Guida alla fiscalità immobiliare

Unione
Giovani Dottori Commercialisti
ed Esperti Contabili di Roma

www.ugdcecroma.it
Guida alla fiscalità immobiliare

UGDCEC ROMA
Commissione imposte dirette ed indirette

PRESIDENTE: Ettore Caratozzolo
COMPONENTI: Francesca Brusco
Gianluca Caracciolo
Gianluca Carlucci
Giorgio Cirillo
Angela De Cristofaro
Stefano Filesì
gabriele Fioramonti
Walter Gentile
Fabrizio Salerno
Arianna Taccone
Debora Valenti

I contenuti del presente lavoro sono stati elaborati dagli autori con scrupolosa attenzione, gli stessi non possono tuttavia comportare specifiche responsabilità per eventuali involontari errori o inesattezze. Gli autori declinano ogni responsabilità in merito.
Nel caso di utilizzo di testi, citazioni, rimandi ad altri lavori professionali, si è citata la fonte di provenienza.
Il contenuto dell’elaborato può essere utilizzato citando la fonte.
## Sommario

Capitolo 1 ................................................................. 11

Profili fiscali nelle operazioni immobiliari tra privati ......................................................... 11

Parte 1 - Tassazione diretta e immobili dei soggetti privati .................................................. 11

1.1 Premessa: deduzioni, detrazioni Irpef ed agevolazioni ..................................................... 11

1.2 Detrazioni presenti e future alla luce della Legge di Stabilità 2016 ............................... 12

1.3 Il D.L Sblocca Italia e le locazioni .................................................................................... 15

1.4 Il Piano Casa e la “Cedolare Secca” ................................................................................ 17

Parte 2 – L’Imposta sul Valore Aggiunto ................................................................................. 19

2.1 Premessa. Iva ed imposizione indiretta Immobiliare ......................................................... 19

2.2 Caratteristiche del soggetto passivo di imposta ................................................................. 20

2.2.1 Cessione immobiliare .................................................................................................. 20

2.2.2 Locazione Immobiliare ............................................................................................... 25

2.3 Recenti novità introdotte dalla Legge di Stabilità ed accertamento ai fini Iva .................. 28

Parte 3 – Altre Imposte ............................................................................................................. 29

3.1 Imposta di registro ............................................................................................................. 30

3.1.1 Atti soggetti a registrazione .......................................................................................... 30

3.1.2 Soggetti obbligati alla registrazione e soggetti obbligati al pagamento ..................... 30

3.1.3 Modalità di Registrazione ........................................................................................... 31

3.1.4 Usufrutto ...................................................................................................................... 32

3.1.5 Aliquote ....................................................................................................................... 32

3.2 Contratti preliminari ......................................................................................................... 33

3.3 Imposta di registro, ipotecarie e catastali per acquisto abitazioni .................................... 34

3.3.1 Abitazioni non di lusso “prima casa” ......................................................................... 35

3.3.2 Condizioni per l’applicazione dell’aliquota agevolata ................................................. 36

3.3.3 Dichiarazione ............................................................................................................. 38

3.3.4 Riacquisto ................................................................................................................... 39

3.3.5 Pertinenze ................................................................................................................... 42

3.3.6 Acquisto per successione mortis causa ..................................................................... 42

3.3.7 Acquisto per donazione .............................................................................................. 43

3.4 Locazioni: Imposta di registro e di bollo ......................................................................... 44

3.5 Imposte Comunali sugli immobili: cenni IUC ................................................................. 45
Guide alla fiscalità immobiliare

Capitolo 2 ........................................................................................................................................................................... 47

Fiscalità immobiliare nel regime del reddito d’impresa ........................................................................................................ 48

1 La classificazione degli immobili ........................................................................................................................................ 48
   1.1 Gli immobili merce .......................................................................................................................................................... 48
   1.2 Gli immobili patrimonio .................................................................................................................................................... 50
   1.3 Gli immobili strumentali ................................................................................................................................................... 51
      1.3.1 La determinazione della quota di ammortamento degli immobili strumentali ......................................................... 51
      1.3.2 Leasing immobiliare. Brevi cenni ............................................................................................................................... 53

