentivo solo in presenza di fedele ristrutturazione, ravvisando nelle altre fattispecie il concetto di nuova costruzione; restano, quindi, esclusi gli interventi relativi ai lavori di ampliamento.

Con successiva circ. 1.07.2010, n° 39/E, § 4, l'Agenzia ha poi stabilito che in caso di ristrutturazione senza demolizione dell'esistente e ampliamento, la detrazione spetta solo per le spese riferibili alla parte esistente, restando esclusi dall'agevolazione gli interventi di riqualificazione energetica globale dell'edificio previsti dall'art. 1, comma 344, della L. 296/2006.

L'Agenzia delle Entrate a seguito di interrogazione parlamentare 5.03909 del 1° dicembre 2010 ha affermato che è possibile eseguire sullo stesso immobile, nel corso del periodo 2007-2010, più interventi di riqualificazione energetica autonomi e non come prosecuzione di quelli precedenti e beneficiare per ciascun intervento della detrazione del 55%, fino all'importo massimo di 100.000 euro. Purchè l'autonoma configurabilità dell'intervento sia subordinata ad elementi riscontrabili in via di fatto oltre che, ove richiesto, all'espletamento degli adempimenti amministrativi relativi all'attività edilizia, quali la denuncia di inizio attività ed il collaudo dell'opera o la dichiarazione di fine lavori.

Ogni intervento, pertanto, per essere considerato autonomamente detraibile, rispetto a quelli eseguiti in anni precedenti, deve essere anche autonomamente certificato dalla documentazione richiesta per la fattispecie in esame.

Interventi su strutture opache e su infissi

Sulla base di quanto stabilito dal comma 345 dell'art.1 della L. n° 296/2006, rientrano nell'agevolazione, le spese documentate, sostenute entro il 31 dicembre 2011, relative ad interventi su:

- edifici esistenti;
- o unità immobiliari esistenti,

riguardanti:

- strutture opache verticali (pareti generalmente esterne);
- strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti);

- finestre comprensive di infissi;

delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno e verso vani non riscaldati, a condizione che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U (dispersione di calore), espressa in W/m²K, evidenziati nella Tabella D allegata al D.M. 19 febbraio 2007.

La circolare n° 36/2007 specifica che la prova dell'“*esistenza dell'edificio*” è fornita dall'iscrizione dello stesso in Catasto, oppure dalla richiesta di accatastamento, nonché dal pagamento dell'Ici, ove dovuta.

La detrazione spetterà in particolare a fronte delle spese relative a:

- interventi che comportino una riduzione della trasmittanza termica U degli elementi opachi costituenti l'involucro edilizio, comprensivi delle opere provvisoriale ed accessorie, attraverso:
 - fornitura e messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti e di materiali ordinari, anche necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
 - demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo;
- interventi che comportino una riduzione della trasmittanza termica U delle finestre comprensive degli infissi attraverso miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti con la fornitura e posa in opera di una nuova finestra comprensiva di infisso e dei componenti vetrati esistenti, con integrazioni e sostituzioni; gli infissi sono comprensivi delle strutture accessorie che hanno effetto sulla dispersione di calore quali, ad esempio, scuri o persiane, o che risultino strutturalmente accorpate al manufatto quali, ad esempio, cassonetti incorporati nel telaio dell'infisso.

In questo gruppo rientra anche la sostituzione di portoni di ingresso a condizione che si tratti di serramenti che delimitano l'involucro riscaldato dell'edificio, verso l'esterno o verso locali non riscaldati, e risultino rispettati gli indici di trasmittanza termica richiesti per la sostituzione delle finestre (circ. 23.04.2010, n° 21/E, § 3.1).

Sono agevolati anche i costi per le prestazioni professionali necessarie alla realizzazione di tali interventi, compreso quelli sostenuti per la redazione dell'“*attestato energetico*”.

A causa della mancata individuazione dei relativi valori obiettivo di trasmittanza termica, nel 2007 sono rimasti esclusi dall'agevolazione, ancorché espressamente menzionati dall'art. 1, comma 345, della L. n° 296/2006, gli interventi riguardanti le “*strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti)*”, e quindi, in particolare, tetti e solai.

A tale inconveniente pone rimedio la Finanziaria 2008, con l'art. 1, comma 23, che sostituisce la tabella allegata alla Finanziaria 2007, recante i valori di trasmittanza termica che costituiscono l'obiettivo degli interventi di cui all'art. 1, comma 345, della L. n° 296/2006 e, in quanto tali, condizionano il riconoscimento dell'agevolazione.

Per espressa statuizione normativa, la sostituzione della tabella vale dal 1° gennaio 2007 e solo per il primo periodo di applicazione della detrazione.

Dal 1° gennaio 2008 i valori di trasmittanza termica U di riferimento sono quelli definiti con decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008, successivamente modificato con D.M. del 6.01.2010.

I parametri cui far riferimento sono quelli applicabili alla data di inizio dei lavori.

Se gli interventi riguardano strutture opache ed infissi già conformi, prima dell'intervento, agli indici di trasmittanza termica indicati nell'allegato D al D.M. 19.02.2007, la detrazione compete solo a condizione che gli indici, a seguito dell'intervento, migliorino (riducendosi) ulteriormente¹⁵⁰.

Per le spese effettuate dal 1° 01.2008 per la sostituzione di finestre, comprensive di infissi, in singole unità immobiliari, non occorre più presentare l'attestato di certificazione o qualificazione energetica.

Installazione di pannelli solari

Sulla base di quanto stabilito dal comma 346 dell'art.1 della L. n° 296/2006, sono ammissibili alla presente agevolazione, le spese documentate, sostenute entro il 31 dicembre 2011, relative all'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per:

- usi domestici;
- od usi industriali,

e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in:

¹⁵⁰ Così la circolare dell'Agenzia delle Entrate 31.05.2007, n° 36, la quale ravvisa la ragione di tale impostazione nel fatto che “*il beneficio è teso ad agevolare gli interventi da cui consegue un risparmio energetico*”.

- piscine;
- strutture sportive;
- case di ricovero e cura,
- istituti scolastici;
- e università.

Come per le altre detrazioni, gli interventi devono essere realizzati su edifici esistenti.

I fabbisogni soddisfatti con l'impianto di produzione di acqua calda possono attenersi non soltanto alla sfera domestica o alle esigenze produttive, ma più in generale all'ambito commerciale ricreativo e socio assistenziale; in pratica possono accedere alla detrazione tutte le strutture riguardanti attività e servizi in cui è richiesta la produzione di acqua calda.

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), del D.M. 19.02.2007, rilevano le spese sostenute per la fornitura e la posa in opera di ogni apparecchiatura termica, meccanica, elettrica ed elettronica e le relative opere idrauliche e murarie.

Sono agevolati anche i costi per le prestazioni professionali necessarie alla realizzazione di tali interventi, compreso il costo per la redazione dell'“*attestato energetico*”.

