



*Collana diretta da*  
*M. Pizzullo e F.M. Salvo*

**APPENDICE DI AGGIORNAMENTO  
AL 30 APRILE 2008**

# **IL REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI**

**LIBRO III**



*Capitolo I*  
**LE IMPOSTE INDIRECTE**

*Omissis*

*1.9.1 Il prezzo-valore si applica anche alle successioni, donazioni, divisioni e permuta*

Il criterio del prezzo-valore si applica anche per le donazioni e per le successioni a causa di morte, in quanto disciplinate da una diversa norma di riferimento, ossia dall'art. 34 del D.Lgs. n. 346/1990, che non è stata modificata dal D.L. 3 luglio 2006, n. 223, come convertito dalla L. n. 248/2006, né dal D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 novembre 2006, n. 286, recante disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria, meglio conosciuto come "Collegato fiscale alla finanziaria 2007"; è altresì applicabile anche al contratto di permuta, definito, ai sensi dell'art. 1552 c.c., come il negozio che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose e diritti da un contraente all'altro, nonché agli atti di rinuncia e ad ogni altro negozio assimilato al trasferimento, come affermato dall'Agenzia delle Entrate, con risoluzione 9 novembre 2007, n. 320.

**1.11 La determinazione del valore normale degli immobili residenziali**

In conformità a quanto disposto dall'art. 1, comma 307, della L. 27 dicembre 2006, n. 296, con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 (pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* 7 agosto 2007, n. 182) sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati ai fini della corretta applicazione delle imposte dirette e indirette.

Secondo quanto previsto nel provvedimento in esame, il valore normale degli immobili residenziali è determinato dal *prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati*.

Ai fini del punto precedente, il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato C al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 (v. Libro IV, Capitolo VI, § 6.6) ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga cen-

Copyright 2008

Tutti i diritti riservati  
Vietata ogni forma di  
riproduzione, anche parziale

© *Edizioni CieRre S.r.l.*

Via Nemorense, 99 – 00199 Roma  
Tel. 06.86206637 – Fax 06.8602028  
<http://www.edizionicierre.it>  
e-mail: [info@edizionicierre.it](mailto:info@edizionicierre.it)

**AVVERTENZA**

La presente Appendice di aggiornamento integra e sostituisce nei rispettivi capitoli e paragrafi quanto riportato nel volume.

Per quanto concerne i riferimenti alle note, laddove queste non siano riportate, si vedano le note pubblicate nel volume.

sita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate in allegato.

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare "negozi", "magazzini", "uffici", "capannoni industriali", "capannoni tipici", "laboratori", "autorimesse", "posti auto scoperti", "posti auto coperti", "box".

Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato un moltiplicatore pari a 1,3.

Al fine di integrare il valore normale dell'immobile occorre tenere conto anche dei seguenti ulteriori criteri in possesso dell'ufficio:

- valore del mutuo, per gli atti soggetti a IVA, nel caso sia di importo superiore a quello della compravendita;
- prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione, ad altre prove certe e, in particolare, alle risultanze delle indagini finanziarie;
- prezzi che emergono da offerte di vendita del soggetto controllato;
- prezzi che emergono da offerte di vendita al pubblico tramite i media;
- prezzi che emergono da analoghe vendite eseguite dal soggetto controllato;
- ristrutturazioni desunte dai dati relativi ai permessi di costruire e alle D.I.A. (denunce di inizio attività) trasmesse dai comuni e alle detrazioni dichiarate per spese di recupero del patrimonio edilizio.

Il valore normale determinato con le modalità rappresentate nei punti precedenti è periodicamente sottoposto a variazioni.

#### ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE DEL 27.07.2007

##### 1. Determinazione del valore normale degli immobili residenziali

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario =  $\text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$

Dove

Val  $\text{OMI}_{\text{MIN}}$  e Val  $\text{OMI}_{\text{MAX}}$  indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in euro/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti,  $K_1$  (taglio superficie) e  $K_2$  (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove

$K_1$ (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
$K_2$ (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

##### 2. Coefficienti di adeguamento della categoria catastale

- Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tab. 1, col. 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1, col. 2). Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, col. 3).

- Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante

Si rappresenta inoltre che, in mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima, applican-

do al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo sotto riportato (Tab. 2, col. 3). In caso di passaggi multipli, i coefficienti correttivi saranno cumulati.

La tabella riporta i coefficienti correttivi per le conversioni da una tipologia edilizia OMI inferiore ad una superiore. Si intende che laddove si rendesse necessario convertire una tipologia edilizia OMI superiore in una inferiore, occorrerà invertire di segno l'operazione (es.: 1,20 anziché x 1,20).

**Tabella 1**  
**(Conversione da categoria catastali a tipologia edilizia OMI)**

1	2	3	
<i>Categoria catastale delle unità immobiliari</i>	<i>Descrizione corrispondente</i>	<i>Tipologia edilizia OMI correttivo</i>	<i>Il coefficiente</i>
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	÷ 1,10
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	÷ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	-
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50
A/10	Uffici e studi privati	Uffici	-
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	Uffici strutturati	-
C/1	Negozi e botteghe	Abitazioni tipiche	-
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità abitativa	Negozi	-
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Magazzini	-
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Laboratori	-
D/1	Opifici	Box	-
D/2	Alberghi e pensioni	Capannoni tipici	-
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinaz. diversa senza radicali trasformazioni	Pensioni e assimilati	-
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinaz. diversa senza radicali trasformazioni	Capannoni industriali	-
		Centri commerciali	-

**Tabella 2**  
**(Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante)**

1	2	3
Tipologia edilizia OMI DA:	Tipologia edilizia OMI A:	Il coefficiente correttivo
Abitazioni signorili	Ville e villini	-
Ville e villini	Abitazioni civili	x 120
Abitazioni civili	Abitazioni tipiche	-
Abitazioni tipiche	Abitazioni economiche	x 120
Box	Posto auto coperto	x 120
Posto auto coperto	Posto auto scoperto	x 120

### 3. Esempi di determinazione del valore normale

#### 1. Tipo residenziale non nuovo

Ipotesi: Cessione di unità immobiliare di tipo residenziale, non nuova, di superficie mq 120, categ. catastale A/4 (abitazione di tipo popolare), piano attico.

Tipologia edilizia OMI corrispondente = Abitazioni economiche → quotazione assente Tipologia edilizia OMI più prossima censita → Abitazioni civili Stato conservativo "NORMALE"

Val OMI<sub>MIN</sub> 2.000 euro/mq

Val OMI<sub>MAX</sub> 3.500 euro/mq

Calcolo:

$K_1$  (Taglio superficie) = 0,5

$K_2$  (Livello di piano) = 1

$K = (0,5 + 3 \times 1) / 4 = 0,875$

Valore normale unitario (abitazioni civili) – 2000 + (3.500 – 2.000) x 0,875 = 3.312,5 euro

Correzione tipologia edilizia OMI (da abitazioni civili ad A/4)

Valore normale unitario = 3.312,5 ÷ 1,05 ÷ 1,20 = 2.629 euro

Valore normale = 2.629 euro x 120 mq = 315,480 euro

#### 2. Tipo residenziale nuovo

Ipotesi: Cessione di unità immobiliare di tipo residenziale, ultimata da un anno, di superficie mq 50, categ. catastale A/2 (abitazione di tipo civile), piano 1°.

Tipologia edilizia OMI corrispondente = Abitazioni civili → quotazione presente

Stato conservativo "OTTIMO" → quotazione assente

Stato conservativo "NORMALE";

Val OMI<sub>MIN</sub> 3.000 euro/mq

Val OMI<sub>MAX</sub> 5.000 euro/mq

Calcolo:

$$K_1 \text{ (Taglio superficie)} = 0,8$$

$$K_2 \text{ (Livello di piano)} = 0,4$$

$$K = (0,8 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,5$$

$$\text{Valore normale unitario} = 3.000 - (5.000 - 3.000) \times 0,5 = 4.000 \text{ euro}$$

$$\text{Valore normale (fabbricato non nuovo)} = 4.000 \text{ euro} \times 50 \text{ mq} = 200.000 \text{ euro}$$

$$\text{Valore normale (fabbricato nuovo)} = 200.000 \text{ euro} \times 1,3 = 260.000 \text{ euro}$$

### 3. Tipo diverso da abitazione

Ipotesi: Cessione di unità immobiliare con destinazione ufficio, ultimata da un anno, di superficie di mq 75, categoria catastale A/10 (uffici e studi privati),

Tipologia edilizia OMI corrispondente = Uffici quotazione presente

Stato conservativo "OTTIMO" quotazione presente

$$\text{Val OMI}_{\text{MIN}} = 3.500 \text{ euro/mq}$$

$$\text{Val OMI}_{\text{MAX}} = 6.000 \text{ euro/mq}$$

Calcolo:

$$\text{Valore normale unitario (uffici)} = (3.500 + 6.000) \div 2 = 4.750 \text{ euro}$$

$$\text{Valore normale} = 4.750 \text{ euro} \times 75 \text{ mq} = 356.250 \text{ euro}$$

## 1.12 L'inapplicabilità del criterio automatico di valutazione per gli atti soggetti ad IVA

In conformità al contenuto delle disposizioni in materia di valutazione automatica, l'art. 35, comma 4, del D.L. n. 223/2006 ha abrogato l'art. 15 del D.L. 23 febbraio 1995, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla L. 22 marzo 1995, n. 85, che aveva esteso il criterio automatico di valutazione di cui all'art. 52, comma 4, del D.P.R. n. 131/1986 anche agli immobili urbani classificati o classificabili nelle categorie A, B e C oggetto di atti di trasferimento del diritto di proprietà o costituzione o trasferimento di diritti reali immobiliari di godimento soggetti all'IVA. La precedente normativa escludeva la rettifica ai fini IVA del corrispettivo delle cessioni determinato in base al valore catastale, pur non precludendo all'amministrazione finanziaria il potere di rettifica del corrispettivo delle cessioni dei fabbricati, in caso di accertamento, mediante prove documentali, di un valore superiore a quello determinato con il criterio automatico, ossia in misura non inferiore al valore catastale.

A tal riguardo, le disposizioni di cui all'art. 35 del D.L. n. 223/2006 consentono all'amministrazione finanziaria – per le operazioni riguardanti la cessione di beni immobili e relative pertinenze – di rettificare direttamente la dichiarazione annuale IVA qualora il corrispettivo della cessione medesima sia dichiarato in misura inferiore al "valore normale" del bene ceduto.

Come sostenuto dall'Agenzia delle Entrate, con circolare 4 agosto 2006, n.

27, il comma 23-bis del predetto art. 35, ha introdotto una presunzione nella determinazione del *valore normale*, ai fini delle disposizioni di cui all'art. 54, comma 3, del D.P.R. n. 633/1972 (7). La norma prevede, infatti, che **per i trasferimenti immobiliari soggetti ad IVA, finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, il valore normale non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato.**

A tal riguardo, la stessa Agenzia delle Entrate, con risoluzione del 1° giugno 2007, n. 122, ha chiarito che *"nel caso in cui l'imponibile dichiarato sia inferiore all'ammontare del mutuo concesso all'acquirente in relazione all'acquisto di un immobile lo stesso può essere rettificato in aumento, almeno sino a concorrenza dell'ammontare del mutuo, ferma restando la possibilità del contribuente di fornire prova contraria. Nel caso in cui nel contratto sia specificato che parte della somma mutuata è destinata a coprire i costi dei lavori di ristrutturazione dell'immobile, per vincere la presunzione secondo cui il valore normale dell'immobile è determinato in misura non inferiore all'ammontare del mutuo, occorre fornire la prova documentata dei lavori di ristrutturazione effettuati sull'immobile acquistato"*. A tale scopo, sostiene L'Agenzia, *"potranno essere esibite le autorizzazioni ad eseguire i lavori rilasciate dall'ente locale competente, ove previste, i preventivi relativi ai lavori da svolgere, le fatture di pagamento e ogni altra utile documentazione."*

*Resta inteso che la presunzione legale in esame vale a determinare il valore normale in misura non inferiore all'ammontare del mutuo; ciò non esclude che l'ufficio, ricorrendone i presupposti, possa determinare il valore normale dell'immobile in misura superiore all'ammontare del mutuo stesso"*.

In sostanza, **la regola del calcolo delle imposte sul valore catastale non si applica più agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali aventi ad oggetto immobili diversi dalle abitazioni** (negozi, uffici, depositi, capannoni industriali, laboratori artigianali, ecc.) o anche se aventi ad oggetto abitazioni, **stipulati, in qualità di acquirenti, da soggetti che non siano persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'attività imprenditoriale, professionale o artistica.**

Per questi contratti la base imponibile, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro o dell'IVA, torna, pertanto, ad essere, dopo venti anni, il *valore venale in comune commercio*, che deve corrispondere al corrispettivo effettivamente pattuito dalle parti, fatto salvo, comunque, il diritto da parte dell'amministrazione finanziaria di accertare un maggior valore rispetto a quello dichiarato nell'atto e di richiedere la maggiore tassazione qualora accerti un valore o un corrispettivo superiore, e ciò vale per tutti gli immobili: fabbricati e terreni agricoli o edificabili.

Il comma 265 dell'art. 1 della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008) dispone la retroattività dei poteri di accertamento da parte degli uffici finanziari per gli atti formati anteriormente al 4 luglio 2006. Le presunzioni di cui all'art. 35, commi 2, 3 e 23-bis, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla L. 4 agosto 2006, n. 248, valgono, agli effetti tributari, come presunzioni semplici.

## Capitolo II

### IL NUOVO REGIME DELLE IMPOSTE PER LA CESSIONE DI FABBRICATI E TERRENI

#### 2.4 La cessione di fabbricati strumentali

Per gli **immobili strumentali** la nuova disciplina è più complessa, in quanto tiene conto dell'onere fiscale già in precedenza sopportato dai soggetti senza diritto ad esercitare la detrazione dell'IVA assoluta sugli acquisti, prevedendo, per contro, il diritto di opzione per l'assoggettamento ad IVA.

Ai sensi dell'art. 35, comma 8, lett. *a*), del D.L. n. 223/2006, la cessione di fabbricati strumentali (ossia diversi da quelli abitativi), come per le abitazioni, sono assoggettate ad un generale regime di **esenzione dall'IVA**, salvo le eccezioni previste nella nuova formulazione dell'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972, mediante l'introduzione del n. 8-*ter*, che alle lett. *a*), *b*), *c*) e *d*) indica le operazioni che rientrano nel regime di imponibilità IVA.

Detto regime riguarda in particolare l'esenzione dall'IVA per le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, **ad esclusione**:

- a*) di quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 31, comma 1, lett. *c*), *d*) ed *e*), della L. 5 agosto 1978, n. 457, entro *quattro anni* dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- b*) di quelle effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25%;
- c*) di quelle effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni;
- d*) di quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione (art. 10, n. 8-*ter*, D.P.R. n. 633/1972).

Come precisato dall'Agenzia delle Entrate, con circolare n. 27/E del 4 agosto 2006, "*l'assoggettamento ad IVA è obbligatorio quando riguarda i soggetti che, in quanto consumatori finali, non hanno diritto ad esercitare la detrazione dell'imposta loro addebitata in via di rivalsa. A tal fine, nell'atto il cessionario deve dichiarare che lo stesso non agisce nell'esercizio di impresa ar-*

*te o professione. Per gli enti che svolgono sia attività rilevante ai fini IVA sia attività esclusa dall'ambito di applicazione dell'imposta, nell'atto deve essere dichiarato che l'acquisto è effettuato in relazione allo svolgimento dell'attività non commerciale*".