2 La Compravendita .................................................................................................................................................................... 55
   2.1 La rilevazione delle plusvalenze e delle minusvalenze e il concorso alla formazione del reddito d’esercizio relative ai fabbricati strumentali ........................................................................................................ 55
   2.2 Imposte Indirette .............................................................................................................................................................. 57

3 La Locazione ......................................................................................................................................................................... 59
   3.1 Imposte dirette ................................................................................................................................................................. 60
      3.1.1 Società Immobiliari ai sensi dell’art. 90 del Tuir ............................................................................................................. 60
      3.1.2 Interessi passivi nelle Società di gestione immobiliare ............................................................................................. 62
      3.1.3 Affitto d’azienda o del ramo d’azienda .......................................................................................................................... 64
   3.2 Imposte indirette .............................................................................................................................................................. 65
      3.2.1 Fabbricati strumentali .................................................................................................................................................. 65
      3.2.2 Fabbricati ad uso abitativo ........................................................................................................................................... 66

4 La disciplina delle società non operative – gli immobili nel test di operatività .................................................................. 66

5 Il conferimento e l’assegnazione dell’immobile al socio ...................................................................................................... 70
   5.1 Conferimento di immobili in società .................................................................................................................................. 70
   5.2 Assegnazione di beni immobili ai soci persone fisiche .................................................................................................. 73
      5.2.1 Imposte dirette ............................................................................................................................................................. 73
      5.2.2 Imposte indirette .......................................................................................................................................................... 74
   5.3 Assegnazione agevolata di beni immobili ai soci persone fisiche. Le novità della Legge di Stabilità 2016 .......................................................... 74
      5.3.1 Imposte dirette ............................................................................................................................................................. 75
      5.3.2 Imposte indirette .......................................................................................................................................................... 76

Capitolo 3 ............................................................................................................................................................................... 78

Aspetti fiscali nelle operazioni su immobili detenuti all’estero ................................................................................................. 78

1 Soggetto Privato ................................................................................................................................................................... 78
   1.1 Immobili all’estero di soggetti fiscalmente residenti in Italia ............................................................................................ 81
Guida alla fiscalità immobiliare

1.1.1 Utilizzo in proprio ................................................................. 82
1.1.2 Immobile concesso in locazione .......................................... 83
1.1.3 Alienazione di immobili ......................................................... 84
1.2 Credito d’imposta su imposte pagate all’estero ............................ 85
1.3 Convenzione contro le doppie imposizioni ................................ 90
  1.3.1 Redditi da locazione .......................................................... 93
  1.3.2 Plusvalenza da cessione di immobili .................................... 93
2 Ivie imposta sul valore degli immobili situati all’estero .................. 94
  2.1 Ambito soggettivo .................................................................. 94
  2.2 Base Imponibile dell’IVIE ....................................................... 95
    2.2.1 Immobili situati in Europa ............................................... 97
    2.2.2 Immobili situati Exta- UE ................................................. 100
  2.3 Modalità di calcolo dell’IVIE .................................................. 100
  2.4 Detrazioni per crediti d’imposta ............................................ 104
3 Monitoraggio fiscale e quadro RW ............................................... 105
  3.1 Assetto normativo .................................................................. 106
  3.2 Valorizzazione dell’IVIE .......................................................... 109
  3.3 Profili sanzionatori ............................................................... 110

Capitolo 4 ................................................................................... 114

Il regime fiscale degli immobili per i professionisti .......................... 114

