

LA DISCIPLINA FISCALE DEGLI IMMOBILI

di Saverio CINIEMI

Sommario

- Imposte dirette: aspetti generali
- Imposte dirette: reddito dominicale
- Imposte dirette: reddito agrario
- Imposte dirette, reddito dei fabbricati: soggetti passivi, determinazione, abitazione principale
- Imposte dirette, reddito dei fabbricati: abitazioni secondarie, abitazioni locate, abitazioni rurali, immobili di interesse storico o artistico, immobili posseduti all'estero
- Imposte dirette: immobili delle imprese
- Imposte dirette: immobili dei professionisti
- Imposte dirette: redditi diversi su immobili
- Imposte dirette: detrazione per spese di manutenzione e ristrutturazione, detrazione degli interessi su mutui ipotecari per la costruzione di immobili
- Iva: aspetti generali, condizioni per l'applicazione dell'aliquota ridotta
- Iva: immobili agevolati
- Iva: costruzione di immobili
- Iva: trasferimento di immobili
- Iva: permuta di immobili, locazione di immobili, detrazione dell'imposta in edilizia
- Iva: agevolazioni per gli interventi di recupero edilizio
- Imposta di registro: aspetti generali
- Imposta di registro: terreni agricoli, altri atti soggetti all'aliquota dell'8%, immobili di interesse storico, artistico e archeologico, abitazioni acquistate da imprese immobiliari, atti soggetti a imposta fissa
- Imposta di registro, abitazioni non di lusso "prima casa": condizioni per applicare l'aliquota agevolata; dichiarazione; decadenza e sanzioni
- Imposta di registro, abitazioni non di lusso "prima casa": riacquisto, pertinenze, acquisto per successione "mortis causa", acquisto per donazione, casi particolari, credito per il riacquisto
- Imposta di registro: rettifica e accertamento
- Imposta di registro: locazioni; altre imposte indirette

IMPOSTE DIRETTE: ASPETTI GENERALI

Premessa

Il mercato immobiliare, negli ultimi anni, sta vivendo un periodo di fermento e di progressivo sviluppo, per una serie di fattori sia prettamente economici sia legati a motivazioni socio-culturali.

Infatti, la sempre minore fiducia negli investimenti finanziari porta le famiglie a investire nel "mattone", bene che, in periodi di difficoltà economiche, dà, sicuramente, maggiori garanzie.

Di tutto ciò si è accorto anche il legislatore fiscale che, se da un lato continua a incentivare tutte quelle forme agevolative che favoriscono lo sviluppo della piccola proprietà (si pensi, ad esempio, all'agevolazione prevista per l'acquisto della "prima casa"), dall'altro, specialmente negli ultimi tempi, sta affinando e inasprando sempre di più le disposizioni che tendono a colpire tutte quelle forme di elusione ed evasione fiscale insite nel settore immobiliare.

Basti pensare alle norme contenute nella Finanziaria 2005 (legge 30 dicembre 2004, n. 311), che hanno introdotto rilevanti novità rivolte a combattere le predette forme di elusione ed evasione.

Nel presente lavoro, verrà analizzata la disciplina fiscale degli immobili (sia terreni che fabbricati), partendo dalle imposte dirette per arrivare all'Iva e alle indirette, senza trascurare tutte le norme agevolative vigenti.

1. IMPOSTE DIRETTE

1.1 Aspetti generali

1.1.1 Definizione di redditi fondiari

L'articolo 6 del Dpr n. 917/1986, tra la classificazione dei redditi soggetti a Irpef, inserisce anche quelli fondiari.

Il successivo articolo 25 stabilisce che costituiscono redditi fondiari quelli inerenti i terreni e i fabbricati situati nel territorio dello Stato, iscritti o iscrivibili nel catasto dei terreni o nel catasto edilizio urbano con autonoma attribuzione di rendita.

I redditi fondiari si distinguono in:

- redditi dominicali dei terreni
- redditi agrari di terreni
- redditi dei fabbricati.

1.1.2 Titolarità e imputazione dei redditi fondiari

I redditi fondiari concorrono a formare il reddito complessivo del soggetto che possiede l'immobile a titolo di titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso.

Tale principio, contenuto nell'articolo 26 del Dpr n. 917/1986, dispone, dunque, l'attribuzione del reddito al contribuente, indipendentemente dalla percezione dello stesso, a differenza di quanto accade per altre tipologie di reddito, la cui tassazione è strettamente connessa alla loro percezione (basti pensare al reddito di lavoro dipendente)¹.

Tra gli altri diritti reali rientra anche il diritto di abitazione sull'abitazione principale e relative pertinenze, che spetta al coniuge del defunto ai sensi dell'articolo 540 del codice civile e al coniuge separato convenzionalmente o per sentenza.

Il diritto di abitazione viene riconosciuto anche in capo ai soci delle cooperative edilizie a proprietà divisa e ai soggetti assegnatari di alloggi a riscatto, a seguito di patto di futura vendita con enti.

Nei casi di contitolarità della proprietà o altro diritto reale sull'immobile o di coesistenza di più diritti reali su di esso, il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto per la parte corrispondente al suo diritto.

Se il possesso dell'immobile è stato trasferito, in tutto o in parte, nel corso del periodo di imposta, il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto proporzionalmente alla durata del suo possesso.

1.1.2.1 Eccezione: canoni non percepiti in caso di sfratto per morosità

Il principio di imputazione dei redditi fondiari a prescindere dalla loro percezione non è applicabile nel caso in cui è in piedi una procedura di sfratto per morosità.

Infatti, è previsto che i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili a uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

¹ Come si dirà in seguito, il principio è in alcune ipotesi disatteso, come in caso di mancata percezione per morosità dei canoni di locazione in seguito a procedimento di sfratto o in caso di affitto di terreni agricoli.

E' importante, dunque, stabilire il momento in cui il reddito è escluso da tassazione e cioè cosa si intende con la locuzione "conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore".

Per fare ciò occorre richiamare le norme del codice di procedura civile che disciplinano la materia; in particolare, la norma si riferisce al momento in cui l'intimato:

- non compare o, pur comparando, non si oppone (art. 633 c.p.c.), oppure
- si oppone (art. 665, c.p.c.).

La norma, pertanto, presenta le seguenti caratteristiche:

- vale solo per le locazioni di immobili a uso abitativo (sono, ad esempio, escluse quelle per uso commerciale)
- il canone pattuito non deve essere stato percepito
- si riferisce al procedimento di convalida dello sfratto per morosità del conduttore
- il locatore deve aver promosso un giudizio civile al fine di ottenere la convalida dello sfratto per morosità del conduttore, il quale si sia reso inadempiente in base agli articoli 657 e seguenti c.p.c.
- la possibilità di non tassare i canoni non percepiti decorre, comunque, dal momento nel quale viene concluso il procedimento. Non è sufficiente, pertanto, una pronuncia di convalida dello sfratto, ad esempio, per finita locazione, ma occorre che sia dovuta all'inadempimento protratto del conduttore che dà luogo alla morosità
- per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.

1.1.3 Immobili di soggetti non residenti

Producono redditi fondiari gli immobili situati nel territorio dello Stato italiano, non rilevando, in alcun modo, la residenza del titolare.

Però, va ricordato, che, per i soggetti non residenti, l'articolo 23 del Dpr n. 917/1986 prevede che si considerano prodotti nel territorio dello Stato i redditi fondiari relativi a immobili ivi situati.

Pertanto, ai sensi della normativa italiana, i redditi dei terreni e dei fabbricati situati nel territorio italiano sono imponibili in Italia anche nel caso in cui gli stessi siano posseduti da soggetti non residenti.

Tuttavia, nel caso in cui il Paese di residenza sia legato all'Italia da una convenzione per evitare le doppie imposizioni, nella stessa sono in genere previste misure per evitare che su tali redditi si verifichi una doppia imposizione.

I redditi dei terreni e dei fabbricati situati all'estero posseduti da soggetti non residenti non vanno dichiarati.

Va precisato, comunque, che, il fabbricato che il non residente possiede in Italia non può essere considerato come abitazione principale.

Si considera infatti abitazione principale quella nella quale il contribuente dimora abitualmente. Al non residente non spetta quindi la deduzione dal reddito complessivo per l'abitazione principale.

Si ricorda, inoltre, che nel caso di più unità immobiliari a uso abitativo tenute a disposizione dal soggetto non residente non si applica, limitatamente a una di esse, l'aumento di un terzo della rendita catastale rivalutata, così come previsto, invece, per i soggetti residenti.

1.1.4 Esonero dalla dichiarazione Unico

Come accennato, i redditi fondiari vanno dichiarati nel modello Unico utilizzando i quadri a loro dedicati (in particolare, il quadro RA per i terreni, il quadro RB per i fabbricati e il quadro RL per i redditi diversi)². Sono, comunque, previste alcune ipotesi di esonero dalla presentazione della dichiarazione dei redditi; più precisamente, il contribuente non è obbligato a presentare la dichiarazione dei redditi se, durante il periodo d'imposta, ha posseduto:

- solo redditi fondiari per un importo complessivamente non superiore a 3mila euro. Nella determinazione di detto importo non si deve tener conto del reddito derivante dall'abitazione principale e relative pertinenze
- solo redditi di lavoro dipendente (corrisposti da più soggetti, ma certificati dall'ultimo sostituto d'imposta che ha effettuato il conguaglio) e reddito dei fabbricati, derivante esclusivamente dal possesso dell'abitazione principale e di sue eventuali pertinenze (box, cantina, eccetera)
- redditi da pensione per un ammontare complessivo non superiore a 7.500 euro ed eventualmente anche redditi di terreni per un importo non superiore a 185,92 euro e dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e relative pertinenze
- solo reddito dei fabbricati, derivante esclusivamente dal possesso dell'abitazione principale e di sue eventuali pertinenze (box, cantina, eccetera).

IMPOSTE DIRETTE: REDDITO DOMINICALE

1.2 Redditi dei terreni

Costituiscono redditi fondiari dei terreni quelli derivanti da terreni situati nel territorio dello Stato che sono o devono essere iscritti in catasto terreni, con attribuzione di rendita, posseduti a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale.

I redditi dei terreni si dividono in due categorie:

- redditi dominicali
- redditi agrari.

Va anche ricordato che ci sono alcune fattispecie che non producono reddito dei terreni o, pur riferendosi ai terreni producono redditi diversi.

Ci si riferisce, in particolare alle seguenti ipotesi:

- terreni strumentali per l'esercizio dell'impresa
- terreni che costituiscono pertinenze di fabbricati urbani (ad esempio, giardini, aiuole, cortili)
- terreni affittati a uso non agricolo (cave, miniere, campeggi, eccetera): producono redditi diversi
- terreni, parchi e giardini aperti al pubblico o la cui conservazione è riconosciuta di pubblico interesse da parte del ministero dei Beni e delle Attività culturali. Tale circostanza deve essere denunciata all'Agenzia delle Entrate entro tre mesi dalla data in cui la proprietà è stata riconosciuta di pubblico interesse
- terreni situati all'estero: costituiscono redditi diversi.

1.2.1 Reddito dominicale

Il reddito dominicale, ai sensi dell'articolo 27 del Dpr n. 917/1986, è la parte del reddito fondiario del terreno che remunera la proprietà.

Pertanto, deve essere dichiarato dal titolare del diritto reale (proprietà, enfiteusi, usufrutto, eccetera) sul terreno.

² Salvo quanto si dirà per gli immobili posseduti da imprese o professionisti.

1.2.1.1 Determinazione del reddito dominicale

Come accennato, la determinazione avviene applicando le tariffe d'estimo che prevedono, a livello locale (per lo più sono elaborate per ogni singolo Comune), per ogni tipologia di coltura una apposita tariffa.

Moltiplicando la tariffa per l'estensione del terreno, si determina il reddito dominicale attribuito allo stesso.

Va, ricordato che, per la determinazione del reddito catastale, possono verificarsi due casi:

- coltura praticata uguale a quella risultante in catasto: il reddito corrisponde a quello catastale
- coltura praticata diversa da quella risultante in catasto: si applica la tariffa d'estimo media attribuibile alla qualità di coltura praticata.

Le tariffe d'estimo sono soggette a revisione quando se ne manifesti l'esigenza e, comunque, ogni dieci anni.

La revisione è disposta con decreto del ministro dell'Economia e delle Finanze, previo parere della Commissione censuaria centrale e può essere effettuata, d'ufficio o su richiesta dei Comuni interessati, anche per singole zone censuarie e per singole qualità e classi di terreni. Prima di procedervi, gli uffici tecnici erariali devono sentire i Comuni interessati.

Le modificazioni derivanti dalla revisione hanno effetto dall'anno successivo a quello di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del nuovo prospetto delle tariffe d'estimo.

In attesa della revisione dell'estimo, è comunque previsto che il reddito dominicale da dichiarare deve essere rivalutato dell'80 per cento.

1.2.1.2 Variazioni del reddito dominicale

Le variazioni del reddito dominicale, purché non si tratti di eventi transitori o intenzionali, possono essere di due tipi:

- in aumento, quando si ha la sostituzione di una coltura risultante dal catasto con una di maggior reddito
- in diminuzione, se si introduce una coltura di minor reddito o si verifica una diminuzione della capacità produttiva del terreno per cause di forza maggiore (naturale esaurimento, eventi fitopatologici o entomologici, eccetera).

Le variazioni danno luogo a revisione del classamento dei terreni cui si riferiscono.

Se a tali terreni non si possono attribuire qualità o classi già esistenti nel comune o nella sezione censuaria, si applicano le tariffe più prossime per ammontare fra quelle attribuite a terreni della stessa qualità di coltura ubicati in altri comuni o sezioni censuarie, purché in condizioni agrologicamente equiparabili.

I termini per effettuare le variazioni variano a seconda del caso e precisamente:

- variazioni in aumento: la denuncia deve avvenire entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui si sono verificati i fatti modificativi e hanno effetto da tale anno
- variazioni in diminuzione: se la denuncia è stata presentata entro il 31 gennaio dell'anno successivo, hanno effetto dall'anno in cui si sono verificati i fatti modificativi; se è stata presentata successivamente, hanno effetto dall'anno in cui è stata presentata la denuncia.

A livello operativo, si ricorda che la denuncia va presentata, utilizzando il Mod. 26-A Terreni, all'ufficio del Territorio competente, indicando la partita catastale e le particelle cui le variazioni si riferiscono, con dimostrazione grafica del frazionamento, qualora le variazioni interessino porzioni di particelle.

Se il terreno è concesso in affitto per uso agricolo, la denuncia può essere presentata direttamente dall'affittuario.

L'omessa denuncia delle situazioni che danno luogo a variazione in aumento del reddito dominicale comporta una sanzione da 258 a 2.065 euro.

1.2.1.3 Perdite per mancata coltivazione e per eventi naturali

Se un fondo rustico costituito per almeno due terzi da terreni qualificati come coltivabili a prodotti annuali non sia stato coltivato, neppure in parte, per un'intera annata agraria e per cause non dipendenti dalla tecnica agraria, il reddito dominicale, per l'anno in cui si è chiusa l'annata agraria, è ridotto al 30 per cento.

In caso di perdita, per eventi naturali, di almeno il 30 per cento del prodotto ordinario del fondo, il reddito dominicale, per l'anno in cui si è verificata la perdita, si considera inesistente.

In tale ultimo caso, l'evento dannoso deve essere denunciato dal possessore danneggiato entro tre mesi dalla data in cui si è verificato ovvero, se la data non sia esattamente determinabile, almeno quindici giorni prima dell'inizio del raccolto (se l'evento riguarda più fondi, la denuncia può essere fatta dal sindaco).

La denuncia deve essere presentata all'Agenzia del Territorio, che provvede all'accertamento della diminuzione del prodotto, sentito l'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, e la trasmette all'Agenzia delle Entrate.

Se l'evento dannoso interessa una pluralità di fondi rustici, l'Agenzia del Territorio, su richiesta dei sindaci dei Comuni interessati o di altri soggetti nell'interesse dei possessori danneggiati, sentiti gli Ispettorati provinciali dell'Agricoltura, provvede alla delimitazione delle zone danneggiate e all'accertamento della diminuzione dei prodotti e trasmette agli uffici dell'Agenzia delle Entrate nel cui distretto sono situati i fondi le corografie relative alle zone delimitate, indicando le ditte catastali comprese in detta zona e il reddito dominicale relativo a ciascuna di esse.

IMPOSTE DIRETTE: REDDITO AGRARIO

1.2.2 Reddito agrario

Il reddito agrario è quello riferibile all'esercizio di attività agricole poste in essere sul fondo impiegando capitale e lavoro.

Pertanto, corrisponde alla parte del reddito fondiario del terreno attribuita al capitale di esercizio e all'organizzazione impiegati nell'esercizio delle attività agricole.

Anche in tal caso, se la coltura praticata è uguale a quella risultante in catasto, deve essere dichiarata quest'ultima; in caso contrario, si applica la tariffa d'estimo media.

Devono dichiarare il reddito agrario i proprietari o titolari di altro diritto reale eccetto i seguenti casi:

- terreno affittato a uso agricolo: il reddito agrario è imputato all'affittuario dalla data di effetto del contratto
- conduzione associata (non societaria): il reddito è imputato a ciascun associato per la quota di spettanza. Quando il fondo è condotto in forma societaria (società semplici, società in nome collettivo, società in accomandita semplice, società di fatto), ciascun socio deve dichiarare la quota di reddito a lui spettante come reddito da partecipazione.

1.2.2.1 Attività agricole

Come detto, il reddito agrario è connesso all'esercizio di attività agricole. L'articolo 32 del Dpr n. 917/1986 definisce attività agricole:

- le attività dirette alla coltivazione del terreno e alla silvicoltura

- l'allevamento di animali con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno e 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
- le attività connesse di cui al terzo comma dell'articolo 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 sopra, con decreto del ministro dell'Economia e delle Finanze su proposta del ministro delle Politiche agricole e forestali.

Tale disposizione è stata emanata con il decreto ministeriale del 19 marzo 2004 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 2 aprile 2004, n. 78) che ha individuato, sulla base della classificazione delle attività economiche "Atecofin 2004", le seguenti attività connesse:

- produzione di carni e prodotti della loro macellazione (15.11.0 - 15.12.0)
- lavorazione e conservazione delle patate (15.31.0), escluse le produzioni di purè di patate disidratato, di snack a base di patate, di patatine fritte e la sbucciatura industriale delle patate
- produzione di succhi di frutta e di ortaggi (15.32.0)
- lavorazione e conservazione di frutta e ortaggi n.c.a. (15.33.0)
- produzione di olio di oliva e di semi oleosi (01.13.2 - 15.41.1 - 15.41.2)
- produzione di olio di semi di granturco (olio di mais) (ex 15.62.0)
- trattamento igienico del latte e produzione dei derivati del latte (01.21.0 - 01.22.1 - 15.51.1 - 15.51.2)
- lavorazione delle granaglie (da 15.61.1 a 15.61.3)
- produzione di vini (01.13.1 - 15.93.1 - 15.93.2)
- produzione di aceto (ex 15.87.0)
- produzione di sidro ed altre bevande fermentate (15.94.0)
- manipolazione dei prodotti derivanti dalle coltivazioni di cui alle classi 01.11, 01.12 e 01.13.

1.2.2.2 Attività agricole eccedenti i limiti di reddito agrario

Come accennato, l'articolo 32 del Dpr n. 917/1986 pone alcuni limiti alla definizione di attività agricola.

Qualora un contribuente svolga attività agricola eccedente i limiti, dal reddito complessivo prodotto deve scorporare i costi e i ricavi riferibili all'attività agricola non eccedente i limiti, relativamente alla quale il reddito imponibile deve essere determinato catastalmente dalla rendita catastale rivalutata.

Lo scorporo dei costi e dei ricavi riferibili all'attività agricola e l'imputazione della rendita catastale si effettuano direttamente in sede di dichiarazione dei redditi.

L'articolo 56-*bis* del Dpr n. 917/1986 si occupa di stabilire il trattamento fiscale delle attività eccedenti, prevedendo, a tale proposito, tre distinti casi:

- attività dirette alla produzione di vegetali che eccedono i limiti del reddito agrario, in quanto esercitate tramite l'utilizzo di strutture fisse o mobili, anche provvisorie, con una superficie adibita alla produzione che eccede il doppio di quella del terreno su cui la produzione stessa insiste: il reddito relativo alla parte eccedente concorre a formare il reddito di impresa nell'ammontare corrispondente al reddito agrario relativo alla superficie sulla quale la produzione insiste in proporzione alla superficie eccedente
- attività dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, valorizzazione e commercializzazione di prodotti diversi da quelli ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali: il reddito è determinato applicando all'ammontare dei

corrispettivi delle operazioni registrate o soggette a registrazione agli effetti dell'Iva, conseguiti con tali attività, il coefficiente di redditività del 15 per cento

- attività dirette alla fornitura di servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione e ospitalità come definite dalla legge³: il reddito è determinato applicando all'ammontare dei corrispettivi delle operazioni registrate o soggette a registrazione agli effetti dell'Iva, conseguiti con tali attività, il coefficiente di redditività del 25 per cento.

Va comunque ricordato che le regole previste dall'articolo 56-*bis* del Tuir non si applicano:

- alle società di capitali
- agli enti commerciali residenti
- alle società ed enti non residenti
- alle società in nome collettivo e in accomandita semplice.

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito gli imprenditori agricoli individuali determinano il reddito, dominicale e agrario, derivante dall'esercizio delle attività agricole, assoggettando a tassazione su base catastale i terreni utilizzati per l'esercizio di tale attività⁴. I soggetti passivi Ires nonché le società di persone (Snc e Sas), nell'esercizio di attività agricole, producono sempre reddito d'impresa da determinarsi analiticamente in base alle disposizioni contenute nel Dpr n. 917/1986. L'esclusione dalla tassazione su base catastale dei redditi, dominicali e agrari, dei terreni derivanti dall'esercizio delle attività agricole, prevista dall'articolo 90, comma 1, Dpr n. 917/1986 a seguito delle modifiche introdotte dal Dlgs n. 344/2003, opera esclusivamente nei confronti di questi ultimi soggetti.

1.2.2.3 Determinazione del reddito agrario

Anche il reddito agrario è determinato applicando le tariffe d'estimo secondo la legge catastale, così come avviene per il reddito dominicale.

Inoltre, sino all'entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo il reddito agrario deve essere rivalutato del 70 per cento.

1.2.2.4 Perdite per mancata coltivazione e per eventi naturali

A differenza di quanto previsto per il reddito dominicale, il reddito agrario è inesistente sia per mancata coltivazione che per perdita, per eventi naturali (grandine, siccità, gelate, inondazioni, eccetera), di almeno il 30 per cento del prodotto ordinario.

Per la denuncia dell'evento dannoso, vale la stessa procedura già descritta in sede di reddito dominicale e a cui si rimanda.

1.2.2.5 Terreni dati in affitto

Come già accennato, in caso di terreno affittato a uso agricolo, il reddito agrario è imputato all'affittuario dalla data di effetto del contratto.

Possono, però, verificarsi anche altri casi e precisamente:

- terreni dati in affitto per uso agricolo e soggetti a regimi vincolistici: il reddito dominicale è pari al minore tra il canone d'affitto e la rendita catastale diminuita del 20 per cento. Il reddito agrario è determinato sulla base delle regole ordinarie ed è imputato all'affittuario del terreno
- terreni dati in affitto per usi diversi da quelli agricoli: il corrispettivo percepito dal proprietario rientra tra i redditi diversi. In tal caso, il reddito imponibile corrisponde al canone annuo di affitto, senza alcuna deduzione.

³ Si tratta, in particolare, delle attività di agriturismo definite dalla legge n. 730/1985.

⁴ Cfr. risoluzione Agenzia dell'Entrate 10 giugno 2005, n. 77/E.

In caso di mancata coltivazione o perdita del prodotto di terreni dati in affitto, l'Amministrazione finanziaria si è pronunciata⁵ stabilendo che la riduzione e l'azzeramento dei redditi dominicale e agrario previsti per la perdita per mancata coltivazione e per eventi naturali, competono sia nei confronti del proprietario, che dell'affittuario nel seguente modo:

- il proprietario o il titolare del diritto reale dichiara il reddito dominicale nella misura del 30 per cento, nel caso in cui il fondo rustico non sia stato coltivato neppure in parte per una intera annata agraria per cause non dipendenti dalla tecnica agraria o non lo dichiara affatto in caso di perdita di almeno il 30 per cento del prodotto dovuta a eventi naturali
- l'affittuario può escludere il reddito agrario dalla formazione del reddito complessivo.

Infine, sempre con riferimento ai terreni dati in affitto a persone fisiche che non hanno compiuto quarant'anni di età e risultano in possesso della qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale ovvero acquisiscono tale qualifica entro un anno dalla data di stipula del contratto di affitto, l'articolo 14, comma 3, legge n. 441/1998, prevede che, se il contratto dura almeno cinque anni:

- il proprietario del fondo può dichiarare il reddito dominicale senza rivalutarlo dell'80 per cento
- l'affittuario può dichiarare il reddito agrario senza operare la rivalutazione del 70 per cento.

1.2.2.6 Acquacoltura

L'Agenzia delle Entrate si è recentemente occupata del reddito derivante dall'attività di acquacoltura chiarendo che esso è determinato in base al regime forfetario previsto dall'articolo 32 del Dpr n. 917/1986, unicamente nel caso in cui l'attività sia svolta in aree censite in catasto, per le quali sia possibile l'attribuzione di un reddito dominicale e agrario⁶.

Nel caso in cui tale attività sia svolta in aree demaniali (marine o vallive), ordinariamente sommerse e prive di un reddito agrario attribuito, il reddito prodotto è considerato reddito d'impresa, da determinare su base analitica.

Secondo l'Agenzia, inoltre, nei casi in cui risulta applicabile il regime fiscale di cui all'articolo 32 del Dpr n. 917/1986 per la determinazione dei redditi di allevamento, la successive attività di manipolazione svolta sui propri prodotti, una volta raccolti, non comporta l'applicazione di un regime fiscale diverso da quello previsto per l'allevamento stesso.