Per quanto concerne, infine, i fabbricati diversi da quelli abitativi, per i quali la norma prevede un maggior numero di ipotesi di assoggettamento ad IVA, è stato precisato che "*è escluso in via generale l'obbligo di procedere alla rettifica della detrazione per gli immobili già posseduti alla data del 4 luglio 2006. È, infatti, previsto che tale adempimento debba essere posto in essere esclusivamente nel caso in cui nel primo atto, stipulato successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge, non sia stata esercitata l'opzione per l'assoggettamento ad imposta*".

Per le cessioni effettuate in assenza di un'espressa manifestazione di volontà di applicare l'imposta, da riportare nell'atto definitivo di compravendita – ma che è consigliabile inserire anche nel contratto preliminare, sia per l'incidenza che assume in termini di determinazione della relativa imposta sia per dare certezza all'applicazione di tale regime, considerata la responsabilità che assume la parte venditrice in caso di dichiarazione mendace o comunque non corretta da parte della parte acquirente –, è previsto, quale regime naturale dell'operazione, quello di esenzione dall'IVA. L'opzione per l'imponibilità, essendo vincolata all'atto di trasferimento, ha effetto per le sole cessioni contemplate nell'atto stesso e non per tutte le cessioni, precedentemente o successivamente, effettuate dal cedente, senza espressa e specifica manifestazione in tal senso.

L'art. 1, comma 292, della L. 27 dicembre 2006, n. 296 ha fatti salvi gli effetti prodotti dalla mancata conversione delle norme di cui all'art. 35, commi 8, lett. *a*) e 10, del D.L. n. 223/2006, concernenti l'applicazione dell'IVA e dell'imposta di registro alle cessioni e alle locazioni, anche finanziarie, di immobili strumentali effettuate dal 4 luglio (data di entrata in vigore del D.L. n. 223/2006) al 12 agosto 2006 (data di entrata in vigore della legge di conversione n. 248/2006), rendendo pertanto applicabile l'esenzione IVA. Tuttavia il cedente può optare per l'applicazione dell'IVA in presenza dei presupposti previsti dall'art. 10, nn. 8) e 8-*ter*), del D.P.R. n. 633/1972.

L'Agenzia delle Entrate, con risoluzione n. 48/E del 15 febbraio 2008, ha precisato che l'acquisto da parte di uno studio associato di un immobile strumentale, è assoggettabile ad IVA, ricorrendone le condizioni previste dall'art. 19 e ss. del D.P.R. n. 633 del 1972, nonché il diritto a detrarre l'IVA assoluta per rivalsa. Poiché l'associazione professionale è priva di personalità giuridica, gli effetti del trasferimento dell'immobile si producono nei confronti dei singoli associati, ma ciò non esclude il diritto dell'associazione a detrarre l'IVA relativa all'immobile acquistato, a condizione che risulti comprovata, attraverso previsione contenuta nell'atto di compravendita o altra idonea documentazione, la destinazione dello stesso all'esercizio dell'attività professionale.

È altresì prevista una **riduzione dal 4% al 2% del totale delle imposte ipotecarie e catastali** (1,50% per l'imposta ipotecaria e 0,50% per l'imposta catastale), in caso di acquisto (da parte del concedente) e di riscatto (da parte dell'utilizzatore) di **fabbricati strumentali da concedere o concessi in locazione finanziaria**. Tale riduzione, disposta esclusivamente per le operazioni predette, spetta alle imprese di locazione finanziaria, alle banche ed agli intermediari finanziari di cui agli artt. 106 e 107 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (8), e si applica agli acquisti ed ai riscatti effettuati a decorrere dal 1° ottobre 2006.

Relativamente ai trasferimenti di immobili derivanti da contratti di locazione finanziaria, il comma 10-*sexies* dell'art. 35 del D.L. n. 223/2006 prevede la possibilità per l'acquirente di scomputare dall'ammontare delle imposte ipotecarie e catastali dovute in sede di riscatto l'imposta di registro dell'1% pagata sui canoni di locazione.

La riduzione del totale delle imposte ipotecarie e catastali dal 4% al 2%, prevista per i trasferimenti di immobili strumentali effettuati da società di leasing o nei confronti di dette società, è disposta anche per i trasferimenti dei medesimi fabbricati, ancorché assoggettate ad IVA, di cui siano parte i **Fondi immobiliari chiusi** disciplinati dall'art. 37 del Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modifiche, e dall'art. 14-*bis* della L. 25 gennaio 1994, n. 86.

#### 2.4.1 Il reverse-charge

In materia di IVA, con il termine **reverse-charge** si intende il meccanismo dell'inversione contabile. Tale meccanismo comporta per il beneficiario della cessione o della prestazione, se soggetto passivo d'imposta nel territorio dello Stato, l'obbligo dell'assolvimento dell'imposta, in luogo del cedente o del prestatore. In deroga al principio di carattere generale secondo cui debitore d'imposta nei confronti dell'erario, ai fini IVA, è, come si è detto, il soggetto che effettua la cessione di beni o la prestazione di servizi, per le operazioni previste dall'art. 17, comma 6, del D.P.R. n. 633/1972 debitore d'imposta è il soggetto passivo nei cui confronti tali operazioni sono rese.

Per tale fattispecie, pertanto, i prestatori dei servizi sono tenuti ad emettere fattura senza addebito d'imposta, con l'osservanza delle disposizioni di cui agli artt. 21 e ss. del D.P.R. n. 633/1972 e con l'indicazione della norma che prevede l'applicazione del *reverse-charge* (art. 17, comma 6, D.P.R. n. 633/1972); il committente dovrà integrare la fattura con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta e annotarla nel registro delle fatture emesse o in quello dei corrispettivi, di cui agli artt. 23 o 24, entro il mese di ricevimento ovvero anche successivamente, ma comunque entro quindici giorni dal ricevimento e con riferimento al relativo mese; lo stesso documento, ai fini della detrazione, è annotato anche nel registro degli acquisti di cui all'art. 25.

Le fatture emesse in applicazione del regime del *reverse-charge*, essendo riferite ad operazioni soggette ad imposta, anche se con il particolare meccanismo dell'inversione contabile, sono esenti dall'imposta di bollo, in applicazione del criterio di alternativezza.

L'art. 1, comma 44, della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007), ha sostituito il comma 6 dell'art. 17 del D.P.R. n. 633/1972, prevedendo che il meccanismo del *reverse-charge* per l'applicazione dell'IVA si applichi, con decorrenza 1° gennaio 2007 (data di entrata in vigore della medesima legge finanziaria, inizialmente prevista dall'art. 35, comma 5, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248) anche a talune prestazioni di servizi rese nel settore edile da soggetti subappaltatori nei confronti delle imprese che svolgono l'attività di costruzione o ristrutturazione di immobili, ovvero nei confronti dell'appaltatore principale o di altro subappaltatore, nonché ad ulteriori fattispecie, per le quali ultime è necessaria la preventiva autorizzazione da parte dei competenti organi dell'Unione europea (168).

Come precisato dall'Agenzia delle Entrate, con circolare del 29 dicembre 2006 n. 37, in particolare, la lett. a) dell'art. 17, sesto comma, del D.P.R. n. 633/1972, dispone che il *reverse-charge* si applica alle prestazioni di servizi, compresa la prestazione di manodopera, rese nel settore edile da soggetti subappaltatori nei confronti delle imprese che svolgono l'attività di costruzione o ristrutturazione di immobili ovvero nei confronti dell'appaltatore principale o di un altro subappaltatore.

L'art. 1, commi 156 e 157, della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008) ha esteso il meccanismo dell'inversione contabile anche alle cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali di cui alle lett. b) e d) del n. 8-*ter* dell'art. 10 del D.P.R. n. 633/1973, ossia le cessioni effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25%, che sono considerati operazioni imponibili ai sensi di legge (comma 156).

La predetta disposizione si applica alle cessioni effettuate a partire dal 1° marzo 2008.

Resta ferma l'applicabilità dell'inversione contabile alle cessioni di cui all'art. 10, lett. d) del n. 8-*ter* del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, ossia quelle imponibili per opzione del cedente, effettuate dal 1° ottobre 2007 al 29 febbraio 2008, per gli effetti di quanto già stabilito dal D.M. 25 maggio 2007 (pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 152 del 3 luglio 2007) (comma 157).

Restano, pertanto, esclusi da tale disciplina e, quindi, sottoposti alle ordinarie modalità di fatturazione, con addebito dell'imposta in fattura da parte del cedente, le cessioni obbligatoriamente imponibili di cui all'art. 10, lett. a) e c) del n. 8-*ter* del D.P.R. n. 633/1972, ossia, rispettivamente, quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, an-

che tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e), della L. 5 agosto 1978, n. 457, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento e quelle effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni.

#### 2.4.2 L'estromissione agevolata

Sempre in ambito di cessione di fabbricati strumentali, l'art. 1, comma 37, della L. 24 dicembre 2007, n. 244, come modificato dall'art. 38-bis, comma 2, del D.L. 31 dicembre 2007, n. 248, recante proroga di termini previsti da disposizioni legislative e disposizioni urgenti in materia finanziaria (c.d. "decreto milleproroghe"), convertito, con modificazioni, dalla L. 28 febbraio 2008, n. 31 (pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 51 del 29 febbraio 2008 – *Supplemento Ordinario*), ha reintrodotto la possibilità per l'imprenditore individuale di optare per l'**estromissione agevolata**, entro il 30 aprile 2008, dal patrimonio dell'impresa del bene strumentale, che sia tale per natura, con esplicito riferimento all'art. 42, comma 2, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), e che sia posseduto (e non necessariamente utilizzato) dall'imprenditore individuale alla data del 30 novembre 2007.

In forza di ciò, i beni fuoriescono dal patrimonio dell'impresa e sono ricompresi nel patrimonio personale dell'imprenditore, con effetto dal periodo di imposta in corso alla data del 1° gennaio 2008 e mediante pagamento di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF, dell'IRAP e dell'IVA, ordinariamente dovute in tale fattispecie sulla differenza tra costo fiscalmente riconosciuto dell'immobile e valore normale dello stesso (v. Capitolo I, §§ 1.10-1.12), nella misura ridotta del 10% della differenza tra il valore normale di detti beni ed il relativo valore fiscalmente riconosciuto. Nel caso di cessione soggetta ad imposta sul valore aggiunto, l'imposta sostitutiva è pari al 30% dell'IVA applicabile al valore normale con aliquota propria del bene.

Per gli immobili, il valore normale è quello risultante dall'applicazione dei moltiplicatori stabiliti dalle singole leggi alla rendita catastale ovvero dalla procedura prevista per l'attribuzione della rendita catastale dall'art. 12 del D.L. 14 marzo 1988, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla L. 13 maggio 1988, n. 154.

Sulla base dell'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate, i coefficienti di rivalutazione della rendita catastale per determinare il valore normale dell'immobile ai fini della estromissione agevolata da parte dell'imprenditore individuale devono essere rivalutati dell'ulteriore percentuale del 20% introdotta dal D.L. 12 luglio 2004 n. 168, convertito dalla L. n. 191/2004. I coefficienti per la determinazione del valore normale degli immobili oggetto di estromissione sono i seguenti:

- fabbricati di categoria D ed A/10: 63,00;
- fabbricati di categoria C/1: 42,84;
- altri fabbricati: 126,00.

## 2.8 La cessione di terreni agricoli e di fabbricati rurali

Per **terreno agricolo** si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 c.c. esercitate dall'imprenditore agricolo: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Sono considerati **fabbricati rurali** quegli edifici che, in possesso dei requisiti di cui all'art. 3, lett. a), del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557 (pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 30 dicembre 1993, n. 305), convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 1994, n. 133 (pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* del 28 febbraio 1994, n. 48), modificato dall'art. 42-bis del D.L. 1° ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla L. 29 novembre 2007, n. 222 (pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 279 del 30 novembre 2007 – *Supplemento Ordinario* n. 249/L), recante "Interventi urgenti in materia economico-finanziaria, per lo sviluppo e l'equità sociale", in attuazione delle disposizioni recate dal comma 339, lett. b), dell'art. 1 della L. 27 dicembre 2006, n. 296, insistono sui terreni cui sono asserviti ovvero, qualora non insistano sui terreni cui sono asserviti, risultino entrambi ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti, e che vengono pertanto trasferiti unitamente al fondo cui sono asserviti.

Affinché un fabbricato o porzione di fabbricati destinato ad edilizia abitativa possa essere considerato rurale deve essere utilizzato **quale abitazione**:

- dal **soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale** sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta; dall'**affittuario** del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno cui l'immobile è asservito; da **uno dei soci o amministratori delle società agricole** di cui all'art. 2 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale, soggetti che devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nell'apposita sezione del registro delle imprese di cui all'art. 8 della L. 29 dicembre 1993, n. 580 (in conformità a quanto già disposto dall'art. 2, comma 37, del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 novembre 2006, n. 286, che riserva il requisito di ruralità dei fabbricati esclusivamente al soggetto iscritto nel registro delle imprese con la qualifica di imprenditore agricolo);
- dai **familiari conviventi** a carico dei predetti soggetti risultanti dalle certificazioni anagrafiche e dai coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
- da **soggetti titolari di trattamenti pensionistici** corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura.

Il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno sia ubicato in

comune considerato montano ai sensi dell'art. 1, comma 3, della L. 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati.

Il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano, ai sensi della citata L. n. 97 del 1994, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente.

Non possono comunque essere riconosciuti rurali i fabbricati ad uso abitativo che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal D.M. 2 agosto 1969.

L'articolo 9, comma 3-*bis*, del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni, dispone che ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 c.c. e in particolare destinate:

- a) alla protezione delle piante;
- b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
- c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
- e) all'agriturismo in conformità a quanto previsto dalla L. 20 febbraio 2006, n. 96 (recante disciplina dell'agriturismo; lettera modificata dall'art. 1, comma 275, della L. 24 dicembre 2007, n. 244);
- f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'art. 1, comma 2, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228;
- l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

Ai sensi del comma 3-*ter*, le porzioni di immobili destinate ad abitazione sono censite in catasto, autonomamente, in una delle categorie del gruppo A.

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussi-

stere in capo ad almeno uno di tali soggetti. Qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente. Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità dei medesimi è subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti sopra indicati, anche al limite massimo di cinque vani catastali o, comunque, di 80 metri quadrati per un abitante e di un vano catastale, o, comunque, di 20 metri quadrati per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza catastale è definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati.

Non si considerano produttive di reddito di fabbricati le costruzioni non utilizzate. Lo stato di non utilizzo deve essere comprovato da apposita autocertificazione con firma autenticata, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

Il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione dai soggetti sopra elencati sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento ovvero dalle persone addette all'attività di alpeggio in zone di montagna.

I fabbricati iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, nonché quelli che non risultano dichiarati al catasto, devono essere iscritti nel catasto dei fabbricati entro sette mesi dalla pubblicazione del provvedimento, ossia entro il **28 luglio 2008** (termine così modificato dall'art. 26-*bis*, comma 1, D.L. 31 dicembre 2007, n. 248, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 febbraio 2008, n. 31). Se entro detto termine i possessori non ottemperano alla richiesta, vi provvedono gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio, con oneri a carico dell'interessato. La norma prevede l'applicazione delle sanzioni per le violazioni previste dall'art. 28 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 agosto 1939, n. 1249 e successive modificazioni.

I fabbricati posseduti dai conduttori del fondo non iscritti nel registro delle imprese, di cui all'art. 8 della L. 29 dicembre 1993, n. 580, perdono i requisiti per il riconoscimento della ruralità e devono essere dichiarati al catasto dei fabbricati entro la data del **31 ottobre 2008** (art. 2, comma 38, primo periodo, D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 novembre 2006, n. 286, modificato dall'art. 26-*bis*, comma 2, lett. a), D.L. 31 dicembre 2007, n. 248, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 febbraio 2008, n. 31). In tale ipotesi, non è prevista l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 28 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 agosto 1939, n. 1249 e successive modificazioni, che ricorrono solo nel caso di inadempienza.