La risoluzione 20.05.2008 n° 207 dell'Agenzia delle Entrate ha escluso la detrazione del 55% per l'installazione di pannelli solari fotovoltaici. Infatti per l'elettricità prodotta mediante conversione fotovoltaica della fonte solare l'art. 7, comma 2, del D.L. n° 387 del 2003 prevede “*una specifica tariffa incentivante, di importo decrescente e di durata tali da garantire una equa remunerazione dei costi di investimento e di esercizio*”. Secondo l'Agenzia delle Entrate “*i differenti ambiti nei quali operano le due agevolazioni, ovvero quello della produzione e quello del consumo di energia, fanno sì che esse non possano trovare applicazione in relazione al medesimo intervento essendo incompatibili sotto l'aspetto tecnico prima ancora che giuridico*”.

L'art. 8 del D.M. 19.02.2007 e successive modifiche individua le caratteristiche tecniche che i pannelli solari devono necessariamente possedere affinché la relativa installazione possa beneficiare della detrazione del 55%, richiedendo:

- una garanzia minima di:
 - cinque anni, per pannelli e bollitori;

- due anni, per accessori e componenti tecnici;
- la conformità dei pannelli:
 - alle norme UNIEN 12975 o UNIEN 12976, certificati da un organismo di un Paese dell'Unione Europea e della Svizzera.

Anche per le spese in questione effettuate dal 1°.01.2008 non occorre più presentare l'attestato di certificazione o qualificazione energetica.

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale

Sulla base di quanto stabilito dal comma 347 dell'art.1 della L. n° 296/2006, sono ammissibili alla presente agevolazione, le spese documentate, sostenute entro il 31 dicembre 2011, relative alla sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione.

Non è pertanto agevolabile l'installazione di sistemi di climatizzazione invernale in edifici che ne erano sprovvisti.

La detrazione spetterà in particolare a fronte delle spese per smontaggio e dismissione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente, parziale o totale, fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, delle opere idrauliche e murarie necessarie per la sostituzione, a regola d'arte, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione. La circolare n° 36/2007 ha precisato che *“tra le spese ammesse alla detrazione del 55% possono ritenersi comprese anche quelle sostenute per le opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento di risparmio energetico”*. La risoluzione 14.07.2008 n° 283 dell'Agenzia delle Entrate ha, però, ulteriormente precisato che possono fruire della detrazione solo le spese strettamente connesse alla realizzazione dell'intervento che assicura il risparmio energetico¹⁵¹.

Rientrano nell'ambito degli interventi ammessi anche:

- la trasformazione degli impianti individuali autonomi in impianto di climatizzazione invernale centralizzato con contabilizzazione del calore;
- le trasformazioni degli impianti centralizzati per rendere applicabile la contabilizzazione del calore.

¹⁵¹ In particolare la risoluzione con riferimento all'installazione di un impianto radiante a pavimento esclude la detrazione per le spese relative al rifacimento di tutti i pavimenti, alla dismissione del vecchio pavimento e allo smaltimento del materiale relativo al vecchio pavimento.

È invece esclusa l'agevolazione per il passaggio da impianto di climatizzazione invernale centralizzato per l'edificio o il complesso di edifici ad impianti individuali autonomi.

Qualora in uno stabile alcuni appartamenti abbiano il riscaldamento ed altri no, la detrazione non può essere riconosciuta sull'intera spesa sostenuta per l'installazione di un nuovo impianto centralizzato di climatizzazione invernale (cfr. circ. 23.04.2010, n° 21/E, § 3.4).

Sono inoltre ammissibili i costi per le prestazioni professionali necessarie alla realizzazione degli interventi ammessi, compresi i costi per la redazione dell'*"attestato energetico"*.

L'art. 1, comma 20, della L. n° 244/2007 ha esteso, solo fino al 31.12.2009, l'agevolazione in discorso anche in relazione alle spese sostenute per la sostituzione intera o parziale di impianti di climatizzazione invernale non a condensazione.

L'art. 1, comma 21, della L. n° 244/2007 relativamente a questa previsione, ha autorizzato una spesa pari a due milioni di euro annui.

L'art. 1, comma 286, della L. n° 244/2007 ricomprende tra gli interventi agevolati ai sensi dell'art. 1, comma 347, della L. n° 296/2006, gli interventi consistenti nella sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia.

Dal 15 agosto 2009, con l'entrata in vigore della legge n. 99 del 23 luglio 2009, non è più richiesta la presentazione dell'attestato di qualificazione energetica anche per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione.

2.4. Detrazione riconosciuta

Viene individuato un limite massimo di detrazione per tipologia di intervento.

La detrazione deve intendersi riferita all'unità immobiliare oggetto dell'intervento e, pertanto, andrà suddivisa tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa, in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto.

L'agevolazione prevista consiste in una detrazione dall'Irpef o dall'Ires pari al 55%:

- delle spese sostenute nel periodo 1.01.2007 – 31.12.2011 per i soggetti non titolari di reddito d'impresa;
- delle spese imputabili per competenza ai cinque periodi d'imposta in corso, rispettivamente, alle date del 31.12.2007, 31.12.2008, 31.12.2009, 31.12.2010 e 31.12.2011 per i soggetti che conseguono reddito d'impresa.

La detrazione, computata sull'ammontare complessivo delle spese sostenute, assume rilevanza fino a concorrenza di un importo massimo che varia in base alla tipologia di intervento:

- 1) Interventi di riqualificazione globale: 100.000,00 € (55% di € 181.818,18);
- 2) Interventi su strutture opache e su infissi: 60.000,00 € (55% di € 109.090,90);
- 3) Installazione di pannelli solari 60.000,00 € (55% di € 109.090,90);
- 4) Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale 30.000,00 € (55% di € 54.545,45).

Con riferimento alla detrazione massima di 30.000 € relativa alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, la circolare 36/2007 ha chiarito che in caso di interventi su parti comuni condominiali tale limite massimo è da riferirsi a ciascuna unità immobiliare facente parte dell'edificio.

Per gli interventi di riqualificazione globale che si riferiscono all'intero edificio, invece, il limite di 100.000 € costituisce l'ammontare massimo della detrazione e deve essere ripartito su base millesimale tra i condomini che sostengono la spesa.

Il decreto del ministro dell'Economia 7 aprile 2008 ha chiarito che *“nel caso in cui uno degli interventi consista nella mera prosecuzione di interventi appartenenti alla stessa categoria effettuati sullo stesso immobile a partire dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2007, ai fini del computo del limite massimo della detrazione, si tiene conto anche delle detrazioni fruite negli anni precedenti”*¹⁵².

Il riconoscimento dell'agevolazione è subordinato all'indicazione in fattura del costo della manodopera utilizzata per la realizzazione dell'intervento.

Con riferimento alle spese sostenute nel periodo d'imposta 2007 le detrazioni dovevano essere ripartite in tre quote annue di pari importo.