A decorrere dall'esercizio in corso alla data del 1° gennaio 2006, per le superfici acquatiche, marine o vallive, utilizzate per l'allevamento ittico da parte di soggetti esercenti l'attività di acquacoltura, diversi dalle società commerciali, indipendentemente dalla natura privata o demaniale della superficie utilizzata, in mancanza della corrispondente qualità nel quadro di qualificazione catastale, i redditi dominicale e agrario sono determinati, ai soli fini fiscali, mediante l'applicazione della tariffa più alta del seminativo di classe prima in vigore nella provincia di appartenenza, o in quella prospiciente nel caso di allevamento marino.

1.2.2.6 Redditi da allevamento

Come accennato, il reddito derivante dall'allevamento di animali su terreni agricoli si considera compreso nel reddito agrario, se gli animali sono nutriti con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno agricolo. Con appositi decreti ministeriali sono definite annualmente le quantità di mangimi producibili dai terreni in base alla loro fascia produttiva e le quantità di mangimi necessarie per nutrire i capi di ciascuna specie allevata. Dall'analisi di queste variabili è possibile calcolare se i capi allevati rientrano nel reddito agrario del terreno.

⁵ Cfr. circolare Agenzia dell'Entrate 10 giugno 2004, n. 24/E

⁶ Cfr. risoluzione Agenzia dell'Entrate 3 settembre 2005, n. 127/E.

Quando il numero dei capi eccede il limite, il reddito relativo alla parte eccedente costituisce reddito d'impresa e l'impresa allevatrice può determinarlo con uno dei due seguenti metodi:

- ordinario e, cioè, in base al bilancio, contrapponendo costi a ricavi, con l'obbligo di tenuta della contabilità
- forfetario, previsto dall'articolo 56, comma 5, del Dpr n. 917/1986.

1.2.2.7 Serra e funghicoltura

Il reddito dominicale e agrario delle superfici adibite a colture prodotte in serra o alla funghicoltura viene determinato applicando la tariffa d'estimo più alta in vigore nella provincia.

IMPOSTE DIRETTE, REDDITO DEI FABBRICATI: SOGGETTI PASSIVI, DETERMINAZIONE, ABITAZIONE PRINCIPALE

1.3 Reddito dei fabbricati

Ai sensi dell'articolo 36 del Dpr n. 917/1986, il reddito dei fabbricati è costituito dal reddito catastalmente attribuibile a ogni unità immobiliare urbana.

Per unità immobiliare si intendono i fabbricati e le altre costruzioni stabili, o loro porzioni, suscettibili di produrre un reddito proprio.

Rientrano in tale definizione gli appartamenti, i negozi, i conventi, gli ospedali, gli edifici costituenti un'unica azienda, le autorimesse con accesso diretto alla strada, le abitazioni dei portieri, le caserme e altro.

Si considerano parti integranti delle unità immobiliari le pertinenze (articolo 817 c.c.) e le aree occupate dalle costruzioni.

Non producono reddito di fabbricati, e, pertanto, ne sono esclusi:

- le parti comuni di proprietà condominiale il cui reddito riferito al singolo proprietario non supera 25,82 euro
- gli immobili strumentali sia per natura che per destinazione
- gli immobili adibiti esclusivamente all'esercizio dell'arte e della professione
- gli immobili - con relative pertinenze - destinati all'esercizio del culto (se locati, sono comunque produttivi di reddito), compresi i monasteri di clausura e le loro pertinenze
- le unità immobiliari per le quali siano state rilasciate licenze, concessioni o autorizzazioni per il restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, limitatamente al periodo di validità del provvedimento durante il quale l'unità immobiliare non è comunque utilizzata
- gli immobili completamente adibiti a sedi aperte al pubblico di musei, biblioteche, archivi, cineteche ed emeroteche, quando al possessore non derivi alcun reddito per l'utilizzazione dell'immobile per l'intero anno (da denunciare all'Agenzia delle Entrate, entro tre mesi)
- le costruzioni rurali e relative pertinenze, comprese quelle adibite a uso non abitativo, appartenenti al possessore o all'affittuario dei terreni cui servono, effettivamente adibite agli usi agricoli.

1.3.1 Soggetti passivi

Sono obbligati a dichiarare il reddito dei fabbricati coloro i quali possiedono gli immobili a titolo di proprietà o altro diritto reale di godimento (uso, usufrutto, abitazione, enfiteusi, eccetera).

Inoltre, sono obbligati:

- i proprietari degli immobili concessi in comodato
- i titolari di diritto di abitazione⁷

⁷ Si tratta del diritto spettante al coniuge superstite ai sensi dell'articolo 540, comma 2, c.c., e al coniuge separato convenzionalmente o per sentenza, di abitare la casa adibita a residenza familiare e le sue pertinenze

- i soci di società semplici ed equiparate che producono redditi di fabbricati
- i soci di cooperative edilizie a proprietà divisa, assegnatari di alloggi in base ad apposito verbale della cooperativa, anche se non ancora titolari di mutuo individuale
- gli assegnatari di alloggio a riscatto o con patto di futura vendita da parte di enti (ad esempio, lo Iacp)
- i singoli condomini se la quota di reddito delle parti comuni supera 25,82 euro
- i possessori di fabbricati utilizzati in modo promiscuo
- i titolari di attività di affittacamere⁸.

1.3.2 Determinazione del reddito dei fabbricati

Come accennato, il reddito delle unità immobiliari è costituito dalla rendita catastale.

Viene determinato, in linea generale, mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo, che sono sottoposte a revisione dal ministero dell'Economia e delle Finanze "quando se ne manifesti l'esigenza" e, comunque, ogni dieci anni.

La rendita catastale viene calcolata moltiplicando la tariffa di riferimento per la consistenza dell'immobile. La tariffa di riferimento viene individuata secondo la zona censuaria, le categorie catastali e la classe di merito.

La consistenza varia a seconda della tipologia dello stesso e precisamente:

- per la categoria catastale del gruppo A (abitazioni e uffici), si considera il numero dei vani
- per la categoria catastale del gruppo B (edifici pubblici in genere), si tiene conto dei metri cubi
- per la categoria catastale del gruppo C (box, negozi, magazzini, eccetera), ci si rifà ai metri quadrati.

Va inoltre ricordato che, sino all'entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo la rendita catastale deve essere rivalutata del 5 per cento.

Esistono, infine, i seguenti casi particolari:

- per gli immobili non censiti o con rendita non più adeguata, si applica la rendita presunta, determinata avendo a riferimento unità similari già iscritte
- gli immobili appartenenti alle categorie catastali D ed E sono a stima diretta, nel senso che l'ufficio del Territorio deve provvedere ad attribuire singolarmente la rendita catastale, dopo averne stimato il valore.

In caso di inagibilità dell'immobile per accertato degrado fisico (diroccati, pericolanti o fatiscenti) o per obsolescenza funzionale, strutturale o tecnologica non superabile con interventi di manutenzione, è possibile inoltrare, all'ufficio del Territorio competente, una denuncia per la richiesta di attribuzione di una nuova rendita catastale. In attesa di attribuzione di rendita, è possibile dichiarare una rendita presunta.

La denuncia va inoltrata entro il 31 gennaio dell'anno in corso, con validità per l'anno in corso e per quelli successivi.

Se il contribuente non ha posto in essere la suddetta procedura, deve dichiarare il reddito del fabbricato secondo i criteri ordinari.

Nel caso di immobili di nuova costruzione, il reddito fondiario va dichiarato a partire dalla data in cui il fabbricato è divenuto atto all'uso o comunque dal momento in cui viene utilizzato dal possessore.

1.3.2.1 Aggiornamento rendite catastali: poteri dei Comuni

Una delle novità contenute nella legge 30 dicembre 2004, n. 311, riguarda la possibilità per i Comuni, che hanno constatato la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni

⁸ Cfr. risoluzione ministeriale 31 dicembre 1986, n. 9/1916

edilizie, di richiedere ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la presentazione di atti di aggiornamento⁹.

La richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, va notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi di notificazione, agli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio.

Se i soggetti interessati non ottemperano alla richiesta entro novanta giorni dalla notificazione, gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, all'iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita.

Le rendite catastali dichiarate o comunque attribuite a seguito della notificazione della richiesta del Comune producono effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizioni, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, indicata nella richiesta notificata dal Comune, ovvero, in assenza della suddetta indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta del Comune.

Nel caso in cui il contribuente non ottemperi ai nuovi obblighi, si applica la sanzione da 258 euro a 2.065 euro.

Per l'applicazione pratica delle nuove norme, si deve fare riferimento a un provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio, emanato d'intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali¹⁰.

1.3.3 Abitazione principale

Rimanendo in ambito di imposizione diretta, quando si parla di abitazione principale ci si riferisce a quella nella quale la persona fisica che la possiede a titolo di proprietà usufrutto o altro diritto reale e i suoi familiari vi dimorino abitualmente¹¹.

Ai fini Irpef, l'abitazione principale non concorre alla formazione del reddito in quanto è ammessa una deduzione (dal reddito complessivo) di importo pari alla rendita stessa.

In particolare, le caratteristiche di tale deduzione sono le seguenti:

- la deduzione attualmente corrisponde all'ammontare dell'intera rendita catastale degli immobili (prima del 2000 spettava una deduzione pari a 1,1 milioni di lire)
- deve essere rapportata al periodo e alla quota di possesso dell'immobile, nonché ai giorni di permanenza del requisito di abitazione principale
- nel caso in cui la percentuale di possesso è variata nel corso dell'anno, la deduzione va calcolata in base alla percentuale media di possesso
- in caso di unità immobiliare utilizzata come abitazione principale solo per una parte dell'anno e concessa in locazione per il residuo periodo, la deduzione (rapportata alla percentuale di possesso e al periodo di utilizzo) spetta solo se la rendita catastale rivalutata risulti superiore al canone annuo di locazione
- compete per una sola unità immobiliare adibita ad abitazione principale¹²
- nel caso in cui l'abitazione principale venga utilizzata anche come luogo di esercizio dell'attività d'impresa, arte o professione, e quindi in maniera promiscua, la deduzione va ridotta al 50 per cento¹³
- non spetta alle persone fisiche residenti all'estero¹⁴

⁹ Cfr. articolo 1, commi 336-338, legge n. 311/2004

¹⁰ Cfr. circolare Agenzia del Territorio 4 agosto 2005, n. 10/T.

¹¹ Come si dirà in seguito, tale definizione, in materia di agevolazioni prima casa, non è altrettanto corretta.

¹² Cfr. circolare ministeriale 29 dicembre 1999, n. 247/E.

¹³ Cfr. circolare ministeriale 27 maggio 1994, n. 73/E, e circolare ministeriale 10 agosto 1994, n. 150/E.

¹⁴ Cfr. circolare ministeriale 10 agosto 1994, n. 150/E.

- l'abitazione resta principale, anche quando il contribuente trasferisce la propria dimora abituale presso un istituto di ricovero o sanitario, a condizione che l'abitazione non risulti locata¹⁵
- la deduzione spetta anche alle cooperative a proprietà indivisa che possono dedurre un importo pari alle rendite catastali delle abitazioni dei soci¹⁶.

IMPOSTE DIRETTE, REDDITO DEI FABBRICATI: ABITAZIONI SECONDARIE, ABITAZIONI LOCATE, ABITAZIONI RURALI, IMMOBILI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO, IMMOBILI POSSEDUTI ALL'ESTERO

1.3.4 Abitazioni secondarie

Ai sensi dell'articolo 41 del Dpr n. 917/1986, se le unità immobiliari a uso di abitazione, possedute in aggiunta a quelle adibite ad abitazione principale del possessore o dei suoi familiari o all'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali da parte degli stessi, sono utilizzate direttamente, anche come residenze secondarie, dal possessore o dai suoi familiari o sono comunque tenute a propria disposizione, il reddito è aumentato di un terzo.

La maggiorazione di un terzo non si applica agli immobili:

- concessi in comodato gratuito a familiari che vi dimorino abitualmente
- appartenenti a contribuenti residenti all'estero
- utilizzati come abitazione principale da contribuenti trasferiti per motivi di lavoro in altro comune
- destinati ad alloggio abitato dal portiere¹⁷.

1.3.5 Abitazioni locatate

L'articolo 37, comma 4-*bis*, del Dpr n. 917/1986 stabilisce che, per i fabbricati locati, il reddito imponibile si ottiene confrontando il reddito effettivo netto derivante dalla locazione e la rendita catastale rivalutata del 5 per cento, e si dichiara il maggiore dei due. Il reddito effettivo netto si determina riducendo il canone annuo contrattuale di locazione nella misura del 15 per cento a titolo di spese forfetarie (25 per cento per i fabbricati siti nella città di Venezia e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano).

1.3.5.1 Agevolazioni per i proprietari

Per i proprietari di abitazioni locatate e ubicate in aree ad alta densità abitativa, dal 1° gennaio 1999, è prevista un'ulteriore riduzione del 30 per cento del reddito imponibile derivante dai contratti di locazione, al netto della precedente riduzione del 15 per cento (o 25 per cento).

L'ulteriore abbattimento del canone del 30 per cento in favore del locatore è applicabile anche alle pertinenze¹⁸.

Le condizioni per applicare la predetta agevolazione sono le seguenti:

- il contratto deve essere di tipo "concordato o convenzionale", stipulato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, legge n. 431/1998
- nella dichiarazione dei redditi devono essere indicati gli estremi di registrazione del contratto
- l'unità immobiliare deve avere destinazione abitativa
- l'immobile deve essere ubicato in uno dei comuni considerati ad alta densità abitativa
- non si deve trattare di locazioni di natura transitoria, fatta eccezione per i contratti stipulati per gli studenti universitari fuori sede e per gli enti locali in qualità di conduttori, al fine di soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio.

1.3.5.2 Agevolazioni per gli affittuari

¹⁵ Cfr. circolare Agenzia delle Entrate 3 gennaio 2001, n. 1/E.

¹⁶ Cfr. circolare Agenzia delle Entrate 3 gennaio 2001, n. 1/E.

¹⁷ Cfr. circolare ministeriale 10 giugno 1993, n. 7/1106.

¹⁸ Cfr. circolare ministeriale 10 giugno 2004, n. 24/E.

Per gli affittuari di abitazioni principali locate con contratto "concordato o convenzionale" ex articolo 2, comma 3, legge n. 431/1998, spetta una detrazione così determinata:

- 495,80 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro
- 247,90 euro, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro, ma non a 30.987,41 euro.

1.3.5.3 Agevolazioni in caso di proroga degli sfratti

In base a quanto disposto dal decreto legge 13 settembre 2004, n. 240, convertito dalla legge 12 novembre 2004, n. 269, ai proprietari degli immobili locati si applicano le agevolazioni fiscali (reddito imponibile ridotto al 30 per cento, in base a quanto previsto dall'articolo 8, comma 1, legge n. 431/1998), mediante l'incremento al 70 per cento della percentuale di ulteriore riduzione del reddito imponibile, ferma restando l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro nella misura del 70 per cento.

1.3.5.4 Lotta all'evasione

Come già accennato, la Finanziaria 2005 (legge n. 311/2004) ha previsto una serie di norme con l'intento di contrastare la diffusa evasione nel settore delle locazioni.

1.3.5.4.1 Limitazione all'attività di accertamento

L'articolo 1, commi 342-343, della legge n. 311/2004 ha disposto che i contribuenti, che dichiarano un reddito derivante dalla locazione dei fabbricati non inferiore al maggiore importo tra l'85 per cento del canone di locazione e il 10 per cento del valore dell'immobile, non possono essere accertati su tale reddito.

Gli accertamenti inibiti riguardano:

- le indagini bancarie¹⁹
- l'accertamento sintetico²⁰
- l'accertamento parziale²¹
- la rettifica delle dichiarazioni dei soggetti diversi dalle persone fisiche²².

Per determinare il valore dell'immobile, in base a quanto chiarito dalla circolare 10 marzo 2005, n. 10/E (punto 10.1), si applicano gli stessi coefficienti validi ai fini dell'imposta di registro²³, e, in particolare, ai moltiplicatori si applica sempre la rivalutazione del 20 per cento (pertanto, il coefficiente applicabile per determinare il valore dell'immobile è 120).

Inoltre, per le locazioni di durata inferiore all'anno, al fine di individuare il limite all'attività di accertamento, il valore determinato su base catastale deve essere rapportato alla durata del contratto²⁴.

1.3.5.4.2 Omessa registrazione del contratto di locazione

La legge n. 311/2004 prevede, poi, un'ulteriore disposizione che colpisce i casi di omessa registrazione del contratto di locazione.

Infatti, il comma 342 dell'articolo 1 dispone che, in caso di omessa registrazione del contratto di locazione degli immobili, si presume, salva 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.

E' importante precisare che, però, tale presunzione vale solo ai fini fiscali senza che produca alcun effetto di natura civilistica²⁵.

¹⁹ Cfr. articolo 32, comma 1, numero 7, del Dpr n. 600/1973.

²⁰ Cfr. articolo 38, Dpr n. 600/1973.

²¹ Cfr. articolo 41-bis, Dpr 600/1973.

²² Cfr. articolo 40, Dpr 600/1973.

²³ Si tratta dei coefficienti per la valutazione automatica ex articolo 52, comma 4, Dpr n. 131/1986.

²⁴ Cfr. circolare Agenzia delle Entrate 16 marzo 2005, n. 10/E, punto 10.2.

²⁵ Cfr. circolare Agenzia delle Entrate 16 marzo 2005, n. 10/E, punto 10.3.

Ai fini della determinazione del reddito si presume, quale importo del canone, il 10 per cento del valore dell'immobile.

1.3.5.4.3 Acquisizione di dati sulle utenze

Sono inoltre previste le seguenti norme con l'intento di acquisire maggiori dati sugli immobili:

- introduzione dell'obbligo di indicare il codice fiscale dell'utente anche nei contratti di somministrazione di servizi idrici e gas (in precedenza, tale obbligo valeva solo per i contratti di somministrazione di energia elettrica)²⁶
- ha posto in capo alle aziende, istituti, enti e società (ad esempio, Enel, aziende elettriche, municipali, eccetera) l'obbligo di comunicare, a partire dall'1/4/2005, all'Anagrafe tributaria i dati catastali identificativi degli immobili presso cui sono attivate utenze relative alla somministrazione di energia elettrica, acqua e gas²⁷.

1.3.5.4.4 Invio della comunicazione di cessione del fabbricato

La comunicazione di cessione di fabbricato di cui all'articolo 12 del decreto legge 21/3/1978, n. 59, convertito nella legge 18/5/1987, n. 191 (di lotta al terrorismo), non deve essere più presentata all'autorità di Pubblica sicurezza, ma inviata telematicamente all'Agenzia delle Entrate²⁸.

Va però ricordato che la decorrenza di tale disposizione è stata spostata alla data indicata in apposito decreto interdirigenziale che sarà emanato dal ministero dell'Interno e dall'Agenzia delle Entrate.

1.3.6 Abitazioni rurali

Le costruzioni rurali e relative pertinenze, comprese quelle adibite a uso non abitativo, appartenenti al possessore o all'affittuario dei terreni cui servono, effettivamente adibite agli usi agricoli, sono esenti dall'Irpef.

A tal fine devono, gli immobili devono possedere i seguenti requisiti di ruralità²⁹:

- devono essere posseduti dal titolare del diritto di proprietà sul terreno o dall'affittuario o da chi conduce il fondo e da loro familiari conviventi a loro carico o da pensionati per attività svolta in agricoltura o da coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali
- devono essere utilizzati come abitazione o per funzioni strumentali all'attività agricola dai soggetti di cui sopra o da dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o determinato (con più di 100 giornate lavorative all'anno) o da persone addette all'attività di alpeggio
- devono essere asserviti a un fondo con superficie non inferiore a 10mila metri quadrati censito nel catasto terreni con attribuzione di rendita. Il limite è di 3mila metri quadrati nel caso di colture in serre o funghicoltura o nel caso di ubicazione del terreno in un comune montano
- non devono essere abitazioni di lusso o abitazioni aventi le caratteristiche delle categorie A/1 (abitazioni signorili) e A/8 (abitazioni in ville).

Inoltre, il volume d'affari di chi conduce il fondo deve risultare superiore al 50 per cento del reddito complessivo Irpef al netto dei trattamenti pensionistici corrisposti per attività svolta in agricoltura. La percentuale deve essere superiore al 25 per cento in caso di terreno ubicato in comune montano.

1.3.7 Immobili di interesse storico o artistico

Per gli immobili di interesse storico ai sensi del Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42, la rendita deve essere determinata applicando la minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni nella zona censuaria nella quale l'immobile è collocato.

²⁶ Cfr. articolo 1, comma 332, lettera a), n. 1), legge n. 311/2004.

²⁷ Cfr. articolo 1, comma 332, lettera b), n. 2), legge n. 311/2004.

²⁸ Cfr. articolo 1, commi 344 - 345, legge n. 311/2004.

²⁹ Cfr. articolo 9, commi 3 e 3-bis, decreto legge n. 557/1993.

In caso di immobili locati, l'Agenzia delle Entrate, conformandosi alla sentenza della Corte costituzionale 28/11/2003, n. 346, ha chiarito³⁰, discostandosi dalla precedente posizione³¹, che, anche in tal caso, il reddito degli immobili storici e artistici si determina applicando la minore delle tariffe d'estimo della zona, a prescindere dal canone di locazione.

1.3.8 Immobili posseduti all'estero

La tassazione degli immobili situati all'estero avviene in base al regime di tassazione previsto dalle norme estere.

In particolare, l'articolo 70 del Dpr n. 917/1986 prevede due casi:

- immobile soggetto alle imposte sui redditi estere: concorre alla formazione del reddito complessivo per un ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata dallo Stato estero per il corrispondente periodo d'imposta, o, in caso di difformità dei periodi di imposizione, per il periodo di imposizione estero che scade nel corso di quello italiano³²
- immobile non soggetto alle imposte sui redditi estere: concorre alla formazione del reddito complessivo per l'85 per cento dell'ammontare percepito nel periodo d'imposta.

Sintetizzando, dunque, il trattamento fiscale degli immobili posseduti all'estero varia a seconda che:

- l'immobile sia produttivo di reddito (ad esempio, concesso in locazione)
- l'immobile non sia produttivo di reddito (ad esempio, immobili non assoggettati a tassazione sulla rendita nello Stato estero e/o non locati).

Nel primo caso (immobile produttivo di reddito), il contribuente deve:

- dichiarare il reddito tra quelli diversi compilando il quadro RL
- compilare il modulo RW in cui indicare:
 - o nella sezione I, il trasferimento delle somme (se superiori a 12.500 euro) dall'Italia all'estero nel periodo di imposta in cui è avvenuto l'acquisto
 - o nella sezione II, per ogni anno di possesso, il valore dell'immobile detenuto all'estero (se superiore a 12.500 euro).

Nel caso in cui, invece, l'immobile non sia produttivo di reddito all'estero, il contribuente non deve dichiarare alcun reddito in Italia, limitandosi solamente a compilare il modulo RW al momento dell'eventuale trasferimento di somme dall'Italia all'estero per l'acquisto (sempre se superiori a 12.500 euro).

IMPOSTE DIRETTE: IMMOBILI DELLE IMPRESE

1.4 Immobili delle imprese

Ai sensi dell'articolo 43 del Dpr n. 917/1986, non si considerano produttivi di reddito fondiario gli immobili relativi a imprese commerciali.

Pertanto, tali immobili concorrono alla formazione del reddito d'impresa, con differenti modalità a seconda che si tratta di:

- immobili strumentali
- immobili merce
- immobili patrimonio.

1.4.1 Immobili strumentali

Si definiscono strumentali gli immobili utilizzati durevolmente nel processo produttivo dell'impresa.

³⁰ Cfr. circolare 14 marzo 2005, n. 9/E.

³¹ Cfr. circolare ministeriale 10 giugno 1993, n. 7/1106

³² Spetta il credito d'imposta.

La strumentalità dell'immobile può essere di due tipi:

- per destinazione
- per natura.

1.4.1.1 Immobili strumentali per destinazione

Si tratta di immobili utilizzati in via esclusiva e diretta dall'imprenditore nell'esercizio dell'impresa commerciale, indipendentemente dalla natura o dalle risultanze catastali.

Ad esempio, è strumentale per destinazione l'immobile accatastato come unità abitativa adibito, di fatto, a sede di un'impresa.

La Cassazione si è occupata di definire tale concetto, precisando che sono immobili strumentali per destinazione quelli *"che abbiano come unica destinazione quella di essere direttamente impiegati nell'espletamento di attività tipicamente imprenditoriali sì da non essere idonei a produrre un reddito autonomo rispetto a quello del complesso aziendale in cui sono inseriti"*³³.

Va ricordato che sono considerati tali anche quelli concessi in uso ai dipendenti che hanno trasferito per motivi di lavoro la loro residenza anagrafica nel comune in cui prestano la propria attività.

In tal caso, i canoni di locazione (anche finanziaria) e le spese di manutenzione di tali immobili sono deducibili totalmente dal reddito d'impresa, nel periodo d'imposta in cui si verifica il trasferimento dei dipendenti e nei due anni successivi.

In capo ai lavoratori dipendenti, invece, è prevista una detrazione per coloro che:

- hanno trasferito o trasferiscono la propria residenza nel Comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi nei tre anni antecedenti quello di richiesta della detrazione;
- siano titolari di qualunque tipo di contratto di locazione di unità immobiliari adibita ad abitazione principale degli stessi e situate nel nuovo comune di residenza a non meno di 100 chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione.

La detrazione, che spetta per i primi tre anni, rapportati al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, è pari a:

- 991,60 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro
- 495,80 euro, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro, ma non a 30.987,41 euro.

1.4.1.2 Immobili strumentali per natura

Si tratta di immobili che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicale trasformazione, indipendentemente dal loro utilizzo per fini imprenditoriali.

Ci si riferisce, pertanto, agli immobili inclusi nelle categorie A/10, B, C, D ed E, escluse le categorie che costituiscono pertinenze (C/2, C/6 o C/7, eccetera).

1.4.1.3 Trattamento fiscale degli immobili strumentali

Gli immobili strumentali, come accennato, concorrono alla formazione del reddito d'impresa complessivo.

Sono pertanto esclusi dal campo di applicazione dei redditi fondiari.