1 Premessa .................................................................................. 114
  1.1 Definizione di immobile strumentale per il professionista .......... 115
  1.2 Modalità di partecipazione dell’immobile alla formazione del reddito del professionista 116
2 Acquisto dell’immobile utilizzato per l’esercizio dell’attività professionale ................. 117
  2.1 Acquisto dell’immobile destinato esclusivamente all’attività professionale: carico fiscale ai fini delle imposte indirette ................................................................. 117
    2.1.1 Acquisto di un immobile strumentale da privato ..................... 118
    2.1.2 Acquisto di un immobile strumentale da soggetti passivi comprese le imprese costruttrici, o di ristrutturazione, cedente l’immobile oltre i 5 anni dall’ultimazione dei lavori 119
    2.1.3 Acquisto di un immobile strumentale da impresa costruttrice, o di ristrutturazione, cedente l’immobile entro i 5 anni dall’ultimazione dei lavori .............. 120
    2.1.4 Acquisto di un immobile abitativo da privato ............................ 121
2.1.5 Acquisto di un immobile abitativo da soggetti passivi comprese le imprese costruttrici, o di ristrutturazione, cedente l’immobile oltre i 5 anni dall’ultimazione dei lavori 122

2.1.6 Acquisto di un immobile abitativo da impresa costruttrice, o di ristrutturazione, cedente l’immobile entro i 5 anni dall’ultimazione dei lavori .......................................................... 122

2.2 Acquisto dell’immobile destinato esclusivamente all’attività professionale: carico fiscale ai fini delle imposte dirette ........................................................................................................ 123

2.2.1 La deducibilità delle quote di ammortamento .................................................. 124

2.2.2 Le spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione .......................... 125

3 L’acquisizione dell’immobile mediante il leasing ..................................................... 126

3.1 L’acquisizione dell’immobile mediante leasing: carico fiscale ai fini delle imposte indirette ............................................................................................................................ 126

3.2 La deduzione dei canoni di leasing ....................................................................... 129

4 L’acquisizione dell’immobile mediante la locazione ............................................... 130

5 L’acquisizione dell’immobile a titolo gratuito dal professionista utilizzato per l’esercizio della professione .................................................................................................................. 131

5.1 L’acquisizione dell’immobile a titolo gratuito dal professionista utilizzato per l’esercizio della professione mediante comodato ........................................................................... 132

5.2 L’acquisizione per successione dell’immobile dal professionista, utilizzato per l’esercizio della professione ............................................................................................................. 133

5.3 L’acquisizione dell’immobile a titolo gratuito dal professionista utilizzato per l’esercizio della professione mediante donazione ........................................................................................................ 134

6 L’utilizzo ad uso promiscuo dell’immobile ................................................................ 136

7 La cessione dell’immobile da parte del professionista ............................................ 137

Capitolo 5 ..................................................................................................................... 140

Fiscalità dei beni immobili segregati nel Trust ................................................................. 140

Premessa ....................................................................................................................... 140

Parte 1 - Imposizione diretta sui beni immobili segregati nel Trust ......................... 143

1.1 Conferimento dei beni immobili nel patrimonio del Trust .................................. 143

1.2 Tassazione dei redditi prodotti dagli immobili segregati ................................... 144

1.2.1 Trust residente avente come attività principale o prevalente un’attività commerciale .......................................................................................................................... 145

1.2.2 Trust non residente avente come attività principale o prevalente un’attività commerciale .......................................................................................................................... 147

1.2.3 Trust residente non avente come attività principale o prevalente un’attività commerciale .......................................................................................................................... 148
1.2.4 Trust non residente non avente come attività principale o prevalente un’attività commerciale ................................................................. 149
13 Effetti dell’assegnazione dei beni ai beneficiari ............................................. 149
1.4 Successiva alienazione o locazione dei beni da parte dei beneficiari assegnatari...... 150
Parte 2 - La fiscalità indiretta del Trust ...................................................................... 150
2.3 L’imposta di registro .......................................................................................... 158
2.4 Le imposte ipotecaria e catastale ......................................................................... 159
Prefazione

Nel corso degli anni l’Unione Giovani Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma ha svolto un ruolo importante nel consentire al giovane collega l’approfondimento di tematiche professionali di interesse generale, sia direttamente con la partecipazione alle Commissioni di studio sia indirettamente offrendogli un supporto agile ed immediatamente utilizzabile per trattare con efficacia l’argomento di interesse.