Per gli interventi realizzati dal 1° gennaio 2008 la detrazione poteva essere ripartita in un numero di quote annuali, di pari importo, tra tre e dieci su scelta irrevocabile del contribuente.

¹⁵² In tal senso anche la risoluzione Agenzia delle Entrate 11.07.2008 n° 295.

Per gli interventi realizzati dal 1° gennaio 2009 al 31 dicembre 2010, la detrazione deve essere ripartita in cinque quote annuali di pari importo.

Per gli interventi realizzati nel corso del 2011 la detrazione dovrà essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

2.5. Adempimenti necessari per accedere alla detrazione

Per avvalersi della detrazione i contribuenti non imprenditori devono effettuare il pagamento delle spese a mezzo bonifico bancario o postale, dal quale devono risultare la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione e il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto destinatario del bonifico¹⁵³. Le imprese, invece, non sono vincolate al pagamento delle spese a mezzo bonifico, e possono farvi fronte anche tramite altre modalità (ad esempio assegno bancario o postale).

Come previsto dall'art. 4 del D.M. 19.02.2007 il contribuente, ai fini del riconoscimento del diritto alla detrazione, è tenuto a porre in essere specifici adempimenti. In particolare dovrà acquisire la seguente documentazione:

- asseverazione di un tecnico abilitato che attesti la rispondenza dell'intervento ai pertinenti requisiti richiesti dal D.M. 19.02.2007 per le spese sostenute fino al 31.12.2007 e ai requisiti richiesti dal D.M. 11.03.2008 per le spese sostenute a partire dal 01.01.2008;
- copia dell'attestato di certificazione energetica, ovvero copia dell'attestato di qualificazione energetica, in assenza delle procedure regionali, provinciali o comunali;
- fatture o ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi;
- copia della Delibera Assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese, se l'investimento è effettuato su parti comuni di cui all'art.1117 c.c.;
- consenso all'esecuzione dei lavori, se i lavori sono effettuati dal detentore;

¹⁵³ La circolare Agenzia delle Entrate 04.04.2008 n° 34 ha chiarito che, similmente a quanto accade per il 36%, nel caso in cui non vi sia coincidenza tra il nominativo riportato nella scheda informativa all'ENEA e l'intestazione del bonifico o della fattura, la detrazione spetta al soggetto avente diritto nella misura in cui ha sostenuto effettivamente la spesa a condizione che detta circostanza venga annotata in fattura.

- ricevuta dell'invio della documentazione effettuato all'ENEA¹⁵⁴.

Il tecnico abilitato che rilascia l'attestato di certificazione energetica ovvero di qualificazione energetica, può essere il medesimo tecnico che produce l'asseverazione che attesta la rispondenza dell'intervento ai requisiti previsti dal D.M. 19.02.2007. Dovrà in particolare essere un soggetto abilitato alla progettazione di edifici ed impianti nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente, iscritto agli Ordini professionali degli ingegneri o degli architetti, ovvero, ai Collegi professionali dei geometri o dei periti industriali. Come specificato dalla circolare n ° 36/07, risultano abilitati alla progettazione di edifici anche i dottori agronomi, i dottori forestali ed i periti agrari.

Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. b), del D.M. 19.02.2007, il contribuente che intende avvalersi della detrazione è tenuto ad inviare all'ENEA determinati documenti redatti dai professionisti dell'area tecnica abilitati. In particolare:

- copia dell'attestato di certificazione energetica, ovvero copia dell'attestato di qualificazione energetica;
- scheda informativa relativa agli interventi realizzati, secondo lo schema riportato nell'Allegato E del D.M. 19.02.2007 o, limitatamente alla sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari e all'installazione di pannelli solari, secondo lo schema riportato nell'allegato F del D.M. 07.04.2008.

La trasmissione dei documenti all'ENEA per gli interventi che si concluderanno nel triennio 2008-2010, compresi quelli iniziati e non terminati nel 2007¹⁵⁵, deve avvenire telematicamente, attraverso il sito internet: www.acs.enea.it, ottenendo ricevuta informatica, entro 90 giorni dalla fine dei lavori (data che coincide con il giorno del cosiddetto "collaudo"; ove il collaudo non sia richiesto il contribuente può provare la fine lavori con altra documentazione emessa da chi ha eseguito i lavori, o dal tecnico che compila la scheda informativa).

Per i lavori terminati nel 2007 la presentazione poteva essere effettuata, telematicamente o con raccomandata, entro sessanta giorni dalla fine dei lavori, purché entro il termine ultimo del 29 febbraio 2008.

¹⁵⁴ Ente per le Nuove Tecnologie, l'Energia e l'Ambiente.

¹⁵⁵ In tal caso si dovrà fare un unico invio entro 60 giorni dalla fine dei lavori.

Se la complessità dei lavori eseguiti non trova adeguata descrizione negli schemi predisposti dall'ENEA la documentazione si può inviare a mezzo raccomandata con ricevuta semplice, indirizzando il tutto a: ENEA, Dipartimento ambiente, cambiamenti globali e sviluppo sostenibile, via Anguillarese 301, 00123 Santa Maria di Galeria (Roma), indicando il riferimento: *Detrazioni fiscali – riqualificazione energetica*.

L'art.1, comma 24, lett. c), della L. n° 244/2007, esonera dall'obbligo di acquisire presso un professionista abilitato l'attestato di certificazione energetica, ovvero l'attestato di qualificazione energetica, in relazione alla sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari (art. 1, comma 345, della L. n° 296/2006), ed alla installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda (art. 1, comma 346 della L. n° 296/2006).

Nell'ipotesi di errori in cui può essere incorso il contribuente in sede di compilazione della scheda informatica l'Agenzia delle Entrate, con circ. 23.04.2010, n° 21/E, ha espresso il parere che si possa correggere il contenuto di detta scheda anche oltre il previsto termine per l'invio.

La correzione potrà avvenire mediante l'invio telematico di una nuova comunicazione, che annulli e sostituisca quella precedentemente trasmessa. Più precisamente il nuovo invio dovrà riguardare non solo la scheda informativa ma anche l'attestato di qualificazione energetica, ove richiesto, in relazione alla tipologia di intervento.

Tale comunicazione dovrà, in ogni caso, essere trasmessa entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale la spesa può essere portata in detrazione.

2.6. La comunicazione all'Agenzia delle Entrate

Per le spese sostenute nei periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2008, in base alle modifiche apportate dall'art. 29, comma 6, del D.L. n° 185 del 2008, i contribuenti, fermi restando i requisiti e le altre condizioni previsti dalle relative disposizioni normative, devono inviare all'Agenzia delle Entrate una apposita comunicazione approvata con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 6 maggio 2009.