La partecipazione alla formazione del reddito d'impresa si verifica attraverso le plusvalenze o altri proventi iscritti in bilancio e mediante le quote annuali di ammortamento, minusvalenze, spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione e altri costi e oneri.

1.4.2 Immobili merce

Sono considerati immobili merce quelli la cui produzione, scambio o vendita costituisce oggetto dell'attività d'impresa (si pensi agli appartamenti posseduti dall'impresa costruttrice e pronti alla vendita). Essi partecipano alla formazione del reddito d'impresa in base a costi, ricavi e rimanenze.

³³ Cfr. Cassazione, sentenza 5 giugno 1991, n. 6378

I ricavi derivanti dalla cessione o dal possesso di un immobile merce variano in relazione alle fattispecie in cui si conseguono (corrispettivo della cessione, canone di locazione, indennizzo, ecc.).

In particolare, essi corrispondono:

- al corrispettivo percepito in caso di cessione dell'immobile
- all'indennizzo conseguito dal procedimento di espropriazione per pubblica utilità
- all'indennizzo percepito quale risarcimento di un'eventuale distruzione o lesione
- al valore normale del bene se destinato all'autoconsumo o a finalità estranee all'esercizio dell'impresa o assegnato ai soci
- al canone di un eventuale contratto di locazione.

1.4.2.1 Valutazione delle rimanenze finali

Le rimanenze finali relative agli immobili merce sono valutate in base ai rispettivi costi specifici, nei quali rientrano anche quelli relativi ai beni strumentali direttamente utilizzati nella produzione.

Però, in caso di realizzazione mediante contratto di appalto con esecuzione ultrannuale, il trasferimento del bene avviene in maniera frazionata unitamente ai corrispettivi (considerati ricavi d'esercizio), mentre la parte residua della realizzazione del bene costituisce rimanenza finale.

In tal caso, le rimanenze finali possono essere valutate:

- in base ai corrispettivi pattuiti
- in base ai corrispettivi liquidati
- in base al costo (previa autorizzazione dell'ufficio dell'Agenzia delle Entrate).

Seguendo il criterio dei corrispettivi, a fine esercizio si calcola, in base alla porzione di opera eseguita, la parte di corrispettivo pattuito già maturata.

Qualora l'opera sia coperta da stati di avanzamento lavori (Sal) la valutazione va fatta in base ai corrispettivi liquidati.

I metodi di valutazione dei corrispettivi sono i seguenti:

- Cost to cost: $(\text{costi sostenuti nell'esercizio} / \text{totale dei costi stimati}) \times \text{corrispettivo pattuito}$
- Costi standard: $\text{corrispettivo pattuito} \times \text{percentuale di opera realizzata}$.

Come detto, in alternativa, l'impresa può richiedere l'applicazione del criterio del costo.

In tal caso:

- l'autorizzazione va inviata all'ufficio dell'Agenzia entro i tre mesi precedenti la chiusura dell'esercizio
- trascorsi tre mesi, in assenza di risposta dall'ufficio, la domanda si considera accolta.

1.4.3 Immobili patrimonio

Si considerano immobili patrimonio quelli relativi a imprese commerciali che non costituiscono né beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Pertanto, partecipano alla formazione del reddito d'impresa in base alle risultanze catastali.

Sono però, previste alcune particolarità:

- così come gli immobili strumentali, quelli patrimonio producono, anche, plus/minusvalenze, ad eccezione del fatto che i costi a essi riferibili (spese di manutenzione, quote di ammortamento, eccetera) non sono deducibili in quanto forfetariamente determinati attraverso l'applicazione delle norme sui redditi fondiari
- l'ammortamento non è fiscalmente deducibile
- l'eventuale plusvalenza derivante dalla loro cessione partecipa alla formazione del reddito.

IMPOSTE DIRETTE: IMMOBILI DEI PROFESSIONISTI

1.5 Immobili dei professionisti

Per i professionisti, gli immobili strumentali sono quelli effettivamente utilizzati dal lavoratore autonomo per l'esercizio della propria attività, indipendentemente dalla loro categoria catastale.

La differenza rilevante, rispetto alle imprese, sta nel fatto che gli oneri e i proventi relativi a tali beni concorrono alla formazione del reddito in base al principio di cassa, anche se, come sarà meglio precisato di seguito, ci sono alcune eccezioni³⁴.

Anche nel caso dei professionisti, occorre effettuare alcune differenziazioni a seconda che l'immobile strumentale sia:

- un immobile di proprietà utilizzato anche per l'esercizio dell'attività
- un immobile strumentale di proprietà
- un immobile in locazione utilizzato anche per l'esercizio dell'attività
- un immobile strumentale in locazione
- un immobile in *leasing*.

1.5.1 Immobile di proprietà utilizzato promiscuamente

E' deducibile dal reddito di lavoro autonomo il 50 per cento della rendita catastale dell'immobile di proprietà o posseduto a titolo di usufrutto o altro diritto reale, utilizzato sia come abitazione, sia per l'esercizio dell'attività professionale, purché non si possieda un altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio della professione nello stesso Comune.

Nella stessa misura sono deducibili le spese (condominiali, asporto rifiuti, eccetera).

1.5.2 Immobile di proprietà utilizzato solo come strumentale

In tal caso, occorre distinguere tra:

- immobili acquistati entro il 14 giugno 1990: il costo sostenuto per l'acquisto è deducibile in quote mediante ammortamento. Per gli immobili edificati o acquistati prima del 1° gennaio 1985, sono indeducibili le quote di ammortamento maturate anteriormente a detta data. Le spese sostenute (condominiali, eccetera) sono ugualmente deducibili.
- immobili acquistati a partire dal 15 giugno 1990: il costo sostenuto per l'acquisto non è deducibile in quote mediante ammortamento. Il professionista potrà dedurre dal reddito di lavoro autonomo il solo importo corrispondente alla rendita catastale ed eventualmente gli interessi passivi pagati per finanziare l'acquisto dell'immobile

Si ricorda, inoltre, che l'immobile utilizzato nell'esercizio dell'attività artistica o professionale non genera reddito.

1.5.3 Immobile in locazione utilizzato promiscuamente

E' deducibile dal reddito di lavoro autonomo l'importo dei canoni di locazione dell'immobile in affitto, utilizzato sia come abitazione, sia per l'esercizio dell'attività professionale limitatamente a una quota percentuale, purché non si possieda un altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio della professione nello stesso Comune.

Con riferimento alle spese relative alle utenze, la percentuale di deducibilità del canone di locazione dell'immobile a uso promiscuo andrebbe determinata con riferimento alla misura effettivamente sostenuta per l'esercizio dell'attività professionale.

³⁴ Per le imprese, invece, il principio di determinazione del reddito è quello di competenza.

1.5.4 Immobile in locazione utilizzato solo come strumentale

Il canone di locazione corrisposto per l'immobile utilizzato esclusivamente per l'esercizio della professione è deducibile interamente dal reddito di lavoro autonomo.

Nella stessa misura sono deducibili le spese (condominiali, asporto rifiuti, eccetera).

1.5.5 Immobile in leasing

Occorre distinguere tra:

- contratto di *leasing* stipulato entro il 14 giugno 1990: i canoni di *leasing* (e le spese) sono deducibili per competenza, a condizione che il contratto abbia una durata di almeno otto anni. Per i contratti stipulati prima del 2 marzo 1989, i canoni sono deducibili per cassa e indipendentemente dalla durata del contratto
- contratto stipulato a partire dal 15 giugno 1990: non sono deducibili i canoni, bensì la sola rendita catastale. Le spese, invece sono deducibili interamente.

La deduzione spetta nella misura del 50 per cento se l'immobile è utilizzato promiscuamente, purché non si possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio della professione.

Nella stessa misura sono deducibili le spese (condominiali, asporto rifiuti, eccetera).

1.5.6 Spese di manutenzione straordinaria

La quota di competenza dell'anno delle spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli immobili utilizzati nell'esercizio delle attività è deducibile, per quote costanti, in cinque anni a partire da quello di sostenimento.

1.5.7 Utenze

Nel caso in cui le utenze si riferiscano a locali utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'attività sono tutte interamente deducibili.

Se le stesse utenze sono invece relative a locali adibiti anche ad abitazione, sono deducibili al massimo nella misura del 50 per cento, o meglio, nella misura effettivamente sostenuta per l'esercizio dell'attività professionale.

Un criterio che può essere considerato oggettivo nella determinazione della percentuale di deducibilità di tali spese potrebbe essere quello connesso ai mq dell'abitazione effettivamente destinati all'esercizio dell'attività professionale.

Ad esempio, se circa un 40 per cento della superficie complessiva dell'abitazione è dedicato allo svolgimento dell'attività professionale, sarebbe opportuno dedurre un 40 per cento delle spese relative alle utenze utilizzate promiscuamente.

IMPOSTE DIRETTE: REDDITI DIVERSI SU IMMOBILI

1.6 Redditi diversi su immobili

L'articolo 67 del Dpr n. 917/1986, con esplicito riferimento agli immobili, considera redditi diversi:

- le 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 (articolo 67, comma 1, lettera a)
- le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione o donazione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione

edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione (articolo 67, comma 1, lettera b)

- i redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente, compresi quelli dei terreni dati in affitto per usi non agricoli (articolo 67, comma 1, lettera e)
- i redditi di beni immobili situati all'estero (articolo 67, comma 1, lettera f)
- i redditi derivanti dalla concessione in usufrutto e dalla sublocazione di beni immobili, dall'affitto, locazione, noleggio o concessione in uso di veicoli, macchine e altri beni mobili, dall'affitto e dalla concessione in usufrutto di aziende. L'affitto e la concessione in usufrutto dell'unica azienda da parte dell'imprenditore non si considerano fatti nell'esercizio dell'impresa, ma in caso di successiva vendita totale o parziale le plusvalenze realizzate concorrono a formare il reddito complessivo come redditi diversi (articolo 67, comma 1, lettera h).

Va ricordato che le plusvalenze realizzate fuori dall'esercizio d'impresa sono redditi diversi a condizione che:

- non costituiscano redditi di capitale
- non siano conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da Snc o Sas
- non siano conseguiti in relazione alla qualità di lavoratore dipendente.

Di seguito si analizzano alcune delle fattispecie sopra elencate, rimandando le altre alle sezioni del presente lavoro a esse dedicate³⁵.

1.6.1 Plusvalenze derivanti da lottizzazione di terreni e simili

Ai fini della normativa in esame, con il termine "lottizzazione" deve intendersi non il mero frazionamento dei terreni, ma qualsiasi utilizzazione del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale e, conseguentemente, comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento.

Pertanto, ci si deve riferire a ogni operazione obiettivamente considerata di lottizzazione o di esecuzione di opere per l'edificabilità dei terreni, anche se realizzata al di fuori o in contrasto con i vincoli urbanistici.

1.6.1.1 Calcolo delle plusvalenze

Sulla base di quanto previsto nell'articolo 68 del Dpr n. 917/1986, le plusvalenze derivanti dalla lottizzazione di terreni, o dall'esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni o degli edifici sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta (fino al 31 dicembre 2001, al netto dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili) e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.

Si applica, pertanto, il criterio di cassa.

Se i terreni sono stati acquistati oltre cinque anni prima dell'inizio della lottizzazione o delle opere, si considera come prezzo di acquisto il valore normale del terreno nel quinto anno anteriore.

In caso di terreni acquisiti per successione, donazione o comunque gratuitamente, si considera come prezzo di acquisto il valore normale del terreno alla data di inizio della lottizzazione o della costruzione.

Lo stesso vale per i fabbricati costruiti su terreni acquisiti gratuitamente.

Se la percezione dei corrispettivi non avviene interamente nello stesso periodo d'imposta, le spese vanno calcolate proporzionalmente ai corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta, anche se già sostenute, con ulteriore loro scomputo proporzionale in occasione della dichiarazione degli altri importi nei periodi d'imposta in cui ha luogo la relativa percezione.

³⁵ Per gli immobili posseduti all'estero v.d. sopra.

1.6.2 Plusvalenze derivanti da cessione di immobili e aree edificabili

Come accennato sopra, l'articolo 67, comma 1, lettera b, del Dpr n. 917/1986 considera redditi diversi:

- le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione o donazione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari
- le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione³⁶.

1.5.2.1 Calcolo delle plusvalenze

L'articolo 68, relativamente al calcolo delle plusvalenze prevede che:

- le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni si calcolano considerando la differenza tra l'ammontare percepito (dedotta l'eventuale Invim) e il prezzo di acquisto aumentato delle spese inerenti
- le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione sono pari alla differenza tra il corrispettivo percepito nel periodo d'imposta, al netto dell'Invim (dovuta fino al 31 dicembre 2001), e il prezzo di acquisto, aumentato di ogni altro costo inerente proporzionalmente imputabile al corrispettivo percepito nel periodo, rivalutato in base all'indice Istat del costo della vita.

Per i terreni acquisiti per donazione e successione, si considera il valore dichiarato nella denuncia di successione o nell'atto di donazione, o quello successivamente definito o liquidato, aumentato di ogni altro costo successivo inerente (nonché dell'Invim e dell'imposta di successione per le successioni anteriori al 25 ottobre 2001).

1.6.2.2 Indennità di esproprio

All'interno della fattispecie prevista dall'articolo 67, comma 1, lettera b), ultimo periodo, del Dpr n. 917/1986, si fanno rientrare anche tutte le indennità di esproprio e le cessioni volontarie effettuate nel corso di procedimenti espropriativi, acquisizioni coattive e acquisizioni per occupazione d'urgenza, relativamente a terreni destinati a opere pubbliche o a infrastrutture urbane in zone omogenee A, B, C, o D di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, ovvero destinati a interventi di edilizia residenziale pubblica ed economica o popolare di cui alla legge 18 aprile 1982, n. 167.

Si tratta, pertanto, delle somme:

- percepite da soggetti che non esercitano imprese commerciali, a titolo di indennità di esproprio di terreni oppure a seguito di cessioni volontarie degli stessi nel corso di procedimenti espropriativi
- comunque dovute per effetto di acquisizione coattiva, conseguente a occupazione di urgenza, divenuta illegittima relativamente a terreni destinati a opere pubbliche, a infrastrutture urbane o, indipendentemente dalla collocazione dell'area, a interventi di edilizia residenziale pubblica ed economica e popolare.

Anche le indennità di occupazione e gli interessi relativi a procedure di esproprio o cessioni volontarie sono tassabili come redditi diversi, mentre le indennità di esproprio di fabbricati e relative pertinenze non danno luogo a plusvalenze tassabili.

La plusvalenza sui terreni espropriati si calcola con le stesse modalità previste per le cessioni di aree fabbricabili.

³⁶ A dire il vero, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, così come le indennità di esproprio di cui si dirà appresso, vanno tassate separatamente e indicate, quindi, nella sezione II del quadro RM. Il contribuente, però, ha facoltà di optare per il regime di tassazione ordinario.

Pertanto:

- al costo di acquisto si devono aggiungere tutti gli altri costi inerenti (oneri fiscali, spese notarili, eccetera)
- tale somma va poi rivalutata sulla base della variazione dell'indice Istat
- a tale ammontare si somma l'eventuale Invim pagata
- nel caso di terreni acquistati per successione o donazione, si prende il prezzo di acquisto dichiarato nelle denunce e si aggiunge anche l'eventuale imposta di successione versata.

1.6.2.2.1 Ritenuta d'imposta

Si precisa che per tali redditi è prevista l'applicazione di una ritenuta d'imposta pari al 20 per cento sulle somme lorde erogate dagli enti.

E' facoltà del contribuente optare, in sede di dichiarazione annuale dei redditi, per la tassazione ordinaria, nel qual caso la ritenuta si considera effettuata a titolo di acconto³⁷.

In tale ipotesi, occorre indicare gli importi percepiti nel quadro relativo ai redditi soggetti a tassazione separata (per le persone fisiche, nella sezione I del quadro RM del modello Unico) e optare per la tassazione ordinaria.

1.6.3 Redditi di natura fondiaria non determinati catastalmente

I censi, le decime, i quartesi e gli altri redditi di natura fondiaria non determinati catastalmente, anche se consistenti in prodotti del fondo o se commisurati a essi, concorrono a formare il reddito complessivo nell'ammontare e per il periodo di imposta in cui sono percepiti.

IMPOSTE DIRETTE: DETRAZIONE PER SPESE DI MANUTENZIONE E RISTRUTTURAZIONE, DETRAZIONE DEGLI INTERESSI SU MUTUI IPOTECARI PER LA COSTRUZIONE DI IMMOBILI

1.7 Detrazione per spese di manutenzione e ristrutturazione di immobili

Sino al 31 dicembre 2005, è possibile detrarre il 36 per cento delle spese sostenute per un ammontare complessivo non superiore a 48mila euro (il disegno di legge finanziaria per il 2006 prevede la proroga dell'agevolazione fino al 31 dicembre 2006).

La detrazione va ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

Inoltre, i soggetti di età non inferiore a 75 o 80 anni possono ripartire la detrazione, rispettivamente, in cinque o tre quote annuali (il requisito dell'età deve essere posseduto al 31 dicembre dell'anno in cui si effettuano i lavori).

La detrazione ha subito, nel corso del tempo varie modifiche che si riassumono nella seguente tabella:

Anno	Detrazione	Limite di spesa	Rateizzazione
1998	41%	77.468,53	5 o 10 rate annuali
1999	41%	77.468,53	5 o 10 rate annuali
2000	36%	77.468,53	5 o 10 rate annuali
2001	36%	77.468,53	5 o 10 rate annuali
2002	36%	77.468,53	10 rate annuali
2003	36%	48.000,00	10 rate annuali
2004	36%	48.000,00	10 rate annuali
2005	36%	48.000,00	10 rate annuali

1.7.1 Ambito soggettivo

I soggetti che possono beneficiare della detrazione sono:

- il proprietario dell'immobile
- il nudo proprietario

³⁷ V.d. nota precedente.

- il titolare di diritto reale sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione)
- il socio di cooperativa a proprietà divisa o indivisa, assegnatario di un alloggio.

In caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare oggetto di ristrutturazione, spettano all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare soltanto le detrazioni non utilizzate, in tutto o in parte dal venditore³⁸.

La detrazione si applica anche alle società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e alle imprese familiari alle stesse condizioni.

Inoltre, per gli imprenditori individuali, l'immobile relativo all'impresa sul quale vengono realizzati gli interventi non deve essere strumentale per l'esercizio dell'impresa, né un bene alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa³⁹.

1.7.2 Lavori agevolabili

Sono agevolabili i seguenti lavori:

- manutenzione ordinaria, solo se tali interventi riguardano le parti comuni di edifici residenziali. Gli stessi interventi, eseguiti sulle proprietà private o sulle loro pertinenze (garage, cantine, soffitte), non danno diritto ad alcuna agevolazione
- manutenzione straordinaria, gli interventi, cioè, necessari per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare e integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso
- restauro e risanamento conservativo, ossia gli interventi rivolti a conservare l'immobile e ad assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili
- ristrutturazione edilizia, gli interventi, cioè, rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare a un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente.

Sono pure ammessi al beneficio della detrazione gli interventi finalizzati:

- alla realizzazione di autorimesse e posti auto
- al conseguimento di risparmi energetici
- al contenimento dell'inquinamento acustico
- all'acquisto di box o posti auto pertinenziali già realizzati.

In questo ultimo caso, però, la detrazione spetta limitatamente alle spese sostenute per la realizzazione, sempreché le stesse risultino comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore.

Sono detraibili anche:

- le spese di progettazione
- le spese per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie
- le spese per prestazioni professionali connesse alla messa a norma degli edifici ai sensi della legge n. 49/1990 (impianti elettrici) e legge n. 1083/1971 (impianti a metano).
- l'Iva
- l'imposta di bollo
- i diritti pagati per le concessioni
- le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori⁴⁰.

1.7.3 Condizioni per fruire della detrazione

In sintesi, l'agevolazione è soggetta alle seguenti condizioni:

³⁸ Cfr. circolare Agenzia delle Entrate 5 marzo 2003, n. 15/E.

³⁹ Cfr. circolare ministeriale 24 febbraio 1998, n. 57/E, circolare ministeriale 11 maggio 1998, n. 121/E.

⁴⁰ Cfr. circolare ministeriale 11 maggio 1998, n. 121/E.

- gli interventi di ristrutturazione devono concludersi entro il 31 dicembre 2005
- le spese devono essere sempre effettivamente sostenute da chi le detrae e pagate tramite bonifico bancario o postale
- è obbligatoria la comunicazione preventiva (o contestuale) di inizio lavori al Centro operativo di Pescara⁴¹
- va comunicata all'Azienda sanitaria competente per territorio, mediante lettera raccomandata A.R., la data di inizio dei lavori stessi, la loro ubicazione, la natura delle opere, il committente e l'impresa esecutrice
- deve essere rilasciata dall'impresa esecutrice dei lavori una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, circa il rispetto di tutti gli obblighi in materia di sicurezza del lavoro e in materia contributiva (a pena di decadenza dalle agevolazioni)
- per i lavori il cui importo complessivo supera 51.645,69 euro, occorre trasmettere la dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un soggetto iscritto negli albi degli ingegneri, architetti, o geometri o da un altro soggetto abilitato alla loro esecuzione
- i contribuenti devono conservare ed esibire a richiesta le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute e la ricevuta del bonifico bancario o postale con cui è stato effettuato il pagamento.

In caso di ristrutturazione su interi fabbricati eseguiti entro il 31 dicembre 2005 da imprese di costruzioni o da cooperative edilizie che provvedono alla successiva rivendita o assegnazione, è necessario provvedere, entro il 30 giugno 2006, all'acquisto o all'assegnazione degli immobili. In questa ipotesi, l'acquirente o l'assegnatario ha diritto alla detrazione Irpef del 36 per cento calcolata - indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti - sull'ammontare forfetario pari al 25 per cento del prezzo di vendita o di assegnazione, comunque entro 48mila euro.

1.7.4 Prosecuzione di lavori

Per gli interventi di ristrutturazione che non rappresentano una prosecuzione dei lavori iniziati nell'anno precedente, oltre a non necessitare di un nuovo provvedimento abilitativo, la detrazione va calcolata separatamente per ogni annualità con il limite di 48mila euro per ciascun anno di riferimento.

1.7.5 Acquisto della nuda proprietà disgiunto dall'usufrutto

Nel caso in cui due soggetti acquistino, uno la nuda proprietà e l'altro l'usufrutto dell'immobile ristrutturato, la detrazione del 36 per cento calcolata sul 25 per cento del prezzo di acquisto deve essere proporzionata ai rispettivi valori della nuda proprietà e dell'usufrutto.

Una volta compiuti gli anni 75 o 80, la rideterminazione delle quote può essere effettuata in qualsiasi momento. Infatti, il raggiungimento dell'età indicata costituisce un termine iniziale a partire dal quale può essere derogata la disposizione di carattere generale che prevede la ripartizione della detrazione in dieci annualità. Resta quindi nella disponibilità del contribuente la facoltà di operare tale più favorevole ripartizione anche a partire dai periodi d'imposta successivi a quello in cui si verifica il raggiungimento del settantacinquesimo o ottantesimo anno di età, in relazione alle restanti quote di detrazione da far valere negli anni successivi⁴².

⁴¹ Può usufruire a pieno titolo del beneficio fiscale previsto per le ristrutturazioni edilizie il contribuente che abbia inviato erroneamente la comunicazione preventiva di inizio lavori a un ufficio non più competente (risoluzione 10 agosto 2004, n. 118/E)

⁴² Cfr. circolare Agenzia delle Entrate 10 giugno 2004, n. 24/E.

1.7.6 Acquisto in comproprietà

Nel caso in cui due o più contribuenti acquistino in comproprietà un immobile ristrutturato, il limite massimo di spesa di 48mila euro su cui è possibile operare la detrazione d'imposta deve essere riferito alla spesa sostenuta da ciascun contribuente, per ogni unità immobiliare⁴³.

1.8 Detrazione sugli interessi su mutui ipotecari per la costruzione di immobili

Sugli interessi passivi e i relativi oneri accessori pagati sui mutui ipotecari per costruzione e ristrutturazione dell'unità immobiliare stipulati con soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro dell'Unione europea ovvero con stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti spetta una detrazione Irpef del 19 per cento.

L'importo massimo sul quale va calcolata la detrazione del 19 per cento è pari a 2.582,28 euro complessivi per ciascun anno d'imposta.

1.8.1 Condizioni

Le condizioni per usufruire della detrazione sono le seguenti:

- il mutuo deve essere stipulato non oltre sei mesi, antecedenti o successivi, dalla data di inizio dei lavori di costruzione
- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori di costruzione
- il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale.

1.8.2 Altri aspetti

Riguardo tale detrazione va poi segnalato che:

- essa è cumulabile con quella prevista per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale soltanto per tutto il periodo di durata dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, nonché per il periodo di sei mesi successivi al termine dei lavori stessi
- il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale
- non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro
- la mancata destinazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare entro sei mesi dalla conclusione dei lavori di costruzione della stessa comporta la perdita del diritto alla detrazione. In tal caso, il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'Amministrazione finanziaria decorre dalla data di conclusione dei lavori di costruzione.

IVA: ASPETTI GENERALI, CONDIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELL'ALIQUTA RIDOTTA

2. IVA

2.1 Aspetti generali

In campo immobiliare sono soggetti all'Iva le seguenti operazioni:

- cessione, acquisto e importazione di beni finiti, materie prime e semilavorate
- prestazioni di servizi relativi alla costruzione di fabbricati, opere e impianti
- cessione di case di abitazione, fabbricati, opere e impianti e operazioni assimilate
- prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), ristrutturazione, restauro e risanamento e di superamento delle barriere architettoniche
- assegnazione di case di abitazione effettuate da cooperative edilizie e loro consorzi ai soci
- assegnazione di immobili ai soci di società

⁴³ Cfr. circolare Agenzia delle Entrate 10 giugno 2004, n. 24/E.

- locazioni di fabbricati e di terreni edificabili
- fornitura e somministrazione di energia, acqua, gas, riscaldamento, eccetera.