L'Agenzia del Territorio, con comunicato del 28 dicembre 2007 (pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* 28 dicembre 2007, n. 300), ha reso noto l'elenco dei

comuni nei quali è stata accertata la presenza di immobili per i quali sono venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali.

Ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, è **imprenditore agricolo professionale** (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali, ai sensi dell'art. 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole, di cui all'art. 2135 c.c., direttamente o in qualità di socio di società, *almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro*.

All'imprenditore agricolo professionale persona fisica, se iscritto nella gestione previdenziale ed assistenziale, sono altresì riconosciute le agevolazioni tributarie in materia di imposizione indiretta e creditizie stabilite dalla normativa vigente a favore delle persone fisiche in possesso della qualifica di coltivatore diretto.

Come precisato dall'Agenzia delle Entrate, con risoluzione n. 350/E del 29 novembre 2007, condizione pertanto richiesta per l'applicazione dei benefici in parola è che la persona fisica, in possesso della qualifica IAP, sia iscritta nella gestione previdenziale e assistenziale e, per le società, che almeno uno dei soci – per le società di persone – ovvero un amministratore – per le società di capitali o cooperative – siano in possesso della qualifica di IAP e siano iscritti nella gestione previdenziale.

Ciò premesso, al fine di riconoscere allo IAP le agevolazioni fiscali in materia di imposte indirette, le stesse previste a favore delle persone fisiche coltivatori diretti dalla L. 6 agosto 1954, n. 604 (c.d. agevolazioni piccola proprietà contadina), occorre, in aggiunta all'iscrizione nella gestione previdenziale ed assistenziale propria degli IAP, anche la sussistenza delle condizioni stabilite dall'art. 2 della L. 6 agosto 1954, n. 604, che risultino compatibili con tale qualifica, come, ad esempio, la mancata alienazione nel biennio precedente di fondi rustici superiori a un ettaro e la mancata coltivazione o alienazione nel quinquennio successivo all'acquisto.

Si precisa che sono incompatibili, invece, con la qualifica di IAP, i requisiti soggettivi propri del coltivatore diretto e l'idoneità del fondo acquistato alla formazione o arrotondamento della piccola proprietà contadina, previsti dallo stesso art. 2 della L. n. 604/1954.

La perdita dei requisiti di imprenditore agricolo professionale, nei cinque anni dalla data di applicazione delle agevolazioni ricevute in qualità di imprenditore agricolo professionale, determina la decadenza dalle agevolazioni medesime. Si tratta dei requisiti soggettivi propri dello IAP, di cui al citato D.Lgs. n. 99 del 2004, tra i quali rientra l'iscrizione nella gestione previdenziale della categoria di appartenenza.

Ai sensi dell'art. 3, comma 4-bis del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, è considerato **giovane imprenditore agricolo** l'imprenditore agricolo avente una età non superiore a 40 anni.

I contratti di affitto in favore dei giovani imprenditori agricoli che non hanno ancora compiuto i quaranta anni sono soggetti a registrazione solo in caso d'uso e per la quale è previsto l'importo in misura fissa di euro 51,65.

Sono **società agricole** le società che hanno quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività di cui all'art. 2135 c.c.

Alle società agricole qualificate imprenditori agricoli professionali, sono riconosciute le agevolazioni tributarie in materia di imposizione indiretta e creditizie stabilite dalla normativa vigente a favore delle persone fisiche in possesso della qualifica di coltivatore diretto. La perdita dei requisiti di cui sopra nei cinque anni dalla data di applicazione delle agevolazioni ricevute in qualità di imprenditore agricolo professionale determina la decadenza dalle agevolazioni medesime<sup>(15)</sup>.

Il D.Lgs. 27 maggio 2005, n. 101 (pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 137 del 15 giugno 2005) ha integrato le definizioni di imprenditore agricolo professionale e di società agricola introdotte dal D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99. In base alle nuove disposizioni la qualifica di imprenditore agricolo professionale è riconosciuta anche ai soci di società di persone e cooperative e agli amministratori di società di capitali, incluse le cooperative di lavoro, che svolgono la loro attività nella società, e che siano in possesso dei seguenti requisiti:

- competenze e conoscenze professionali in agricoltura;
- dedichino a tale attività almeno il 50% del proprio tempo di lavoro;
- ricavano da tale attività almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro.

Per **coltivazione del fondo**, per **selvicoltura** e per **allevamento di animali** si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o 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 ed ospitalità come definite dalla legge.

### 2.8.1 Le imposte per la cessione di terreni agricoli e relative pertinenze

La cessione di un terreno agricolo è sempre assoggettata ad imposta di registro, sia nel caso in cui il cedente sia un privato sia il caso in cui il cedente sia un'impresa.

Sono ridotte della metà le imposte dovute per gli atti tra vivi diretti a realizzare l'accorpamento di fondi rustici, attraverso la permuta di particelle o la rettificazione dei confini.

Alle vendite dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare pubblico, eseguite ai sensi del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 novembre 2001, n. 410, qualora abbiano ad oggetto beni suscettibili di utilizzazione agricola e siano concluse con imprenditori agricoli o coltivatori diretti iscritti nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'art. 2188 e ss. c.c. (16) si applica la riduzione del 50% delle imposte di registro, ipotecaria, catastale e di bollo (17).

Il termine del 31 dicembre 2005, di cui al comma 571 dell'art. 1 della L. 30 dicembre 2004, n. 311, concernente le agevolazioni tributarie per la formazione e l'arrotondamento della proprietà contadina, già prorogato al 31 dicembre 2007 (art. 1, comma 392, L. 27 dicembre 2006, n. 296), è ulteriormente prorogato al 31 dicembre 2008 (art. 1, comma 173, L. 24 dicembre 2007, n. 244).

I trasferimenti di terreni agricoli, anche se effettuati da soggetti IVA, sono sempre fuori campo dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto e pertanto restano assoggettati alle imposte proporzionali di registro del 15%, ipotecaria del 2% e catastale dell'1%, salvo che l'acquirente richieda le agevolazioni riservate ai coltivatori diretti e agli imprenditori agricoli.

### 2.8.2 La decadenza dalle riduzioni per l'acquirente coltivatore diretto

La L. 26 maggio 1965, n. 590 ha previsto che l'acquirente coltivatore diretto decade dal beneficio delle riduzioni (d'imposta) in caso di alienazione volontaria o di cessazione della coltivazione diretta, prima che siano decorsi cinque anni dalla data dell'acquisto (precedentemente il termine era di dieci anni), mentre l'atto di trasferimento del terreno è pienamente valido<sup>(21)</sup>.

A tal riguardo, l'Agenzia delle Entrate, con circolare n. 63/E del 26 novembre 2007, ha fornito chiarimenti in ordine all'applicazione dell'art. 11, comma 5, del D.Lgs. n. 228/2001, che disciplina le agevolazioni per la piccola proprietà contadina, sostenendo che il primo comma dell'art. 7 della L. 6 agosto 1954, n. 604 prevede, in materia di agevolazioni tributarie per la formazione e l'arrotondamento della piccola proprietà contadina, che l'acquirente, il permutante o l'enfiteuta non possa alienare volontariamente il fondo o i diritti parziali su di esso acquistati prima che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto. In caso contrario è prevista la decadenza dalle agevolazioni in parola.

Il predetto termine, in un primo momento elevato a dieci anni dall'art. 28, primo comma, della L. 26 maggio 1965, n. 590, è stato successivamente ridotto a cinque anni dall'art. 11, comma 1, del D.Lgs. n. 228 del 2001, in vigore dal 30 giugno 2001.

Il predetto art. 11, comma 5, del D.Lgs. n. 228/2001, stabilisce che la riduzione del termine di decadenza dai benefici previsti si applica *“anche agli atti di acquisto posti in essere in data antecedente di almeno cinque anni la data di*

*entrata in vigore del presente decreto”*, ossia agli atti di acquisto posti in essere prima del 30 giugno 1996.

Secondo l'Amministrazione finanziaria, il comma 5 dell'art. 11 del D.Lgs. n. 228/2001 va interpretato nel senso che *“l'attenuazione dei vincoli si applica anche alle ipotesi in cui l'acquisto dei fondi agricoli sia avvenuto in data anteriore all'entrata in vigore del medesimo decreto legislativo (30 giugno 2001), ma a condizione che il successivo atto di rivendita – dal quale dipende l'eventuale decadenza dalle agevolazioni – sia stato posto in essere successivamente all'entrata in vigore della norma”*, fornendo le seguenti indicazioni operative:

- 1) *atti di acquisto stipulati dal 30 giugno 1996*. Tali atti ricadono nell'ambito di applicazione di cui all'art. 11 del D.Lgs. n. 228 del 2001, con applicazione del vincolo quinquennale;
- 2) *atti di acquisto stipulati prima del 30 giugno 1996*. Per questi atti occorre distinguere:
  - a) se la successiva rivendita è avvenuta prima del 30 giugno 2001, si rende applicabile il vincolo decennale;
  - b) se la successiva rivendita è avvenuta a partire dal 30 giugno 2001, trova applicazione il nuovo vincolo quinquennale, con la conseguenza che l'atto manterrà i benefici previsti anche se il periodo intercorrente fra la data dell'atto di acquisto e la data dell'atto di alienazione è inferiore ai dieci anni.

### 2.9 La cessione di aree edificabili e di aree urbane non edificabili

L'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006 ha esteso anche alle imposte sui redditi, all'IVA e all'imposta di registro il concetto di *“area fabbricabile”*, già contenuto nell'art. 11-*quaterdecies*, comma 16, del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248, il cui ambito applicativo era riservato alla sola imposta comunale sugli immobili.

Ai sensi di detta attuale normativa, *un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo*.

Ai sensi dell'art. 31, comma 20, della L. 27 dicembre 2002, n. 289 (legge finanziaria 2003), i comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area edificabile, devono darne comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente.

Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9 del D.Lgs. 504/1992 sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

La cessione di un'area edificabile o di un'area urbana non edificabile effettuata da un privato è soggetta al pagamento delle imposte proporzionali di registro, ipotecaria e catastale pari complessivamente all'11% del corrispettivo della compravendita (imposta di registro 8%, imposta ipotecaria 2%, imposta catastale 1%).

La cessione di un'area edificabile effettuata da un'impresa è soggetta ad IVA in misura ordinaria del 20%, calcolata sul corrispettivo della cessione, cui vanno aggiunte le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa per complessivi euro 504,00.

La cessione di un'area urbana non edificabile effettuata da un'impresa è fuori campo IVA e, quindi, soggetta al pagamento delle imposte proporzionali di registro, ipotecaria e catastale pari complessivamente all'11% del corrispettivo della compravendita (imposta di registro 8%, imposta ipotecaria 2%, imposta catastale 1%).

La cessione di un terreno edificabile da parte di una fondazione ONLUS sconta l'IVA se il terreno oggetto di vendita viene utilizzato nell'esercizio dell'attività di impresa agricola svolta in via accessoria dalla fondazione. In caso di cessione da parte di un'impresa familiare, l'IVA risulta applicabile solo con riferimento alla quota di terreno appartenente al soggetto con qualifica di imprenditore; per le quote di proprietà del terreno appartenenti agli altri familiari che non rivestono la qualifica di imprenditore, la cessione è assoggettata ad imposta proporzionale di registro (risoluzione Agenzia delle Entrate del 20 marzo 2008, n. 106/E).

#### 2.9.1 *Le imposte per la cessione di aree edificabili e di aree urbane non edificabili*

##### A) *Cessione di area edificabile o di area urbana non edificabile effettuata da privato*

- Imposta di registro 8%
- Imposta ipotecaria 2%
- Imposta catastale 1%

##### B) *Cessione di area edificabile effettuata da impresa*

- IVA 20%
- Imposta di registro in misura fissa di euro 168,00
- Imposta ipotecaria in misura fissa di euro 168,00
- Imposta catastale in misura fissa di euro 168,00

##### C) *Cessione di area urbana non edificabile effettuata da impresa*

- Fuori campo IVA
- Imposta di registro 8%
- Imposta ipotecaria 2%
- Imposta catastale 1%

## 2.10 **I trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati**

Sotto l'accezione di "piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati" rientrano sia i piani particolareggiati di iniziativa pubblica, disciplinati dall'art. 13 e ss. della L. 17 agosto 1942, n. 1150 (c.d. "legge urbanistica"), sia i piani urbanistici di iniziativa privata attuativi del piano regolatore generale (ad esempio, i piani di lottizzazione previsti dall'art. 28 della L. n. 1150/1942) purché la relativa convenzione, deliberata dal comune, sia sottoscritta dal comune medesimo e dall'attuatore.

L'art. 1, comma 25 della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008) dispone, con decorrenza 1° gennaio 2008, l'applicazione dell'imposta di registro con aliquota agevolata dell'1% per i trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale, comunque denominati, a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto e delle connesse imposte ipotecaria e catastale rispettivamente in misura pari al 3% e all'1%, e non più in misura fissa di euro 168,00 cadauna, come precedentemente previsto.

Tale tassazione agevolata ha avuto un iter complesso: era stata introdotta dall'art. 33, comma 3, della L. 23 dicembre 2000, n. 388, che prevedeva un regime di favore per i trasferimenti di beni immobili situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale, mediante l'applicazione dell'imposta di registro dell'1% e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, a condizione che l'utilizzazione dell'area avvenisse entro cinque anni dal trasferimento. Questa norma venne però parzialmente abrogata dall'art. 36, comma 15, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni, dalla L. 4 agosto 2006, n. 248, fatta eccezione per i trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica, comunque denominati, realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione.

L'art. 36, comma 15, del D.L. 223/2006, fu ulteriormente modificato dall'art. 1, comma 306, della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007), che estese, a decorrere dal 1° gennaio 2007, detto regime di favore anche ai trasferimenti di immobili all'interno dei piani per l'edilizia residenziale convenzionata privata.

A decorrere dal 1° gennaio 2008 si applica il solo regime di tassazione previsto nell'art. 1, comma 25, della L. n. 244/2007, in quanto il comma 27 del medesimo art. 1 della L. n. 244/2007 ha disposto l'abrogazione dell'art. 36 del D.L. n. 223/2006, modificato dalla legge di conversione n. 248/2006, e successive modificazioni e, pertanto, anche dell'art. 1, comma 306, della L. n. 296/2006.

### 2.10.1 *Le imposte per la cessione di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati*

- Imposta di registro 1%
- Imposta ipotecaria 3%
- Imposta catastale 1%

### 2.11 **L'agevolazione fiscale per i piani di recupero**

L'art. 5 della L. 168/1982 stabilisce che nell'ambito dei piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, purché convenzionati, di cui agli artt. 27 e ss. della L. 5 agosto 1978, n. 457, ai trasferimenti di immobili nei confronti dei soggetti che attuano il recupero, si applicano le imposte di registro, catastali e ipotecarie nella misura fissa di euro 168,00 cadauna.

Nello stesso ambito, le permutate sono soggette alle imposte di registro, catastali e ipotecarie nella misura fissa.

Affinché sia applicabile l'agevolazione in commento, devono ricorrere, congiuntamente, le seguenti condizioni:

- che l'immobile sia inserito in un piano di recupero di iniziativa privata, purché convenzionato;
- che l'acquisto avvenga da parte di un soggetto che si impegni ad attuare il recupero.

L'art. 27 della L. 457/1978 prevede per i comuni la facoltà di individuare, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Nell'ambito delle zone, con la predetta deliberazione o, successivamente, con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero che, ai sensi del successivo art. 28, prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

I piani di recupero sono attuati:

- a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprietari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condomini o loro consorzi, dai consorzi fra i primi ed i secondi, nonché dagli IACP o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi;

- b) dai comuni, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lett. a), nei seguenti casi:
  - 1) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;
  - 2) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
  - 3) per gli interventi da attuare mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo. La diffida può essere effettuata anche prima della decorrenza del termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale il piano di recupero sia stato eventualmente incluso.