Il nuovo modello deve essere presentato:

- in via telematica, con riferimento ai soli interventi i cui lavori proseguono oltre il periodo d'imposta, per comunicare le spese sostenute nei periodi d'imposta precedenti a quello in cui i lavori sono terminati;
- per gli interventi i cui lavori proseguono in più periodi d'imposta, inviando un modello per ciascun periodo d'imposta.

Non deve essere presentato:

- se i lavori sono iniziati e si sono conclusi nel medesimo periodo d'imposta;
- se nel periodo d'imposta cui la comunicazione si riferisce non sono state sostenute spese.

Il modello deve essere presentato entro il mese di marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese ovvero, per i soggetti con anno d'imposta non coincidente con l'anno solare, entro 90 giorni dal termine del periodo d'imposta nel quale i lavori hanno avuto inizio.

Per gli interventi i cui lavori proseguono per più periodi d'imposta, il modello deve essere presentato entro 90 giorni dal termine di ciascun periodo d'imposta in cui sono state sostenute le spese oggetto della comunicazione.

Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 21 dicembre 2009 sono state approvate le specifiche tecniche per la trasmissione telematica dei dati contenuti nel modello di comunicazione per lavori concernenti gli interventi di riqualificazione energetica che proseguono oltre il periodo d'imposta.

La mancata osservanza del termine previsto per l'invio del modello o l'omessa trasmissione dello stesso, non comportano la decadenza dal beneficio fiscale. Per queste violazioni, però, si applica la sanzione prevista dall'articolo 11, comma 1, del decreto legislativo n° 471/1997 (da 258 a 2.065 euro).

2.7. Ritenuta del 10% sui bonifici

L'art. 25 del D.L. 31.05.2010, n° 78 (convertito nella L. 30.7.2010, n° 122) ha stabilito che a decorrere dal 1° luglio 2010 le banche e le Poste Italiane devono operare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dai beneficiari, con obbligo di rivalsa, all'atto dell'accredito dei pagamenti disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione d'imposta.

Con provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate, emanato in data 30.06.2010 e identificato dal n° 94288, è stato stabilito che la ritenuta del 10% deve essere effettuata sui pagamenti con bonifico disposti per:

- spese di intervento di recupero del patrimonio edilizio, ai sensi dell’art. 1 della L. 27.12.1997, n° 449 e successive modificazioni (detrazione 36%);
- spese per interventi di risparmio energetico ai sensi dell’art. 1, commi 344, 345, 346 e 347 della L. 27.12.2006, n° 296 e successive modificazioni.

Con Ris. n° 65 del 30.06.2010 dell’Agenzia delle Entrate è stato istituito il codice tributo “1039”.

L’Agenzia delle Entrate con la Circ. n° 40 del 28.07.2010, ha chiarito alcuni aspetti relativi alla disposizione in esame precisando che:

- la base imponibile sulla quale calcolare la ritenuta del 10% è costituita dall’importo del bonifico scomputato forfettariamente dell’IVA con l’aliquota 20% (a prescindere dall’IVA applicata in fattura);
- nei casi in cui per le somme oggetto di bonifico è già prevista una ritenuta alla fonte (è il caso, ad esempio, dei condomini che operano la ritenuta d’acconto del 4%, prevista dall’art. 25-ter del D.P.R. 600/73, sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere e servizi) deve essere applicata soltanto quella del 10%.

L’ABI, a sua volta, con messaggio SIA del 13.07.2010, ha fornito istruzioni al mondo bancario precisando che il nuovo sistema sarà a regime con una soluzione completamente automatizzata a far data dal 1° ottobre 2010.

Con riferimento alle spese che danno diritto alla detrazione del 36%, fra le quali sono compresi gli oneri di urbanizzazione e quelli strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolati, sostenuti in favore dei Comuni, l’Agenzia delle Entrate (Ris. n° 3/E del 4.01.2011) ha precisato che, al fine di beneficiare della detrazione d’imposta del 36%, non è richiesta l’effettuazione del pagamento mediante bonifico, trattandosi di versamenti effettuati, con modalità obbligate, nei confronti di pubbliche amministrazioni.

Pertanto, al fine di evitare che i Comuni subiscano la ritenuta sugli oneri di urbanizzazione e su quelli strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolati, i relativi pagamenti possono essere eseguiti con modalità diverse dal bonifico.

Qualora il pagamento dei predetti oneri avvenga, comunque, mediante bonifico, fermo restando il diritto alla detrazione da parte del contribuente, per evitare l'applicazione di ritenute, nella motivazione del bonifico l'ordinante deve indicare il Comune come soggetto beneficiario e la causale del versamento (ad esempio: oneri di urbanizzazione, tosap, etc. ...); non va invece riportato il riferimento agli interventi edilizi e ai provvedimenti legislativi che danno diritto alle detrazioni e non deve essere utilizzato l'apposito modulo, ove predisposto dalla banca o dall'ufficio postale.

3. Gli interventi di manutenzione con Iva al 10%

Sugli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a) e b) dell'art. 31 della L. 457/1978 (fatta eccezione per gli interventi di manutenzione straordinaria effettuati su edifici di edilizia residenziale pubblica), fatturati dal 1° gennaio 2006, è stata applicata l'Iva con l'aliquota ordinaria del 20%.

La legge 266/2005 (finanziaria 2006) non ha, infatti, prorogato per il 2006 l'agevolazione in materia di Iva contenuta nell'art. 7, comma 1, lett. b), della L. 23.12.1999, n° 488, già prorogata per gli anni 2001, 2002, 2003, 2004 e 2005 dalle leggi n° 388/2000, n° 448/2001, n° 289/2002, dal D.L. n° 269/2003 convertito dalla L. n° 326/2003 e dal D.L. n° 355/2003 convertito dalla L. n° 47/2004 (con effetto retroattivo dal 1° gennaio 2004).

L'aliquota ridotta del 10% è stata ripristinata, per le prestazioni fatturate dal 1° ottobre al 31 dicembre 2006, dall'art. 35, comma 35-ter, del D.L. 223/2006.

L'art. 1, comma 387, lett. b), della L. n° 296/2006 ha prorogato per l'anno 2007 l'aliquota Iva al 10% per le prestazioni fatturate dal 1° gennaio 2007, a condizione che il costo della manodopera sia evidenziato in fattura (comma 388).

La legge Finanziaria per il 2008 (art. 1, comma 18 della L. n° 244/2007) ha prorogato l'agevolazione relativamente alle prestazioni di servizi fatturate dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2010. Non essendo espressamente previsto, come avviene per la detrazione IRPEF del 36%, l'obbligo di evidenziare in fattura il costo della manodopera, a pena di decadenza dell'agevolazione, è stato rimosso dal 2008. L'obbligo di indicare in fattura il costo della manodopera permane tuttora, qualora unitamente alla riduzione di aliquota IVA, si intenda usufruire anche della detrazione del 36% ai fini IRPEF.

L'agevolazione è stata ulteriormente prorogata sino al 2011 dalla legge Finanziaria 2009 (art. 2, comma 15, della L. 203/2008).