La Commissione Imposte dirette ed indirette, grazie al contributo dei colleghi che hanno lavorato con passione alla sua stesura, ha sviluppato un’agile guida per orientarsi nel complicato mondo della fiscalità immobiliare, tema di grande interesse per la nostra categoria soprattutto per le importanti ricadute che ha nella gestione economica e finanziarie delle PMI.

La speranza è che, come sempre, il lavoro possa essere di supporto a tanti colleghi in cerca di un sintetico compendio sulla materia.

Prima di lasciarti alla lettura, desidero ringraziare per l’ottimo lavoro svolto tutti i colleghi della Commissione, in particolare il suo presidente Ettore Caratozzolo per l’importante lavoro di incoraggiamento e coordinamento che durante la stesura della guida non ha mai fatto mancare.

Buona lettura.

dott. Cesare Longo

Presidente delle Commissioni di Studio dell’UGDCEC di Roma
Analizzare compiutamente i profili fiscali della gestione dei beni immobili è
operazione ardua.
L’ampiezza della materia e le novità che spesso siamo costretti ad affrontare
per rispondere alle esigenze dei clienti, ci obbligano ad utilizzare
coniuntamente le norme del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, dell’Iva,
e delle altre imposte indirette previste dal nostro Ordinamento.
Il presente lavoro nasce dunque dalla volontà di analizzare unitariamente gli
aspetti fiscali più significativi legati al possesso ed alla gestione dei beni
immobili, anche alla luce delle ultime novità contenute nella “Legge di
Stabilità” per l’anno 2016 (Legge n. 208 del 2015) e nel Decreto “Sblocca
Italia” (Decreto n. 133 del 2014).
Vengono dapprima trattate le operazioni tra privati, quelle in regime
d’impresa (anche in relazione all’assegnazione di beni ai soci ed al
conferimento), nonché quelle legate al possesso di immobili all’estero ed ai
relativi obblighi dichiarativi, con un focus sul monitoraggio fiscale.
Successivamente l’attenzione è posta sui profili tributari inerenti la gestione
dei cespiti da parte dei professionisti.
Nel capitolo conclusivo viene analizzata la fiscalità degli immobili gestiti
tramite uno strumento giuridico tipico degli Ordinamenti di Common Law,
calato poi nella realtà domestica con la ratifica della Convenzione dell’Aja: il
“Trust”.
La ragione risiede nella volontà di trattare un negozio giuridico di
affidamento fiduciario, che sta assumendo sempre maggiore interesse poichè
considerato, non sempre a ragione, il mezzo ideale per “proteggere” i beni in esso segregati.

Il fine della Commissione è di fornire una guida pratica, che risulti utile ai colleghi per affrontare quotidianamente gli effetti e gli obblighi ai fini tributari, della gestione dei beni immobili per le diverse tipologie reddituali previste dalla normativa fiscale.

dott. Ettore Caratozzolo

Presidente della Commissione Imposte Dirette ed Indirette dell’UGDCEC di Roma
Capitolo 1

Profili fiscali nelle operazioni immobiliari tra privati
(a cura di Angela De Cristofaro, Stefano Filesi e Gabriele Fioramonti)

Parte 1 - Tassazione diretta e immobili dei soggetti privati

1.1 Premessa: deduzioni, detrazioni Irpef ed agevolazioni

L’impianto normativo della tassazione diretta degli immobili dei soggetti privati non ha subito particolari modifiche negli ultimi anni.

La norma cardine in tema di tassazione diretta delle cessioni immobiliari tra privati è sempre l’art. 67, 1° comma, lettera b) del D.P.R. n. 917/1986 (Testo Unico delle Imposte sui Redditi, secondo il quale costituiscono redditi diversi: “le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l’acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari…. “).