Le aliquote applicabili variano a seconda del tipo di operazione e dei soggetti che le pongono in essere; pertanto, assume importanza identificare le fattispecie che danno diritto all'applicazione di una aliquota Iva agevolata (4 o 10 per cento) al posto dell'ordinaria aliquota del 20 per cento.

A tal fine, in via del tutto preliminare, va ricordato che le aliquote agevolate Iva sono riportate nelle tabelle allegate al Dpr n. 633/1972 e precisamente:

- aliquota del 4 per cento: tabella A, parte II
- aliquota del 10 per cento: tabella A, parte III.

L'aliquota del 20 per cento si applica a tutte le fattispecie non rientranti nella tabella A di cui sopra.

2.2 Condizioni generali per l'applicazione dell'aliquota Iva ridotta

Per poter applicare l'aliquota Iva ridotta (4 o 10 per cento), a prescindere del tipo di operazione che viene posta in essere, occorre il rispetto di alcune condizioni di carattere generale.

Infatti, è necessario che:

- le cessioni dei fabbricati, delle opere e dei beni siano effettuate da soggetti Iva (cioè da imprese costruttrici)
- le prestazioni di servizi trovino rispondenza in un contratto di appalto o subappalto stipulato con imprese che svolgono attività edilizia, impiantistica, eccetera, iscritte alla Camera di Commercio.

2.2.1 Impresa costruttrice

Ai fini dell'applicazione dell'Iva in edilizia, si considera impresa costruttrice quella che svolge abitualmente, ma anche temporaneamente o occasionalmente, l'attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita.

Come meglio precisato dall'Assonime, nell'atto di compravendita, anche se non obbligatorio, sarebbe opportuno indicare le caratteristiche del cedente al fine di permettere l'accertamento dei requisiti per l'assoggettamento della cessione a Iva⁴⁴.

La prassi ha tradotto la definizione sopra riportata, attraverso l'identificazione delle più ricorrenti tipologie di imprese costruttrici.

In particolare, la circolare ministeriale 11 luglio 1996, n. 182/E, ha fornito la seguente elencazione:

- impresa di costruzioni: è l'impresa che, anche occasionalmente, e anche tramite appaltatori, svolge attività di produzione di immobili per la successiva rivendita
- impresa che ha realizzato interventi di recupero: si considera tale l'impresa che, anche tramite appaltatori, ha eseguito interventi di recupero di cui alle lettere c), d) ed e) dell'articolo 31 della legge n. 457/1978 (ora trasfusa nelle lett. c), d) ed f) dell'articolo 3 del Dpr n. 380/2001 - Testo unico sull'edilizia)
- impresa che ha per oggetto esclusivo o principale dell'attività la rivendita di fabbricati: è l'impresa che, oltre che per espressa previsione negli atti societari, svolge effettivamente, in modo esclusivo o prevalente, operazioni di vendita di fabbricati precedentemente acquistati o costruiti
- cooperativa edilizia: si tratta delle cooperative edilizie che costruiscono, anche avvalendosi di imprese appaltatrici, alloggi da assegnare ai soci.

Oltre ai soggetti di cui sopra, la prassi e la giurisprudenza si sono occupati anche dei seguenti soggetti:

- imprenditore di fatto: viene considerato imprenditore di fatto, le cui cessioni immobiliari sono soggette a Iva, colui che ha realizzato un complesso immobiliare destinato non al proprio uso o a

⁴⁴ Cfr. circolare Assonime 25 luglio 1996, n. 85.

quello della famiglia, bensì alla vendita a terzi, avvalendosi di un'organizzazione produttiva idonea e svolgendo un'attività protrattasi nel tempo⁴⁵

- comunione legale: non trattandosi di società di fatto, solo l'eventuale coniuge imprenditore edile (ditta individuale) può essere considerato soggetto passivo Iva⁴⁶.

2.2.2 Contratto di appalto

Come anticipato sopra, l'applicazione dell'eventuale aliquota Iva ridotta è subordinata alla condizione che le prestazioni di servizi trovino rispondenza in un contratto di appalto o subappalto stipulato con imprese che svolgono attività edilizia, impiantistica, eccetera, iscritte alla Camera di Commercio.

A tal fine, il contratto di appalto è definito dall'articolo 1655 del codice civile che lo definisce come il contratto con il quale una parte assume, con organizzazione di mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro.

Vale la pena di ricordare che, oltre al contratto di appalto, la condizione è soddisfatta anche se le prestazioni sono eseguite in base a un contratto di subappalto ai sensi dell'articolo 1656 del codice civile. Ciò che assume importanza è che le parti, per le prestazioni svolte, pongano realmente in essere un contratto di appalto (o subappalto) e non un contratto di vendita che, in questo ambito, non risulterebbe agevolabile.

Va ricordato che il contratto di appalto si differenzia dal contratto di vendita per il prevalere dell'elemento prestazione di lavoro per la realizzazione dell'opera sulla cessione dei beni caratteristica della vendita.

In altre parole, mentre la vendita è un contratto di "dare", l'appalto è un contratto di "dare" e "fare", in cui l'obbligazione di "fare" prevale su quella di "dare"⁴⁷.

Passando ai casi concreti, in molti casi è difficile inquadrare esattamente l'operazione; per tali ragioni, sono molte le interpretazioni in materia.

Ad esempio è stato chiarito che sono da considerare contratti di vendita quelli concernenti la fornitura, e l'eventuale posa in opera, di impianti di riscaldamento, condizionamento d'aria, lavanderia, cucina, infissi, pavimenti, eccetera, quando l'assuntore dei lavori sia lo stesso fabbricante o chi fa abituale commercio di tali prodotti e materiali⁴⁸.

Sono comunque considerati contratti di appalto:

- l'installazione di impianti idraulici e di riscaldamento⁴⁹
- i contratti ove l'assuntore dei lavori si impegna a realizzare un qualcosa di nuovo rispetto alla normale serie produttiva⁵⁰
- l'installazione di impianti, intesi come combinazione di varie componenti di un complesso, adattandole alle esigenze del committente⁵¹.

Inoltre, riguardo al contratto di cessione con posa in opera, è stato precisato che si tratta di un contratto di compravendita, in quanto non vi è assunzione di rischio d'impresa da parte del cedente dal momento che l'obbligazione di "dare" prevale su quella di "fare"; a tal fine, l'elemento prevalente va individuato non solamente in senso oggettivo, ma anche con riguardo alla volontà delle parti da accertare caso per caso⁵².

⁴⁵ Cfr. risoluzione 20 giugno 2002, n. 204/E, e risoluzione 7 agosto 2002, n. 273/E.

⁴⁶ Cfr. Commissione tributaria centrale 30 settembre 2002, n. 6801.

⁴⁷ Cfr. risoluzione ministeriale 5 luglio 1976, n. 360009.

⁴⁸ Cfr. risoluzione ministeriale 10 ottobre 1975, n. 501629, e risoluzione ministeriale 12 marzo 1974, n. 503351.

⁴⁹ Cfr. Commissione tributaria centrale 7 ottobre 1993, n. 2695.

⁵⁰ Cfr. risoluzione ministeriale 7 luglio 1977, n. 37, e Commissione tributaria centrale 22 marzo 2001, n. 2152.

⁵¹ Cfr. risoluzione ministeriale 12 marzo 1974, n. 503351, risoluzione ministeriale 25 gennaio 1982, n. 330966, e Commissione tributaria centrale 19 novembre 1990, n. 7495.

⁵² Cfr. Cassazione n. 2528/1973, Cassazione n. 4574/1976, e risoluzione ministeriale 30 dicembre 1985, n. 322526.

Infine, per l'efficacia del contratto, non è richiesta una forma particolare, essendo possibile scegliere sia la forma verbale che quella scritta.

Comunque, va detto che, pur non essendo obbligatoria la forma scritta e poiché l'applicazione dell'aliquota Iva ridotta è subordinata alla presenza del contratto, il contribuente deve fornire prova concreta dell'esistenza del contratto di appalto avente a oggetto la costruzione di immobili agevolati⁵³.

La prova può essere ricavata, oltre che dal contratto scritto, anche dalla licenza edilizia, dalle fatture, dai verbali di consegna e dalle attestazioni delle parti, prodotti dal contribuente⁵⁴.

2.2.3 Dichiarazione per l'aliquota ridotta

Per poter usufruire dell'aliquota Iva ridotta, il committente dei lavori deve rilasciare all'impresa apposita dichiarazione, firmata sia dall'appaltante che dall'appaltatore, da cui risultino:

- i dati di identificazione del committente dei lavori
- i dati di identificazione dell'imprenditore che acquista i beni dal rivenditore ed effettua i lavori
- il tipo di fabbricato (prima casa, rurale, eccetera) e la sua ubicazione
- gli estremi dei documenti che danno diritto all'agevolazione Iva (licenza edilizia, concessione, autorizzazione, dichiarazione inizio lavori - Dia, eccetera)
- l'indicazione che, in caso di revoca delle agevolazioni, verranno emesse note di addebito per la differenza dell'aliquota Iva.

2.2.4 Responsabilità

In linea generale, la responsabilità per l'esistenza dei requisiti agevolativi è sempre dell'operatore economico che effettua la cessione o la prestazione dei servizi.

Pertanto, l'eventuale dichiarazione rilasciata dal committente sull'esistenza dei requisiti non solleva l'imprenditore dalla responsabilità e dalle conseguenti sanzioni.

E' ammessa, comunque, la prova contraria.

Infatti, l'impresa cedente o che ha effettuato le prestazioni può essere sollevata da responsabilità se dimostra di aver agito in buona fede e con diligenza e che l'errore è imputabile a obiettive condizioni di incertezza normativa o al comportamento del cliente che ha occultato o falsificato documenti (ad esempio, la concessione edilizia o la Dia) o compiuto altri atti illeciti.

Inoltre, la responsabilità del cedente/commissionario o del prestatore è esclusa quando l'errore è incolpevole o è stato determinato da una circostanza esterna idonea a convincerlo della correttezza del suo comportamento⁵⁵.

IVA: IMMOBILI AGEVOLATI

2.3 Immobili agevolati

In via preliminare, si ricorda che, secondo la prassi, quando si parla di "casa di abitazione" ci si riferisce alla costruzione strutturalmente idonea a essere utilizzata come alloggio stabile di singole persone o nuclei familiari; non è rilevante che la costruzione sia abitata in via permanente o saltuaria⁵⁶.

Non rileva, pertanto, il fatto che l'utilizzo effettivo sia diverso dalla classificazione catastale.

Anche i *residence* rientrano nel concetto di abitazione, purché non di lusso e a condizione che l'unità immobiliare sia strutturata in modo tale da poter essere destinata ad alloggio stabile di singole persone o di nuclei familiari senza che sia necessario ricorrere ai servizi comuni di ristorazione⁵⁷.

⁵³ Cfr. risoluzione ministeriale 30 aprile 1976, n. 502655.

⁵⁴ Cfr. Commissione tributaria centrale 12 giugno 1986, n. 5209.

⁵⁵ Cfr. circolare ministeriale 10 luglio 1998, n. 180/E

⁵⁶ Cfr. circolare ministeriale 17 aprile 1981, n. 14.

⁵⁷ Cfr. risoluzione ministeriale 13 gennaio 1986, n. 14.

Possono usufruire di una eventuale aliquota Iva agevolata (4 o 10 per cento), alle condizioni che saranno analizzate in seguito, le seguenti tipologie di immobili:

1. case di abitazione non di lusso
2. abitazioni prima casa (o abitazioni principali)
3. fabbricati assimilati alle abitazioni non di lusso
4. fabbricati "Tupini"
5. opere di urbanizzazione primaria e secondaria
6. costruzioni rurali.

Prima di entrare nel dettaglio delle varie aliquote applicabili alle operazioni poste in essere (siano esse relative alla costruzione, ristrutturazione o vendita dei suddetti immobili), è necessario definire quali siano le caratteristiche di ciascuna delle tipologie sopra elencate.

2.3.1 Case di abitazione non di lusso

Si considerano case di abitazione non di lusso le case e le singole unità immobiliari che non rientrano tra quelle definite di lusso ai sensi del decreto ministeriale 2 agosto 1969.

Tale decreto considera case di lusso:

1. abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati o approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso"
2. abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati o approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3mila mq., escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali
3. abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2mila mc. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. (vuoto per pieno) per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati
4. 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.
5. case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a 200 mq. (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) e aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta
6. singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a 240 mq. (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine)
7. 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
8. case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre quattro caratteristiche tra le seguenti:
 - a. superficie dell'appartamento: superficie utile complessiva superiore a 160 mq., 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 65 mq. 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 sette piani sopraelevati
 - d. scala di servizio: quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o incendi
 - e. montacarichi o ascensore di servizio: quando sono a servizio di meno di quattro piani

- f. scala principale:
 - con pareti rivestite di materiali pregiati per un' altezza superiore a 170 cm. di media
 - con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato
- g. altezza libera netta del piano: superiore a 3,30 m., salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori
- h. porte d'ingresso agli appartamenti da scala interna:
 - in legno pregiato o massello e lastronato
 - di legno intagliato, scolpito o intarsiato
 - con decorazioni pregiate sovrapposte o impresse
- i. infissi interni: come ai punti della caratteristica h), anche se tamburati, qualora la loro superficie complessiva superi il cinquanta per cento della superficie totale
- j. pavimenti: eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50 per cento della superficie utile totale dell'appartamento:
 - in materiale pregiato
 - con materiali lavorati in modo pregiato
- k. pareti: quando per oltre il 30 per cento della loro superficie complessiva siano:
 - eseguite con materiali e lavori pregiati
 - rivestite di stoffe o altri materiali pregiati
- l. 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
- m. 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
- n. campo da tennis: quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di quindici unità immobiliari.

Pertanto, le norme non danno una esatta definizione di "casa di abitazione non di lusso", ma considerano tali quelle che:

- non rientrano tra le abitazioni di lusso (di cui dai punti 1 a 7 sopra elencati)
- non hanno più di quattro caratteristiche tra quelle indicate al punto 8.

2.3.2 Abitazione "prima casa"

Come già detto in sede di imposte dirette, generalmente, con la locuzione "abitazione prima casa" ci si riferisce all'abitazione in cui il contribuente che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, o i suoi familiari, vi dimorano abitualmente e che, in linea di massima, corrisponde a quella utilizzata nel comune di iscrizione anagrafica.

Ciò, con riferimento all'applicazione dell'aliquota agevolata sia ai fini dell'Iva che dell'imposta di registro, non è esattamente corretto.

Infatti, affinché si possa applicare l'aliquota agevolata, occorre il rispetto di particolari condizioni che prescindono dal fatto che il contribuente dimori abitualmente nell'immobile "prima casa" e che possono così sintetizzarsi:

- non si deve trattare di abitazioni di lusso rientranti nel decreto ministeriale 2 agosto 1969
- deve sussistere un collegamento tra l'ubicazione dell'immobile e luogo di residenza del soggetto, nel senso che l'immobile deve essere ubicato, alternativamente:
 - o nel territorio del comune in cui l'acquirente abbia o trasferisca la propria residenza entro 18 mesi (un anno sino al 31 dicembre 2000) dall'acquisto
 - o nel territorio del comune in cui l'acquirente svolga la propria attività (lavoro, studio, eccetera)

- nel territorio del comune in cui il datore dell'acquirente ha la sede o svolge l'attività, se l'acquirente stesso si è trasferito all'estero per motivi di lavoro
- nel territorio italiano nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero
- l'acquisto deve derivare da atti traslativi della proprietà o traslativi/costitutivi di diritti reali (usufrutto, nuda proprietà, eccetera)
- devono, inoltre, sussistere entrambe le condizioni:
 - l'acquirente non è titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, del diritto di proprietà o di usufrutto, uso o abitazione su altre case di abitazione ubicate nello stesso comune nel quale l'immobile è acquistato
 - l'acquirente non è titolare, nemmeno per quote, anche se detenute in regime di comunione legale dei beni, di altre case di abitazione, o di diritti di usufrutto, uso, abitazione sulle stesse, compresa la nuda proprietà, situate nel territorio nazionale, per le quali l'acquirente ha già usufruito delle agevolazioni prima casa.

Tali condizioni, che - come detto - sono le stesse per l'applicazione dell'imposta di registro agevolata, verranno approfondite in seguito, quando si analizzerà l'agevolazione "prima casa" ai fini di tale imposta; pertanto, si rimanda al paragrafo dedicato a tale aspetto.

2.3.3 Fabbricati assimilati alle abitazioni non di lusso

I fabbricati assimilati alle abitazioni non di lusso sono gli edifici idonei a ospitare collettività, così come definiti dall'articolo 1 della legge n. 659/1961.

Si tratta, in particolare, delle seguenti tipologie:

- edifici scolastici
- caserme
- ospedali, case di cura, sanatori, ricoveri e case di riposo
- colonie climatiche
- collegi, pensionati, asili infantili, orfanotrofi
- carceri
- monasteri, conventi, edifici di culto
- fabbricati simili ai precedenti che, anche se non destinati in via principale a ospitare collettività, sono utilizzati per finalità di istruzione, assistenza, beneficenza e cura.

2.3.4 Fabbricati "Tupini"

Si tratta di fabbricati non di lusso, anche comprendenti uffici e negozi, che soddisfano contemporaneamente i seguenti requisiti, previsti dalla legge n. 408/1949 ("legge Tupini"):

- più del 50 per cento della superficie totale dei piani sopra terra deve essere destinata a uso abitativo
- non più del 25 per cento della superficie totale dei piani sopra terra deve essere destinata a uffici o negozi (inclusi i laboratori, le botteghe e le officine artigiane)⁵⁸.

Nel computo della superficie delle abitazioni vanno considerati anche balconi e terrazze di pertinenza di queste, locali accessori (ad esempio, solai, sottotetti, mansarde, cantine) e i muri perimetrali interni ed esterni, oltre alle aree occupate da parti comuni (scale, androni, eccetera)⁵⁹.

Nel computo delle proporzioni delle superfici a uso abitativo o a negozi e uffici, per la verifica dei requisiti "Tupini", nei fabbricati costruiti tra strade a livelli diversi sono da considerare sopra terra i piani a livello

⁵⁸ Cfr. risoluzione ministeriale 8 febbraio 1983, n. 354135.

⁵⁹ Cfr. risoluzione ministeriale 9 febbraio 1982, n. 370524.

dell'ingresso dell'edificio dalla strada inferiore, anche se gli stessi vani sono interrati rispetto alla strada superiore⁶⁰.

Inoltre, i portici gravati da servitù di uso pubblico, cioè che hanno funzione di marciapiede, non sono pertinenze dei negozi e non rientrano nel calcolo della superficie sopra terra del fabbricato; se i portici sono al servizio degli uffici e negozi situati nello stesso fabbricato, le loro superfici vanno ripartite in modo proporzionale tra le unità abitative e i negozi e uffici⁶¹.

2.3.5 Opere di urbanizzazione

In base alla legge n. 847/1964, le opere di urbanizzazione che possono usufruire dell'aliquota Iva agevolata si distinguono in:

- opere di urbanizzazione primaria
- opere di urbanizzazione secondaria e assimilate.

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle opere pubbliche volte a garantire le condizioni minime di abitabilità e la cui mancanza impedisce l'utilizzazione dell'edificio; ad esempio, si considerano tali:

- le strade residenziali
- gli spazi di sosta e di parcheggio
- le fognature
- la rete idrica
- le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- la pubblica illuminazione
- gli spazi di verde attrezzato.

Si considerano, invece, di urbanizzazione secondaria le opere pubbliche o opere di pubblica utilità di proprietà privata volte a migliorare la vivibilità di un intero quartiere, tra cui:

- gli asili nido e scuole materne
- le scuole dell'obbligo
- i mercati di quartiere
- le delegazioni comunali
- le chiese ed edifici per servizi religiosi
- gli impianti sportivi di quartiere
- i centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- le aree verdi di quartiere.

Tra le opere di urbanizzazione secondaria rientrano opere previste da apposite norme tra cui:

- le linee di trasporto
- gli impianti di produzione e distribuzione di calore e energia
- gli impianti di depurazione
- i parcheggi pertinenziali di cui alla legge n. 122/1989 ("legge Tognoli")
- le opere di impiantistica sportiva realizzate ai sensi della legge n. 65/1987
- gli impianti cimiteriali
- gli impianti e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio o la distruzione dei rifiuti.

Per tutte le opere sopra elencate, per fruire dell'aliquota agevolata è necessario che:

- rientrino tassativamente nell'elenco previsto dalla legge n. 847/1964, a meno che leggi speciali non equiparino l'intervento a urbanizzazione primaria o secondaria

⁶⁰ Cfr. Cassazione 9 maggio 1981, n. 3058.

⁶¹ Cfr. risoluzione ministeriale 2 agosto 1988, n. 460875.

- siano destinate a uso pubblico⁶².

2.3.6 Fabbricati rurali

Quando si parla di fabbricati rurali, generalmente, ci si riferisce ai:

- fabbricati strumentali per la coltivazione del fondo agricolo, censiti come unità a destinazione abitativa e classati catastalmente nella categoria ordinaria più attinente
- fabbricati funzionali all'attività agricola e classati nella categoria D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole).

I fabbricati, per essere considerati rurali, devono rispettare i seguenti criteri di ruralità previsti dall'articolo 9, commi 3 e 3-bis del decreto legge n. 557/1993 e cioè:

- devono essere posseduti dal titolare del diritto di proprietà sul terreno o dall'affittuario o da chi conduce il fondo e da loro familiari conviventi a loro carico o da pensionati per attività svolta in agricoltura o da coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali
- devono essere utilizzati come abitazione o per funzioni strumentali all'attività agricola, dai soggetti di cui sopra o da dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o determinato (con più di cento giornate lavorative all'anno) o da persone addette all'attività di alpeggio
- devono essere asserviti a un fondo con superficie non inferiore a 10mila mq. censito nel catasto terreni con attribuzione di rendita. Il limite è di 3mila mq. nel caso di colture in serre o funghicoltura o nel caso di ubicazione del terreno in un comune montano
- il volume d'affari di chi conduce il fondo deve risultare superiore al 50 per cento del reddito complessivo Irpef al netto dei trattamenti pensionistici corrisposti per attività svolta in agricoltura. La percentuale deve essere superiore al 25 per cento in caso di terreno ubicato in comune montano
- non devono essere abitazioni di lusso o abitazioni aventi le caratteristiche delle categorie A/1 (abitazioni signorili) e A/8 (abitazioni in ville).

Se la stessa famiglia utilizza più unità a uso abitativo, l'intera costruzione si considera rurale se:

- sussistono tutti i requisiti necessari
- il fabbricato è costituito da un massimo di cinque vani catastali, e comunque di 80 mq, per un abitante, e di un vano catastale, e comunque non oltre 20 mq, per ogni altro abitante oltre il primo.

Inoltre, il carattere rurale è riconosciuto anche alle seguenti costruzioni:

- costruzioni strumentali all'attività agricola di cui all'articolo 32 del Tuir
- costruzioni strumentali all'attività agricola destinate alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione
- fabbricati destinati all'agriturismo.

IVA: COSTRUZIONE DI IMMOBILI

2.4 Costruzione di immobili

Dopo aver definito le tipologie di immobili cui è possibile applicare le aliquote Iva agevolate, si passa all'individuazione delle operazioni che, su tali immobili, danno diritto all'applicazione delle predette aliquote.

Innanzitutto, con riferimento alla costruzione di immobili, occorre distinguere tra:

- l'acquisto delle materie prime e semilavorate
- l'acquisto dei beni finiti
- la prestazione dei servizi relativi alla costruzione dell'immobile.

⁶² Cfr. risoluzione ministeriale 15 novembre 1991, n. 430933.

La distinzione è importante perché a seconda del tipo di fabbricato e del tipo di operazione posta in essere, è possibile individuare l'esatta aliquota Iva.

2.4.1 Acquisto di materie prime e semilavorati per l'edilizia

Le materie prime e i semilavorati acquistati per essere impiegati nella costruzione di immobili sono sempre assoggettati all'aliquota Iva del 20 per cento:

- a prescindere dal soggetto acquirente (privato, impresa costruttrice o artigiano)
- in tutte le fasi della commercializzazione, anche se destinate a essere impiegate nelle costruzioni agevolate
- indipendentemente dall'impiego al quale sono destinate.

E' importante, dunque, identificare quali sono le materie prime e i semilavorati. A titolo esemplificativo (ma non esaustivo) si tratta di:

- materiali inerti (argilla, ghiaia, sabbia, silicio, pietrisco calcareo, ecc.)
- leganti e loro composti (calce, cemento, gesso, malta, miscela intonaco, ecc.)
- laterizi (mattoni pieni e forati, tegole, canne fumarie, ecc.)
- ferro per cemento armato (ferro e acciaio tondo, ecc.)
- manufatti e prefabbricati (in cemento, in gesso, ecc.)
- materiali per pavimentazione interna ed esterna e per rivestimenti (piastrelle, listoni in legno, carta da parati, ecc.)
- materiali di coibentazione e impermeabilizzanti (bitume, fibra di vetro, ecc.)
- materiali e prodotti dell'industria lapidea (alabastro, ardesia, marmo, granito, ecc.)
- materiali e sottoprodotti derivanti dalla lavorazione dei materiali dell'industria lapidea (pietrisco, granulati, sabbia, ecc.).

Anche in tal caso, la prassi si è adoperata a identificare le materie prime e i semilavorati, tra cui sono stati ricompresi:

- l'argilla (Cfr. risoluzione ministeriale 25 gennaio 1978, n. 9082)
- i profili antiscivolo per gradini (Cfr. risoluzione ministeriale 3 gennaio 1986, n. 324663)
- i rivestimenti per caminetti (Cfr. risoluzione ministeriale 30 luglio 1991, n. 430786)
- i pannelli di legno compensato (Cfr. risoluzione ministeriale 3 maggio 1983, n. 352163; risoluzione ministeriale 2 aprile 1987, n. 364228)
- le moquette (Cfr. risoluzione ministeriale 28 luglio 1992, n. 431297)
- le idropitture e pitture murali (Cfr. risoluzione ministeriale 3 febbraio 1989, n. 551469; risoluzione ministeriale 9 marzo 1991, n. 431099)
- i tubi isolanti in polietilene (Cfr. risoluzione ministeriale 24 luglio 1986, n. 323719)
- i paracarri in cemento (Cfr. risoluzione ministeriale 30 gennaio 1988, n. 460624)
- il polietilene espanso reticolato (Cfr. risoluzione ministeriale 27 aprile 1983, n. 341728)
- la sottocarta da parati (Cfr. risoluzione ministeriale 24 luglio 1986, n. 324732)
- i battiscopa in legno (Cfr. risoluzione ministeriale 30 luglio 1984, n. 395477).