La Legge Finanziaria 2010 (art. 2, comma 11 della L. 191/2009) modificando l'art. 1, comma 18 della L. 244/2007, ha prorogato a tempo illimitato l'agevolazione di cui trattasi.

Il beneficio in esame si riferisce alle prestazioni aventi ad oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31, 1° comma, lettere a), b), c), d) della legge 5.8.1978 n. 457, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata (si tratta degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia).

L'art.7 della legge 488/1999 prevede, inoltre, che l'aliquota IVA del 10% si applichi in quei casi in cui non sia previsto un trattamento più favorevole per il contribuente¹⁵⁶. Non si rende applicabile, pertanto, nelle ipotesi in cui le prestazioni usufruiscano già dell'aliquota ridotta del 4% o del regime di esenzione.

Secondo la Circolare esplicativa 29.12.1999, n° 247, la "**prevalenza abitativa**" si verifica in presenza di una delle seguenti condizioni:

- 1) unità immobiliari accatastate nel gruppo A, fatta eccezione per la categoria A10 (uffici) indipendentemente dall'effettivo utilizzo delle stesse e relative pertinenze;
- 2) interi fabbricati con oltre il 50% della superficie dei piani sopra terra destinati ad abitazione privata.

Tuttavia i lavori eseguiti sulle unità immobiliari a destinazione non abitativa (uffici e negozi), ancorché situate all'interno di edifici a prevalente destinazione abitativa, non rientrano nell'ambito dell'agevolazione tranne nel caso di lavori effettuati sulle parti comuni (facciata, androne, scale...).

In particolare:

- se l'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria viene effettuato sulle parti comuni, l'aliquota agevolata si applica su tutto l'intervento, seppure con le limitazioni poste dall'utilizzo di "beni di valore significativo"*(vedi infra)*;
- se l'intervento di recupero viene realizzato, anziché sulle parti comuni, su una singola unità immobiliare del fabbricato, l'agevolazione si applica solo se tale unità

ha le caratteristiche abitative di cui al punto 1) o ne costituisce una pertinenza (C.M. n° 71/E del 7.04.2000).

L'agevolazione riguarda la prestazione di servizi complessivamente intesa, per cui si estende anche alle forniture delle materie prime e semilavorate e degli altri beni necessari per i lavori, a condizione che tali beni siano forniti dallo stesso soggetto che effettua la prestazione (*fornitura con posa in opera*) e che non si tratti di beni qualificati come "significativi". Tuttavia non rientrano nell'ambito agevolativo le prestazioni rese da professionisti (architetti, ingegneri, geometri), in quanto la disposizione è volta ad agevolare solo le prestazioni con prevalente contenuto di manodopera.

3.1. Utilizzo di "beni significativi"

I beni per i quali ricorre la condizione del valore significativo sono quelli tassativamente individuati con il D.M. 29 dicembre 1999.

Elenco dei beni individuati con D.M.29 dicembre 1999.

- a) Ascensori e montacarichi;
- b) Infissi esterni ed interni;
- c) Caldaie;
- d) Video citofoni;
- e) Apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- f) Sanitari e rubinetterie da bagno;
- g) Impianti di sicurezza.

Nel caso in cui, nell'ambito dell'intervento manutentivo, vengano impiegati beni di cui al D.M. 29 dicembre 1999, l'aliquota del 10% spetta:

- a) sul corrispettivo della prestazione al netto del valore dei suddetti beni;
- b) sull'ammontare degli stessi fino a concorrenza del valore sub a), applicandosi sull'eventuale eccedenza l'aliquota ordinaria del 20%.

Esempio:

Nell'ipotesi di valore complessivo della prestazione pari a 1000, con fornitura di beni pari a 800, di cui 700 "significativi", si ha:

¹⁵⁶ Cfr. Circ. N. 15/E del 5.3.2003.

ALIQUOTA IVA	IMPONIBILE	
10%	300	(valore netto della prestazione = 1000-700)
10%	300	(valore bene significativo corrispondente al valore netto della prestazione)
20%	400	(valore del bene significativo eccedente)

N.B. In fattura deve essere indicato il corrispettivo del servizio al netto del valore dei “beni significativi” (individuati con D.M.29 dicembre 1999) e, distintamente, la parte del valore dei beni stessi cui è applicabile l’aliquota ridotta e l’eventuale parte assoggettata ad aliquota del 20%. In pratica, se i beni significativi hanno un valore inferiore al 50% del corrispettivo dell’intero intervento, si applica l’aliquota ridotta sull’intero valore dell’opera.

Esempio:

Nell’ipotesi di valore complessivo della prestazione pari a 1000, con fornitura di beni pari a 800, di cui 300 “significativi”, si ha:

ALIQUOTA IVA	IMPONIBILE	
10%	700	(valore netto della prestazione = 1000-300)
10%	300	(valore bene significativo)

Si ricorda che, al di fuori del suddetto regime agevolativo, scontano l’aliquota del 10%:

- le prestazioni di servizi aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di ***manutenzione straordinaria***, purché effettuati su edifici di edilizia residenziale pubblica (Tabella A, parte III allegata al D.P.R. 633/1972 n. 127-duodecies);
- gli interventi di ***restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione*** scontano l’aliquota del 10% a prescindere dalla tipologia dell’immobile oggetto del recupero (Tabella A, parte III allegata al D.P.R. 633/1972 n. 127-quaterdecies).

N.B.: In questi casi l’aliquota Iva del 10%, si applica sull’intero valore della prestazione.

Indice appendice

1.0 Normativa di riferimento

1.1 Gruppi e categorie catastali

1.2 Definizione delle abitazioni non di lusso

1.3 Definizione di costruzioni rurali

2.0 Opere di urbanizzazione

2.1 Coefficienti immobili cat. D (ai fini I.C.I.)

2.2 Coefficienti per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto

1.0 Normativa di riferimento

La vigente normativa fiscale sui trasferimenti immobiliari, in tema di imposta sul valore aggiunto, imposte di registro, ipotecaria e catastale, successioni e donazioni ed INVIM, è data dalle seguenti disposizioni

- per l'IVA:

D.P.R. 26.10.1972, n. 633

- per l'Imposta di registro:

D.P.R. 26.4.1986, n. 131

- per le Imposte ipotecaria e catastale:

D.Lgs. 31.10.1990, n. 347

- per l'imposta sulle successioni e donazioni:

D.Lgs. 31.10.1990, n. 346

- per l'INVIM (*):

D.P.R. 26.10.1972, n. 643

- per l'I.C.I. :

D.Lgs. 30.12.1992, n. 504

- per le Imposte sui redditi:

D.P.R. 22.12.1986, n. 917

e dalle successive norme modificative ed integrative.