I comuni, sempre previa diffida, possono provvedere all'esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

I comuni possono affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono gli interventi previsti dal piano di recupero.

#### 2.11.1 *Le imposte per la cessione di immobili compresi in piani di recupero*

- Imposta di registro in misura fissa di euro 168,00
- Imposta ipotecaria in misura fissa di euro 168,00
- Imposta catastale in misura fissa di euro 168,00

#### 2.11.2 *Gli effetti del mancato verificarsi delle condizioni prescritte*

Mentre per i trasferimenti di immobili inseriti in zone soggette a piani urbanistici particolareggiati regolarmente approvati il regime di favore prevede normativamente un termine entro il quale deve avvenire l'utilizzazione edificatoria dell'area (cinque anni dalla data dell'atto di trasferimento), la cui inosservanza determina la decadenza dai relativi benefici fiscali (imposta di registro ridotta all'1%), mediante il recupero della maggiore imposta e delle connesse sanzioni, la prevalente giurisprudenza di legittimità considera l'attuazione del piano di recupero condizione essenziale affinché l'acquirente non incorra nella revoca dell'agevolazione di cui all'art. 5, comma 1, della L. 22 aprile 1982, n. 168, dettata in materia dei piani di recupero (di iniziativa pubblica, o di iniziativa privata purché convenzionati) di cui all'art. 27 e ss. della L. 5 agosto 1978, n. 457, che subordina, precisa la Cassazione, l'agevolazione fiscale – consistente nell'applicazione, agli atti di trasferimento di immobili, delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa – all'esistenza di un duplice requisito: uno, di carattere oggettivo, costituito appunto dall'inserimento dell'immobile in un piano di recupero di iniziativa pubblica o privata convenzio-

nato; l'altro, di carattere soggettivo, costituito dall'essere l'acquirente uno dei soggetti che attuano il recupero. Da questa prospettiva, in coerenza con le finalità perseguite dal legislatore, discende:

- 1) che il beneficio spetta soltanto quando si realizzano tutti gli elementi che integrano la fattispecie normativa;
- 2) che l'agevolazione è correlata all'effettiva attuazione del piano di recupero previsto all'atto del trasferimento dell'immobile, e pertanto ne è giustificata la revoca ove si accerta l'insussistenza dei prescritti requisiti (24).

## 2.12 L'imposta sostitutiva del 4% per la rideterminazione dei valori dei terreni edificabili e con destinazione agricola

### *Omissis*

L'art. 7 della L. 28 dicembre 2001, n. 448 ha consentito ai contribuenti di rideterminare i valori di acquisto di terreni edificabili e con destinazione agricola, inizialmente posseduti alla data del 1° gennaio 2002, disponendo che per la rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola (nonché, con la medesima norma, per le partecipazioni non negoziate in mercati regolamentari) può essere assunto (e, pertanto, trattasi di facoltà e non di obbligo), in luogo del costo o valore di acquisto (e, pertanto, quello risultante dall'atto di compravendita o dalla denuncia di successione), il valore determinato sulla base di una perizia giurata di stima redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili, allo scopo di ridurre il valore della plusvalenza derivante dalla cessione dei beni stessi relativamente alla porzione del terreno ritenuta edificabile dagli strumenti urbanistici, di cui all'art. 81 (ora art. 67), comma 1, lett. b), del TUIR<sup>(25)</sup>.

A tale valore, così determinato, e sui terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2008 (termine ulteriormente prorogato dall'art. 1, comma 91, della L. 24 dicembre 2007, n. 244) si applica un'imposta sostitutiva pari al 4% in un'unica soluzione ovvero rateizzata fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dal 30 giugno 2008. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo da versarsi contestualmente a ciascuna rata. Entro detto termine del 30 giugno 2008 deve essere giurata la relativa perizia.

L'utilizzo del valore rideterminato è condizionato al pagamento della detta imposta sostitutiva ovvero, in caso di pagamento rateale, al pagamento della prima rata.

In riferimento al valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola, l'art. 7, comma 6, della L. n. 448 del 2001 stabilisce che *“la rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili costituisce valore*

*normale minimo di riferimento, ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale”*.

L'Agenzia delle Entrate, con circolare del 25 aprile 2005, n. 16/E, ha precisato che tale norma introduce un criterio di coerenza nella valutazione economica dei beni valido ai fini delle imposte sul reddito (determinazione delle plusvalenze) e delle imposte di registro, ipotecaria e catastale. Tale criterio, tuttavia, non rileva ai fini dell'imposta sul valore aggiunto. La base imponibile all'IVA, infatti, coerentemente con le previsioni comunitarie, è determinata ai sensi dell'art. 13 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e, pertanto, non può che essere costituita dall'ammontare complessivo dei corrispettivi dovuti dal cedente, a prescindere dal valore rideterminato sulla base delle perizia giurata di stima. L'applicazione dell'IVA secondo le regole proprie di determinazione del tributo, non fa venir meno la possibilità per il contribuente di avvalersi delle specifiche norme agevolative che consentono di calcolare la plusvalenza derivante dalla cessione di terreni edificabili sulla base del valore assoggettato all'imposta sostitutiva.

L'ambito e le modalità applicative della disposizione in commento sono state illustrate anche con le circolari n. 9/E del 30 gennaio 2002, parr. 7.1 e 7.2, n. 15/E del 1° febbraio 2002, par. 3, e n. 55/E del 20 giugno 2002, par. 12.

## 2.14 L'irrelevanza del costo del terreno per gli ammortamenti dei fabbricati industriali

A norma dell'art. 36, commi 7 e 8, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, come sostituito dall'art. 18 del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 novembre 2006, n. 286, il costo complessivo dei fabbricati strumentali, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, è assunto al netto delle aree occupate dalla costruzione e da quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo da attribuire alle predette aree, ove non autonomamente acquistate in precedenza, è quantificato in misura pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20% e, per i fabbricati industriali, al 30% del costo complessivo stesso. Per fabbricati industriali si intendono quelli destinati alla produzione o trasformazione di beni. Tali disposizioni si applicano, con riguardo alla quota capitale dei canoni, anche ai fabbricati strumentali in locazione finanziaria (leasing).

Le predette disposizioni si applicano a decorrere dal periodo d'imposta in corso alla data di entrata in vigore del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, anche per le quote di ammortamento e i canoni di leasing relativi ai fabbricati acquistati o acquisiti a partire dal periodo di imposta precedente. In tal caso, ai fini dell'individuazione del maggior valore, si tiene conto del valore delle aree esposto nell'ultimo bilancio approvato prima della data di entrata in vigore della pre-

sente disposizione e del valore risultante applicando le predette percentuali del 20 e del 30% al costo complessivo del fabbricato, risultante dal medesimo bilancio, assunto al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle rivalutazioni effettuate. Per ciascun fabbricato il residuo valore ammortizzabile è pari alla quota di costo riferibile allo stesso al netto delle quote di ammortamento dedotte nei periodi di imposta precedenti calcolate sul costo complessivo.

Ai sensi dei commi 81 e 82 dell'art. 1 della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008) la disposizione contenuta nel terzo periodo del comma 8 del predetto art. 36 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, e successive modificazioni, si interpreta nel senso che per ciascun immobile strumentale le quote di ammortamento dedotte nei periodi di imposta precedenti al periodo di imposta in corso al 4 luglio 2006, calcolate sul costo complessivo, sono riferite proporzionalmente al costo dell'area e al costo del fabbricato. Sono fatti salvi gli effetti prodotti dall'applicazione delle norme, oggetto di mancata conversione, di cui all'art. 1 del D.L. 3 agosto 2007, n. 118.

## 2.16 La responsabilità solidale tra cedente e cessionario per il pagamento dell'IVA

La legge finanziaria per il 2008 ha introdotto un nuovo controllo sull'evasione fiscale in merito alle cessioni di immobili soggette ad IVA, nel caso di sottofatturazione del corrispettivo.

L'art. 1, comma 164, della L. 24 dicembre 2007, n. 244 ha modificato l'art. 60-*bis* del D.P.R. n. 633/1972, inserendo il comma 3-*bis*, che prevede che il cessionario (acquirente), anche se privato, che non agisce pertanto nell'esercizio di impresa, arte o professione, è responsabile in solido con il cedente (venditore) per il pagamento dell'IVA relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonché della relativa sanzione (dal 100% al 200% dell'imposta stessa), qualora l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione avente ad oggetto un immobile e nella relativa fattura sia diverso da quello effettivo. L'acquirente può regolarizzare la violazione versando la maggiore imposta dovuta entro sessanta giorni dalla stipula dell'atto. Entro lo stesso termine, l'acquirente che ha regolarizzato la violazione presenta all'Agenzia delle Entrate territorialmente competente nei suoi confronti copia dell'attestazione del pagamento e delle fatture oggetto della regolarizzazione.

Il credito dello Stato per imposta e sanzioni è assistito da privilegio speciale, ai sensi degli artt. 2758 e 2772 c.c., sull'immobile che ha formato oggetto della cessione (comma 165, art. 1, L. 24 dicembre 2007, n. 244) (v. Libro I, Capitolo I, § 14.7).

### Capitolo III

## IL NUOVO REGIME DELLE IMPOSTE PER LA LOCAZIONE DI FABBRICATI E TERRENI

### 3.4 Le locazioni di fabbricati strumentali

Anche per le locazioni di fabbricati strumentali per natura, ovvero che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, è previsto, in linea generale, un regime di esenzione dall'IVA, con esclusione delle locazioni effettuate nei confronti dei soggetti indicati alle lett. *b)* e *c)*, ovvero per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione ad IVA, di cui alla lett. *d)*, del n. 8-*ter* del D.P.R. n. 633/1972. Sono, pertanto soggette ad IVA le locazioni:

- effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25% (n. 8-*ter*, lett. *b)*);
- effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni (n. 8-*ter*, lett. *c)*);
- per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione IVA (n. 8-*ter*, lett. *d)*).

Come precisato dall'Agenzia delle Entrate, con circolare n. 27/E del 4 agosto 2006, la percentuale di detrazione spettante al conduttore, alla quale fare riferimento per stabilire il regime IVA della locazione di un bene strumentale, deve essere valutata inizialmente, ossia al momento della stipula del contratto di locazione nel quale deve essere menzionata la relativa **dichiarazione del conduttore che attesti di essere soggetto ad un pro-rata di detraibilità pari o inferiore al 25%, o di non agire nell'esercizio d'impresa, arti o professioni.**

Ha, altresì, precisato l'Agenzia che a seguito della reintroduzione, in sede di conversione del D.L. n. 223/2006, di ipotesi di locazioni soggette ad IVA, “è prevista la possibilità di optare per l'applicazione separata dell'imposta in relazione alla effettuazione di locazioni di immobili abitativi esenti, prevista dall'art. 36, comma 3, ultimo periodo, del D.P.R. n. 633/1972. Tale possibilità era stata eliminata dal D.L. n. 223/2006, che a tal fine aveva soppresso l'ultimo periodo del comma 3 dell'art. 36 citato, in considerazione del quadro normativo delineato dal decreto stesso, in base al quale le locazioni, di qualsiasi tipologia di fabbricato, erano qualificate operazioni esenti da IVA”.

In particolari ipotesi, il locatore può esercitare l'opzione per l'imponibilità dei canoni di locazione ai fini IVA mediante raccomandata con ricevuta di ri-

torno inviata al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate (risoluzione Agenzia delle Entrate 4 gennaio 2008, n. 2/E).

Per quanto attiene all'imposta di registro, anche per le locazioni di immobili strumentali, così come previsto per le cessioni dei medesimi fabbricati, l'imposta si applica in modo uniforme, ma in misura proporzionale, indipendentemente dal regime di esenzione o di imponibilità ad IVA al quale la locazione è soggetta. A seguito delle modifiche apportate dall'art. 35, comma 10, del D.L. n. 223/2006, agli artt. 5 e 40 del D.P.R. n. 131/1986 (Testo unico sull'imposta di registro), è previsto l'obbligo di registrazione per tutti i contratti di locazione di beni strumentali e l'**applicazione dell'imposta dell'1% sul canone annuo di locazione**, come stabilito dalla lett. *a-bis*), inserita nell'art. 5 della Tariffa, parte prima.

### 3.5 L'affitto d'azienda

Il comma 10-*quater* dell'art. 35 del D.L. n. 223/2006 prevede che le disposizioni in materia di imposte indirette previste per la locazione di fabbricati si applicano, se meno favorevoli, anche per l'affitto delle aziende nei casi in cui:

- a) il valore normale dei fabbricati, come determinato ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 633/1972<sup>(28)</sup>, sia superiore al 50% del valore complessivo dell'azienda;
- b) l'eventuale applicazione dell'IVA e dell'imposta di registro secondo le regole previste per le locazioni d'azienda, unitariamente considerata, consente di conseguire un risparmio d'imposta rispetto a quella prevista per le locazioni di fabbricati.

In sostanza, qualora il valore dell'azienda sia costituito per più del 50% dal valore dei fabbricati, ai fini delle imposte indirette il regime di tassazione dell'affitto di azienda, se più favorevole, è derogato e sostituito dal regime applicabile alle ipotesi di locazione di fabbricati.

La norma, connotata da un chiaro intento antielusivo, pone a confronto la tassazione delle due operazioni: la locazione dell'azienda e la locazione dei fabbricati strumentali.

L'affitto d'azienda è ordinariamente assoggettato ad IVA nella misura del 20% e all'imposta di registro in misura fissa pari ad euro 168,00.

La locazione di immobili strumentali, come si è precedentemente detto, è assoggettata ad IVA se effettuata nei confronti di soggetti privati o di soggetti che operano la detrazione dell'imposta in misura non superiore al 25% o se è esercitata l'opzione per l'imponibilità, mentre è esente nelle altre ipotesi. In ogni caso le locazioni di fabbricati strumentali, esenti o imponibili ad IVA, sono assoggettate all'imposta di registro nella misura dell'1%.

Come sostenuto dall'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 12 del 1°

marzo 2007, “*si ritiene che, per valutare il sistema di tassazione più sfavorevole, non debba tenersi conto degli effetti che il trattamento fiscale di esenzione o di imponibilità ad IVA, applicabile alle cessioni di fabbricati, produce in termini di detrazione dell'IVA assolta sugli acquisti. In particolare non deve tenersi conto di tale aspetto né in relazione alla circostanza che l'effettuazione di locazioni esenti limita il diritto alla detrazione spettante al locatore né della circostanza che qualora il conduttore abbia un limitato diritto alla detrazione, risulterebbe per lui di maggior sfavore una prestazione di locazione in regime di imponibilità IVA*”.

La norma antielusiva si applica nelle ipotesi in cui il valore dei fabbricati compresi nell'azienda costituisca la maggior parte del valore dell'azienda stessa.

Poiché la norma per la valutazione dei fabbricati richiama i criteri del valore normale, come determinati dall'art. 14 del D.P.R. n. 633 del 1972, si ritiene che tale criterio di valutazione per ragioni di omogeneità debba essere riferito ad entrambi gli elementi del rapporto comparativo, il complesso aziendale e i fabbricati.

La stessa Agenzia delle Entrate, con risoluzione n. 35 del 6 febbraio 2008, ha, altresì, precisato che, secondo lo *status* del locatore, l'affitto d'azienda è assoggettato all'imposta di registro in misura diversa, precisamente:

- a) nel caso in cui il locatore sia un imprenditore con più aziende (o che affitta solo un ramo della sua azienda) o una società, i canoni relativi all'affitto d'azienda devono essere assoggettati ad IVA, applicando l'aliquota ordinaria del 20%, ed all'imposta di registro in misura fissa di euro 168,00;
- b) se il locatore è un imprenditore individuale che affitta l'unica azienda, egli perde la qualifica di soggetto passivo d'imposta e il contratto deve essere assoggettato ad imposta di registro in misura proporzionale.