La norma citata conclude poi stabilendo che costituiscono in ogni caso redditi diversi le cessioni di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria e che, nel caso di cessione a titolo oneroso di immobili acquisiti per donazione, il “dies a quo” da cui far decorrere il termine dei cinque anni è rappresentato dalla data di acquisto dell’immobile da parte del donante.

Non è cambiato nulla dunque per ciò che concerne tale aspetto.

Le ultime novelle Legislative hanno riguardato invece il versante delle detrazioni d’imposta o norme atte ad incentivare il mercato della compravendita e delle locazioni tra privati.
La Legge di Stabilità 2016 di recente approvazione\(^1\), ha previsto, per il settore immobiliare abitativo, quantomeno la permanenza delle detrazioni già in essere relative alle ristrutturazioni edilizie (Bonus Edilizia), all'acquisto di grandi elettrodomestici e/o mobili legati all'intervento, per gli interventi di manutenzione e riqualificazione energetica (Eco Bonus) e relative all’acquisto di abitazioni principali, introducendo anche qualche novità.

Per quanto riguarda le locazioni, a seguito dell’introduzione del regime di tassazione sostitutiva della Cedolare Secca\(^2\), che aveva già visto discretamente alleggerire gli adempimenti pratici e fiscali legati alle locazioni abitative, è stata prevista, con il D.L n. 47 del 12 marzo 2014 (Piano Casa 2014), a partire dal 2014, una consistente riduzione di una delle due aliquote dell’imposta sostitutiva.

In tema di acquisto di immobili a destinazione locativa/abitativa, invece, con il D.L. n. 133 del 12 settembre 2014 (Decreto Sblocca Italia) sono state introdotte norme con il fine di dare ulteriore impulso al settore "abitativo". Altre detrazioni Irpef sono riconosciute per i soggetti privati possessori di immobili.

### 1.2 Detrazioni presenti e future alla luce della Legge di Stabilità 2016

La Legge di Stabilità per il 2016 conferma, con qualche novità, le agevolazioni relative al settore casa. Ancora per un anno sarà possibile usufruire dell’ “Eco Bonus” del 65% per interventi di riqualificazione energetica degli edifici e della detrazione IRPEF del 50% sulle ristrutturazioni edilizie. Viene prorogata anche la detrazione del 65% per interventi relativi all’adozione di misure antisismiche. Esteso per tutto il 2016 il bonus mobili tradizionale legato alle ristrutturazioni edilizie a cui si affiancherà, sempre questa volta a partire dal 2016, una nuova forma di un

---

\(^1\) Legge del 28/12/2015 n. 208 art. 1.

\(^2\) Decreto legislativo del 14/03/2011 n. 23 modificato con Decreto legislativo del 24/09/2015 n. 158 art. 17.
bonus mobili dedicato alle giovani coppie, anche di fatto, non vincolato ai lavori di ristrutturazione ma esclusivamente all’acquisto di un immobile adibito ad abitazione principale.

Con la precedente Legge di Stabilità 2015 (Legge n. 190/2014) erano state introdotte novità sul fronte delle detrazioni fiscali concesse in caso di ristrutturazioni edilizie e di interventi di riqualificazione energetica degli edifici e, per dettagli più specifici, era già intervenuta la Circolare n. 11/E del 21 maggio 2014 dell’Agenzia delle Entrate per fugare i dubbi ricorrenti sulle tipologie di bonus e detrazioni previste.