(*) L'art.8 della legge 448 del 28 dicembre 2001 (Finanziaria 2002) ha anticipato al 1.1.2002 l'abolizione definitiva dell'INVIM che, soppressa dall'art. 17 del D.Lgs 30.12.92 n. 504, avrebbe dovuto tuttavia applicarsi, con limitato riferimento agli incrementi di valore verificatisi fino al 31.12.1992, fino al 1.1.2003.

N.B.: 1) Nel testo quando si tratta di immobili "storici" si cita la legge 1089/39: tale provvedimento è stato, tuttavia, abrogato dal D.Lgs. 29.10.1999, n° 490, che è stato, a sua volta, abrogato dal D.Lgs. 22.1.2004, n° 42.

2) Nel testo quando si fa riferimento alla definizione degli interventi edilizi, si cita la legge 5 agosto 1978, n. 457, il cui art. 31 è stato sostituito dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

1.1 Gruppi e categorie catastali

I. Immobili a destinazione ordinaria		
Gruppo	Cat.	Descrizione
A	A/1	Abitazioni di tipo signorile
	A/2	Abitazioni di tipo civile
	A/3	Abitazioni di tipo economico
	A/4	Abitazioni di tipo popolare
	A/5 *	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A/6 *	Abitazioni di tipo rurale
	A/7	Abitazioni in villini
	A/8	Ville
	A/9	Castelli, palazzi eminenti
	A/10	Uffici e studi privati
	A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi
B	B/1	Collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme
	B/2	Case di cura ed ospedali
	B/3	Prigioni e riformatori
	B/4	Uffici pubblici
	B/5	Scuole e laboratori scientifici
	B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, circoli ricreativi e culturali senza fine di lucro, che non hanno sede in edifici della categoria A/9
	B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
	B/8 *	Magazzini sotterranei per depositi di derrate
C	C/1	Negozi e botteghe
	C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa
	C/3	Laboratori per arti e mestieri
	C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi
	C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative
	C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
	C/7	Tettoie; posti auto su aree private; posti auto coperti

II. Immobili a destinazione speciale		
Gruppo	Cat.	Descrizione
D	D/1	Opifici
	D/2	Alberghi e pensioni
	D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli; arene, parchi giochi,zoo-safari
	D/4	Case di cura ed ospedali
	D/5	Istituti di credito, cambio ed assicurazione
	D/6	Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi
	D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
	D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
	D/9	Edifici galleggianti o assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio; aree attrezzate per l'appoggio di palloni aerostatici e dirigibili
	D/10 *	Residence
	D/11 *	Scuole e laboratori scientifici privati
	D/12 *	Posti barca in porti turistici, stabilimenti balneari (caratterizzati da conc. demaniale per l'uso dello specchio d'acqua e dell'arenile

III. Immobili a destinazione speciale		
Gruppo	Cat.	Descrizione
E	E/1	Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei; stazioni per metropolitane, stazioni per ferrovie, impianti di risalita in genere
	E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
	E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
	E/4	Recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili
	E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
	E/6	Fari, semafori, torri per rendere pubblico l'uso dell'orologio
	E/7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
	E/8	Fabbricati e costruz. nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia
	E/9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle cat. precedenti del gruppo E

* Con D.M. 18.3.1991 n. 3/1003, l'amministrazione del catasto è stata autorizzata a procedere alla revisione generale della qualificazione, della classificazione e del classamento del nuovo catasto edilizio urbano. La revisione comporterà la soppressione delle categorie A/5, A/6 e B/8 e l'istituzione delle nuove categorie D/10, D/11, D/12.

1.2 Definizione delle abitazioni di lusso

Sono considerate abitazioni di lusso secondo le disposizioni contenute nel D.M. 2 Agosto 1969 (pubblicato sulla G.U. n° 218 del 27.8.1969) quelle che rientrano nella elencazione qui riportata:

Art. 1 - Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a “ville”, “parco privato” ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come “di lusso”.

Art. 2 - Le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq., escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali.

Art. 3 - Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati.

Art. 4 - Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.

Art. 5 - Le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a 200 mq. (esclusi balconi, terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.

Art. 6 - Le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte le scale e posto macchine).

Art. 7 - Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione.

Art. 8 - Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata al presente decreto.

Art. 9 - Le norme di cui al presente decreto entrano in vigore il primo giorno del mese successivo a quello della pubblicazione nella G.U.

Art. 10 - Alle abitazioni costruite in base a licenza di costruzione rilasciata in data anteriore a quella dell'entrata in vigore del presente decreto si applicano le disposizioni di cui al decreto ministeriale 4 dicembre 1961.

Art. 11 - I comuni debbono precisare nella licenza di costruzione e sugli elaborati di progetto la destinazione urbanistica della zona dove sorgono le abitazioni oggetto della licenza stessa e la relativa normativa edilizia, nonché i principali dati inerenti al progetto approvato.

Tabella delle caratteristiche di lusso	
Caratteristiche	Specificazione delle caratteristiche
a) Superficie dell'appartamento	Superficie utile complessiva superiore a mq.160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine.
b) Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi	Quando la loro superficie utile complessiva supera mq. 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana.
c) Ascensori	Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati.
d) Scala di servizio	Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni od incendi.
e) Montacarichi o ascensore di servizio	Quando sono a servizio di meno di 4 piani.
f) Scala principale	a) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm. 170 di media; b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato
g) Altezza libera netta al piano	Superiore a m 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.
h) Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna	a) in legno pregiato o massello e lastronato; b) di legno intagliato, scolpito o intarsiato; c) con decorazioni pregiate sovrapposte od impresse
i) Infissi interni	Come alle lettere a), b), c), della caratteristica h) anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% (cinquanta per cento) della superficie totale.
l) Pavimenti	Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie utile totale dell'appartamento: a) in materiale pregiato b) con materiali lavorati in modo pregiato.
m) Pareti	Quando per oltre il 30% (trenta per cento) della loro superficie complessiva siano:

	a) eseguite con materiali e lavori pregiati; b) rivestite di stoffe od altri materiali pregiati.
n) Soffitti	Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.
o) Piscina	Coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.
p) Campo da tennis	Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.
<p>N.B. : - Il computo delle caratteristiche agli effetti delle agevolazioni fiscali va riferito ad ogni singola unità immobiliare (appartamento)</p>	

1.3 Definizione di costruzioni rurali

1) Art. 42 D.P.R. 22.12.1986 N. 917

Non si considerano produttive di reddito di fabbricati le costruzioni o porzioni di costruzioni rurali, e relative pertinenze appartenenti al possessore o all'affittuario dei terreni cui servono e destinate:

- a) all'abitazione delle persone addette alla coltivazione della terra, alla custodia dei fondi, del bestiame e degli edifici rurali e alla vigilanza dei lavoratori agricoli, nonché dei familiari conviventi a loro carico, sempre che le caratteristiche dell'immobile siano rispondenti alle esigenze delle attività esercitate;
- b) al ricovero degli animali di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 32 e di quelli occorrenti per la coltivazione;
- c) alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione;
- d) alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli e alle attività di manipolazione e trasformazione di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 32.