Qualora, ad esempio, l'affitto di azienda abbia durata pluriennale, al fine del confronto con la disciplina dettata in materia di locazione di immobili strumentali, l'Agenzia sostiene che “*si dovrà tener conto anche della disposizione dettata dalla nota I) all'art. 5 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, nella parte in cui prevede una riduzione dell'imposta di registro se il pagamento della stessa avvenga in un'unica soluzione per l'intera durata del contratto*”.

*Capitolo VII***L'IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI E DONAZIONI****7.5 L'esenzione dall'imposta sulle successioni e donazioni per i trasferimenti di azienda**

I trasferimenti effettuati a favore dei discendenti e del coniuge, anche tramite i patti di famiglia di cui all'art. 768-*bis* e ss. c.c., di aziende o rami di esse, di quote sociali e di azioni non sono soggetti all'imposta sulle successioni e donazioni.

Tale disposizione è stata introdotta dall'art. 1, comma 78, lett. *a*) e *b*), della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007), apportando modificazioni all'art. 3, mediante l'aggiunta del comma 4-*ter*, e all'art. 8, mediante l'inserimento, dopo il comma 1, del comma 1-*bis*), del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, di cui al D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346. Successivamente, l'art. 1, comma 31, della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), mediante la modifica dell'art. 3, comma 4-*ter*, ha esteso l'esenzione dall'imposta di successione anche ai medesimi trasferimenti compiuti in favore del coniuge del dante causa.

In caso di quote sociali e azioni di soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lett. *a*), del Testo unico delle imposte sui redditi, di cui al D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (63), il beneficio spetta limitatamente alle partecipazioni mediante le quali è acquisito o integrato il controllo ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 1, c.c. (64). Il beneficio si applica a condizione che gli aventi causa proseguano l'esercizio dell'attività d'impresa o detengano il controllo per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data del trasferimento, rendendo, contestualmente alla presentazione della dichiarazione di successione o all'atto di donazione, apposita dichiarazione in tal senso.

Il mancato rispetto della condizione di cui al precedente periodo comporta la decadenza del beneficio, il pagamento dell'imposta in misura ordinaria, della sanzione amministrativa prevista dall'art. 13 del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 471 (65), e degli interessi di mora decorrenti dalla data in cui l'imposta medesima avrebbe dovuto essere pagata (art. 3, comma 4-*ter*). Resta comunque ferma l'esclusione dell'avviamento nella determinazione della base imponibile delle aziende, delle azioni, delle quote sociali (art. 8, comma 1-*bis*).

Le su estese disposizioni si applicano alle successioni apertesi a decorrere dal 3 ottobre 2006, nonché agli atti pubblici formati, agli atti a titolo gratuito fatti, alle scritture private autenticate e alle scritture private non autenticate presentate per la registrazione a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. n. 262/2006 (ossia dal 29 novembre 2006).

*Capitolo VIII***L'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI****8.7 Le aliquote dell'imposta***Omissis*

Sulla base imponibile vanno poi applicate le aliquote previste.

Sono i comuni che fissano in maniera indipendente l'uno dall'altro la misura e il numero delle aliquote da applicare agli immobili. L'unico limite fissato dal D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 riguarda il *range* entro il quale possono variare: si va da un minimo del 4 per mille ad un massimo del 7 per mille.

I comuni possono però prevedere agevolazioni o diversificazioni a seconda della destinazione dell'immobile e delle categorie dei contribuenti. Possono, infatti, ad esempio, essere applicate delle **aliquote agevolate** per gli immobili adibiti ad abitazione principale e per le abitazioni locate ad inquilini che le usano come abitazioni principali, locate in forza dei cosiddetti "contratti tipo", con canoni fissati a livello locale, ai sensi della L. n. 431 del 1998, mentre aliquote maggiorate possono essere introdotte per gli immobili tenuti a disposizione dai proprietari.

Ai sensi del comma 6 dell'art. 1 della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), i comuni possono, altresì, fissare, a decorrere dall'anno di imposta 2009, un'aliquota agevolata inferiore al 4 per mille per i soggetti passivi che installino impianti a fonte rinnovabile per la produzione di energia elettrica o termica per uso domestico, limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi, e per la durata massima di tre anni per gli impianti termici solari e di cinque anni per tutte le altre tipologie di fonti rinnovabili. Le modalità per il riconoscimento dell'agevolazione sono disciplinate con regolamento adottato ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, e successive modificazioni.

È previsto, altresì, che il soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale, determini l'imposta dovuta applicando l'aliquota deliberata dal comune per l'abitazione principale e le detrazioni calcolate in proporzione alla quota posseduta. Le disposizioni si applicano a condizione che il soggetto passivo non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale

L'art. 2, comma 288, della L. 24 dicembre 2007, n. 244, con riferimento

all'art. 2, comma 4, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, prevede che la riduzione delle aliquote, disposta dai comuni per favorire la realizzazione degli accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite negli accordi stessi, possa arrivare fino all'esenzione dall'imposta.

### 8.9 Le riduzioni e le detrazioni dell'imposta

L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.

In alternativa il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

L'aliquota può essere stabilita dai comuni nella misura del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a tre anni, relativamente ai fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione di immobili.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale** del soggetto passivo si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 103,29 rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. A tal riguardo, l'art. 1, comma 5, della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008) prevede un'ulteriore detrazione dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo per un importo pari all'1,33 per mille della base imponibile, comunque non superiore a 200 euro, che viene fruita fino a concorrenza del suo ammontare ed è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione di abitazione principale. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica (art. 8, comma 2-bis).

L'ulteriore detrazione si applica a tutte le abitazioni ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9 (art. 8, comma 2-ter).

Ai fini del pagamento dell'ICI, *per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente, intendendosi per tale, salvo prova contraria, quella della residenza anagrafica (art. 1, comma 173, lett. b), L. n. 296/2006).*

Un'abitazione costituita da due **unità immobiliari accatastate separatamente**, con attribuzione di due distinte rendite catastali, non può essere considerata *abitazione principale*, perché in tal caso ci si trova in presenza di due unità immobiliari da tassare separatamente (circolare Ministero delle finanze n. 6/DPF-9322 del 2002).

Le medesime disposizioni si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa e adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.

### 8.12 L'imposta non deve più essere indicata anche nella dichiarazione dei redditi

Quanto disposto dalla L. 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) in materia di ICI è stato parzialmente modificato dall'art. 39 del D.L. 1° ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla L. 29 novembre 2007, n. 222, che ha abrogato i commi 101 e 102 e modificato il comma 104 dell'art. 1 della L. 27 dicembre 2006, n. 296, a decorrere dal 3 ottobre 2007.

L'art. 1, comma 101, della L. 27 dicembre 2006, n. 296, disponeva che a decorrere dal 1° gennaio 2008, nella dichiarazione dei redditi, presentata dai contribuenti soggetti ad IRPEF, ossia diversi da quelli di cui all'art. 73, comma 1, lett. a) e b), del Testo unico delle imposte sui redditi, di cui al D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 e successive modificazioni (71), come dettato dalla norma, per ciascun fabbricato dovesse essere specificato:

- a) oltre all'indirizzo, l'identificativo dell'immobile stesso costituito dal codice del comune, dal foglio, dalla sezione, dalla particella e dal subalterno, e che tali dati dovessero essere indicati nelle dichiarazioni dei redditi da presentare negli anni successivi soltanto in caso di variazione relativa anche ad uno solo di essi;
- b) l'importo dell'ICI pagata nell'anno precedente.

Al comma 102 era previsto che la dichiarazione dei redditi presentata dai contribuenti soggetti ad IRES, ossia dai soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lett. a) e b), del Testo unico delle imposte sui redditi, di cui al D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 e successive modificazioni, in relazione ai periodi di imposta in corso al 31 dicembre 2007, dovessero contenere tutte le indicazioni utili ai fini del trattamento dell'ICI, e che tali indicazioni dovessero essere riportate nelle dichiarazioni dei redditi relative ai periodi di imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2006, unicamente in caso di variazione relativa anche ad uno solo di essi.

Il comma 104, a seguito della modifica apportata dall'art. 39 del predetto D.L. n. 39/2007, prevede che nelle dichiarazioni dei redditi presentate a decor-

rere dall'anno 2007, nel quadro relativo ai fabbricati, per ogni immobile deve essere indicato l'importo dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno precedente.

A seguito delle predette modificazioni, gli unici dati relativi all'ICI che devono quindi essere indicati nelle dichiarazioni dei redditi a decorrere dall'anno 2007, soltanto in caso di variazione relativa anche ad uno solo di essi, riguardano oltre all'indirizzo, l'identificativo dell'immobile costituito dal codice del comune, dal foglio, dalla sezione, dalla particella e dal subalterno, nonché l'importo dell'ICI pagata nell'anno precedente.

### Capitolo IX

## LE IMPOSTE DIRETTE SUGLI IMMOBILI

### 9.3.1 La determinazione del reddito dei fabbricati

Il reddito medio ordinario delle unità immobiliari è determinato mediante l'applicazione delle **tariffe d'estimo**, stabilite secondo le norme della legge catastale per ciascuna categoria e classe, ovvero, per i fabbricati a destinazione speciale o particolare, mediante stima diretta.

Le tariffe d'estimo e i redditi dei fabbricati a destinazione speciale o particolare sono sottoposti a revisione quando se ne manifesti l'esigenza per sopravvenute variazioni di carattere permanente nella capacità di reddito delle unità immobiliari e comunque ogni 10 anni. La revisione è disposta con decreto del Ministro delle finanze previo parere della commissione censuaria centrale e può essere effettuata per singole zone censuarie. Prima di procedervi gli uffici tecnici erariali devono sentire i comuni interessati.

Le modificazioni derivanti dalla revisione hanno effetto dall'anno di pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* del nuovo prospetto delle tariffe, ovvero, nel caso di stima diretta, dall'anno in cui è stato notificato il nuovo reddito al possessore iscritto in catasto. Se la pubblicazione o notificazione avviene oltre il mese precedente quello stabilito per il versamento dell'acconto di imposta, le modificazioni hanno effetto dall'anno successivo.

Il reddito dei fabbricati di **nuova costruzione** concorre a formare il reddito complessivo dalla data in cui il fabbricato è divenuto adatto all'uso cui è destinato o è stato comunque utilizzato dal possessore.

Se le **unità immobiliari ad 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**.

Qualora **il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfetariamente del 15%**, sia superiore al reddito medio ordinario ritraibile da ciascuna unità immobiliare urbana, **il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione**. Per i fabbricati siti nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, la riduzione è elevata al 25%.

Se alla formazione del reddito complessivo concorrono il reddito dell'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale** e quello delle relative perti-

nenze, si deduce un importo fino all'ammontare della rendita catastale dell'unità immobiliare stessa e delle relative pertinenze, rapportato al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione ed in proporzione alla quota di possesso di detta unità immobiliare. L'importo della deduzione spettante non può comunque essere superiore all'ammontare del suddetto reddito di fabbricati. Sono pertinenze le cose immobili di cui all'art. 817 c.c., classificate o classificabili in categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche. Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata.

### 9.8 La detrazione IRPEF del 36% in materia di recupero del patrimonio edilizio

L'art. 1, comma 17, della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008) ha prorogato per gli anni 2008, 2009 e 2010, per una quota pari al 36% delle spese sostenute, nei limiti di 48.000 euro per unità immobiliare, ferme restando le altre condizioni ivi previste, le agevolazioni tributarie in materia di recupero del patrimonio edilizio.

Il successivo comma 18 prevede una proroga per gli anni 2008, 2009 e 2010, nella misura e alle condizioni ivi previste, dell'aliquota agevolata dell'IVA in misura pari al 10% relativa alle spese sostenute in materia di recupero del patrimonio edilizio per le prestazioni di cui all'art. 7, comma 1, lettera b), della legge 23 dicembre 1999, n. 488, fatturate dal 1° gennaio 2008.

Il limite sul quale calcolare la detrazione IRPEF è fissato espressamente nella sua misura massima e complessiva in relazione ad ogni singola unità abitativa e va suddiviso tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione.

### 9.11 L'ammortamento degli immobili strumentali

A decorrere dal 1° gennaio 2007, per effetto del disposto di cui all'art. 1, comma 334, n. 2, della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007), che è intervenuto sull'art. 54 del Testo unico delle imposte dei redditi, di cui al D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, per i beni strumentali per l'esercizio dell'arte o della professione sono ora ammesse in deduzione, a differenza di quanto precedentemente previsto, quote annuali di ammortamento non superiori a quelle risultanti dall'applicazione al costo dei beni dei coefficienti stabiliti, per categorie di beni omogenei, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

La deduzione dei canoni di locazione finanziaria per l'acquisto di beni strumentali è ammessa a condizione che *la durata del contratto di leasing non sia inferiore alla metà del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito nel predetto decreto, e comunque con un minimo di otto anni ed un massimo di quindici anni, se questo ha per oggetto beni immobili*.

Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili dei beni immobili strumentali si applica l'art. 36, commi 7 e 7-bis, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223.

Per gli immobili utilizzati promiscuamente (ossia in parte per l'attività professionale ed in parte quale abitazione del professionista), a condizione che il contribuente non disponga nel medesimo comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o della professione, è deducibile una somma pari al 50% della rendita, ovvero, in caso di immobili acquisiti mediante locazione, anche finanziaria, un importo pari al 50% del relativo canone. Nella stessa percentuale sono deducibili le spese per i servizi relativi a tali immobili, nonché quelle per l'ammmodernamento, ristrutturazione e manutenzione degli immobili utilizzati, che, per le loro caratteristiche, non sono imputabili a incremento del costo dei beni ai quali si riferiscono.

Dette disposizioni si applicano agli immobili acquistati nel periodo dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009 e ai contratti di locazione finanziaria stipulati nel medesimo periodo; per i periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009 gli importi deducibili sono ridotti ad un terzo.

L'art. 1, comma 33, lett. n), della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), mediante la sostituzione del comma 7 dell'art. 102 del Testo unico delle imposte dei redditi, di cui al D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, modifica i criteri di deduzione dei canoni di locazione finanziaria da parte dell'impresa utilizzatrice, per i quali viene allungato il periodo di durata minima dei contratti, con conseguente riduzione delle rate annuali deducibili. È previsto che per l'impresa utilizzatrice che imputa a conto economico i canoni di leasing, la deduzione è ammessa a condizione che la durata del contratto non sia inferiore ai due terzi del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito dal Dm 31 dicembre 1988 in relazione all'attività esercitata.

Nel caso dei beni immobili, qualora dall'applicazione di questa regola risulti un periodo inferiore a 11 anni ovvero superiore a 18, la deduzione è ammessa se la durata del contratto non è, rispettivamente, inferiore a 11 anni ovvero almeno pari a 18 anni.

Per quanto riguarda la possibilità di estendere agli studi associati le regole di deducibilità dei costi d'acquisto (o di locazione finanziaria) relativi agli immobili previste dalle nuove norme introdotte dalla finanziaria 2007, l'Agenzia delle Entrate ritiene che *“l'ammortamento del costo d'acquisto dell'immobile strumentale all'esercizio in comune della professione possa essere riconosciuto unicamente laddove l'immobile risulti essere iscritto nei pubblici registri immobiliari a nome dei partecipanti all'associazione professionale ed utilizza-*

to come bene strumentale per l'esercizio della professione" (Agenzia delle Entrate, circolare n. 48/E del 15 febbraio 2008).

## 9.12 La disciplina fiscale per i contratti di locazione abitativa

### Omissis

#### 9.12.1 La riduzione del reddito imponibile

Per quanto invece riguarda i conduttori, l'art. 1, comma 9, della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008) ha apportato modificazioni all'art. 16 (Detrazioni per canoni di locazione) del TUIR, mediante l'introduzione del comma 01 prima del comma 1, la modifica del comma 1-bis e l'aggiunta, dopo il comma 1-bis, dei commi 1-ter, quater, quinquies e sexies.