Non potendo approfondire in questa sede le singole caratteristiche delle diverse fattispecie, ci limiteremo a riepilogare brevemente gli interventi in abito “casa” contenuti nell’art.1 della nuova Legge 208/2015:

Recupero edilizio: così come già previsto nel 2014, anche per il 2015 si è potuto contare su una detrazione pari al 50% delle spese sostenute per gli interventi di recupero edilizio, con un tetto massimo di spesa fissato ad euro 96.000. Differentemente era stato previsto dall’art. 1, comma 47, lett. b) della Legge n. 190/2014 che modificando l’art. 16, comma 1 del D.L. n. 63/2013, disponeva per l’anno 2016 un abbattimento della percentuale fino 36% e con un tetto massimo di spesa ridotto ad euro 48.000; la nuova Legge n. 208, con il comma 74, ha invece prorogato, fino al 31 dicembre 2016, i precedenti tetti massimi di spesa e le percentuali di detrazioni al 50%.

Riqualificazione e risparmio energetico: la detrazione prevista per gli interventi di risparmio energetico, o Eco bonus, era stata fissata al 65% per tutto il 2015 per effetto dell’art. 1, c. 47, lett. a), della Legge di Stabilità 2015 che ha sostituito i commi 1 e 2 dell’art. 14, del D.L. n. 63/2013 ed anche in questo caso si è avuta un’ulteriore proroga per il 2016. La nuova Legge di Stabilità, infatti, ha confermato ed ampliato, con i commi 87 e 88, il campo di applicazione delle agevolazioni per tutto il 2016.

Acquisto abitazione principale: dal 1° gennaio 2016 viene riconosciuta una detrazione del 19% sui canoni e gli oneri accessori dei leasing immobiliari
accesi per l’acquisto di immobili da destinare ad abitazione principale, andando ad affiancare parallelamente la già esistente detrazione per gli interessi passivi derivanti da mutui accesi per l'acquisto di medesime abitazioni. Con il comma 82 viene disposto che possono beneficiare della detrazione fiscale le persone fisiche non proprietarie di altri immobili e il cui reddito non sia superiore ad euro 55.000. L’agevolazione, riconosciuta fino a determinati tetti massimi di spesa, spetta in misura diversa a seconda dell’appartenenza ad una delle due fasce d’età previste, risultando maggiore per i più giovani. La detrazione è prevista anche sul costo sostenuto per il riscatto finale.

<table>
<thead>
<tr>
<th>TETTO MASSIMO PREVISTO PER:</th>
<th>CANONI ED ONERI</th>
<th>RISCATTO</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Soggetti di età inferiore a 35 anni</td>
<td>Fino a euro 8.000</td>
<td>Fino a euro 20.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Soggetti di età pari o superiore a 35 anni</td>
<td>Fino a euro 4.000</td>
<td>Fino a euro 10.000</td>
</tr>
</tbody>
</table>

In ultimo evidenziamo come è stato previsto, con il comma 79, uno speciale termine sospensivo del contratto, senza oneri aggiuntivi o richiesta di garanzie aggiuntive, per tutelare particolari condizioni di necessità dovute alla perdita da parte del contribuente del contratto di lavoro subordinato senza giusta causa.

**Bonus mobili:** con il comma 75 è stato introdotto un particolare bonus sull’acquisto di mobili e arredi dedicato alle giovani coppie. Le coppie di coniugi o conviventi da almeno 3 anni, acquirenti di una abitazione principale, dove almeno uno dei componenti non abbia superato i 35 anni, possono usufruire di una detrazione pari al 50%, da ripartire in 10 quote.
annuali, delle spese sostenute per acquisto di arredamento della suddetta abitazione, fino ad un importo massimo di euro 16.000. Il bonus è riconosciuto per gli acquisti effettuati dal 1° al 31 dicembre 2016 e si va ad affiancare al precedente bonus mobili già in essere.

1.3 **Il D.L Sblocca Italia e le locazioni**

Alcune novità nell’ambito delle deduzioni dal reddito e delle altre agevolazioni relative al possesso o all’acquisto di fabbricati abitativi sono state introdotte dal sopra citato D.L. n. 133 del 2014 (Decreto Sblocca Italia).