2) Art. 32, D.P.R. 22.12.1986 N. 917 (reddito agrario)

Il reddito agrario è costituito dalla parte di reddito medio ordinario dei terreni imputabile al capitale di esercizio e al lavoro di organizzazione impiegati nei limiti della potenzialità del terreno, nell'esercizio di attività agricole su di esso.

Sono considerate attività agricole:

- a) le attività dirette alla coltivazione del terreno e alla silvicoltura;
- b) l'allevamento di animali con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno e le attività dirette alla produzione di vegetali tramite l'utilizzo di strutture fisse o mobili, anche provvisorie, se la superficie adibita alla produzione non eccede il doppio di quella del terreno su cui la produzione stessa insiste.
- c) le attività di cui al 3° comma dell'art. 2135 del codice civile, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, ancorché non svolte sul terreno, di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, con riferimento ai beni individuati, ogni due anni e tenuto conto dei criteri di cui al comma 1, con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze su proposta del Ministro delle politiche agricole e forestali.

Con decreto del Ministro delle Finanze di concerto con il Ministro dell'Agricoltura e delle Foreste, è stabilito per ciascuna specie animale il numero dei capi che rientra nei limiti di cui alla lettera b) del comma 2, tenuto conto della potenzialità produttiva dei terreni e delle unità foraggiere occorrenti a seconda della specie allevata.

Non si considerano produttivi di reddito agrario i terreni indicati nel comma 2 dell'art. 27 (che

costituiscono pertinenze di fabbricati urbani, dati in affitto per usi non agricoli, produttivi di reddito di impresa).

Art. 9, commi da 3 a 6, D.L. 30.12.1993 n. 557 convertito dalla legge 26.2.1994 n. 133
(come modificato dal D.P.R. 23.03.1998 n.139 e, da ultimo, dall'art. 1, comma 275, della L. 24.12.2007, n° 244 - finanziaria 2008 - in vigore dal 1°01.2008)

3. Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni:

- a) il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione:
 - 1) dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
 - 2) dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;
 - 3) dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
 - 4) da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;
 - 5) da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 29.03.2004, n° 99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale *(lettera così sostituita dall'art. 42 bis, comma 1, lettera a), D.L. 1°10.2007, n° 159, modificato in sede di conversione)*;
- a-bis) i soggetti di cui ai numeri 1), 2) e 5) della lettera a) devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29.12.1993, n° 580 *(lettera aggiunta dall'art. 42 bis, comma 1, lettera a), D.L. 1°10.2007, n° 159, modificato in sede di conversione)*;
- b) *(lettera abrogata dall'art. 42 bis, comma 1, lettera b), D.L. 1°10.2007, n° 159, modificato in sede di conversione)*;
- c) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 31.01.1994, n° 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;
- d) il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in

esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97 del 1994, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'articolo 34 del decreto del Presidente della Repubblica 26.10.1972, n° 633;

- e) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 e A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2.08.1969, adottato in attuazione dell'articolo 13 della legge 2.07.1949, n° 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 218 del 27.08.1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali (*comma così sostituito dall'art. 2, D.P.R. 23.03.1998, n° 139*).

3.bis. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 del codice civile e in particolare destinate:

- a) alla protezione delle piante;
- b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
- c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
- e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20.02.2006, n° 96 (*lettera così sostituita dall'art. 1, comma 275, legge 24.12.2007, n°244*);
- f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18.05.2001, n° 228;
- l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso (*comma così sostituito dall'art. 42 bis, comma 1, lettera c), D.L. 1°10.2007, n° 159, modificato in sede di conversione*).

3.ter. Le porzioni di immobili di cui al comma 3-bis, destinate ad abitazione, sono censite in catasto, autonomamente in una delle categorie del gruppo A (*comma aggiunto dall'art. 42 bis, comma 1, lettera c), D.L. 1°10.2007, n° 159, modificato in sede di conversione*).

4. Fermi restando i requisiti previsti dal comma 3, si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purché entrambi risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti (*comma così modificato, in sede di conversione, dalla legge 26.02.1994, n° 133*).

5. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti. Qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente. Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità dei medesimi è subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti indicati nel comma 3, anche al limite massimo di cinque vani catastali o, comunque, di 80 metri quadrati per un abitante e di un vano catastale, o, comunque, di 20 metri quadrati per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza catastale è definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati.

6. Non si considerano produttive di reddito di fabbricati le costruzioni non utilizzate, purché risultino soddisfatte le condizioni previste dal comma 3, lettere a), c), d) ed e). Lo stato di non utilizzo deve essere comprovato da apposita autocertificazione con firma autenticata, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

Al 31 ottobre 2008 è scaduto il termine per l'iscrizione nel catasto fabbricati delle costruzioni abitative appartenenti agli imprenditori agricoli, non iscritti nel Registro delle Imprese, tenuto presso le Camere di Commercio. L'adempimento riguarda gli imprenditori in regime di esonero ai fini IVA i quali sono legittimamente esonerati da detta iscrizione.

L'accatastamento delle abitazioni è condizione essenziale affinché le stesse mantengano la loro "ruralità", con la conseguenza che il relativo reddito non può considerarsi compreso nel reddito domenicale del terreno e, quindi, va autonomamente determinato e dichiarato.

Al 30 settembre 2010 è scaduto il termine per il completamento dell'attività di monitoraggio svolta dall'Agenzia del Territorio al fine di individuare gli immobili non iscritti in catasto.

In particolare tale attività era volta all'individuazione di:

- fabbricati iscritti al catasto terreni per i quali sono venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità fiscale;
- fabbricati che non risultano dichiarati al catasto.

Per i fabbricati non iscritti in catasto, ovvero che hanno perduto i requisiti richiesti, già individuati dall'Agenzia nel triennio 2007/2009, i proprietari avevano tempo fino al 31 dicembre 2010 per regolarizzare la propria posizione senza incorrere nelle previste sanzioni amministrative (da un minimo di € 258 ad un massimo di € 2.066). Tale termine è stato prorogato al 31.03.2011 dal D.L. 29.12.2010, n. 225.

Per quanto riguarda l'attività svolta successivamente la regolarizzazione potrà avvenire nel termine di sette mesi decorrenti dal 29 settembre 2010.