In base alle nuove disposizioni, le detrazioni per canoni di locazione di cui all'art. 16 del TUIR si applicano con le seguenti modalità.

Ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari, purché adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati ai sensi della L. 9 dicembre 1998, n. 431, spetta una detrazione complessivamente pari a:

- a) euro 300, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
- b) euro 150, se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41 (comma 01);

Ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi, stipulati o rinnovati a norma degli artt. 2, comma 3 (che riguarda i contratti agevolati), e 4, commi 2 (che fa riferimento ai contratti agevolati di cui al precedente art. 2, comma 3) e 3 (che fa riferimento ai contratti per studenti universitari di cui al successivo art. 5), della L. 9 dicembre 1998, n. 431 spetta una detrazione complessivamente pari a:

- a) euro 495,80, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
- b) euro 247,90, se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 euro ma non euro 30.987,41 (comma 1).

Ai lavoratori dipendenti che hanno trasferito la propria residenza nel comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi nei tre anni antecedenti quello di richiesta della detrazione, e siano titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite 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, spetta una detrazione, per i primi tre anni, complessivamente pari a:

- a) 991,60 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- b) 495,80 euro, se il reddito complessivo supera 15.493,71 euro ma non 30.987,41 euro (comma 1-bis).

Ai giovani di età compresa fra i 20 e i 30 anni, che stipulano un contratto di locazione ai sensi della L. 9 dicembre 1998, n. 431, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, sempre che la stessa sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati dagli organi competenti ai sensi di legge, spetta per i primi tre anni una detrazione di euro 991,60 se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71 (comma 1-ter).

Le detrazioni di cui ai commi da 01 a 1-ter, da ripartire tra gli aventi diritto, non sono tra loro cumulabili e il contribuente ha diritto, a sua scelta, di fruire della detrazione più favorevole (comma 1-quater).

Le detrazioni di cui ai commi da 01 a 1-ter sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale l'unità immobiliare locata è adibita ad abitazione principale. Per abitazione principale si intende quella nella quale il soggetto titolare del contratto di locazione o i suoi familiari dimorano abitualmente (comma 1-quinquies).

Qualora la detrazione spettante sia di ammontare superiore all'imposta lorda diminuita, nell'ordine, delle detrazioni di cui agli artt. 12 e 13 del TUIR, è riconosciuto un credito di ammontare pari alla quota di detrazione che non ha trovato capienza nella predetta imposta. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze sono stabilite le modalità per l'attribuzione del predetto ammontare (comma 1-sexies).

Le disposizioni di cui all'art. 16 del TUIR, come modificato dal comma 9 dell'art. 1 della L. n. 244/2007, producono effetti a decorrere dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2007: possono essere fatte valere a decorrere dalle dichiarazioni dei redditi del 2008.

L'art. 1, comma 208, della L. n. 244 del 2007 amplia l'ambito applicativo della detraibilità dall'IRPEF del 19%, per un importo non superiore a 2.633 euro (ossia fino ad un massimo di 500,27 euro), prevista dall'art. 15, comma 1, lett. i-sexies del TUIR, dell'importo dei canoni derivanti da contratti di locazione stipulati o rinnovati, ai sensi della L. n. 431/1998 e successive modificazioni, dagli studenti universitari fuori sede per unità immobiliari situate nello stesso comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi – a condizione che la sede universitaria sia ubicata in un comune diverso da quello di residenza, il quale disti da quest'ultimo almeno 100 chilometri e sia comunque situato in una provincia diversa -, estendendo la detrazione ai canoni relativi ai contratti di ospitalità, nonché agli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative.

#### 9.12.2 Le agevolazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici

L'art. 1, commi da 344 a 347, della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007), come modificato dall'art. 1, commi da 20 a 24, della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), al fine di promuovere il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in termini di riduzione del

fabbisogno energetico necessario per il loro riscaldamento, ha introdotto nuove detrazioni con le modalità di cui all'art. 1 della L. 27 dicembre 1997, n. 449 (Disposizioni tributarie concernenti interventi di recupero del patrimonio edilizio), e successive modificazioni, e alle relative norme di attuazione previste dal regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41, e successive modificazioni (v. § 9.8 e ss.).

Per le spese documentate, sostenute entro il 31 dicembre 2007, relative ad interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che conseguono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori riportati nell'allegato C, n. 1), tabella 1, annesso al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (v. Libro I, Capitolo XXI, § 21.3) spetta una detrazione dall'imposta lorda per una quota pari al 55% degli importi rimasti a carico del contribuente, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo (comma 344).

Per le spese documentate, sostenute entro il 31 dicembre 2007, relative ad interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) e finestre comprensive di infissi, spetta una detrazione dall'imposta lorda per una quota pari al 55% degli importi rimasti a carico del contribuente, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo, a condizione che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U, espressa in  $W/m^2K$ , della Tabella 3 allegata (comma 345).

Per le spese documentate, sostenute entro il 31 dicembre 2007, relative all'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università, spetta una detrazione dall'imposta lorda per una quota pari al 55% degli importi rimasti a carico del contribuente, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo (comma 346).

Per le spese documentate, sostenute entro il 31 dicembre 2007, per interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione, spetta una detrazione dall'imposta lorda per una quota pari al 55% degli importi rimasti a carico del contribuente, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo.

Il comma 350 dispone che, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa.

Ai fini delle suddette disposizioni si applicano le definizioni di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192.

L'art. 1, commi da 20 a 24, della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008) ha esteso l'applicazione delle predette disposizioni di cui all'art. 1, commi da 344 a 347, 353, 358 e 359, della L. 27 dicembre 2006, n. 296, nella misura e alle condizioni ivi previste, anche alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2010.

In particolare, le disposizioni di cui al comma 347 dell'art. 1 della L. 27 dicembre 2006, n. 296 si applicano anche alle spese per la sostituzione intera o parziale di impianti di climatizzazione invernale non a condensazione, sostenute entro il 31 dicembre 2009. Ai fini di quanto disposto, è previsto che:

- a) i valori limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale ai fini dell'applicazione del comma 344 dell'art. 1 della L. 27 dicembre 2006, n. 296, e i valori di trasmittanza termica, ai fini dell'applicazione del comma 345 del medesimo art. 1, sono definiti con decreto del Ministro dello sviluppo economico entro il 28 febbraio 2008;
- b) per tutti gli interventi la detrazione può essere ripartita in un numero di quote annuali di pari importo non inferiore a tre e non superiore a dieci, a scelta irrevocabile del contribuente, operata all'atto della prima detrazione;
- c) per gli interventi di cui al comma 345 dell'art. 1 della L. 27 dicembre 2006, n. 296, limitatamente alla sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari, e al comma 346 del medesimo art. 1, non è richiesta la documentazione di cui all'art. 1, comma 348, lett. b), della medesima L. 27 dicembre 2006, n. 296.

La predetta agevolazione è riconosciuta entro il limite massimo di spesa di 2 milioni di euro annui. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze sono stabilite le modalità per il riconoscimento dei benefici.

Le disposizioni di cui all'art. 1, commi da 344 a 347, nonché commi 353, 358 e 359, della L. 27 dicembre 2006, n. 296, sono applicate secondo quanto disposto dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 febbraio 2007 (pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 47 del 26 febbraio 2007), recante disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, integrato dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 7 aprile 2008 (pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 24 aprile 2008, n. 97) che ha sostituito il precedente termine di 90 giorni, entro il quale dovranno essere comunicati all'Enea gli interventi sul risparmio energetico che termineranno tra il 2008 e il 2010, con il termine del 28 febbraio dell'anno successivo. Il nuovo termine si applica anche alle opere iniziate e non completate entro il 2007, per le quali il contribuente dovrà provvedere ad una sola comunicazione dopo la fine dei lavori.

È altresì prevista la sostituzione della tabella 3 allegata alla legge 27 dicembre 2006, n. 296, richiamata nel comma 345, con efficacia retroattiva dal 1° gennaio 2007, con la tabella inserita nel comma 23 dell'art. 1 della L. n. 244/2007.

La detrazione fiscale di cui ai commi 344, 345, 346 e 347 della L. 27 dicembre 2006, n. 296 è concessa sempreché siano rispettate le seguenti ulteriori condizioni:

- a) la rispondenza dell'intervento ai previsti requisiti deve essere asseverata da un tecnico abilitato, che risponde civilmente e penalmente dell'asseverazione;
- b) il contribuente deve acquisire la certificazione energetica dell'edificio qualora introdotta dalla regione o dall'ente locale, ovvero, negli altri casi, un "attestato di qualificazione energetica", predisposto ed asseverato da un professionista abilitato, nel quale sono riportati i fabbisogni di energia primaria di calcolo, o dell'unità immobiliare ed i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione. Le spese per la certificazione energetica, ovvero per l'attestato di qualificazione energetica, rientrano negli importi detraibili (comma 348).

I commi 351 e 352 della L. 27 dicembre 2006, n. 296 hanno introdotto nuove disposizioni agevolative per gli interventi di realizzazione di nuovi edifici o nuovi complessi di edifici, di volumetria complessiva superiore a 10.000 metri cubi, con data di inizio lavori entro il 31 dicembre 2007 e termine entro i tre anni successivi, che conseguono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadrato di superficie utile dell'edificio inferiore di almeno il 50% rispetto ai valori riportati nell'allegato C, n. 1), tabella 1, annesso al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, nonché del fabbisogno di energia per il condizionamento estivo e l'illuminazione. Tali interventi hanno diritto a un contributo pari al 55% degli extra costi sostenuti per conseguire il predetto valore limite di fabbisogno di energia, incluse le maggiori spese di progettazione (comma 351).

Per l'attuazione del comma 351 è costituito un Fondo di 15 milioni di euro per ciascuno degli anni del triennio 2007-2009. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dello sviluppo economico, sono fissate le condizioni e le modalità per l'accesso e l'erogazione dell'incentivo, nonché i valori limite relativi al fabbisogno di energia per il condizionamento estivo e l'illuminazione (comma 352).

Il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 febbraio 2007 (pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 26 febbraio 2007, n. 47) ha fornito disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, al quale si rimanda per un eventuale approfondimento. I soggetti che intendono avvalersi della detrazione relativa alle spese per i predetti interventi sono tenuti a:

- a) acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato che attesti la rispondenza dell'intervento ai pertinenti requisiti dal predetto decreto. Tale assevera-

zione può essere compresa nell'ambito di quella resa dal direttore lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate, obbligatoria ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modifiche e integrazioni,

- b) acquisire e a trasmettere entro sessanta giorni dalla fine dei lavori e, comunque, non oltre il 29 febbraio 2008, all'ENEA ovvero, per i soggetti con periodo di imposta non coincidente con l'anno solare, non oltre sessanta giorni dalla chiusura del periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2007, copia dell'attestato di certificazione energetica, nei casi di cui all'art. 5, comma 1, ovvero copia dell'attestato di qualificazione energetica per i casi di cui all'art. 5, comma 2, del decreto, contenente i dati elencati nello schema di cui all'allegato A del decreto medesimo; l'attestato di certificazione energetica, ovvero di qualificazione energetica, è prodotto da un tecnico abilitato, che può essere il medesimo tecnico che produce l'asseverazione di cui alla lett. a), e la scheda informativa relativa agli interventi realizzati contenente i dati elencati nello schema di cui all'allegato E al decreto ai fini dell'attività di monitoraggio, ottenendo ricevuta informatica, attraverso il seguente sito internet: [www.acs.enea.it](http://www.acs.enea.it) disponibile dal 30 aprile 2007; in alternativa, la medesima documentazione può essere inviata, entro i medesimi termini e a mezzo raccomandata con ricevuta semplice, ad ENEA, Dipartimento ambiente, cambiamenti globali e sviluppo sostenibile, via Anguillarese n. 301 – 00123 Santa Maria di Galeria (Roma), specificando come riferimento: Finanziaria 2007 riqualificazione energetica;
- c) effettuare il pagamento delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. Tale condizione è richiesta per i soggetti di cui all'art. 2, comma 1, lett. a), del decreto;
- d) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici finanziari, la documentazione di cui alla lett. a), la ricevuta di cui alla lett. b), nonché le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi e, limitatamente ai soggetti di cui all'art. 2, comma 1, lett. a), del decreto, la ricevuta del bonifico bancario, ovvero del bonifico postale, attraverso il quale è stato effettuato il pagamento, ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 (recante disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi *n.d.a.*). Se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi sono effettuate da soggetti non tenuti all'osservanza delle disposizioni di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (recante l'istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto *n.d.a.*) la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione. Nel caso in cui gli interventi siano effettuati su parti comuni degli edifici di cui all'art. 1117 c.c., va altresì conservata ed esibita copia della delibera assem-

bleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese; se i lavori sono effettuati dal detentore, va altresì conservata ed esibita la dichiarazione del possessore di consenso all'esecuzione dei lavori.

Nei casi in cui, per lo stesso edificio o unità immobiliare, sia effettuato più di un intervento fra quelli per i quali è possibile fruire della detrazione, la documentazione di cui al comma 1, lett. a), del decreto può avere carattere unitario e fornire i dati e le informazioni richieste in modo complessivo.

### 9.13 La tassazione delle società di investimento immobiliare quotate (SIIQ)

La L. 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) ha introdotto nel nostro ordinamento le Società di investimento immobiliare quotate (SIIQ), una nuova disciplina speciale che, sotto l'aspetto fiscale, si affianca a quelle già presenti nel nostro ordinamento dopo la riforma del diritto societario attuata nel 2004.

Tale regime speciale è regolato dalle disposizioni contenute nei commi da 119 a 141 dell'art. 1 della citata legge, come modificati dall'art. 1, comma 374, della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria per l'anno 2008), nonché dalle disposizioni del regolamento di attuazione del Ministro dell'economia e delle finanze del 7 settembre 2007, n. 174, e del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 28 novembre 2007 con il quale sono stabilite le modalità di esercizio dell'opzione per il regime speciale.

Caratteristica principale delle SIIQ è la possibilità di adottare, in presenza di determinati requisiti fissati dalla norma, un sistema di tassazione in cui l'utile viene assoggettato ad imposizione solo al momento della sua distribuzione ai soci. Sono previste regole per la tenuta della contabilità separata relativa all'attività immobiliare.

Le eventuali plusvalenze realizzate a seguito di conferimento di immobili in società che abbiano optato per il regime SIIQ sono soggette ad imposizione ordinaria ovvero, su opzione del conferente, ad imposta sostitutiva (di IRES ed IRAP) del 20%. In tale ultimo caso è richiesto che la SIIQ detenga gli immobili ricevuti tramite conferimento per almeno tre anni.

Ai fini IVA, i conferimenti in SIIQ di una pluralità di immobili prevalentemente locati sono assimilati ai conferimenti d'azienda e, pertanto, esclusi dal campo di applicazione dell'IVA, con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Al fine di mantenere la qualifica di SIIQ, queste società devono distribuire ai soci, in ciascun esercizio, almeno l'85% del minore fra l'utile civilistico, riferibile all'attività di locazione immobiliare effettuata direttamente o indirettamente (tramite le partecipate), ovvero l'utile civilistico complessivo. La mancata o insufficiente distribuzione comporta la decadenza dal regime di esenzione a decorrere dallo stesso esercizio di formazione degli utili non distribuiti.

## Capitolo X

### IL REGIME FISCALE DEI MUTUI

#### 10.1 La detrazione degli interessi e degli oneri accessori al contratto di mutuo

In dipendenza di mutui garantiti da ipoteca, contratti per l'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione principale, compete una detrazione sull'ammontare delle imposte sui redditi (IRPEF), da ripartire tra gli intestatari del contratto di mutuo, pari al 19% degli interessi passivi per un massimo di euro 4.000 (limite così aumentato dall'art. 1, comma 202, della L. 24 dicembre 2007, n. 244, rispetto al precedente di euro 3.615,20), più gli oneri aggiuntivi (spese di perizia, imposta sostitutiva e spese di istruttoria della pratica di mutuo) per un totale di euro 760 annui di detrazione sull'ammontare delle imposte sui redditi (IRPEF), da ripartire tra gli intestatari del contratto di mutuo.