Anche i prodotti lapidei di cui all'articolo 1 della legge n. 158/1971 e cioè i prodotti provenienti direttamente dalle cave o miniere ovvero quelli che hanno subito una o più lavorazioni industriali senza perdere le loro caratteristiche estrinseche e senza trasformarsi in prodotti diversi, sono considerate materie prime e, pertanto, sono soggetti all'aliquota Iva del 20 per cento.

A titolo esemplificativo, rientrano in tale ipotesi:

- la pietra pomice (Cfr. risoluzione ministeriale 24 marzo 1988, n. 550206)
- le marmette e i marmettoni (Cfr. risoluzione ministeriale 25 luglio 1977, n. 364262)

- le tegole composte di materiale lapideo (Cfr. risoluzione ministeriale 11 dicembre 1979, n. 368812)
- le lapidi in marmo (Cfr. risoluzione ministeriale 8 febbraio 1983, n. 350577)
- le tombe in marmo e granito (Cfr. risoluzione ministeriale 17 dicembre 1983, n. 343081)
- le statue in marmo (Cfr. risoluzione ministeriale 30 luglio 1990, n. 430395).

2.4.2 Acquisto di beni finiti

Si considerano beni finiti i beni (diversi dalle materie prime e semilavorate) che, anche successivamente al loro impiego, non perdono la loro individualità, pur venendo incorporati nell'immobile. Si deve trattare di parti strutturali dell'opera e non di semplici ornamenti (Cfr. circolare ministeriale 2 marzo 1994, n. 1/E). Non sono considerati beni finiti i beni che, pur costituendo prodotti finiti per il soggetto cedente, sono materie prime e semilavorati per l'acquirente, quali cemento, mattoni, calce, piastrelle, eccetera (Cfr. circolare ministeriale 17 aprile 1981, n. 14). Anche in tal caso, la prassi ha cercato di identificare alcune tipologie di beni finiti, tra cui (Cfr., tra gli altri, circolare ministeriale 17 aprile 1981, n. 14, e circolare ministeriale 2 marzo 1994, n. 1/E):

- montacarichi
- prodotti per impianti a gas - contatori, tubazioni, eccetera
- infissi interni e esterni
- prodotti e impianti per il riscaldamento - caldaia, elementi termosifoni, eccetera
- prodotti per impianti idrici - tubi, contatori, eccetera
- vasche e botti in cemento per vino e altri prodotti alimentari (Cfr. risoluzione ministeriale 26 luglio 1985, n. 397671)
- impianti di riscaldamento a energia solare (Cfr. risoluzione ministeriale 17 gennaio 1986, n. 324048)
- caminetti (Cfr. risoluzione ministeriale 18 ottobre 1982, n. 353485)
- ascensori
- porte a scomparsa (Cfr. risoluzione ministeriale 8 settembre 1986, n. 360866)
- prodotti per impianti elettrici - interruttori, eccetera
- sanitari per bagno.

L'acquisto di beni finiti può essere assoggettato alle aliquote ridotte (4 e 10 per cento); in particolare, è assoggettato alla stessa aliquota Iva applicata all'intervento effettuato (agevolato o meno). A tal fine, l'acquirente del bene o del servizio deve attestarne la destinazione a opere o interventi agevolati con apposita dichiarazione.

2.4.2.1 Beni finiti soggetti all'aliquota del 4 per cento

La Tabella A, parte II, n. 24, del Dpr n 633/1972 prevede l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata al 4 per cento in caso di cessione e importazione di beni finiti impiegati nei seguenti immobili:

- prima casa
- fabbricati non di lusso "Tupini"
- costruzioni rurali.

2.4.2.2 Beni finiti soggetti all'aliquota del 10 per cento

In base alla Tabella A, parte III, n. 127-*sexies* e 127-*terdecies* sono invece soggette all'aliquota Iva del 10 per cento le cessioni e importazioni di beni finiti impiegati nei seguenti immobili:

- edifici assimilati alle abitazioni non di lusso
- opere di urbanizzazione (primaria e secondaria, linee di trasporto, eccetera) e opere assimilate (parcheggi realizzati ai sensi della legge n. 122/1989)

- fabbricati oggetto di interventi di recupero di cui all'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), legge n. 457/1978, trasfuso nell'articolo 3 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380 (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica).

2.4.2.3 Beni finiti soggetti all'aliquota del 20 per cento

Per esclusione, sono soggette all'aliquota Iva del 20 per cento le cessioni e importazioni di beni finiti impiegati nei seguenti immobili:

- fabbricati che non soddisfano i requisiti "Tupini"
- abitazioni di lusso
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a) e b), legge n. 457/1978 (anche se va ricordato che dal 2000 al 2005 - salvo eventuale proroga - possono essere soggette ad aliquota del 10 per cento).

Si applica, comunque l'aliquota del 20 per cento nei seguenti casi:

- i beni non si incorporano nella costruzione come elemento strutturale, ma come ornamenti o arredi (fioriere, panchine⁶³ - armadi, tavoli, tendaggi⁶⁴ - arredi per palestre⁶⁵)
- la cessione è effettuata nei confronti di soggetti che li utilizzano per costruire immobili non agevolati o per inserirli in immobili non di nuova costruzione
- la cessione è effettuata nei confronti di soggetti che destinano i beni alla rivendita⁶⁶
- la cessione ha per oggetto non il bene finito, ma singole parti di esso⁶⁷
- i beni costituiscono attrezzature utilizzate per l'esercizio dell'attività.

2.4.2.4 Dichiarazione per l'applicazione dell'aliquota ridotta

Come già accennato, l'acquirente, per fruire dell'aliquota Iva ridotta, deve rilasciare al rivenditore apposita dichiarazione da cui risultino:

- i dati di identificazione dell'imprenditore che acquista i beni dal rivenditore
- l'ubicazione del fabbricato (prima casa, rurale, eccetera)
- il tipo di operazione agevolata (costruzione prima casa, restauro seconda casa, eccetera)
- gli estremi dei documenti che danno diritto all'agevolazione Iva (licenza edilizia, concessione, autorizzazione, dichiarazione inizio lavori - Dia, eccetera)
- il luogo di destinazione nel quale sono effettuati i lavori e utilizzati i beni (se diverso dall'ubicazione del fabbricato)
- la causale del trasporto (costruzione, installazione, eccetera).

Resta inteso che la responsabilità è del venditore, indipendentemente dalle dichiarazioni dell'acquirente, salvo che, in caso di verifica o contestazioni dell'Amministrazione finanziaria non dimostri di aver agito in buona fede e con diligenza e che l'errore è imputabile a obiettive condizioni di incertezza normativa o al comportamento del cliente che ha occultato o falsificato documenti o compiuto atti illeciti.

L'acquirente, nel caso in cui viene meno la destinazione agevolata, deve comunicare tale variazione al venditore, a parziale rettifica di quanto dichiarato affinché quest'ultimo possa emettere nota di addebito ai fini del pagamento della maggiore imposta dovuta ex articolo 26, comma 1, Dpr n. 633/1972.

Di seguito, si riporta una tavola di sintesi relativa all'applicazione Iva per le materie prime e i beni finiti:

⁶³ Cfr. risoluzione ministeriale 30 gennaio 1988, n. 460624.

⁶⁴ Cfr. risoluzione ministeriale 4 maggio 1983, n. 340514.

⁶⁵ Cfr. risoluzione ministeriale 24 febbraio 1989, n. 460142.

⁶⁶ Cfr. risoluzione ministeriale 17 gennaio 1986, n. 324048.

⁶⁷ Cfr. risoluzione ministeriale 8 settembre 1986, n. 360866

Tipo di immobile	Cessione di materie prime e semilavorati	Cessione di beni finiti
Fabbricati "Tupini" - prima casa	20%	4%
Fabbricati "Tupini" - diversi da prima casa	20%	4%
Costruzioni rurali a uso abitativo	20%	4%
Fabbricati assimilati "Tupini"	20%	10%
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	20%	10%
Interventi di recupero di cui all'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), legge n. 457/1978	20%	10%
Altre tipologie di abitazioni o di interventi	20%	20%

2.4.3 Prestazioni di servizi relativi alla costruzione di immobili

Così come detto per l'acquisto dei beni finiti, anche le prestazioni di servizi per la realizzazione di immobili possono essere assoggettati alle aliquote Iva ridotte (4% - 10%). L'aliquota Iva applicata dipende dal tipo di intervento effettuato, anche se è bene ribadirlo, si deve trattare di una prestazione dipendente da contratto di appalto o sub-appalto.

2.4.3.1 Prestazioni soggette all'aliquota del 4 per cento

In base a quanto previsto dalla Tabella A, parte II, n. 39, del Dpr 633/1972, sono soggette all'aliquota Iva del 4 per cento le prestazioni effettuate su:

- fabbricati "Tupini", svolte nei confronti di imprese costruttrici (soggetti che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita)
- fabbricati "Tupini", svolte nei confronti di cooperative edilizie e loro consorzi, anche a proprietà indivisa, se per i soci ricorrono i requisiti "prima casa"
- fabbricati adibiti ad abitazione, svolte nei confronti di soggetti che hanno i requisiti "prima casa"
- fabbricati rurali, destinati a uso abitativo del proprietario del terreno o di altri addetti alla coltivazione dello stesso o all'allevamento del bestiame, purché permanga l'originaria destinazione.

Le condizioni, per le imprese costruttrici, per applicare l'aliquota ridotta sono le seguenti:

1. Si deve trattare di:

- imprese che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita (sono escluse le imprese che vogliono locare l'immobile);
- cooperative edilizie e loro consorzi

2. Si deve trattare di immobili non di lusso che hanno i requisiti "Tupini".

2.4.3.2 Prestazioni soggette all'aliquota del 10 per cento

La Tabella A, parte III, n. 127-septies e 127-quarterdecies del Dpr 633/72 stabilisce che sono soggette ad aliquota Iva del 10 per cento le prestazioni effettuate su:

- fabbricati "Tupini", svolte nei confronti di soggetti diversi da quelli che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita (ad esempio, per locazione)
- fabbricati assimilati a quelli "Tupini"
- edifici destinati a finalità di istruzione, cura, assistenza e beneficenza
- case di abitazione non di lusso quando non ricorrono i requisiti "prima casa"
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria ex articolo 4, legge n. 847/1964 e assimilate.

2.4.3.3 Prestazioni soggette all'aliquota del 20 per cento

Sono soggette all'aliquota Iva del 20 per cento le prestazioni effettuate su:

- fabbricati non assimilati a quelli "Tupini"
- case di abitazione di lusso

- fabbricati rurali non destinati a uso abitativo o destinati ad abitazione di soggetti diversi dal proprietario del terreno e altri addetti alla coltivazione o per i quali non ricorrono i requisiti di ruralità (articolo 9, commi 3 e 3-bis, decreto legge 557/1993)
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria non rientranti nell'articolo 4 della legge n. 847/1964.

2.4.3.4 Casi particolari

Oltre a quanto detto sopra, è possibile elencare i seguenti casi particolari:

- pluralità di operazioni con corrispettivo unico forfetario: si applica l'aliquota massima tra quelle applicabili alle varie tipologie di operazioni incluse nel contratto stesso; per applicare aliquote distinte e usufruire dell'aliquota agevolata per talune operazioni, le singole prestazioni configurabili in modo autonomo vanno indicate dettagliatamente con la specificazione del diverso corrispettivo fissato per ciascuna di esse⁶⁸
- case prefabbricate: l'aliquota agevolata si applica solo nel caso in cui l'impresa si assume l'obbligo di consegnare la casa, sempre se non di lusso, costruita e completa, sia pure con pezzi da essa prodotti (in tal caso, infatti, si è in presenza di un contratto di appalto). Nel caso in cui, invece, il committente acquista i pezzi prefabbricati e li fa montare dalla stessa impresa produttrice (o da terzi) si configura un contratto di fornitura con posa in opera, soggetto ad aliquota del 20 per cento⁶⁹
- marciapiedi e vialetti pedonali: sono considerate opere di urbanizzazione agevolate i marciapiedi e i vialetti pedonali in quanto parte integrante delle strade residenziali, anche nel caso in cui gli stessi vengono realizzati successivamente⁷⁰
- spazi di sosta e parcheggio: sono considerate opere di urbanizzazione agevolate non solo le aree di superficie destinate a sosta o parcheggio, ma anche le opere costruite su più piani o livelli, sotterranei o sopra terra, realizzate dai Comuni o per loro conto, purché siano destinati a uso pubblico, senza riserva di posti da utilizzare privatamente⁷¹
- impianti sportivi di quartiere: sono considerati opere di urbanizzazione agevolate i soli impianti sportivi realizzati di regola dal Comune e messi a disposizione dei cittadini, mentre non scontano l'aliquota ridotta gli impianti sportivi di quartiere utilizzati esclusivamente o prevalentemente da parte di soggetti iscritti a federazioni sportive o realizzati soprattutto per lo svolgimento di attività agonistiche⁷².

Di seguito si riporta una tabella che riassume le aliquote Iva applicabili alle prestazioni di servizi:

Tipo di immobile	Aliquota IVA
Fabbricati "Tupini" nei confronti di soggetti che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la rivendita	4%
Fabbricati "Tupini" nei confronti di cooperative edilizie se i soci hanno i requisiti prima casa	4%
Fabbricati adibiti ad abitazione "prima casa"	4%
Costruzioni rurali ad uso abitativo se abitate dal proprietario del terreno	4%
Fabbricati "Tupini" nei confronti di soggetti diversi da quelli che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la rivendita	10%
Fabbricati assimilati "Tupini"	10%
Edifici destinati a finalità di istruzione, cura, assistenza e beneficenza	10%
Casa abitazione non di lusso per le quali non ricorrono le condizioni "prima casa"	10%
Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e assimilate	10%

⁶⁸ Cfr. risoluzione ministeriale 26 agosto 1999, n. 142/E.

⁶⁹ Cfr. risoluzione ministeriale 29 aprile 1974, n. 505367, e risoluzione ministeriale 30 dicembre 1985, n. 322526.

⁷⁰ Cfr. risoluzione ministeriale 3 novembre 1981, n. 332592.

⁷¹ Cfr. risoluzione ministeriale 4 luglio 1989, n. 550203.

⁷² Cfr. risoluzione ministeriale 2 ottobre 1986, n. 362270.

Altre tipologie di abitazioni e opere	20%
---------------------------------------	-----

IVA: TRASFERIMENTO DI IMMOBILI

2.5 Trasferimento di immobili

Così come accennato a proposito della costruzione di immobili, anche in caso di cessione degli stessi, la condizione per assoggettare a Iva tali operazioni è che si deve trattare di operazioni poste in essere da soggetti Iva.

A tal fine, va ricordato che tra le operazioni imponibili ai fini Iva rientrano anche quelle derivanti da atti della Pubblica Amministrazione per motivi di interesse generale, quali l'espropriazione e la requisizione, mentre non vi rientrano gli atti costitutivi o traslativi di diritti reali di garanzia (pegno e ipoteca), nonché le cessioni di terreni non edificabili (agricoli e non agricoli).

Di seguito, si riporta una tabella che riassume le diverse situazioni che possono incontrarsi:

Soggetto cedente	Trattamento ai fini Iva
Impresa che: <ul style="list-style-type: none"> - Costruisce per vendere - Realizza interventi di restauro e di ristrutturazione - Acquista per rivendere (società immobiliare) 	Operazione soggetta a Iva
Altra impresa (immobiliari di gestione) per cessione di case di abitazioni	Operazione esente Iva (articolo 10, n. 8-bis)
Soggetto privato	Operazione non soggetta a Iva (fuori dal campo di applicazione dell'imposta)

Dal punto di vista oggettivo, va ricordato che sono considerate cessioni e quindi sono soggette a Iva:

- le vendite con riserva di proprietà
- le locazioni con patto di futura vendita
- le cessioni gratuite e l'autoconsumo
- le assegnazioni ai soci da parte di società.

Di seguito si riporta il trattamento, ai fini Iva, delle cessioni delle seguenti tipologie di immobili:

- case di abitazione (di lusso, non di lusso e assimilate)
- fabbricati adibiti ad abitazione e non (negozi, uffici, eccetera)
- costruzioni rurali (a uso abitativo e non)
- immobili strumentali
- immobili di interesse storico-artistico
- opere di urbanizzazione
- terreni
- autoconsumo
- assegnazione ai soci di cooperative
- assegnazione ai soci di società.

2.5.1 Cessioni di case di abitazione (di lusso, non di lusso e assimilate)

A differenza di quanto detto in caso di costruzione, per la cessione, ai fini dell'applicazione dell'aliquota Iva agevolata, non è necessario che si verifichino i requisiti "Tupini".

Nel caso di cessione di case di abitazione non ultimate, deve permanere l'originaria destinazione dell'immobile stesso (destinazione della casa ad abitazione non di lusso), come risultante dalla licenza edilizia.

Invece, in caso di modifica della destinazione originaria, l'acquirente deve versare la differenza d'imposta al momento della cessione⁷³.

2.5.1.1 Prima casa

L'acquisto di un immobile non di lusso "prima casa" sconta l'aliquota Iva del 4 per cento.

Per l'applicazione dell'aliquota agevolata, l'acquirente deve dichiarare nell'atto definitivo di acquisto dell'immobile di essere in possesso dei requisiti per la prima casa.

Tale dichiarazione costituisce un vero e proprio obbligo a pena di decadenza dalle agevolazioni⁷⁴. Se l'acquirente, pur avendone i requisiti, non ha potuto richiedere l'agevolazione nell'atto di trasferimento (ad esempio, perché il trasferimento è avvenuto con atto giudiziario a seguito di aggiudicazione ad asta fallimentare), può chiederla entro un anno direttamente all'Agenzia delle Entrate con apposita dichiarazione attestante la sussistenza dei requisiti e può chiedere il rimborso dell'eventuale imposta pagata in più⁷⁵.

E' possibile richiedere l'agevolazione anche in sede di stipula del contratto preliminare di vendita, stipulato ai sensi dell'articolo 1351 c.c., con riferimento al momento in cui la cessione verrà effettuata.

Il preliminare deve essere redatto in forma scritta. Se i presupposti per usufruire delle agevolazioni non si verificano, la sanzione per dichiarazione mendace in capo all'acquirente non si applica qualora la mendacità della dichiarazione resa in sede di preliminare derivi da eventi successivi, non dipendente dalla volontà dell'acquirente (ad esempio, acquisto di immobile "*mortis causa*")⁷⁶.

Inoltre, se l'acquirente alla data di stipula del contratto preliminare non è in possesso dei requisiti "prima casa" ma li acquisisce prima del rogito di compravendita, può usufruire dell'aliquota agevolata sia per le fatture da emettere che per quelle già emesse, anche se è passato oltre un anno dalla loro emissione.

In tale caso, le variazioni di aliquote determinate da condizioni soggettive prima non possedute non ricadono nel limite temporale di rettifica di cui all'articolo 26 del Dpr n. 633/1972.

Se vengono pagati acconti e successivamente il contribuente acquisisce i requisiti prima casa, le fatture già emesse con aliquota superiore possono essere rettifiche con nota di variazione in diminuzione anche se è trascorso più di un anno⁷⁷.

Anche se l'argomento sarà oggetto di approfondimenti quando si tratterà l'agevolazione "prima casa" ai fini del registro, in questa sede va detto che si decade dall'agevolazione in caso di:

- dichiarazioni false rese nell'atto di acquisto della prima casa
- cessione dell'immobile prima che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto, senza che, entro l'anno successivo alla cessione, sia stato acquistato un altro immobile come abitazione principale. Non rileva che il mancato riacquisto della prima casa derivi da cause di forza maggiore quali la separazione dei coniugi.

Tale decadenza è sanzionata con il versamento:

- dell'imposta nella misura ordinaria al netto di quanto già pagato usufruendo dell'aliquota agevolata (in altre parole la differenza tra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile senza agevolazione e l'imposta risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata)
- della sanzione pecuniaria pari al 30 per cento sulla differenza d'imposta (articolo 26, Dlgs n. 472/1997)
- degli interessi di mora, al tasso periodicamente stabilito (articolo 55, comma 4, Dpr 131/1986).

⁷³ Cfr. circolare ministeriale 17 aprile 1981, n. 14.

⁷⁴ Cfr. Cassazione 24 gennaio 2001, n. 1004.

⁷⁵ Cfr. Cassazione 17 giugno 1998, n. 6034.

⁷⁶ Cfr. circolare ministeriale 2 marzo 1994, n. 1/E.

⁷⁷ Cfr. risoluzione ministeriale 7 dicembre 2000, n. 187/E.

Ciò che è importante notare è che:

- l'ufficio competente al recupero delle penalità è l'ufficio presso cui è stato registrato l'atto
- è possibile definire la controversia entro i sessanta giorni dal ricevimento dell'avviso di liquidazione pagando un quarto della sanzione (articolo 16, Dlgs n. 472/1997)
- non si procede al recupero d'imposta mediante rettifica in capo al cedente (il recupero in capo al cedente è possibile nel caso in cui sia stata applicata l'Iva al 4 per cento anche in mancanza - rilevabile dall'atto di acquisto dell'immobile - delle condizioni richieste per usufruire dell'agevolazione).

2.5.1.2 Pertinenze "prima casa"

Le agevolazioni per la prima casa (e quindi l'aliquota Iva del 4 per cento) spettano anche per l'acquisto, anche con atto separato, di pertinenze, limitatamente a una sola per categoria di esse:

- cantine, soffitte, magazzini e locali di deposito (categoria C/2)
- autorimesse, rimesse, stalle scuderie (categoria C/6)
- tettoie, chiuse o aperte (categoria C/7).

Si applica l'aliquota del 10 per cento nel caso in cui, invece, la pertinenza è a servizio di un fabbricato "Tupini" non prima casa.

2.5.1.3 Abitazioni non di lusso

Si applica l'aliquota Iva del 10 per cento per le abitazioni:

- che non sono "prima casa"
- che non sono di lusso
- a condizione che sia mantenuta l'originaria destinazione.

In altre parole, per le abitazioni non di lusso si applica l'aliquota del 10 per cento se non si verificano le condizioni per la "prima casa".

L'aliquota del 10 per cento si applica anche alla cessione di case di villeggiatura (secondo case) purché trattasi di abitazioni non di lusso.

Come anche l'aliquota agevolata spetta anche in caso di cessione da parte di impresa costruttrice di casa di abitazione non ultimata, a condizione che permanga l'originaria destinazione risultante dalla licenza di costruzione⁷⁸.

2.5.1.4 Fabbricati assimilati alle abitazioni non di lusso

Come già detto in precedenza, si tratta di fabbricati idonei a ospitare collettività, previsti dall'articolo 1, legge n. 659/1961.

A titolo esemplificativo, rientrano in tale categoria:

- gli edifici scolastici
- le caserme
- gli ospedali, le case di cura, i sanatori, i ricoveri e le case di riposo
- le colonie climatiche
- i collegi, pensionati, asili infantili, orfanotrofi
- le carceri
- i monasteri, conventi, edifici di culto.

Per la cessione di tali fabbricati si applica l'aliquota Iva del 10 per cento.

2.5.1.5 Abitazioni di lusso

A prescindere dal tipo di abitazione o dal soggetto che acquista o vende l'immobile, i fabbricati di lusso scontano l'aliquota Iva del 20 per cento.

⁷⁸ Cfr. circolare ministeriale 17 aprile 1981, n. 14, e circolare ministeriale 1 marzo 2001, n. 19/E

2.5.2 Cessione di fabbricati adibiti ad abitazione e non (negozi, uffici, eccetera)

Nel caso di cessione di fabbricati porzioni di fabbricati (si tratta di complessi immobiliari costituiti sia da unità a destinazione abitativa che a destinazione diversa da quella abitativa), le aliquote applicabili variano a seconda che l'impresa cedente sia:

- l'impresa costruttrice
- l'impresa che ha effettuato la ristrutturazione
- l'impresa che acquista per rivendere (società immobiliare).

2.5.2.1 Cessione da parte di impresa costruttrice

In tal caso, si applica l'aliquota Iva del 10 per cento a condizione che si tratti di fabbricati o porzioni di fabbricati che hanno i requisiti "Tupini".

Non si applica l'aliquota agevolata alla cessione della parte di complesso edilizio destinata interamente a ufficio, quando, pur essendovi nel fabbricato una parte destinata a uso abitazione, non sono rispettati i criteri della legge "Tupini"⁷⁹.

2.5.2.2 Cessione da parte di impresa che ha effettuato una ristrutturazione

Anche in tal caso, si applica l'aliquota Iva del 10 per cento.

Si deve trattare di fabbricati o porzioni di fabbricati, anche privi dei requisiti "Tupini", purché siano stati effettuati interventi di recupero.

Gli interventi ammessi sono quelli di cui all'articolo 31, comma 1, lettere c) e d), legge n. 457/1978 (trasfusi nell'articolo 3, lettere c) e d), legge n. 380/2001) e cioè:

- restauro e risanamento conservativo (lettera c)
- ristrutturazione edilizia (lettera d).

2.5.2.3 Cessione da parte di impresa immobiliare

In quest'ultimo caso, l'aliquota Iva è del 20 per cento.

E' possibile applicare l'aliquota agevolata (4 o 10 per cento) solo se si tratta di cessione di fabbricati o porzioni di fabbricati totalmente destinate a uso abitativo, non di lusso.

2.5.3 Cessione di costruzioni rurali

Le aliquote Iva applicabili alle cessioni di costruzioni rurali variano a seconda che si tratti di:

- fabbricati rurali destinati a uso abitativo (si applica l'aliquota del 4 per cento)
- fabbricati rurali non destinati a uso abitativo (scontano l'aliquota del 20 per cento).