2.0 Opere di urbanizzazione

Per le opere di urbanizzazione la normativa di riferimento è data dall'art. 4 legge 29.9.1964 n. 847 come integrato dall'art 44 della L 22.10.1971 n. 865 e dall'art. 17, comma 443, della L. 11.03.1988, n° 67.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- a) strade residenziali, ovvero quelle realizzate in funzione di un centro abitato, costruito o costruendo;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Sono assimilati alle opere di urbanizzazione ai fini IVA:

- linee di trasporto metropolitane, tranviarie ed altre linee di trasporto a impianto fisso (lo stesso trattamento di aliquota è riservato alle motrici, carrozze e materiale rotabile);
- impianti di produzione e reti di distribuzione di calore-energia;
- impianti di produzione e reti di distribuzione di energia elettrica da fonte solare fotovoltaica ed eolica;

- impianti di depurazione destinati ad essere collegati a reti fognarie, anche intercomunali ed ai relativi collettori di adduzione;
- opere, costruzioni ed impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione di rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi e alla bonifica delle aree inquinate (art. 58, comma 1, D.Lgs. 5.02.1997, n° 22);
- parcheggi realizzati ai sensi della legge Tognoli (n. 122/1989);
- opere di impiantistica sportiva realizzate a sensi e con le procedure di cui alla legge n. 65/1987;
- impianti cimiteriali (art. 26-bis, D.L. 28.12.1989, n° 415).

Il regime IVA previsto per le opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 127-quinquies della Tariffa, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972 è, altresì, applicabile agli edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso: edifici scolastici, caserme, ospedali, case di cura, ricoveri, colonie climatiche, collegi, educandati, asili infantili, orfanotrofi e simili.

Le opere di urbanizzazione, da realizzare nella medesima area nella quale saranno realizzati gli edifici aventi le caratteristiche della legge "Tupini", non possono considerarsi ai fini IVA, accessorie a questi ultimi, presentando finalità diverse da quelle meramente abitative dei suddetti edifici: dette opere dovranno, pertanto, essere fatturate dalle imprese appaltatrici con le aliquote proprie (Ris. n° 229 del 21.08.2007).

**2.1 Coefficienti immobili cat. D senza rendita catastale
(da utilizzare per il calcolo dell'ICI dovuta per l'anno 2010)**

Anno di formazione	Coefficienti
2010	1,02
2009	1,03
2008	1,07
2007	1,11
2006	1,14
2005	1,17
2004	1,24
2003	1,28
2002	1,33
2001	1,36
2000	1,40
1999	1,42
1998	1,45
1997	1,48
1996	1,53
1995	1,57
1994	1,62
1993	1,66
1992	1,67
1991	1,71
1990	1,79
1989	1,87
1988	1,95
1987	2,11
1986	2,27
1985	2,44
1984	2,60
1983	2,76

1982 e prec.	2,92
---------------------	------

D.M. 9.03.2010, G.U. n° 69 del 24.03.2010

2.2 Coefficienti per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto

Con l'usufrutto il proprietario trasferisce all'usufruttuario il diritto reale di godere della cosa, rispettandone la destinazione economica; può anche acquistarsi per usucapione. L'usufrutto è temporaneo non potendo eccedere la vita dell'usufruttuario; se costituito a favore di persona giuridica non può durare più di trenta anni.

Si ammette la possibilità di un usufrutto congiuntivo, a favore di più persone con la clausola di accrescimento dall'una alle altre in caso di morte, ovvero di un usufrutto successivo ma in tal caso solo a titolo oneroso e per atto *inter vivos*.

L'usufruttuario può cedere il proprio diritto per un certo tempo o per tutta la sua durata, se ciò non è vietato dal titolo costitutivo.

L'imposta di registro e quella sulle successioni e donazioni colpiscono il trasferimento dell'usufrutto. La riunione dell'usufrutto e della nuda proprietà nella stessa persona non comporta, invece (per il momento), alcun onere fiscale.

Saggio degli interessi legali **in vigore dal 1.1.2011** = 1,50% (D.M. 7.12.2010 su G.U. n° 292 del 15.12.2010).

Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni (D.M. 23.12.2010 su G.U. n° 305 del 31.12.2010).

Usufrutto a vita		
Età del beneficiario (anni compiuti)	Valore Usufrutto dall'1.1.2011 %	Valore Nuda proprietà %
<i>da 0 a 20 anni</i>	95,25	4,75
<i>da 21 a 30 anni</i>	90,00	10,00
<i>da 31 a 40 anni</i>	84,75	15,25
<i>da 41 a 45 anni</i>	79,50	20,50
<i>da 46 a 50 anni</i>	74,25	25,75
<i>da 51 a 53 anni</i>	69,00	31,00
<i>da 54 a 56 anni</i>	63,75	36,25
<i>da 57 a 60 anni</i>	58,50	41,50
<i>da 61 a 63 anni</i>	53,25	46,75
<i>da 64 a 66 anni</i>	48,00	52,00
<i>da 67 a 69 anni</i>	42,75	57,25
<i>da 70 a 72 anni</i>	37,50	62,50
<i>da 73 a 75 anni</i>	32,25	67,75
<i>da 76 a 78 anni</i>	27,00	73,00
<i>da 79 a 82 anni</i>	21,75	78,25
<i>da 83 a 86 anni</i>	16,50	83,50
<i>da 87 a 92 anni</i>	10,50	89,50
<i>da 93 a 99 anni</i>	6,00	94,00

Esempio: Valore piena proprietà = € 500 ; Età usufruttuario: = 51 anni

→ *Valore usufrutto = (€ 500 x 69%) = € 345 ;*

→ *Valore nuda proprietà = (€ 500 - 345) = € 155 ;*

Saggio degli interessi legali in vigore dal 1.1.2010 al 31.12.2010 = 1% (D.M. 4.12.2009 su G.U. n° 291 del 15.12.2009).

Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni (D.M. 23.12.2009 su G.U. n° 303 del 31.12.2009).

Usufrutto a vita		
Età del beneficiario (anni compiuti)	Valore Usufrutto dall'1.1.2010 %	Valore Nuda proprietà %
<i>da 0 a 20 anni</i>	95,00	5,00
<i>da 21 a 30 anni</i>	90,00	10,00
<i>da 31 a 40 anni</i>	85,00	15,00
<i>da 41 a 45 anni</i>	80,00	20,00
<i>da 46 a 50 anni</i>	75,00	25,00
<i>da 51 a 53 anni</i>	70,00	30,00
<i>da 54 a 56 anni</i>	65,00	35,00
<i>da 57 a 60 anni</i>	60,00	40,00
<i>da 61 a 63 anni</i>	55,00	45,00
<i>da 64 a 66 anni</i>	50,00	50,00
<i>da 67 a 69 anni</i>	45,00	55,00
<i>da 70 a 72 anni</i>	40,00	60,00
<i>da 73 a 75 anni</i>	35,00	65,00
<i>da 76 a 78 anni</i>	30,00	70,00
<i>da 79 a 82 anni</i>	25,00	75,00
<i>da 83 a 86 anni</i>	20,00	80,00
<i>da 87 a 92 anni</i>	15,00	85,00
<i>da 93 a 99 anni</i>	10,00	90,00

Esempio: Valore piena proprietà = € 500 ; Età usufruttuario: = 51 anni

→ *Valore usufrutto* = (€ 500 x 70%) = € 350 ;

→ *Valore nuda proprietà* = (€ 500 - 350) = € 150 ;