#### 10.6 Acquisto congiunto e intestazione del mutuo soltanto ad uno dei coniugi

Se l'acquisto è congiunto ma il contratto di mutuo è stipulato da uno solo dei coniugi, quest'ultimo può detrarre l'intero ammontare degli interessi passivi corrisposti alla banca, ma fatto salvo il limite di euro 4.000.

#### 10.9 La rinegoziazione del mutuo

Si ha **rinegoziazione** del mutuo quando si procede alla sola modifica di alcune clausole contrattuali, quali, ad esempio, la durata residuale del contratto o il tipo di tasso applicato.

Nel caso di rinegoziazione di un contratto di mutuo stipulato per l'acquisto della propria abitazione si continua ad aver diritto alla detrazione prevista dalla normativa vigente al momento della stipula dell'originario contratto di mutuo.

Tale trattamento è consentito a condizione che:

- non siano variate le parti contraenti;
- non sia mutato l'immobile concesso in garanzia;
- l'importo del mutuo non risulti superiore alla residua quota di capitale (comprensivo delle eventuali rate scadute e non pagate, del rateo di interessi del semestre in corso calcolati al cambio del giorno in cui avviene la

conversione, nonché degli eventuali oneri per l'estinzione anticipata della provvista in valuta estera) da rimborsare alla data di rinegoziazione del predetto contratto.

Le parti contraenti si considerano invariate anche nel caso in cui la rinegoziazione avvenga, anziché con il contraente originario, tra l'istituto di credito e colui che nel frattempo è subentrato nel rapporto di mutuo a seguito di accollo.

### 10.10 La sostituzione o portabilità del mutuo

Si ha **sostituzione** o **portabilità** del mutuo quando colui che ha contratto un mutuo intende trasferirlo ad un'altra banca con cui stipula un nuovo contratto di finanziamento, anche mediante una scrittura privata.

Il cosiddetto "pacchetto Bersani" sulle liberalizzazioni, parte delle quali sono contenute nel D.L. 31 gennaio 2007, n. 7 (pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 26 del 1° febbraio 2007), convertito, con modificazioni, dalla L. 2 aprile 2007, n. 40 (pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 77 del 2 aprile 2007 – *Supplemento Ordinario* n. 91), consente a colui che ha contratto un mutuo di trasferirlo dalla vecchia banca alla nuova banca con cui stipula un nuovo contratto di finanziamento, anche mediante una scrittura privata autenticata (oltre che per atto pubblico), senza incorrere nella perdita dei benefici fiscali, che prevedono la riduzione dal 2% allo 0,25% dell'imposta sostitutiva pagata dal mutuatario in caso di acquisto di "prima casa".

La norma non ha introdotto un'innovazione, ma la facoltà per il debitore di chiedere l'estinzione anticipata del mutuo senza corrispondere alla banca mutuante la penale sul capitale residuo, al fine di trasferire il mutuo ad un altro istituto di credito a condizioni più vantaggiose. In sostanza, si potrà prendere a mutuo da un'altra banca una somma di denaro per estinguere il precedente contratto di mutuo, sostituendo (o surrogando) la nuova banca alla precedente. L'istituto mutuante subentra nel credito e nell'ipoteca che lo garantisce senza che si renda necessaria, come accadeva prima della riforma, la sua preventiva cancellazione e la successiva iscrizione di una nuova ipoteca.

L'art. 8 del D.L. n. 7 del 2007 dispone, infatti, che in caso di mutuo, apertura di credito o altri contratti di finanziamento da parte di intermediari bancari e finanziari, la non esigibilità del credito o la pattuizione di un termine di adempimento a favore del creditore, non preclude al debitore l'esercizio della facoltà di **surrogazione** di cui all'art. 1202 c.c. (che consiste nella sostituzione per volontà del debitore del creditore originario con altro creditore con lo scopo di favorire l'adempimento dell'obbligazione e soddisfare il creditore), a norma del quale il debitore che prende a mutuo una somma di denaro o altra cosa fungibile al fine di pagare il debito può surrogare il mutuante nei diritti del creditore, anche senza il consenso di questo. L'annotamento di surrogazione può essere richiesta al Direttore dell'Agenzia del Territorio, che gestisce i

registri immobiliari, senza formalità, allegando copia autentica dell'atto di surrogazione stipulato per atto pubblico o scrittura privata.

Nell'ipotesi di surrogazione per volontà del debitore (art. 1202 c.c.), il mutuante surrogato subentra nelle garanzie accessorie, personali e reali, al creditore surrogato.

La surrogazione ha effetto quando concorrono le seguenti condizioni:

- 1) che il mutuo e la quietanza risultino da atto avente data certa (art. 2704 c.c.) (82);
- 2) che nell'atto di mutuo sia indicata espressamente la specifica destinazione della somma mutuata;
- 3) che nella quietanza si menzioni la dichiarazione del debitore circa la provenienza della somma impiegata nel pagamento. Sulla richiesta del debitore, il creditore non può rifiutarsi di inserire nella quietanza tale dichiarazione.

È, altresì, prevista la nullità di ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione di cui all'art. 1202 c.c. La nullità del patto non comporta la nullità del contratto.

L'art. 2, comma 450, lett. b), della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), mediante l'aggiunta di un nuovo periodo al citato art. 8, comma 3, del D.L. n. 7/2007, dispone che, senza ricorrere alla surrogazione, resta salva la possibilità del creditore originario e del debitore di pattuire la variazione, senza spese, delle condizioni del contratto di mutuo in essere, mediante scrittura privata anche non autenticata.

È previsto, infine, mediante l'inserimento, dopo il predetto comma 3, del comma 3-bis, che la surrogazione comporta il trasferimento del contratto di mutuo esistente alle condizioni stipulate tra il cliente e la banca subentrante, con l'esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura.

Non possono, pertanto, essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali, che si svolgono secondo procedure di collaborazione interbancaria improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi. Ne consegue che anche l'onorario notarile per l'atto di surrogazione, da stipularsi, in ogni caso, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rientra tra i costi che la legge pone a totale carico della banca subentrante.

La surrogazione per volontà del debitore e la ricontrattazione non comportano il venir meno dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della prima casa né l'applicazione dell'imposta sostitutiva (dello 0,25% sull'ammontare del finanziamento) di cui all'art. 17 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, o delle imposte indicate nell'art. 15 del medesimo decreto (ossia dell'imposta di registro, dell'imposta di bollo, delle imposte ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative).

### **10.12 L'esenzione da imposte e tasse per le operazioni relative ai finanziamenti a medio e lungo termine**

L'art. 15 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 (pubblicato nel *Supplemento Ordinario* n. 2 alla *Gazzetta Ufficiale* del 16 ottobre 1973, n. 268) recante la disciplina delle agevolazioni tributarie, come sostituito dal comma 32 dell'art. 1 della L. 24 dicembre 2007, n. 244, dispone che le operazioni relative ai finanziamenti a medio e lungo termine e quelle effettuate ai sensi dell'art. 5, comma 7, lett. b), del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 novembre 2003, n. 326, e tutti i provvedimenti, atti, contratti e formalità inerenti alle operazioni medesime, alla loro esecuzione, modificazione ed estinzione, alle garanzie di qualunque tipo da chiunque e in qualsiasi momento prestate e alle loro eventuali surroghe, sostituzioni, postergazioni, frazionamenti e cancellazioni anche parziali, ivi comprese le cessioni di credito stipulate in relazione a tali finanziamenti, effettuate da aziende e istituti di credito e da loro sezioni o gestioni che esercitano, in conformità a disposizioni legislative, statutarie o amministrative, il credito a medio e lungo termine, sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative.

Agli effetti di detto articolo si considerano a medio e lungo termine le operazioni di finanziamento la cui durata contrattuale sia stabilita in più di diciotto mesi.

### **10.13 I mutui per il restauro e per il ripristino funzionale degli immobili situati nei centri storici**

L'art. 1, comma 322, della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008) dispone che le banche appositamente convenzionate con il Ministero dell'economia e delle finanze sono autorizzate alla stipula di contratti di mutuo ventennale fino a 300.000 euro con i titolari di edifici situati nei centri storici dei comuni con popolazione inferiore a 100.000 abitanti, per il restauro e per il ripristino funzionale degli immobili, o di porzioni di essi, ponendo il totale costo degli interessi a carico del bilancio dello Stato.

### **10.14 Il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa**

L'art. 2, commi da 475 a 480, della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008) dispone l'istituzione presso il Ministero dell'economia e delle finanze del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, con una dotazione di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008 e 2009.

Per i contratti di mutuo riferiti all'acquisto di unità immobiliari da adibire

ad abitazione principale del mutuatario, questi può chiedere la sospensione del pagamento delle rate per non più di due volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a 18 mesi nel corso dell'esecuzione del contratto. In tal caso, la durata del contratto di mutuo e quella delle garanzie per esso prestate è prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione, che non può, comunque, essere richiesta dopo che sia iniziato il procedimento esecutivo per l'escussione delle garanzie.

Al termine della sospensione, il pagamento delle rate riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo.

Nel caso di mutui concessi da intermediari bancari o finanziari, il Fondo, su richiesta del mutuatario che intende avvalersi della facoltà di sospendere il pagamento delle rate, presentata per il tramite dell'intermediario medesimo, provvede al pagamento dei costi delle procedure bancarie e degli onorari notarili necessari per la sospensione del pagamento delle rate del mutuo.

Per conseguire il beneficio della sospensione, il mutuatario deve dimostrare, nelle forme stabilite dal regolamento di attuazione adottato dal Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, di non essere in grado di provvedere al pagamento delle rate del mutuo, per le quali chiede la sospensione, e degli oneri.

### **10.15 Deduzione degli interessi passivi su immobili non strumentali**

Il comma 35 dell'art. 1 della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2007) dispone che tra le spese e gli altri componenti negativi indeducibili di cui al comma 2 dell'art. 90 del Testo unico delle imposte sui redditi, di cui al D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, non si comprendono gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisizione degli immobili non strumentali all'impresa (indicati al comma 1 dello stesso art. 90, del quale la predetta disposizione costituisce norma di interpretazione autentica).

## *Capitolo XI*

### LE SPESE PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE

#### 11.1 Le imposte per la registrazione e la trascrizione del contratto preliminare

La registrazione del contratto preliminare di compravendita va effettuata entro 20 giorni dalla sua sottoscrizione, ai sensi dell'art. 10, della tariffa, parte prima, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito TUR), e comporta il pagamento dell'imposta di registro in misura fissa di euro 168,00. Sul contratto vanno applicate le marche da bollo di euro 14,62 cadauna ogni 100 righe.

Se il contratto preliminare contiene specifiche pattuizioni, l'imposta di registro va corrisposta anche in misura proporzionale sulle somme pagate a titolo di acconto o di caparra confirmatoria.

Qualora si proceda anche alla trascrizione del contratto preliminare, vanno corrisposte, altresì, l'imposta ipotecaria di euro 168,00, l'imposta di bollo di euro 59,00 e la tassa ipotecaria di euro 35,00.

Per il corretto trattamento fiscale del contratto preliminare di compravendita occorre precisare a differenza dell'acconto, la caparra confirmatoria, disciplinata dall'art. 1385 c.c., non rappresenta un anticipo del prezzo pattuito, ma assume natura risarcitoria in caso di inadempimento contrattuale. Come sostenuto dall'Agenzia delle Entrate, con risoluzione n. 197/E del 1° agosto 2007, la caparra rappresenta, infatti, la liquidazione convenzionale anticipata del danno in caso di inadempimento di una delle parti. Caparra e acconto potranno essere imputati alla prestazione dovuta al momento del perfezionamento del contratto definitivo e, divenendo parte del corrispettivo pattuito, concorreranno a formare la base imponibile.

Ha precisato l'Agenzia delle Entrate che “*se il contratto preliminare prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria, sulla stessa l'imposta è dovuta ai sensi del combinato disposto degli artt. 6 e 10 della tariffa del TUR. Invece, nel caso in cui nel preliminare sia previsto il versamento di una somma, a titolo di acconto, se la compravendita è soggetta ad imposta di registro, si applica l'imposta nella misura del 3%, per il combinato disposto degli artt. 9 e 10 della Tariffa*”. E, precisamente, la nota a margine dell'art. 10 della Tariffa, stabilisce che “*... Se il contratto preliminare prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria si applica il precedente art. 6 (con aliquota dello 0,50%); se prevede il pagamento di acconti di prezzo non soggetti all'imposta sul valore aggiunto ... si applica il precedente art. 9 (con aliquota del 3%)*”.

Il versamento di un acconto, rappresentando l'anticipazione del corrispettivo pattuito, è assoggettato ad IVA con il conseguente obbligo, per il cedente o prestatore, di emettere la relativa fattura con addebito dell'imposta (ex art. 6 del D.P.R. n. 633/1972); l'aliquota applicabile è quella vigente al momento del pagamento dell'acconto.

La caparra confirmatoria non costituisce, invece, il corrispettivo di una prestazione di servizi o di una cessione di beni; non è, quindi, soggetta ad IVA per mancanza del presupposto oggettivo di cui agli artt. 2 e 3 del D.P.R. n. 633/1972.

In conclusione, affinché la somma versata a titolo di caparra confirmatoria rilevi anche come anticipazione del corrispettivo pattuito, e, quindi, sia soggetta ad IVA al momento del suo pagamento al promittente venditore, è necessario che le parti attribuiscono espressamente alla predetta somma, in aggiunta alla funzione di liquidazione anticipata del danno da inadempimento, anche quella di anticipazione del corrispettivo o “acconto prezzo”.

#### TABELLA RIEPILOGATIVA

*Trasferimento soggetto ad imposta di registro:*

- a) se è previsto il versamento di una caparra, sul corrispondente importo si applica l'imposta di registro nella misura dello 0,50%;
- b) se è previsto il versamento di acconti prezzo, su detti importi si applica l'imposta di registro nella misura del 3%.

Se nel contratto si dà luogo al versamento di una caparra e di acconti prezzo, si applica l'imposta dello 0,50% sulla caparra e del 3% sugli acconti.

In tutti i casi, l'imposta pagata viene detratta dall'imposta principale da corrispondersi per la registrazione del contratto definitivo di compravendita.

*Trasferimento soggetto ad IVA:*

- a) se è previsto il versamento di una caparra, sul corrispondente importo si applica l'imposta di registro dello 0,50%;
- b) se è previsto il versamento di una caparra e di acconti prezzo, si applica l'imposta di registro soltanto sulla caparra nella misura dello 0,50%, mentre gli acconti prezzo sono assoggettati ad IVA nella misura di legge (4% – 10% – 20%).

Se vengono versati soltanto degli acconti prezzo e, quindi, l'unica imposta da corrispondersi è l'IVA, la registrazione del contratto, stipulato per scrittura privata non autenticata, va effettuata solo in caso d'uso mediante il pagamento della sola imposta fissa di euro 168,00 (art. 5 e tariffa parte seconda, art. 1, D.P.R. n. 131/1986).

Quanto pagato a titolo di imposta proporzionale sull'importo della caparra non può essere conteggiato in detrazione al momento dell'atto definitivo di

compravendita in quanto, trattandosi di trasferimento soggetto ad IVA, l'imposta di registro viene corrisposta in misura fissa, mentre l'IVA viene corrisposta sul saldo del prezzo della cessione del bene al momento dell'atto definitivo di trasferimento e nella misura di legge.

Se il contratto preliminare viene risolto, e pertanto l'atto definitivo di trasferimento non viene stipulato, le somme versate all'Agenzia delle Entrate non sono rimborsabili.