Per applicare l'aliquota Iva agevolata del 4 per cento, è necessario che le costruzioni:

- siano destinate a uso abitativo del proprietario del terreno o di altri addetti alle coltivazioni o all'allevamento del bestiame e attività connesse
- siano cedute da imprese costruttrici
- sussistano i requisiti di ruralità (articolo 9, commi 3 e 3-bis, decreto legge 557/1993).

Non è richiesto il possesso dei requisiti "prima casa".

Pertanto, l'aliquota del 20 per cento si applica alle costruzioni rurali:

- non destinate a uso abitativo
- per le quali non sussistono i requisiti di ruralità (articolo 9, commi 3 e 3-bis, decreto legge 557/1993)
- destinate all'uso abitativo di persone diverse dal proprietario del terreno e da altri addetti alla coltivazione o all'allevamento.

2.5.4 Cessione di immobili strumentali

La cessione di immobili strumentali da parte di qualsiasi soggetto sconta l'aliquota Iva del 20 per cento.

⁷⁹ Cfr. risoluzione ministeriale 21 febbraio 1990, n. 550647

Inoltre, è soggetta a Iva anche la cessione da parte di una società a terzi di un immobile strumentale acquistato presso un privato, quindi senza il diritto alla detrazione della relativa imposta⁸⁰.

2.5.5 Cessione di immobili vincolati

La cessione di immobili vincolati ai sensi del Dlgs 22/1/2004, n. 42 (già Dlgs 29/10/1999, n. 490), è soggetta ad aliquota Iva del 20 per cento.

Fino al 30/9/1997, tali immobili, per compensare l'esistenza di limitazioni e vincoli a qualsiasi modifica, godevano dell'aliquota del 16 per cento.

2.5.6 Cessione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Tale operazione è assoggettata a Iva con aliquota agevolata del 10 per cento.

Va ricordato che, a partire dal 10 dicembre 2000, non sono rilevanti ai fini Iva (scontano solo l'imposta di registro in misura fissa) le cessioni di terreni edificabili e di opere di urbanizzazione nei confronti dei Comuni a scomputo totale o parziale della quota di contributo per gli oneri di urbanizzazione oppure in esecuzione di convenzioni di lottizzazione⁸¹.

2.5.7 Cessione di terreni

Un ultimo accenno va fatto al trattamento, ai fini Iva, della cessione di terreni.

La disciplina, in tal caso, varia a seconda che si tratti di:

- terreni edificabili
- terreni non edificabili non agricoli (ad esempio, zona a vincolo speciale o a verde pubblico attrezzato o di rispetto della viabilità)
- terreni agricoli.

2.5.7.1 Cessione di terreni edificabili

Si applica l'aliquota Iva del 20 per cento.

Per la qualificazione di un terreno come suscettibile di utilizzazione edificatoria, non è sufficiente che esso sia inserito nel piano regolatore generale del Comune, ma è necessario che sia incluso sia nei piani particolareggiati che in quelli di attuazione⁸².

La destinazione edificatoria va accertata in base alle disposizioni degli strumenti urbanistici e non all'edificabilità effettiva⁸³.

Si ricorda, comunque, che sono escluse dal campo di applicazione dell'Iva le assegnazioni di aree edificabili effettuate dal Comune e acquisite mediante esproprio, in quanto non sono considerate svolte nell'esercizio di attività commerciale ma istituzionale dell'ente⁸⁴.

2.5.7.2 Cessione di terreni non edificabili

Si tratta di terreni non agricoli non suscettibili di utilizzazione edificatoria in base a leggi dello Stato e delle Regioni o comunque di strumenti urbanistici generali o particolareggiati.

In tal caso le operazioni sono escluse da Iva.

2.5.7.3 Cessione di terreni agricoli

Anche queste operazioni sono escluse da Iva. Per esse si applica la sola imposta proporzionale di registro.

2.5.8 Autoconsumo

Nel caso di destinazione di immobili al consumo personale da parte del soggetto d'imposta (imprenditore edile), le aliquote applicabili sono le seguenti:

- autoconsumo di immobile non di lusso prima casa: 4 per cento

⁸⁰ Cfr. risoluzione ministeriale 17 giugno 2002, n. 194/E.

⁸¹ Cfr. articolo 51, legge n. 342/2000.

⁸² Cfr. Commissione tributaria centrale 10 novembre 1998, n. 5518.

⁸³ Cfr. Cassazione 27 novembre 2000, n. 15255.

⁸⁴ Cfr. risoluzione ministeriale 30 luglio 2003, n. 160/E.

- autoconsumo di immobile non di lusso non prima casa: 10 per cento
- autoconsumo di immobili non agevolabili: 20 per cento.

2.5.9 Assegnazione di abitazioni ai soci di cooperative edilizie e consorzi

Anche in tale caso, le aliquote applicabili variano a seconda che si tratti di:

- assegnazione di case di abitazione non di lusso con i requisiti "prima casa": 4 per cento
- assegnazione di case di abitazione non di lusso senza i requisiti "prima casa": 10 per cento
- assegnazione di immobili diversi dalle case di abitazione: 20 per cento.

In tutte e tre le ipotesi, l'Iva si applica su una percentuale del prezzo dell'abitazione:

Infatti, la base imponibile è pari:

- per le cooperative che hanno costruito su aree di proprietà:
 - o al 70 per cento del costo delle abitazioni non superiore a quello stabilito dal Comitato per l'edilizia residenziale
 - o al 100 per cento della parte di costo eccedente tale limite
- per le cooperative che hanno costruito su aree in diritto di superficie:
 - o al 50 per cento del costo delle abitazioni non superiore a quello stabilito dal Comitato per l'edilizia residenziale
 - o al 100 per cento della parte di costo eccedente tale limite.

2.5.10 Assegnazione di abitazioni ai soci di società di capitali

Si ricorda che le assegnazioni di immobili a qualunque titolo (liquidazione del patrimonio sociale, rimborso per recesso del socio, eccetera) effettuate da società di capitali ai propri soci sono assoggettate a Iva con aliquota del 20 per cento a prescindere dall'attività svolta dalla società.

IVA: PERMUTA DI IMMOBILI, LOCAZIONE DI IMMOBILI, DETRAZIONE DELL'IMPOSTA IN EDILIZIA

2.6 Permuta di immobili

Un accenno particolare va fatto al caso di permuta di immobili.

Il contratto di permuta, in base a quanto previsto dall'articolo 1552 c.c., è un contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose o di altri diritti.

Capita spesso, in campo immobiliare, di utilizzare tale contratto.

Basti pensare, ad esempio, ai seguenti casi:

- il proprietario di un terreno edificabile accetta di ottenere in cambio del trasferimento della proprietà della sua area, uno o più appartamenti che verranno costruiti su quel terreno dall'impresa edile acquirente
- il proprietario di un appartamento vuole scambiarlo con un altro più consono alle proprie esigenze.

Ai fini Iva, le operazioni di permuta sono considerate due operazioni distinte.

In particolare, si possono verificare le seguenti situazioni:

- entrambe le cessioni sono soggette a Iva: ciascuno dei due soggetti Iva (imprenditori, società) deve emettere nei confronti dell'altro la fattura con l'aliquota Iva propria del bene ceduto, applicata sul valore normale dello stesso
- solo una delle cessioni è soggetta a Iva: è soggetta a Iva e va fatturata con l'aliquota propria del bene ceduto la cessione effettuata dall'imprenditore (o società), mentre la cessione del privato va assoggettata a imposta di registro
- nessuna delle cessioni è soggetta a Iva: l'operazione è fuori campo Iva e va assoggettata a imposta di registro, calcolata sul valore del bene che dà luogo alla tassazione maggiore.

Va precisato che nel caso di permuta con cessione di un'area fabbricabile da parte di un privato nei confronti di un'impresa edile a fronte della cessione di appartamenti da edificare in futuro su tale terreno, il momento impositivo è quello della cessione del terreno in quanto esso costituisce il corrispettivo dell'operazione⁸⁵.

2.7 Locazione di immobili

Ai fini Iva, le locazioni di immobili possono essere inquadrare tra le operazioni esenti o tra quelle soggette a imposta.

2.7.1 Locazioni esenti

Ai sensi dell'articolo 10, n. 8, del Dpr n. 633/1972, sono esenti da Iva:

- le locazioni di terreni, aziende agricole e aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, non suscettibili di destinazione edificatoria
- le locazioni di fabbricati a uso abitativo, comprese le pertinenze, ad esclusione di quelli strumentali e di quelli locati dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita.

2.7.2 Locazioni soggette a Iva

Sono soggette a Iva:

- locazioni di fabbricati strumentali per natura (categorie B, C, D, E e A/10), da parte di soggetti Iva
- locazioni di fabbricati a uso abitativo da parte delle imprese che li hanno costruiti per la vendita
- locazione di aree destinate a parcheggio di veicoli da parte di soggetti Iva.

Nel caso di locazione di fabbricati strumentali per natura, si applica l'aliquota Iva del 20 per cento:

- a prescindere dal tipo d'impresa che effettua la locazione
- gli uffici e gli studi privati sono considerati strumentali se la destinazione prevista a ufficio o studio privato è specificata nella concessione edilizia⁸⁶.

Le locazioni di fabbricati a uso abitativo sono soggette ad aliquota Iva del 10 per cento a condizione che gli immobili siano locati da imprese che li hanno costruiti per la rivendita.

Nel caso in cui il fabbricato sia stato acquistato dall'impresa per la rivendita, la locazione è esente Iva e sconta l'imposta di registro.

2.7.2.1 Detrazione Iva sulle locazioni

Non è ammessa alcuna detrazione dell'Iva relativa alla locazione passiva di fabbricati, a meno che non si tratti di locazione effettuata a imprese aventi per oggetto esclusivo o principale la costruzione o la rivendita di immobili a uso abitativo (articolo 19-bis1, lettera i), Dpr n. 633/1972).

2.7.3 Casi particolari

In materia di locazioni è possibile individuare alcuni casi particolari:

- locazione di appartamenti per la stagione turistica: scontano l'aliquota Iva del 10 per cento; a partire dal 10 dicembre 2000, le locazioni di case di appartamenti per vacanze e case per ferie sono soggette a Iva agevolata se effettuate dalle imprese che le hanno costruite (Tabella A, parte III, n. 120, Dpr n. 633/1972, modificato dall'articolo 48, comma 1, legge 342/2000)
- locazione di immobili da parte di cooperative: si applica l'aliquota del 10 per cento⁸⁷
- locazione da parte di enti locali: si applica l'aliquota ordinaria del 20 per cento se il fabbricato è accatastato, fa parte del patrimonio demaniale dell'ente e se la locazione è posta nell'ambito di

⁸⁵ Cfr. Cassazione 7 settembre 1982, n. 4842, e risoluzione ministeriale 8 giugno 1989, n. 460210.

⁸⁶ Cfr. circolare ministeriale 21 luglio 1989, n. 36.

⁸⁷ Cfr. circolare ministeriale 11 luglio 1996, n. 182/E.

un'attività commerciale⁸⁸; la locazione non è soggetta a Iva se il bene è strumentale ai fini istituzionali dell'ente, come, ad esempio, nel caso di forniture di aule scolastiche⁸⁹.

2.7.4 Locazione di terreni

La locazione di terreni, così come la vendita, sconta un diverso trattamento Iva a seconda del tipo di terreno oggetto del contratto.

In particolare, è possibile distinguere tra:

- terreni edificabili: si applica l'aliquota del 20 per cento
- terreni non edificabili: sono esenti da Iva
- terreni agricoli: anche questi sono esenti da Iva.

2.8 Detrazione dell'Iva in edilizia

L'articolo 19-*bis*1, comma 1, lettera I, del Dpr n. 633/1972 stabilisce che non è ammessa la detrazione dell'Iva relativa alle seguenti operazioni aventi per oggetto fabbricati o porzioni di fabbricati a destinazione abitativa:

- acquisto
- locazione (anche finanziaria)
- manutenzione e recupero
- gestione.

La detrazione è ammessa solo se i soggetti che effettuano le operazioni sono:

- imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione o la rivendita di fabbricati a destinazione abitativa
- soggetti che esercitano attività che danno luogo a locazioni o affitti di immobili che rientrano tra le operazioni esenti di cui al n. 8 dell'articolo 10 del Dpr n. 633/1972, qualora esse comportino la riduzione della percentuale di detrazione in base al pro-rata (si verifica nel caso in cui il contribuente esercita sia attività che danno luogo a operazioni che conferiscono il diritto alla detrazione sia attività che danno luogo a operazioni esenti).

Restando in tema di detrazione dell'Iva sugli immobili, l'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione 12 agosto 2005, n. 119/E, si è occupata del caso relativo a una società che acquista fabbricati da concedere in *leasing* alle imprese clienti che possono riscattarli al termine del periodo di *leasing*. Su tale problematica, è stato affermato che:

- si applica la deroga all'indetraibilità oggettiva ex articolo 19-*bis* 1, comma 1, lettera I, Dpr n. 633/1972 (la società può, pertanto detrarre l'Iva sull'acquisto dei fabbricati)
- i canoni di *leasing* e il prezzo di riscatto sono soggetti a Iva in base all'aliquota propria del fabbricato (10 per cento se si tratta di abitazioni non di lusso, 20 per cento negli altri casi).

IVA: AGEVOLAZIONI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

2.9 Agevolazioni Iva per gli interventi di recupero edilizio

La disciplina Iva prevede l'applicazione di aliquote agevolate anche per una serie di interventi legati al recupero edilizio.

In linea generale, è possibile sintetizzare le diverse aliquote nel seguente modo:

- aliquota 4%: prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto per gli interventi di superamento delle barriere architettoniche

⁸⁸ Cfr. circolare ministeriale 21 luglio 1989, n. 36.

⁸⁹ Cfr. risoluzione ministeriale 31 dicembre 1990, n. 550159.

- aliquota 10%: acquisto di beni finiti e prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto aventi a oggetto interventi di recupero di cui alle lettere c, d, f) dell'articolo 3, Dpr n. 380/2001, per gli interventi di recupero su tutti gli edifici e alle prestazioni di servizi per gli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici di edilizia residenziale pubblica
- aliquota 20%: sugli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a) e b) dell'articolo 3 del Dpr n. 380/2001).

Riguardo agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, si ricorda che, a partire dal 1° gennaio 2000 e sino al 31 dicembre 2005 (salvo successive proroghe)⁹⁰, si applica l'aliquota del 10 per cento. Pertanto, allo stato attuale, anche gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria usufruiscono dell'aliquota Iva del 10 per cento.

2.9.1 Interventi agevolati

Come già accennato, gli interventi soggetti ad aliquota Iva agevolata sono quelli previsti dall'articolo 3 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380 (vecchio articolo 31, comma 1, lettere a-e, legge 457/1978) e cioè:

- manutenzione ordinaria (lettera a)
- manutenzione straordinaria (lettera b)
- restauro e risanamento conservativo (lettera c)
- ristrutturazione edilizia (lettera d)
- ristrutturazione urbanistica (lettera f - vecchia lettera e).

2.9.1.1 Manutenzione ordinaria e straordinaria

La manutenzione ordinaria comprende gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari a integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Ad esempio, costituiscono manutenzione ordinaria:

- le operazioni di rinnovo o di sostituzione degli elementi esistenti di finitura degli edifici
- gli interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti.

La caratteristica della manutenzione ordinaria è, pertanto, il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti attraverso opere di riparazione dell'esistente.

Invece, quando si parla di manutenzione straordinaria, in genere, ci si riferisce a interventi che portano innovazione rispetto all'esistente. Ad esempio, si tratta di interventi che riguardano:

- le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici
- le opere per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

La distinzione tra manutenzione ordinaria e straordinaria, però, molto spesso non è così netta. Infatti, l'Amministrazione finanziaria si è pronunciata in molte occasioni su tale problematica⁹¹.

2.9.1.2 Altri interventi agevolati

Gli altri interventi soggetti ad aliquota Iva del 10 per cento sono:

- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

⁹⁰ A tale proposito, si ricorda che il disegno di legge della finanziaria 2006 contiene la proroga della suddetta agevolazione anche per il 2006.

⁹¹ Cfr., tra gli altri, circolare ministeriale 24 febbraio 1998, n. 57/E, circolare ministeriale 7 aprile 2000, n. 71/E, risoluzione ministeriale 24 maggio 1986, n. 322465, risoluzione ministeriale 16 febbraio 1989, n. 551410, risoluzione ministeriale 1 febbraio 1990, n. 551463.

- ristrutturazione urbanistica.

Quando si parla di restauro e risanamento conservativo ci si riferisce a interventi rivolti a:

- conservare l'organismo edilizio
- assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano le destinazioni d'uso con essi compatibili.

Comprendono, ad esempio, il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori, l'eliminazione di elementi estranei all'immobile.

La ristrutturazione edilizia, invece, consiste in interventi rivolti a trasformare l'immobile mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un immobile in tutto o in parte diverso dal precedente.

Si parla di ristrutturazione edilizia, ad esempio, in caso di ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi e impianti.

Va però chiarito che, in tal caso, si può aumentare la superficie ma non il volume dell'immobile⁹².

Infine, con il termine ristrutturazione urbanistica si intende gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano edilizio, anche se attuati attraverso lottizzazioni convenzionate.

Comprendono, ad esempio, il consolidamento o il trasferimento di un intero centro abitato mediante la costituzione di un nuovo centro cittadino o la sistemazione della superficie viaria e del tessuto urbano⁹³.

2.9.2 Modalità operative di applicazione dell'agevolazione

Con riferimento alla manutenzione ordinaria e straordinaria, occorre fare alcune precisazioni sulle modalità applicative dell'agevolazione ai fini Iva. Innanzitutto, va detto che l'agevolazione si applica:

- ai fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata
- solo alle operazioni fatturate dall'1/1/2000 al 31/12/2005 (salvo proroghe)
- sull'intero corrispettivo riferito all'impiego di manodopera e alla contemporanea fornitura di materie prime e semilavorate che non costituiscono una parte significativa dell'intero intervento
- se sono utilizzati beni significativi, fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di manutenzione e il valore dei beni stessi.

Relativamente al primo punto, i fabbricati a prevalente destinazione abitativa sono costituiti da:

- singole unità immobiliari a destinazione abitativa indipendentemente dall'effettivo utilizzo delle stesse e le relative pertinenze
- interi fabbricati con più del 50 per cento della superficie dei piani sopra terra destinati ad abitazione privata, per gli interventi sulle parti condominiali.

Non è, pertanto, necessario che ricorrano i requisiti "Tupini", anche se sono esclusi dall'agevolazione:

- i fabbricati destinati a utilizzazioni pubbliche non residenziali (scuole, caserme, eccetera)
- le singole unità immobiliari della categoria A/10⁹⁴.

Inoltre, sono escluse le prestazioni professionali non direttamente riconducibili alla tipologia del contratto di appalto, come le prestazioni rese da ingegneri, architetti, eccetera.

Con riferimento, invece, ai beni forniti nell'ambito dei lavori di manutenzione, l'agevolazione riguarda le prestazioni di servizi complessivamente intese per cui, oltre ai beni finiti, sono comprese le materie prime e semilavorate e degli altri beni necessari per i lavori, a condizione che tali beni non costituiscano una

⁹² Cfr. circolare ministeriale 24 febbraio 1998, n. 57/E.

⁹³ La sostituzione del tessuto urbano implica anche la demolizione dei fabbricati esistenti (risoluzione ministeriale 18 febbraio 1992, n. 431302).

⁹⁴ Cfr. circolare ministeriale 7 aprile 2000, n. 71/E.

parte significativa del valore delle cessioni effettuate nell'ambito dell'intervento di manutenzione.

I beni significativi cui si fa riferimento sono:

- ascensori e montacarichi
- infissi esterni ed interni
- caldaie
- videocitofoni
- apparecchi di condizionamento e riciclo dell'aria
- sanitari e rubinetterie da bagno
- impianti di sicurezza.

Per tali beni, che vanno indicati distintamente in fattura, l'aliquota ridotta si applica solo fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di recupero e quello dei beni stessi. Il valore residuo del bene deve essere assoggettato all'aliquota ordinaria del 20 per cento.

Esempio

Si supponga il seguente esempio di una fattura totale di 13.000 di cui:

- bene significativo: 8.000
- bene non significativo: 3.000
- posa in opera: 2.000.

L'aliquota del 10 per cento si applica sulla differenza tra valore complessivo (13.000) e il valore dei beni significativi (8.000) = 13.000 - 8.000 = 5.000. Sul bene significativo, il 10 per cento si applica sulla parte del suo valore corrispondente al valore netto della prestazione (3.000 + 2.000) = 5.000, in quanto il valore dei beni significativi supera la metà dell'importo dell'intervento (13.000/2 = 6.500).

Il 20 per cento si applica alla parte del valore del bene significativo eccedente il valore netto della prestazione (8.000 - 5.000 = 3.000).

IMPOSTA DI REGISTRO: ASPETTI GENERALI

3. IMPOSTA DI REGISTRO

3.1 Aspetti generali

3.1.1 Atti soggetti a registrazione

L'articolo 1 della Tariffa allegata al Dpr 26 aprile 1986, n. 131, prevede che sono soggetti a imposta di registro gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili e quelli traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi.

Inoltre, relativamente agli immobili, sono soggetti a imposta di registro anche:

- gli atti dell'autorità giudiziaria relativi a controversie civili
- le sentenze che rendono efficaci in Italia le sentenze straniere
- i provvedimenti che dichiarano esecutivi i lodi arbitrali
- gli atti costitutivi di servitù⁹⁵.

Per gli immobili, l'imposta di registro si applica in caso di acquisto da parte di:

- soggetto privato
- impresa diversa non di costruzione
- impresa diversa da quella con oggetto esclusivo o principale la rivendita di fabbricati
- impresa diversa da quella di ristrutturazione edilizia
- ente non commerciale.

⁹⁵ Cfr. risoluzione ministeriale 22 giugno 2000, n. 118050.

3.1.1.1 Atti simulati

Gli atti simulati (articoli 1414 - 1417 c.c.) scontano l'imposta di registro sulla base del contenuto formale, a prescindere dagli effetti realmente voluti dalle parti.

In caso di accertata simulazione, occorre assoggettare a registrazione l'atto simulato e versare la relativa imposta, mentre l'imposta riscossa per il negozio simulato non è rimborsabile in quanto mancano i requisiti richiesti dall'articolo 38, comma 2, del Dpr n. 131/1986.

3.1.2 Alternatività Iva/Imposta di registro

Per evitare una doppia imposizione, è prevista l'alternatività dell'applicazione dell'Iva rispetto all'imposta di registro, per cui gli atti soggetti a Iva sono soggetti a imposta di registro in misura fissa.

Affinché un atto sia assoggettato a Iva e non a imposta di registro, non rileva il semplice fatto che sia già stata corrisposta un'imposta anziché l'altra, in quanto nei casi di imposizione alternativa, il contribuente e l'ufficio hanno rispettivamente il compito di corrispondere o di richiedere il tributo effettivamente dovuto e non quello per primo corrisposto o scelto dal contribuente⁹⁶.

3.1.3 Natura dell'imposta

L'imposta di registro è classificata in tre distinte tipologie:

- imposta principale: viene applicata all'atto della registrazione oppure viene richiesta dall'ufficio se diretta a correggere errori od omissioni effettuati in sede di autoliquidazione nei casi di registrazione telematica
- imposta suppletiva: viene richiesta per correggere errori od omissioni dell'ufficio in sede di liquidazione dell'imposta principale. Viene chiesta successivamente alla registrazione
- imposta complementare: viene richiesta in sede di rettifica dei valori dichiarati e in ogni caso diverso da quelli precedentemente elencati.

3.1.4 Soggetti obbligati alla registrazione

I soggetti obbligati alla registrazione degli atti variano a seconda del tipo di atto.

In particolare, è possibile elencare i seguenti soggetti:

- parti contraenti, in caso di contratti verbali, scritture private non autenticate e atti pubblici e privati formati all'estero
- notai e altri pubblici ufficiali (ufficiali giudiziari, segretari o delegati della Pubblica Amministrazione) in caso di atti pubblici e scritture private autenticate formate in Italia
- cancellieri e segretari che hanno partecipato alla formazione dell'atto nell'esercizio delle loro funzioni, in caso di sentenze, decreti e altri atti degli organi giurisdizionali
- impiegati dell'Amministrazione finanziaria e appartenenti al corpo della Guardia di finanza per gli atti da registrare d'ufficio.

3.1.5 Soggetti obbligati al pagamento

Sono obbligati al pagamento dell'imposta di registro coloro nel cui interesse è richiesta la registrazione, o le parti contraenti, o le parti in causa, o le persone che hanno sottoscritto o avrebbero dovuto sottoscrivere le denunce dei contratti verbali e quelle di avveramento della condizione sospensiva.

I pubblici ufficiali che hanno redatto, ricevuto o autenticato l'atto sono coobbligati limitatamente all'imposta principale.

3.1.6 Termini di registrazione

Anche in tal caso occorre distinguere tra:

- atti formati in Italia: devono essere registrati entro venti giorni dalla loro formazione
- atti formati all'estero: vanno registrati entro sessanta giorni dalla loro formazione.

⁹⁶ Cfr. risoluzione ministeriale 7 marzo 1992, n. 460387.

Come si avrà modo di approfondire in seguito, va però ricordato che con riferimento ai contratti di locazione, il termine è di trenta giorni, anziché venti.

Poiché per la decorrenza del termine si fa riferimento al momento della "formazione" dell'atto, va chiarito cosa si intende con ciò.

In particolare, il momento di formazione dell'atto varia a seconda di:

- atto formato in più giorni: si intende formato nel giorno della sua chiusura
- scrittura privata autenticata: si intende formata il giorno dell'ultima autenticazione
- contratto verbale: è formato all'inizio della sua esecuzione
- atto soggetto a omologazione: si intende formato nel giorno in cui i soggetti obbligati hanno avuto notizia dell'omologa.

3.1.7 Ufficio competente alla registrazione

Gli atti vanno registrati presso:

- l'ufficio nella cui circoscrizione esercita il pubblico ufficiale che li ha rogati o autenticati in caso di atti pubblici, scritture private autenticate e atti degli organi giurisdizionali
- qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate se si tratta di contratti verbali, scritture private non autenticate e atti pubblici e privati formati all'estero.

3.1.8 Base imponibile

La base imponibile, ai fini dell'imposta di registro, varia anch'essa a seconda del tipo di atto:

- per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali: valore del bene o del diritto alla data dell'atto ovvero, per gli atti sottoposti a condizione sospensiva, ad approvazione o ad omologazione, alla data in cui si producono i relativi effetti traslativi o costitutivi
- per le permutate: valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta
- per i contratti che importano l'assunzione di una obbligazione di fare in corrispettivo della cessione di un bene o dell'assunzione di altra obbligazione di fare: valore del bene ceduto o della prestazione che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta
- per le cessioni di contratto: corrispettivo pattuito per la cessione e valore delle prestazioni ancora da eseguire
- per gli atti portanti assunzione di un'obbligazione che non costituisce corrispettivo di altra prestazione o portanti estinzione di una precedente obbligazione: ammontare dell'obbligazione assunta o estinta e, se questa ha per oggetto un bene diverso dal denaro, del valore del bene alla data dell'atto
- per gli atti con i quali viene prestata garanzia reale o personale: somma garantita. Se la garanzia è prestata in denaro o in titoli, la somma di denaro o il valore dei titoli, se inferiore alla somma garantita
- per i contratti diversi da quelli indicati nei punti precedenti, aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale: ammontare dei corrispettivi in denaro pattuiti per l'intera durata del contratto
- per i contratti relativi a operazioni soggette e a operazioni non soggette a Iva: valore delle cessioni e delle prestazioni non soggette a tale imposta.

Per quanto riguarda la determinazione del valore dei beni o dei diritti, occorre prendere in considerazione quello dichiarato dalle parti nell'atto o, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto.

3.1.8.1 Usufrutto

L'applicazione dell'imposta di registro in caso di usufrutto segue regole particolari a seconda della durata del diritto (usufrutto per la durata della vita o per un certo numero di anni).

Il valore dell'usufrutto stabilito per tutta la vita di una persona varia in relazione all'età del beneficiario. Se invece è stato riconosciuto per un determinato numero di anni, si applicano appositi coefficienti calcolati in base a tavole finanziarie dell'attualizzazione di una rendita al tasso del 2,5 per cento. Il valore dell'usufrutto viene determinato moltiplicando la rendita annua dell'immobile (calcolata moltiplicando il valore della piena proprietà dell'immobile gravato dall'usufrutto per l'interesse legale) per il coefficiente.

IMPOSTA DI REGISTRO: TERRENI AGRICOLI, ALTRI ATTI SOGGETTI ALL'ALIQUOTA DELL'8%, IMMOBILI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E ARCHEOLOGICO, ABITAZIONI ACQUISTATE DA IMPRESE IMMOBILIARI, ATTI SOGGETTI A IMPOSTA FISSA

3.2 Terreni agricoli

I trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale o di associazioni o società cooperative scontano l'imposta di registro del 15 per cento.

Gli atti aventi per oggetto terreni che non rientrano nell'ipotesi di cui al punto precedente sono soggetti all'aliquota dell'8 per cento.

Si tratta, degli atti traslativi di terreni agricoli stipulati da imprenditori agricoli a titolo principale o da associazioni o società cooperative.

Per applicare l'aliquota dell'8 per cento, l'acquirente deve produrre al notaio rogante la certificazione della sussistenza dei requisiti previsti dall'articolo 12 della legge n. 153/1975 (ora Dlgs n. 99/2004), in quanto il possesso della qualifica di imprenditore agricolo non rileva, ai fini dell'agevolazione, se non è stato enunciato e se non è dimostrato con la produzione di documenti⁹⁷.

L'aliquota dell'8 per cento si estende anche agli acquirenti che, nell'atto di trasferimento, dichiarano di voler conseguire i requisiti ex articolo 12, legge 153/1975, e che entro i tre anni successivi producono la certificazione.

Se entro tre anni non producono tale documentazione, l'ufficio provvede al recupero della differenza d'imposta oltre agli interessi di mora.

Il contribuente non è, però, sanzionabile nel caso in cui dimostri che il superamento del termine triennale per produrre la documentazione attestante il possesso dei requisiti sia dovuto a colpa degli uffici competenti al rilascio della documentazione⁹⁸.

Nel caso in cui si tratti di cooperative agricole, le condizioni da rispettare per applicare l'aliquota dell'8 per cento sono:

- il socio deve trarre dalla cooperativa o dall'attività associativa almeno il 50 per cento del proprio reddito pro capite
- il socio deve impegnare nella cooperativa o nell'attività associativa almeno il 50 per cento del proprio tempo lavorativo
- la cooperativa o l'associazione agricola devono impegnarsi a non mutare, entro dieci anni dal conferimento, la destinazione agricola dei terreni.

3.3 Altri atti soggetti all'aliquota di registro dell'8 per cento

Tra gli altri atti soggetti all'aliquota dell'8 per cento si menzionano:

- gli atti costitutivi, di rinuncia e di trasferimento di diritti reali immobiliari di godimento (usufrutto, uso, abitazione, servitù, superficie, enfiteusi) non diversamente disciplinati

⁹⁷ Cfr. Cassazione 28 giugno 1995, n. 7258.

⁹⁸ Cfr. Cassazione 1 aprile 2003, n. 4957..

- i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità di beni immobili (l'imposta non è dovuta se l'espropriante o l'acquirente è lo Stato)
- i trasferimenti coattivi di beni immobili
- l'assegnazione ai soci, associati o partecipanti (non assoggettata a Iva) di beni immobili effettuata da società di qualunque tipo e oggetto ed enti diversi dalle società, compresi i consorzi, le associazioni e le altre organizzazioni di persone o beni, con o senza personalità giuridica, aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale o agricola.

3.4 Immobili di interesse storico, artistico e archeologico

Ai fini dell'imposta di registro, gli immobili di interesse storico, artistico e archeologico disciplinati dal Dlgs n. 42/2004 sono soggetti, a partire dal 1° gennaio 2000 (articolo 7, comma 6, legge n. 488/1999), all'aliquota del 3 per cento.

Prima di tale data, si applicava l'aliquota del 4 per cento.

Per l'applicazione dell'aliquota occorre distinguere tra:

- vincolo preesistente: se il vincolo già sussisteva, l'acquirente deve dichiarare nell'atto di acquisto gli estremi del vincolo stesso in base alle risultanze dei registri immobiliari
- vincolo non ancora imposto: l'acquirente, contestualmente all'atto da registrare, deve presentare un'attestazione, rilasciata dalla Pubblica Amministrazione competente per i beni culturali e ambientali, dalla quale risulti che è in corso la procedura di sottoposizione al vincolo. Se entro due anni decorrenti dalla data di registrazione dell'atto non viene documentata l'avvenuta sottoposizione del bene al vincolo, l'agevolazione è revocata

La possibilità di applicare l'aliquota del 3 per cento decade nei seguenti casi:

- alienazione, in tutto o in parte, dell'immobile prima dell'adempimento degli obblighi relativi alla sua conservazione e protezione
- mutamento di destinazione d'uso senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione dei beni culturali e ambientali
- mancato assolvimento degli obblighi di legge per consentire l'esercizio del diritto di prelazione dello Stato sull'immobile oggetto del trasferimento.

In caso di decadenza è dovuta:

- l'imposta nella misura ordinaria
- la sanzione del 30 per cento della minor imposta versata
- gli interessi di mora ex articolo 55, comma 4, Dpr n. 131/1986.

3.5 Abitazioni acquistate da imprese immobiliari

Si applica l'aliquota dell'1 per cento agli atti di trasferimento di case di abitazione, in esenzione Iva, nei confronti di imprese che hanno a oggetto esclusivo o principale la rivendita di beni immobili.

L'aliquota agevolata è, però, subordinata al ri-trasferimento dell'immobile entro i tre anni successivi.

In caso di mancato trasferimento entro i tre anni sono dovute:

- l'imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria
- una sanzione del 30 per cento
- gli interessi di mora di cui all'articolo 55, comma 4, Dpr n. 131/1986.

3.6 Atti soggetti a imposta fissa

3.6.1 Atti di trasferimento a favore di Onlus

Gli atti di trasferimento di immobili a favore di Onlus scontano l'imposta fissa di registro pari a 168 euro⁹⁹.

L'Onlus deve:

- dichiarare nell'atto che intende utilizzare direttamente i beni per lo svolgimento della propria attività
- realizzare l'effettivo utilizzo diretto entro due anni dall'acquisto.

Il mancato effettivo utilizzo o la dichiarazione mendace comportano l'irrogazione, in aggiunta alle imposte ordinariamente dovute, di una sanzione pari al 30 per cento della differenza d'imposta.

3.6.2 Contratti preliminari

I contratti preliminari sono soggetti a imposta fissa a meno che non contengono determinate clausole:

- contratto preliminare che prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria: 0,50 per cento
- contratto preliminare che prevede il pagamento di acconti di prezzo non soggetti a Iva: 3 per cento.

Se il contratto definitivo ha a oggetto operazioni non soggette a Iva, l'imposta di registro versata, sia sulla caparra confirmatoria che sull'acconto prezzo, è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo.

Se il contratto riguarda operazioni soggette a Iva con imposta fissa di registro, l'imposta di registro versata sulla caparra confirmatoria deve essere restituita al contribuente.

3.6.3 Altri atti soggetti a imposta fissa

Tra gli altri, sono soggetti a imposta di registro fissa di 168 euro:

- i trasferimenti a titolo oneroso di beni immobili a favore dello Stato, di enti pubblici territoriali, di consorzi costituiti tra enti pubblici territoriali, di comunità montane
- i trasferimenti a titolo oneroso di terreni idonei alla formazione e all'arrotondamento della piccola proprietà contadina, effettuati entro il 31/12/2005 (proroga ex articolo 1, comma 571, legge n. 311/2004), purché alienati dopo i cinque anni dal loro acquisto, oppure alienati o concessi in godimento nel quinquennio al coniuge, a parenti entro il terzo grado o affini entro il secondo grado
- i trasferimenti di terreni a coltivatori diretti o a imprenditori agricoli professionali a partire dal 7/5/2004 purché siano iscritti nella gestione previdenziale e si impegnino a coltivare e condurre i terreni per almeno dieci anni (in caso di vendita nel decennio, si applicano le imposte ordinarie, maggiorate del 50 per cento)
- i trasferimenti a titolo oneroso di immobili situati all'estero
- le cessioni ai Comuni di aree o di opere di urbanizzazione
- l'assegnazione di aree espropriate dagli enti pubblici territoriali per finalità produttive
- i trasferimenti di alloggi dallo Stato agli IACP
- le cessioni del diritto di superficie per la realizzazione di parcheggi ex legge n. 122/1989
- i trasferimenti e permuta di immobili compresi nei piani di recupero del patrimonio edilizio.

IMPOSTA DI REGISTRO, ABITAZIONI NON DI LUSO "PRIMA CASA": CONDIZIONI PER APPLICARE L'ALIQUOTA AGEVOLATA; DICHIARAZIONE; DECADENZA E SANZIONI

3.7 Abitazioni non di lusso "prima casa"

L'acquisto di abitazioni non di lusso "prima casa" da venditori non soggetti a Iva sconta l'imposta di registro agevolata del 3 per cento al verificarsi di determinate condizioni.

L'aliquota del 3 per cento si applica a partire dall'1/1/2000 (articolo 7, comma 6, legge n. 488/1999); sino al 31/12/1999, si applicava l'aliquota del 4 per cento.

⁹⁹ L'imposta era pari a 129,11 euro sino al 31 gennaio 2005 (decreto legge 31 gennaio 2005, n. 7)

3.7.1 Condizioni per applicare l'aliquota agevolata

Come accennato, per applicare l'aliquota del 3 per cento, è necessario il verificarsi di determinate condizioni relative ai seguenti aspetti:

1. tipo di abitazione
2. ubicazione dell'abitazione
3. acquisto
4. patrimonio dell'acquirente.

3.7.1.1 1^a condizione: tipo di abitazione

Per usufruire dell'agevolazione, la prima condizione da rispettare è che l'immobile non sia di lusso. Come si è già avuto modo di precisare, le abitazioni di lusso sono quelle con i requisiti indicati nel decreto ministeriale 2/8/1969.

Pertanto, è possibile applicare l'aliquota del 3 per cento solo in caso di acquisto di abitazioni che non hanno i requisiti per essere classificate come abitazioni di lusso.

A tale proposito è irrilevante la classificazione catastale dell'abitazione trasferita¹⁰⁰.

Per identificare la tipologia di immobile (di lusso o no) occorre rifarsi:

- al contenuto dell'atto (ad esempio, la descrizione dell'immobile)
- alla documentazione allegata (ad esempio, il certificato catastale).

3.7.1.2 2^a condizione: ubicazione dell'abitazione

Per usufruire dell'agevolazione, l'immobile deve essere ubicato, alternativamente:

- nel territorio del Comune in cui l'acquirente abbia o trasferisca la propria residenza entro diciotto mesi (un anno sino al 31/12/2000) dall'acquisto
- nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolga la propria attività (lavoro, studio, eccetera)
- nel territorio del Comune in cui il datore dell'acquirente ha la sede o svolge l'attività, se l'acquirente stesso si è trasferito all'estero per motivi di lavoro
- nel territorio italiano nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero.

Va ricordato che la residenza si considera trasferita nella stessa data in cui l'interessato rende al Comune, ai sensi dell'articolo 18, commi 1 e 2, Dpr 30 maggio 1989, n. 233, la dichiarazione di trasferimento¹⁰¹.

Inoltre, in caso di cittadino italiano emigrato all'estero, non è necessario il certificato di iscrizione all'Aire, ma è sufficiente un'autocertificazione.

3.7.1.3 3^a condizione: acquisto

Per usufruire dell'agevolazione, l'immobile deve essere "acquistato".

Si deve trattare di atti traslativi della proprietà o traslativi/costitutivi di diritti reali tra i quali:

- usufrutto
- nuda proprietà
- uso e abitazione.

3.7.1.4 4^a condizione: patrimonio dell'acquirente

Le agevolazioni spettano se sussistono entrambe le condizioni:

- l'acquirente non è titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, del diritto di proprietà o di usufrutto, uso o abitazione su altre case di abitazione ubicate nello stesso comune nel quale l'immobile è acquistato
- l'acquirente non è titolare, nemmeno per quote, anche se detenute in regime di comunione legale dei beni, di altre case di abitazione, o di diritti di usufrutto, uso, abitazione sulle stesse, compresa la

¹⁰⁰ Cfr. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E.

¹⁰¹ Cfr. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E.

nuda proprietà, situate nel territorio nazionale, per le quali l'acquirente ha già usufruito delle agevolazioni prima casa.

Soltanto la titolarità di altro appartamento nello stesso comune adibito ad abitazione principale in comunione (legale o convenzionale) con il coniuge determina l'impossibilità di usufruire dell'agevolazione. Invece, la titolarità di una quota con persone diverse dal coniuge non è ostativa all'applicabilità dell'aliquota del 3 per cento¹⁰².

Va ricordato che è stato chiarito che in caso di requisiti posseduti solo da uno dei coniugi in comunione legale, l'agevolazione spetta per il 50 per cento, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti¹⁰³.

Nella stessa occasione è stato precisato che se la dichiarazione di possidenza dei requisiti viene resa solo da uno dei due coniugi l'agevolazione spetta per il 50 per cento, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge che ha reso la dichiarazione.

A titolo esemplificativo, le agevolazioni "prima casa" che si sono succedute nel tempo e che se già usufruite non permettono l'applicazione dell'aliquota del 3 per cento, sono le seguenti:

- articolo 1 Tariffa, parte prima, Tabella Dpr n. 131/1986
- articolo 1, legge 22/4/1982, n. 168
- articolo 2, decreto legge 7/2/1985, n. 12, convertito in legge 5/4/1985, n. 118
- articolo 3, comma 2, legge 31/12/1991, n. 415
- decreti legge 21/1/1992, n. 14; 20/3/1992, n. 237; 20/5/1992, n. 293; 24/7/1992, n. 348; 24/9/1992, n. 388; 24/11/1992, n. 455; 23/1/1993, n. 16
- articolo 16, comma 1, decreto legge n. 155/1993, convertito in legge n. 243/1993
- articolo 131, legge 28/12/1995, n. 549.

3.7.2 Dichiarazione

Come accennato, per l'applicazione dell'aliquota agevolata del 3 per cento l'acquirente deve dichiarare nell'atto definitivo di acquisto dell'immobile di essere in possesso dei requisiti per la prima casa.

La dichiarazione costituisce un vero e proprio obbligo a pena di decadenza dalle agevolazioni¹⁰⁴.

La dichiarazione resa non nell'atto di compravendita ma in uno specifico atto integrativo è ammessa, purché l'atto integrativo sia redatto secondo le medesime formalità giuridiche dell'atto originario¹⁰⁵.

3.7.3 Decadenza e sanzioni

Si decade dall'agevolazione nei seguenti casi:

- dichiarazioni false rese nell'atto di acquisto della prima casa
- cessione dell'immobile prima che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto, senza che entro l'anno successivo sia stato acquistato un altro immobile come abitazione principale.

In caso di dichiarazioni mendaci o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa entro cinque anni dall'acquisto sono dovute:

- le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria
- la sanzione pari al 30 per cento delle maggiori imposte
- gli interessi di mora di cui all'articolo 55, comma 4, Dpr n. 131/1986.

Per gli atti soggetti a Iva, l'ufficio dell'Agenzia presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti una penalità pari alla differenza tra l'imposta calcolata in base

¹⁰² Cfr. circolare ministeriale 3 maggio 1996, n. 108/E; Cassazione 18 luglio 1996, n. 6476; Cassazione 10 settembre 1999, n. 9647.

¹⁰³ Cfr. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E.

¹⁰⁴ Cfr. Cassazione 24 gennaio 2001, n. 1004.

¹⁰⁵ Cfr. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E.

all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, aumentata del 30 per cento a titolo di sanzione amministrativa.

Le sanzioni non si applicano nei seguenti casi:

- acquisto, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con aliquota agevolata, di un altro immobile da adibire ad abitazione principale. In caso di mancato acquisto, sono dovute le sanzioni, indipendentemente dalla circostanza che ciò sia dipeso da cause di forza maggiore (Cassazione 20/2/2003, n. 2552)
- mancato trasferimento della residenza entro diciotto mesi (un anno) dovuto a circostanze sopravvenute in seguito all'acquisto. Il contribuente deve comunicare tali circostanze all'ufficio entro venti giorni dal loro verificarsi, in modo tale che si proceda al recupero della maggiore imposta, senza l'applicazione di sanzioni. In caso di omissione della denuncia, l'ufficio liquida la maggiore imposta entro cinque anni (e non tre) dalla data dell'evento.

L'avviso di liquidazione con il quale vengono revocati i benefici prima casa è soggetto al termine triennale di decadenza¹⁰⁶.

Il termine di decadenza è computabile a partire dal momento in cui sussiste il potere di compiere o tenere l'atto o il comportamento stesso (articolo 2946 e seguenti c.c.).

In altre parole, il termine triennale per l'azione accertatrice decorre dalla data in cui gli uffici si trovano nelle condizioni di contestare la perdita del trattamento agevolato, cioè dal momento in cui è accertabile la mendacità (originaria o sopravvenuta) delle dichiarazioni rese in sede di registrazione¹⁰⁷.

Pertanto, il termine per l'avviso di liquidazione decorre:

- dal giorno della registrazione, quando i benefici non spettano per falsa dichiarazione nel contratto dell'indisponibilità di altro alloggio o della mancata fruizione di altra agevolazione
- dal giorno in cui si è verificato un evento che renda impossibile il verificarsi del proposito di utilizzare direttamente il bene a fini abitativi, se tale volontà era almeno inizialmente attuabile
- dallo spirare del diciottesimo mese successivo alla registrazione dell'atto in caso di accertata mendacità sul trasferimento della residenza
- dallo spirare dell'anno successivo al trasferimento a titolo oneroso o gratuito dell'immobile in caso di divieto di vendita quinquennale.

In caso di realizzazione di una casa di abitazione differente da quella descritta nel progetto o nella concessione edilizia, il termine decadenziale decorre dalla data in cui il fatto successivo si è verificato.

L'ufficio deve attendere l'ultimazione dei lavori attestata dal direttore degli stessi (coincide con la dichiarazione da rendere in catasto) e, comunque, gli stessi devono terminare entro tre anni dalla registrazione dell'atto¹⁰⁸.

IMPOSTA DI REGISTRO, ABITAZIONI NON DI LUSO "PRIMA CASA": RIACQUISTO, PERTINENZE, ACQUISTO PER SUCCESSIONE "MORTIS CAUSA", ACQUISTO PER DONAZIONE, CASI PARTICOLARI, CREDITO PER IL RIACQUISTO

3.7.4 Riacquisto

Come accennato, non si perde l'agevolazione se si aliena, nel quinquennio, l'abitazione acquistata con i benefici prima casa e se ne riacquista, entro un anno, un'altra da adibire a propria abitazione.

¹⁰⁶ Cfr. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E - Cassazione 17 settembre 1998, n. 9280; 23 luglio 1999, n. 7947; 7 luglio 2000, n. 9149; 21 ottobre 2000, n. 1196.

¹⁰⁷ Cfr. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E - Cassazione Sezioni Unite sentenza 21 novembre 2000, n. 1196.

¹⁰⁸ Cfr. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E.

Come è possibile notare, a differenza dell'acquisto della prima casa dove, con la norma attualmente in vigore, si parla di trasferimento della residenza nel termine di diciotto mesi nel comune in cui è ubicato l'immobile, per il riacquisto ciò non è sufficiente, in quanto è richiesto che ci sia l'intenzione di adibire la nuova abitazione a propria dimora.

Ciò può anche implicare un certo lasso di tempo correlato alle circostanze del caso concreto (esigenze di trasloco, lavori di ristrutturazione, eccetera).

In mancanza di un termine prestabilito, il contribuente deve aver realizzato la finalità di destinare l'immobile ad abitazione principale entro il termine di tre anni¹⁰⁹.

In caso di impedimento rilevabile fin dal momento del rogito di trasferimento, l'ufficio deve liquidare la differenza d'imposta entro tre anni dalla data di registrazione dell'atto, con l'applicazione di una sanzione pari al 30 per cento della maggiore imposta.

In caso di impedimento derivante da evento successivo, il contribuente ha l'obbligo di denunciare entro venti giorni dal suo accadimento, l'evento che impedisce definitivamente la destinazione dell'immobile a propria abitazione principale. In tali ipotesi, l'ufficio nei tre anni dalla dichiarazione di sopravvenuta impossibilità, recupera la differenza tra imposta ordinaria e imposta agevolata, senza applicare sanzioni (il beneficio non si applica se la casa ceduta è stata acquistata per donazione o successione)¹¹⁰.

In caso di omissione o ritardo di tale denuncia, l'ufficio deve liquidare la differenza di imposta entro cinque anni dalla data dell'evento (articolo 76, comma 2, Dpr n. 131/1986), applicando la sanzione dal 120 al 240 per cento della maggiore imposta (articolo 69, Dpr n. 131/1986).

3.7.5 Pertinenze

Come si è già avuto modo di chiarire, ai sensi dell'articolo 817 del codice civile, 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.

Le agevolazioni per la prima casa spettano anche per l'acquisto di pertinenze, limitatamente a una sola per ciascuna categoria di esse:

- cantine, soffitte, magazzini e locali di deposito (categoria C/2)
- autorimesse, rimesse, stalle scuderie (categoria C/6)
- tettoie, chiuse o aperte (categoria C/7).

Si può acquistare anche con atto separato, purché si tratti di una sola pertinenza (circolare 12/8/2005, n. 38/E).

Se oltre all'appartamento vengono acquistati due garage, solo il trasferimento di uno rientra nelle agevolazioni¹¹¹.

Non spetta l'agevolazione se la pertinenza non può essere oggettivamente destinata in modo durevole a servizio o ornamento dell'abitazione principale, come nel caso in cui il bene pertinenziale è ubicato in un punto distante o addirittura si trovi in un comune diverso¹¹².

Con riferimento ai cosiddetti "terreni non graffiati" (vale a dire le aree scoperte pertinenziali che in genere risultano accatastate nel catasto dei terreni), non è possibile considerarli come pertinenze dell'abitazione (quindi agevolabili) se sono accatastati nel catasto terreni.

Inoltre, se l'area scoperta supera i limiti di cui al decreto ministeriale 2 agosto 1969 (area scoperta con superficie di oltre sei volte l'area coperta) è una pertinenza di casa di lusso.

¹⁰⁹ Cfr. risoluzione 6 ottobre 2003, n. 192; Cassazione 7 luglio 2000, n. 9149.

¹¹⁰ Cfr. circolare 1 marzo 2001, n. 19/E.

¹¹¹ Cfr. circolare ministeriale 3 maggio 1996, n. 108/E.

¹¹² Cfr. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E.

3.7.6 Acquisto per successione *mortis causa*

L'agevolazione (imposte ipotecaria e catastale in misura fissa) spetta non solo per l'acquisto della proprietà, ma più in generale con riferimento a tutti gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione di case non di lusso¹¹³.

Se vi sono più eredi, le imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa anche se non per tutti i beneficiari dell'atto traslativo ricorrono le condizioni.

3.7.7 Acquisto per donazione

In caso di donazione, l'agevolazione (imposte ipotecaria e catastale in misura fissa) spetta se:

- il beneficiario è il coniuge, un parente in linea retta o un altro parente fino al quarto grado
- il beneficiario è un soggetto diverso da quelli sopra elencati purché il valore dei trasferimenti a suo favore non sia superiore alla franchigia di 180.759,91 euro (516.456,90 per i portatori di handicap).

Se il beneficiario è un soggetto diverso dal coniuge o parente in linea retta o altro parente fino al quarto grado e il valore dei beni supera la franchigia, oltre alle imposte ipocatastali, è dovuta anche l'imposta di registro (al 3 per cento se il beneficiario ha i requisiti prima casa)¹¹⁴.