*I codici tributo da riportare nel mod. F23*

**109T** per l'imposta di registro in misura fissa

**104T** per l'imposta di registro in misura proporzionale.

### 11.3 Le spese per l'accensione del mutuo

*Omissis*

#### A) *Finanziamenti concessi da istituti di credito*

Sono esenti dall'imposta di registro, di bollo, ipotecaria e catastale e dalle tasse sulle concessioni governative le operazioni relative a finanziamenti a medio e lungo termine (cioè quelli la cui durata contrattuale sia stabilita in più di diciotto mesi) "...effettuate da **aziende e istituti di credito** a da loro sezioni o gestioni che esercitano, in conformità a disposizioni legislative, statutarie e amministrative, il credito a medio e lungo termine". Dette imposte sono sostituite da un'imposta agevolata dello 0,25%, calcolata sull'ammontare del capitale erogato, detta, appunto, "imposta sostitutiva", che viene posta a carico del mutuatario e trattenuta dall'istituto mutuante al momento dell'erogazione del finanziamento.

L'imposta sostitutiva dello 0,25% si applica nel caso di finanziamenti a medio e lungo termine erogati da istituti di credito per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, per i quali ricorrono le condizioni di cui alla nota II-*bis* dell'art. 1 della Tariffa, parte prima, annessa al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, e, quindi, per un'abitazione che possiede i requisiti per l'applicazione delle agevolazioni "prima casa".

Se, invece, il mutuo è finalizzato all'acquisto, costruzione e ristrutturazione di un'abitazione che non possiede i requisiti per l'applicazione delle agevolazioni "prima casa" (come ad esempio una seconda casa), l'aliquota è del 2%.

Anche sulle operazioni di finanziamento bancario erogato per l'acquisto, costruzione, ristrutturazione, ecc. di immobili che non costituiscono abitazioni (ad esempio, negozi, terreni, magazzini) si applica l'aliquota d'imposta sostitutiva dello 0,25%.

La stessa aliquota d'imposta sostitutiva dello 0,25% si applica anche alle operazioni di finanziamento destinate all'acquisto, costruzione e ristrutturazione delle pertinenze di abitazioni, che abbiano i requisiti per l'applicazione delle agevolazioni "prima casa". In buona sostanza, ai fini dell'aliquota dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti bancari, le pertinenze hanno lo stesso trattamento dell'immobile ad uso abitativo al quale accedono.

A tal riguardo, l'art. 1, comma 160, della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), riproponendo in termini diversi quanto già disposto dalla normativa in commento, prevede che per l'applicazione dell'imposta sostitutiva con aliquota dello 0,25% è necessario che la sussistenza delle condizioni risulti da dichiarazione della parte mutuataria, resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo. In mancanza di tale dichiarazione, ancorché sussistano le condizioni stesse, si applica l'aliquota del 2%.

In caso di decadenza dai benefici fiscali previsti per l'acquisto della prima casa, di cui all'art. 1, quinto periodo, della tariffa, parte I, annessa al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, per dichiarazione mendace o trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato con i benefici prima che siano decorsi cinque anni dalla data del suo acquisto, l'Agenzia delle Entrate provvede, nel termine di decadenza di tre anni dal verificarsi dell'evento che ha comportato la revoca dei benefici medesimi, a recuperare nei confronti del mutuatario la differenza tra l'imposta sostitutiva dello 0,25% e quella del 2%, con applicazione della sanzione del 30% della differenza medesima.

Se il finanziamento è cointestato, è necessario che la dichiarazione sia resa da tutti i mutuatari, dal momento che l'aliquota d'imposta sostitutiva da applicare è *individuata sulla base della destinazione attribuita ad ogni quota parte del finanziamento erogata a ciascuno dei mutuatari*.

Nel caso, ad esempio, di mutuo cointestato tra due soggetti per l'acquisto in comproprietà di un'abitazione costituente "prima casa" per uno solo dei cointestatari, si applica l'aliquota del 2% alla quota parte del finanziamento erogata al soggetto mutuatario che acquista l'immobile ad uso abitativo non rientrante nel regime agevolativo "prima casa", mentre si applica l'aliquota dello 0,25% alla quota restante (che beneficia delle agevolazioni).

#### 11.3.1 *La soppressione delle spese per la cancellazione dell'ipoteca*

Il D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, ha introdotto nuove disposizioni circa il procedimento di **cancellazione** delle ipoteche iscritte a garanzia di mutui immobiliari. Dette disposizioni erano inserite nell'art. 6, soppresso e compendiato, con modificazioni, all'interno dell'art. 13, comma 8-*sexies* e ss. della legge di conversione.

L'art. 2, comma 450, lett. a), della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), al fine di facilitare la circolazione giuridica dei mutui ipotecari e degli immobili su cui gravano le relative ipoteche, ha apportato modifiche

all'art. 13, comma 8-*sexies*, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla L. 2 aprile 2007, n. 40. A tal riguardo, ai fini dell'art. 2878 c.c. (cause di estinzione delle ipoteche) e in deroga all'art. 2847 c.c. (durata dell'efficacia dell'iscrizione), se il creditore è soggetto esercente attività bancaria o finanziaria, l'ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da contratto di mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento, anche ai sensi del D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della L. 2 agosto 2004, n. 210), anche se annotata su titoli cambiari, **si estingue automaticamente alla data di avvenuta estinzione dell'obbligazione garantita**. La nuova procedura si applica quindi anche alle ipoteche frazionate a seguito di quote di mutuo richiesto dal costruttore e accollate dagli acquirenti (disposizioni che non potevano trovare applicazione fino al 31 dicembre 2007 nelle ipotesi di estinzione di obbligazioni derivanti da mutui ipotecari frazionati, come precedentemente sostenuto dall'Agenzia del Territorio con la circolare n. 13/T del 20 novembre 2007). Le predette disposizioni trovano applicazione, nei casi e alle condizioni ivi previsti, anche per i finanziamenti concessi da enti di previdenza obbligatoria ai loro iscritti (comma 8-*quaterdecies*) per i mutui estinti dal 3 aprile 2007 (data di entrata in vigore della predetta L. n. 40/2007).

Per i mutui estinti prima del 3 aprile 2007, la cui ipoteca non sia già cancellata, il creditore, soggetto esercente attività bancaria o finanziaria, è tenuto a rilasciare al debitore quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione e a trasmettere al conservatore dei registri immobiliari la relativa comunicazione entro trenta giorni dalla stessa data, e **senza alcun onere per il debitore**.

Con provvedimenti del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 25 maggio 2007 e del 9 ottobre 2007 sono state definite le modalità e le specifiche tecniche relative alla forma ed alla trasmissione telematica della comunicazione prevista dall'art. 13, comma 8-*septies*, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, che il creditore è tenuto a trasmettere al conservatore dei registri immobiliari al fine della cancellazione delle ipoteche a garanzia dei mutui concessi da soggetti esercenti attività bancaria o finanziaria, ovvero da enti di previdenza obbligatoria.

La comunicazione relativa alla quietanza attestante la data di estinzione è trasmessa al responsabile del servizio di pubblicità immobiliare dove è iscritta l'ipoteca dai soggetti esercenti attività bancaria o finanziaria, ovvero dagli enti di previdenza obbligatoria, quali creditori. La comunicazione, riferita ad una sola ipoteca iscritta, contiene la denominazione, la sede e il codice fiscale del creditore, nonché del creditore presente nell'iscrizione ipotecaria se diverso da quello che invia la comunicazione, il domicilio eletto dal creditore, le generalità del sottoscrittore e l'indicazione dell'atto che legittima la sottoscrizione della comunicazione, la data ed il numero di registro generale e particolare dell'ipoteca iscritta, la data di estinzione dell'obbligazione, i dati identificativi del debitore, nonché del datore di ipoteca presente nell'iscrizione ipotecaria.

Con successivo provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 29 gennaio 2008 sono state, altresì, definite le modalità di trasmissione delle comunicazioni relative all'estinzione delle obbligazioni derivanti da contratto di mutuo accollato a seguito di frazionamento e all'estinzione delle obbligazioni derivanti da contratto di mutuo garantito da ipoteca annotata su titoli cambiari (si veda, al riguardo, la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/2008, prot. n. 13965, del 20 febbraio 2008).

L'estinzione di una quota di mutuo accollata a seguito di frazionamento, deve contenere gli elementi identificativi della quota di mutuo estinta, desunti dall'atto di frazionamento e dalla relativa formalità di annotazione, nonché degli immobili cui la quota stessa si riferisce con l'indicazione, per ciascuno di essi, della natura, del comune in cui si trova, nonché dei dati di identificazione catastale.

L'estinzione di mutuo garantito da ipoteca annotata su titoli cambiari, è effettuata dal creditore risultante nei registri immobiliari e deve riportare il numero dei titoli di credito annotati. Ai fini dell'esecuzione della cancellazione di cui all'art. 13, comma 8-*decies*, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, nel registro delle comunicazioni istituito con il decreto interdirigenziale 23 maggio 2007, devono essere consegnati al conservatore dei registri immobiliari i titoli cambiari, i quali sono restituiti al soggetto che ne ha curato la consegna dopo che il conservatore vi ha eseguito la relativa annotazione.

La mancata consegna al conservatore di tutti i titoli cambiari determina l'inefficacia della comunicazione ai fini della cancellazione e la conseguente insequibilità della cancellazione medesima. Il conservatore annota l'ineseguibilità della cancellazione sul registro delle comunicazioni, ne dà comunicazione al creditore e restituisce formalmente i titoli cambiari al soggetto che ne ha curato la consegna.

L'estinzione non si verifica se il creditore, ricorrendo un giustificato motivo ostativo, si oppone alla cancellazione dell'ipoteca mediante comunicazione all'Agenzia del Territorio e al debitore, entro il medesimo termine di trenta giorni successivi all'estinzione dell'obbligazione, da effettuarsi con le modalità previste dal codice civile per la rinnovazione dell'ipoteca (art. 2847 e ss. c.c.), che l'ipoteca permane. In tal caso l'Agenzia, entro il giorno successivo al ricevimento della dichiarazione, procede all'annotazione in margine all'iscrizione dell'ipoteca e fino a tale momento rende comunque conoscibile ai terzi richiedenti la predetta comunicazione.

Decorsi trenta giorni dall'estinzione del debito, l'Agenzia del Territorio, accertata la presenza della relativa comunicazione ed in mancanza della comunicazione del creditore che l'ipoteca permane, procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca entro il giorno successivo.

Ai fini di quanto sopra disposto, non è più necessaria l'autentica notarile della sottoscrizione del creditore apposta in calce all'atto di consenso a cancellazione dell'ipoteca (comma 8-*undecies*). L'eliminazione di tale procedura

comporta il risparmio sia della spesa occorrente per il rilascio dell'atto di consenso da parte della banca mutuante, con un costo compreso tra 100 e 300 euro, sia dell'onorario del notaio per l'autenticazione della sottoscrizione apposta in calce all'atto di consenso, il cui costo è di circa 400 euro.

Si ritiene che la precedente procedura sia comunque utilizzabile in alternativa alla nuova. Si pensi, ad esempio, all'ipotesi in cui si debba garantire la banca che eroga all'acquirente un nuovo mutuo in contestualità all'estinzione del precedente a suo tempo richiesto dal venditore: in tale ipotesi è prassi che l'istituto erogante richieda al notaio di garantire la cancellazione della precedente ipoteca.

Le predette disposizioni trovano applicazione a decorrere dal 2 giugno 2007. Dalla medesima data decorrono i termini (di trenta giorni ciascuno) per le comunicazioni relative all'avvenuta estinzione dell'obbligazione e all'opposizione del creditore alla cancellazione dell'ipoteca per i mutui estinti a decorrere dalla data di entrata in vigore della L. n. 40/2007 e sono abrogate le disposizioni legislative e regolamentari statali incompatibili con le disposizioni di cui ai commi da 8-*sexies* a 8-*undecies* (comma 8-*duodecies*).

Pei mutui estinti prima del 3 aprile 2007, la cui ipoteca non sia stata ancora cancellata alla medesima data, il termine di trenta giorni di cui al comma 8-*septies* decorre dalla data della richiesta della quietanza da parte del debitore, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento (comma 8-*terdecies*).

Le clausole in contrasto con le prescrizioni di cui ai commi da 8-*sexies* a 8-*terdecies* sono nulle ai sensi dell'art. 1418 c.c. (che dispone circa le cause di nullità del contratto) e non comportano la nullità del contratto.

## INDICE DELL'APPENDICE

1.9.1	Il prezzo-valore si applica anche alle successioni, donazioni, divisioni e permute.....	Pag. 3
1.11	La determinazione del valore normale degli immobili residenziali .....	» 3
1.12	L'inapplicabilità del criterio automatico di valutazione per gli atti soggetti ad IVA .....	» 8
2.4	La cessione di fabbricati strumentali .....	» 10
2.4.1	Il reverse-charge .....	» 12
2.4.2	L'estromissione agevolata .....	» 14
2.8	La cessione di terreni agricoli e di fabbricati rurali.....	» 15
2.8.1	Le imposte per la cessione di terreni agricoli e relative pertinenze .....	» 19
2.8.2	La decadenza dalle riduzioni per l'acquirente coltivatore diretto .....	» 20
2.9	La cessione di aree edificabili e di aree urbane non edificabili ..	» 21
2.9.1	Le imposte per la cessione di aree edificabili e di aree urbane non edificabili .....	» 22
2.10	I trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati .....	» 23
2.10.1	Le imposte per la cessione di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati .....	» 24
2.11	L'agevolazione fiscale per i piani di recupero .....	» 24
2.11.1	Le imposte per la cessione di immobili compresi in piani di recupero .....	» 25
2.11.2	Gli effetti del mancato verificarsi delle condizioni prescritte ...	» 25
2.12	L'imposta sostitutiva del 4% per la rideterminazione dei valori dei terreni edificabili e con destinazione agricola .....	» 26
2.14	L'irrilevanza del costo del terreno per gli ammortamenti dei fabbricati industriali.....	» 27
2.16	La responsabilità solidale tra cedente e cessionario per il pagamento dell'IVA .....	» 28
3.4	Le locazioni di fabbricati strumentali .....	» 29
3.5	L'affitto d'azienda .....	» 30
7.5	L'esenzione dall'imposta sulle successioni e donazioni per i trasferimenti di azienda .....	» 32
8.7	Le aliquote dell'imposta .....	» 33
8.9	Le riduzioni e le detrazioni dell'imposta.....	» 34

8.12	L'imposta non deve più essere indicata anche nella dichiarazione dei redditi .....	»	35
9.3.1	La determinazione del reddito dei fabbricati .....	»	37
9.8	La detrazione IRPEF del 36% in materia di recupero del patrimonio edilizio .....	»	38
9.11	L'ammortamento degli immobili strumentali .....	»	38
9.12	La disciplina fiscale per i contratti di locazione abitativa .....	»	40
9.12.1	La riduzione del reddito imponibile .....	»	40
9.12.2	Le agevolazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici .....	»	41
9.13	La tassazione delle società di investimento immobiliare quotate (SIIQ) .....	»	46
10.1	La detrazione degli interessi e degli oneri accessori al contratto di mutuo .....	»	47
10.6	Acquisto congiunto e intestazione del mutuo soltanto ad uno dei coniugi .....	»	47
10.9	La rinegoziazione del mutuo .....	»	47
10.10	La sostituzione o portabilità del mutuo .....	»	48
10.12	L'esenzione da imposte e tasse per le operazioni relative ai finanziamenti a medio e lungo termine .....	»	50
10.13	I mutui per il restauro e per il ripristino funzionale degli immobili situati nei centri storici .....	»	50
10.14	Il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa .....	»	50
10.15	Deduzione degli interessi passivi su immobili non strumentali ..	»	51
11.1	Le imposte per la registrazione e la trascrizione del contratto preliminare .....	»	52
11.3	Le spese per l'accensione del mutuo .....	»	54
11.3.1	La soppressione delle spese per la cancellazione dell'ipoteca ..	»	55