Sintetizzando, in caso di donazione, la disciplina applicabile è la seguente:

Beneficiario con requisiti "prima casa"	Valore dell'immobile	Imposta di registro	Imposte ipotecaria e catastale
Coniuge, parente in linea retta, altro parente sino al quarto grado	Indifferente	NO	fissa
Soggetti diversi	<= 180.759,91	NO	fissa
Soggetti diversi	> 180.759,91	3% *	fissa

* calcolata sul valore della quota che eccede la franchigia

3.7.8 Casi particolari

3.7.8.1 Acquisti effettuati da personale di forze di polizia

Se l'acquisto dell'abitazione è effettuato da personale operante nelle forze di polizia, la condizione della residenza nel comune ove sorge l'immobile non è richiesta, ma devono sussistere solo le altre condizioni¹¹⁵.

3.7.8.2 Acquisto del terreno per la costruzione dell'abitazione principale

Non si perde l'agevolazione se si trasferisce l'immobile prima del quinquennio e si acquista un terreno per costruire l'abitazione principale a condizione che entro lo stesso anno venga costruito il fabbricato¹¹⁶.

E' sufficiente che il fabbricato sia venuto a esistenza, cioè che esista un rustico con mura perimetrali delle singole unità e sia ultimata la copertura.

3.7.8.3 Riacquisto dell'abitazione con contratto preliminare

Si perde l'agevolazione se si trasferisce l'immobile prima del quinquennio e si stipula un contratto preliminare di acquisto di un altro immobile da adibire ad abitazione principale¹¹⁷.

3.7.8.4 Titolarità di nuda proprietà su altra casa di abitazione

Non si perde l'agevolazione qualora l'acquirente o i coniugi siano titolari del diritto di nuda proprietà su altra casa di abitazione situata nello stesso comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato¹¹⁸.

Il beneficio spetta solo se la nuda proprietà sia stata acquistata senza fruire in precedenza dell'agevolazione, salvo che il nudo proprietario acquisti l'immobile dall'usufruttuario, al fine di riunire usufrutto e nuda proprietà.

¹¹³ Cfr. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E.

¹¹⁴ Cfr. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E.

¹¹⁵ Cfr. circolare ministeriale 16 novembre 2000, n. 207/E.

¹¹⁶ Cfr. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E; risoluzione 16 marzo 2004, n. 44/E.

¹¹⁷ Cfr. risoluzione 3 maggio 2004, n. 66/E.

¹¹⁸ Cfr. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E.

3.7.8.5 Acquisti pro-quota

L'agevolazione non si perde se il contribuente è già titolare di una quota di proprietà dello stesso immobile oggetto di agevolazione¹¹⁹.

L'agevolazione spetta in caso di:

- acquisto di ulteriori quote di proprietà
- acquisto della nuda proprietà da parte del titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione
- acquisto da parte del nudo proprietario del diritto di usufrutto, uso o abitazione.

3.7.8.6 Fabbricato rurale

L'agevolazione è riconosciuta per l'acquisto di un fabbricato rurale, purché lo stesso sia idoneo all'utilizzo residenziale e non costituisca pertinenza di un terreno agricolo.

Per la determinazione della base imponibile, il fabbricato deve aver perso il requisito della ruralità e deve essere iscritto in catasto urbano con attribuzione di rendita¹²⁰.

3.7.8.7 Fabbricato in corso di costruzione

L'agevolazione spetta anche per l'acquisto di un fabbricato in corso di costruzione che presenti le caratteristiche dell'abitazione "non di lusso"¹²¹.

3.7.8.8 Abitazione contigua

L'agevolazione spetta 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 dell'abitazione "non di lusso"
- altra casa contigua a quella acquistata dallo stesso soggetto fruendo dei benefici prima casa (ad esempio, acquisto di una stanza contigua)¹²².

3.7.9 Credito per il riacquisto

In base all'articolo 7, comma 2, della legge n. 448/1998, spetta un credito d'imposta per l'acquisto sia a titolo oneroso che gratuito per donazione, a partire dal 1/1/1999, di altra abitazione "prima casa" non di lusso entro un anno dall'alienazione della casa acquistata in precedenza.

Il credito d'imposta viene riconosciuto fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'Iva corrisposta per il precedente acquisto agevolato, nella misura massima dell'imposta di registro o dell'Iva dovuta in relazione al secondo acquisto.

Ad esempio, se per il primo acquisto sono state corrisposte imposte pari a 2.000 euro e per il secondo acquisto le imposte sono pari a 1.500 euro, il credito d'imposta sarà pari a 1.500 euro.

Il credito d'imposta non spetta ai soggetti che:

- hanno alienato un immobile acquistato con l'aliquota ordinaria, senza beneficiare delle agevolazioni per la prima casa
- hanno alienato un immobile pervenuto per successione o donazione salvo che si tratti di un soggetto diverso dal coniuge, dal parente in linea retta o da quello entro il quarto grado e il valore della quota spettante a ciascun beneficiario sia superiore a 180.759,91 euro
- acquistano un immobile non avente le caratteristiche prima casa
- non si sono visti confermare per il precedente acquisto, in sede di accertamento, l'agevolazione per prima casa, anche se è pendente un procedimento contenzioso sulla questione.

Per usufruire del credito è necessario riportare nell'atto:

- le indicazioni previste per l'acquisto "prima casa"

¹¹⁹ Cfr. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E.

¹²⁰ Cfr. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E.

¹²¹ Cfr. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E.

¹²² Cfr. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E.

- l'espressa richiesta del credito d'imposta (solo in caso di utilizzo del credito in detrazione dell'imposta di registro per il secondo acquisto)¹²³
- l'indicazione degli elementi necessari per la determinazione del credito, cioè estremi dell'atto di acquisto del precedente immobile, dichiarazione di sussistenza dei requisiti, eventuali fatture, estremi atto alienazione immobile.

Il credito d'imposta può essere utilizzato, in alternativa:

- in diminuzione dell'imposta di registro relativa al secondo acquisto (e non dell'Iva) o, in alternativa, per l'intero importo, in diminuzione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale dovute sugli atti presentati successivamente (non è possibile usarlo parzialmente)¹²⁴
- in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla dichiarazione dei redditi successiva alla data del nuovo acquisto. In tal caso, l'eccedenza di credito non utilizzata può servire per i versamenti successivi anche in compensazione orizzontale¹²⁵
- in compensazione (articolo 17, Dlgs n. 241/1997).

E' vietato, invece, l'utilizzo:

- in diminuzione di imposta di bollo e tassa ipotecaria
- in diminuzione dell'Iva dovuta in relazione all'acquisto della nuova abitazione

Inoltre, il credito d'imposta o l'eccedenza non utilizzata in compensazione non può essere rimborsato, mentre, in caso di decesso del titolare, è possibile trasferirlo agli eredi¹²⁶.

Il termine per l'utilizzo del credito è di dieci anni decorrenti dalla data in cui è sorto¹²⁷ oppure, se compensato con Irpef, entro il termine per la dichiarazione successiva¹²⁸.

In tale ultima ipotesi, ad esempio, relativamente alla dichiarazione Unico 2005 - redditi 2004, l'acquisto deve essere avvenuto nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2003 e la data di presentazione della dichiarazione in questione.

Per il credito d'imposta va utilizzato il codice tributo 6602 - Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa - Art. 7, co. 2, L. n. 448/1998, che va esposto nella colonna "importi a credito compensati" con l'indicazione dell'anno in cui è sorto.

IMPOSTA DI REGISTRO: RETTIFICA E ACCERTAMENTO

3.8 Rettifica e accertamento

3.8.1 Rettifica da parte dell'ufficio

Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, l'ufficio, ai fini dell'eventuale rettifica, controlla il valore dichiarato rispetto a quello in comune commercio, considerando:

- i trasferimenti, le divisioni e le perizie giudiziarie aventi per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto
- il reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari
- ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai Comuni.

L'ufficio, se ritiene che i beni o i diritti relativi a immobili hanno un valore venale superiore a quello dichiarato dalle parti, emette avviso di rettifica e liquidazione della maggiore imposta (cosiddetta imposta complementare), con gli interessi e le sanzioni.

¹²³ Cfr. risoluzione 11 maggio 2004, n. 70

¹²⁴ Cfr. circolare ministeriale 1 marzo 2001, n. 19/E

¹²⁵ Cfr. circolare ministeriale 21 settembre 1999, n. 189/E.

¹²⁶ Cfr. circolare ministeriale 1 marzo 2001, n. 19/E.

¹²⁷ Cfr. circolare ministeriale 1 marzo 2001, n. 19/E.

¹²⁸ Cfr. circolare 20 aprile 2005, n. 15/E.

Nell'avviso di rettifica e liquidazione devono essere riportate le seguenti indicazioni:

- il valore attribuito a ciascuno dei beni o diritti
- gli elementi in base ai quali è stato determinato il valore (i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche)
- le aliquote applicate
- il calcolo della maggiore imposta
- l'imposta dovuta in caso di presentazione del ricorso.

3.8.2 Valore automatico

L'Amministrazione finanziaria non ha il potere di rettificare il valore dell'immobile nei casi in cui questo sia stato dichiarato in misura non inferiore all'importo ottenuto moltiplicando la rendita catastale rivalutata per i coefficienti (cosiddetto "valore automatico")¹²⁹.

La "valutazione automatica" non si applica agli atti concernenti più immobili di cui soltanto ad alcuni di essi è stata attribuita la rendita catastale e il contribuente ha dichiarato un valore complessivo per tutti i beni¹³⁰.

Inoltre, la "valutazione automatica" è facoltativa per il contribuente, mentre è vincolante per l'Amministrazione finanziaria ed è applicabile a tutti gli immobili iscritti in catasto.

In caso di immobili non censiti, il contribuente può scegliere alternativamente tra:

- non fare alcuna richiesta: l'ufficio effettua l'accertamento di valore con i metodi ordinari
- richiedere l'attribuzione di rendita in sede di trasferimento: il valore verrà accertato in base alla rendita attribuita
- proporre la rendita prima del trasferimento (tramite la procedura Docfa): il valore viene calcolato sulla base della rendita provvisoria proposta dal contribuente, salvo successivo controllo ed eventuale rettifica in caso di divergenza tra rendita proposta e rendita attribuita dall'ufficio.

Le rettifiche di valore effettuate nell'ipotesi in cui l'imponibile dichiarato sia uguale o superiore a quello derivante dalla valutazione automatica devono essere annullate per carenza della potestà rettificativa¹³¹.

Tuttavia, le sanzioni possono essere irrogate in caso di occultazione del corrispettivo, ovvero sia quando emerge che il prezzo pagato è superiore al valore dichiarato, anche se maggiore di quello calcolato con il criterio della valutazione automatica¹³².

Va ricordato che l'ufficio non può motivare l'avviso di accertamento con la semplice affermazione "*valore determinato in base all'articolo 52, co. 4 del D.P.R. n. 131/1986*". L'accertamento sarebbe illegittimo per difetto di motivazione, in quanto privo dell'indicazione del criterio astrattamente utilizzato dall'Amministrazione per la determinazione del maggior valore¹³³.

Inoltre, il contribuente, se non vi sono state iniziative dell'ufficio, può integrare il valore dichiarato, mediante ravvedimento, presentando apposita istanza entro un anno dalla dichiarazione originaria¹³⁴.

In tal caso, occorre versare, dietro richiesta dell'ufficio, successiva all'istanza:

- la maggiore imposta dovuta
- gli interessi legali maturati dalla data della tassazione del trasferimento sino al ravvedimento
- la sanzione ridotta.

3.8.2.1 Coefficienti di valutazione automatica

Come accennato, non è rettificabile il valore degli immobili se dichiarato in misura non inferiore alla rendita catastale rivalutata moltiplicata per appositi coefficienti.

¹²⁹ Cfr. Cassazione 28 aprile 1997, n. 3657; 13 agosto 1996; 22 marzo 1999, n. 2645.

¹³⁰ Cfr. Cassazione 18 marzo 2002, n. 3927.

¹³¹ Cfr. circolare ministeriale 29 settembre 1988, n. 50/400558.

¹³² Cfr. Cassazione 28 ottobre 2000, n. 14250.

¹³³ Cfr. Cassazione 5 febbraio 1987, n. 4853; Corte costituzionale 26 ottobre 1995, n. 463.

¹³⁴ Cfr. circolare ministeriale 23 luglio 1998, n. 192/E.

Tali coefficienti hanno subito molte modifiche le cui ultime si riassumono di seguito.

Sino al 31 dicembre 2003:

- a. per i terreni non edificabili, per 75
- b. per i fabbricati:
 - o per 100, se classificati o classificabili nei gruppi catastali A, B, e C, esclusi A/10 e C/1
 - o per 50, se classificati o classificabili nel gruppo catastale D o nella categoria A/10
 - o per 34, se classificati o classificabili nel gruppo catastale E o nella categoria C/1.

Dal 1° gennaio 2004 al 31 luglio 2004:

- a. per i terreni non edificabili, per 82,5
- b. per i fabbricati:
 - o per 110, se classificati o classificabili nei gruppi catastali A, B, e C, esclusi A/10 e C/1
 - o per 55, se classificati o classificabili nel gruppo catastale D o nella categoria A/10
 - o per 37,4, se classificati o classificabili nel gruppo catastale E o nella categoria C/1.

Dal 1° agosto 2004:

- a. per i terreni non edificabili, per 90
- b. per i fabbricati:
 - o per 120, se classificati o classificabili nei gruppi catastali A, B, e C non "prima casa", esclusi A/10 e C/1
 - o per 110, se prima casa
 - o per 60, se classificati o classificabili nel gruppo catastale D o nella categoria A/10
 - o per 40,8, se classificati o classificabili nel gruppo catastale E o nella categoria C/1.

Ai fini del calcolo del valore automatico, occorre considerare le rendite catastali rivalutate:

- a. per i terreni: il reddito dominicale rivalutato del 25 per cento
- b. per i fabbricati: la rendita catastale rivalutata del 5 per cento.

Con la circolare 16 marzo 2005, n. 10/E, inoltre, è stato chiarito che i nuovi coefficienti rilevano anche ai fini Iva.

Di seguito si riporta una tavola di sintesi sull'evoluzione dei coefficienti di valutazione automatica:

Categoria catastale	Moltiplicatori da applicare alle rendite catastali		
	1/1/1997 - 31/12/2003	1/1/2004 - 31/7/2004	Dall'1/8/2004
Terreni non edificabili	75	82,5	90
A (escluso A10)	100	110	120
A "prima casa"	100	110	110
A10	50	55	60
B	100	110	120
C (escluso C1)	100	110	120
C "prima casa" (escluso C1)	100	110	110
C1	34	37,40	40,80
D	50	55	60
E	34	37,40	40,80

3.8.2.2 Fabbricati non ancora iscritti in catasto con attribuzione di rendita

Nel caso di fabbricati non ancora iscritti in catasto con attribuzione di rendita occorre:

- dichiarare nell'atto di trasferimento o nella dichiarazione di successione di volersi avvalere della valutazione automatica (articolo 12, decreto legge n. 70/1988, convertito in legge n. 154/1988)
- allegare alla domanda di voltura dell'immobile specifica istanza per l'attribuzione della rendita catastale indicando gli estremi dell'atto (o della dichiarazione di successione) cui si riferisce e gli estremi catastali.

Gli effetti della presentazione sono i seguenti:

- entro dieci mesi dal ricevimento dell'istanza, l'Agenzia del Territorio deve inviare all'Agenzia delle Entrate un certificato catastale con la rendita (diciotto mesi per le unità immobiliari interessate da condono)
- il mancato rispetto del termine di dieci (o diciotto) mesi non fa riacquisire all'Agenzia delle Entrate la potestà di accertamento del valore dell'immobile trasferito. Al contrario, il valore dichiarato dal contribuente diviene definitivo per l'Amministrazione finanziaria¹³⁵
- l'eventuale controversia tra contribuente e Agenzia del Territorio sul classamento non costituisce motivo di sospensione della riscossione
- gli uffici, in prima fase, provvedono a liquidare l'imposta sulla base del valore dichiarato, salvo recuperare, all'atto del classamento (nel termine di tre anni), l'eventuale differenza se il valore automatico risulta superiore a quello dichiarato. Non si dà luogo a rimborso nel caso in cui il valore dichiarato risulta superiore
- la richiesta di applicazione del valore automatico è irrevocabile.

In caso di utilizzo della procedura Docfa:

- non è necessario presentare l'istanza all'Agenzia del Territorio
- occorre inserire nell'atto di compravendita o nella denuncia di successione la dichiarazione di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'articolo 12 del decreto legge n. 70/1988, convertito in legge n. 154/1988, e versare l'imposta di trasferimento sulla base della rendita proposta dal contribuente stesso
- occorre indicare la rendita catastale proposta per ciascuna unità immobiliare
- l'Agenzia del Territorio ha dodici mesi di tempo per effettuare le verifiche delle rendite proposte, trascorsi i quali, in mancanza di rettifica, le rendite proposte diventano definitive per silenzio-assenso.

A tal fine, con la circolare dell'Agenzia del Territorio n. 7/T del 4 luglio 2005, è stato chiarito che, con riferimento al termine iniziale, i dodici mesi entro i quali gli uffici devono provvedere all'accertamento sulla base della rendita catastale proposta e alla determinazione della rendita definitiva, decorrono dalla presentazione del modello informatico, che di norma coincide con la data di rilascio dell'attestazione di avvenuta presentazione della dichiarazione.

Invece, il termine finale e cioè il momento conclusivo del procedimento di rettifica della rendita catastale proposta coincide con la data di introduzione nella banca dati delle risultanze dell'atto di accertamento dell'ufficio; tale termine non riveste carattere perentorio, né il suo naturale decorso comporta la decadenza della potestà accertativa o l'illegittimità dell'accertamento adottato dopo tale termine.

IMPOSTA DI REGISTRO: LOCAZIONI; ALTRE IMPOSTE INDIRECTE

3.9 Locazioni

I contratti di locazione e affitto di beni immobili sono soggetti a imposta di registro del 2 per cento. Tale imposta si applica, annualmente, sul canone di locazione annuo oppure, in alternativa, può essere assolta per l'intera durata del contratto, mediante un unico versamento, effettuato all'atto della registrazione del contratto stesso.

Va ricordato che, per i contratti di locazione stipulati con il canale assistito (contratti stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, legge n. 431/1998) la base imponibile è ridotta al 70 per cento. Le condizioni per applicare tale agevolazione sono le seguenti:

¹³⁵ Cfr. Cassazione 18 febbraio 1999, n. 1343.

- l'immobile locato deve trovarsi in uno dei comuni ad alta tensione abitativa
- il contratto di locazione deve essere stipulato sulla base del contratto tipo stabilito in sede locale
- la locazione deve avere a oggetto immobili urbani a uso abitativo.

Inoltre, i contratti di durata non superiore a trenta giorni complessivi nel corso dell'anno sono soggetti a registrazione in solo caso d'uso, così come i contratti soggetti a Iva.

3.9.1 Registrazione e versamento

Rispetto a quanto previsto per gli altri atti che, se formati in Italia, vanno registrati entro venti giorni dalla loro formazione, per i contratti di locazione è previsto un termine più ampio.

Infatti, essi devono essere registrati, presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate, entro trenta giorni dalla data dell'atto.

Entro lo stesso termine deve essere effettuato il pagamento, utilizzando il modello F23, dell'imposta di registro dovuta per la prima annualità, oppure, a scelta del contribuente, dovuta per l'intera durata del contratto.

Va detto che per la prima annualità, per le cessioni, risoluzioni e proroghe del contratto, è previsto il pagamento di un importo non inferiore a 67 euro (51,65 euro sino al 31/1/2005).

Tale importo minimo non trova applicazione per le annualità successive, che devono essere versate entro trenta giorni dalla scadenza di ciascuna di esse.

Ai fini del calcolo, si ricorda che vanno conteggiati anche gli aggiornamenti e gli adeguamenti del canone.

Per quanto riguarda le risoluzioni, cessioni e proroghe del contratto di locazione occorre:

- entro trenta giorni, pagare l'imposta
- entro venti giorni dal pagamento, presentare la ricevuta dell'F23 all'ufficio.

3.9.2 Versamento in unica soluzione

Come già accennato, il contribuente può scegliere di versare l'imposta dovuta sull'intera durata del contratto.

In tale ipotesi, spetta uno sconto in percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità.

Ad esempio, supponendo un canone annuo di euro 8.400 relativo a un contratto di locazione della durata di quattro anni e supponendo che il tasso di interesse legale sia pari al 2,5 per cento, il calcolo è il seguente:

- versamento annuale: $8.400 \times 2\% = 168$
- versamento unico: $8.400 \times 4 \times 2\% = 672$
- sconto: $(2,5\%/2) \times 4 = 5\%$
- versamento annuo scontato = $672 - (672 \times 5\%) = 638,40$

Nel caso in cui, dopo aver versato l'imposta in un'unica soluzione, ci sia la risoluzione anticipata del contratto, il contribuente ha diritto al rimborso della parte dell'imposta relativa alle annualità successive a quella in corso.

3.9.3 Registrazione telematica

Oltre alla registrazione tradizionale presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, è possibile, da alcuni anni, utilizzare il canale telematico.

La registrazione telematica dei contratti di locazione, con contestuale pagamento *on-line* delle imposte di registro, di bollo e di eventuali interessi e sanzioni, è:

- obbligatoria per i possessori di almeno cento immobili
- facoltativa per tutti gli altri interessati.

Le registrazioni e i pagamenti possono essere realizzati:

- direttamente tramite Entratel o Fisconline
- tramite i professionisti abilitati
- tramite le organizzazioni della proprietà edilizia
- tramite le agenzie di mediazione immobiliare.

Per effettuare la registrazione e il pagamento delle relative imposte via Internet, bisogna:

- essere abilitati al servizio telematico Internet ovvero Entratel, in relazione ai requisiti posseduti per la trasmissione delle dichiarazioni fiscali
- essere titolari di un conto corrente presso un istituto di credito convenzionato con l'Agenzia delle Entrate (l'elenco è sul sito www.agenziaentrate.gov.it)
- inserire nel *file* che contiene i dati relativi al contratto da registrare, all'atto della sua "preparazione per l'invio", anche l'ammontare complessivo delle imposte di registro e di bollo, nonché gli eventuali interessi e sanzioni dovuti per la registrazione, da pagare
- comunicare, nella fase di predisposizione del *file* per la trasmissione, gli estremi del conto corrente (ABI, CAB, numero di conto, CIN) sul quale verranno addebitate le imposte.

Con le stesse modalità previste per la registrazione, è possibile effettuare *on-line* il pagamento delle imposte relative alle annualità successive alla prima per i contratti di locazione e di affitto di beni immobili già registrati.

3.9.4 Canone minimo

L'articolo 1, comma 341, della legge n. 311/2004 ha previsto che la liquidazione dell'imposta complementare è esclusa qualora l'ammontare del canone di locazione relativo a immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, risulti dal contratto in misura non inferiore al 10 per cento del valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, del Dpr n. 131/1986.

La norma fa comunque salvi i poteri di liquidazione dell'imposta per le annualità successive alla prima.

Con la circolare 16 marzo 2005, n. 10/E, inoltre, è stato chiarito che i nuovi moltiplicatori valgono anche per determinare il valore degli immobili ai fini dell'applicazione del nuovo criterio del valore minimo.

Inoltre, con la stessa circolare si è precisato che, relativamente all'attività di accertamento per gli anni successivi al primo, la norma fa riferimento all'imposta che, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, del Dpr n. 131/1986, il contribuente deve versare in autoliquidazione.

Pertanto, rimane fermo il potere dell'ufficio di liquidare l'imposta dovuta qualora il contribuente non adempia spontaneamente.

4. ALTRE IMPOSTE INDIRETTE

4.1 Imposta ipotecaria

Sono soggette a imposta ipotecaria le formalità di trascrizione, iscrizione, rinnovazione e annotazione (comprese le cancellazioni) eseguite nei pubblici registri immobiliari.

Sono invece esenti dall'imposta:

- le formalità eseguite a favore dello Stato, delle Regioni, delle Province e dei Comuni
- i trasferimenti a favore di enti pubblici e di fondazioni o associazioni legalmente riconosciute, che hanno come scopo esclusivo l'assistenza, lo studio, la ricerca scientifica, l'educazione, l'istruzione e altre finalità di pubblica utilità
- i trasferimenti a favore delle Onlus
- i trasferimenti alle fondazioni bancarie ex Dlgs n. 153/1999
- i trasferimenti a partiti e movimenti politici.

Le aliquote generalmente applicabili sono le seguenti:

Tipologia	Imposta
Trascrizione di atti e sentenze che importano il trasferimento di proprietà di beni immobili non soggetti a Iva	2%
Trascrizione di atti e sentenze che importano il trasferimento di proprietà di beni immobili soggetti a Iva	168 euro(*)
Trascrizione di contratti preliminari	168 euro(*)
Trascrizione di atti e sentenze che importano il trasferimento di proprietà di beni immobili qualificati come prima casa	168 euro(*)

(*) 129,11 euro sino al 31 gennaio 2005 (decreto legge 31/1/2005, n. 7)

In caso di atti plurimi, come per l'imposta di registro, le disposizioni contenute in un unico atto, che non derivano le une dalle altre, sono soggette a imposta come se fossero ciascuno un atto distinto. Va liquidato, per ogni bene, la relativa imposta applicando la corrispondente aliquota¹³⁶.

4.2 Imposta catastale

Sono soggette a imposta catastale le volture catastali.

Per quanto riguarda la disciplina di tale imposta, valgono le stesse regole stabilite per l'imposta ipotecaria, a cui, pertanto, si rimanda.

Le aliquote generalmente applicabili sono le seguenti:

Tipologia	Imposta
Trascrizione di atti e sentenze che importano il trasferimento di proprietà di beni immobili non soggetti a Iva	1%
Trascrizione di atti e sentenze che importano il trasferimento di proprietà di beni immobili soggetti a Iva	168 euro(*)
Trascrizione di atti e sentenze che importano il trasferimento di proprietà di beni immobili qualificati come prima casa	168 euro(*)

(*) 129,11 euro sino al 31 gennaio 2005 (decreto legge 31/1/2005, n. 7)

¹³⁶ Cfr. risoluzione 9 aprile 2004, n. 57/E