Con l’art. 21 **“Misure per l’incentivazione degli investimenti in abitazioni in locazione”**, è stato disposto che, per le unità immobiliari acquistate tra il 2014 e il 2017 e date in seguito in locazione abitativa, spetta una deduzione dal reddito pari al 20% del prezzo di acquisto o dell’importo delle spese sostenute per la costruzione di esse e degli interessi passivi legati ai mutui eventualmente accesi a tal fine. La deduzione è riconosciuta su un tetto massimo di euro 300.000 di spesa e viene ripartita in 8 quote annuali.

Per poter usufruire della deduzione è necessario che:

- l’immobile sia a destinazione residenziale, di nuova costruzione, od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie (comma 1);

- la locazione deve avere durata di almeno 8 anni e deve avviarsi entro il termine di 6 mesi dall’acquisto o dal termine dei lavori di costruzione e, se il contratto è risolto prima della scadenza, il diritto alla detrazione decade, tranne se la risoluzione avvenga per cause non imputabili al locatore; in questo caso ad esso spetta comunque l’intera deduzione (comma 4 lett. a));

- non deve appartenere alle categorie catastali A/1 A/8 A/9 e deve possedere classe energetica A o B (comma 4 lett. b) e d));
- il canone di locazione non deve essere superiore a quello previsto nei contratti a “canone agevolato”\(^3\) (comma 4 lett. e));

- l’unità immobiliare deve essere concessa in locazione ad una terza persona, non parente o affine al locatore (comma 4 lett. f)).

Nel comma 4-bis è stato previsto anche il caso della possibile concessione in usufrutto dell’immobile acquistato e dato successivamente in locazione.

La deduzione, ripartita in otto quote annuali di pari importo a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione, non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese (comma 5).

Un’altra novità del D.L Sblocca Italia è contenuta nell’art. 23 “Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili”, che regola uno schema contrattuale di locazione, identificato col termine “Rent to Buy”, fino a quel momento atipico, che cerca di incentivare la compravendita, agevolando potenziali acquirenti di immobili abitativi. In sostanza questo contratto permette al venditore di “finanziare” l’acquisto al compratore, accettando di ricevere il prezzo a rate per mezzo dell’attribuzione dei canoni (o parte di essi) al corrispettivo di vendita concordato (comma 1-bis), garantendosi allo stesso tempo, un ricavo dalla sua proprietà per tutto il periodo in cui il potenziale acquirente è ancora in affitto. La nuova regolamentazione, applicabile ai contratti diversi da quelli di locazione finanziaria e stipulati nella forma dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata, consente innanzitutto, come chiarito nel comma 1, la sua immediata trascrivibilità nei registri immobiliari.

Per i dettagli relativi alla fattispecie rappresentata dal contratto Rent to Buy rimandiamo alla lettura dei commi dell’art. 23.

\(^3\) “..ovvero a quello indicato nella convenzione di cui all’art. 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e quello stabilito ai sensi dell’art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350”.
Dal punto di vista fiscale, per evitare una doppia tassazione in capo al venditore, il Consiglio del Notariato, in una nota di analisi⁴, ha chiarito che, nell’atto di vendita, nel computo della base imponibile su cui calcolare l'imposta relativa alla cessione finale dell'immobile, deve essere considerato il saldo del prezzo concordato al netto degli importi già versati a titolo di canoni di locazione periodici e anche di acconti eventualmente versati.

1.4 Il Piano Casa e la “Cedolare Secca”

Il regime di tassazione sostitutiva delle locazioni, conosciuto come “Cedolare Secca”, è stato introdotto dall’art. 3 del Decreto Legislativo n. 23/2011 ed ha subito alcune modifiche negli anni. Si tratta di un sistema alternativo di tassazione del reddito derivante da locazioni esclusivamente abitative degli immobili di categoria catastale A (esclusi gli A/10). È un regime facoltativo e si applica anche alle pertinenze dell’abitazionelocate con essa. Prevede, in sostituzione dell’Irpef e delle relative addizionali, dell’imposta di registro e di bollo, un’unica imposta, calcolata con due differenti aliquote applicate al 100% del valore dei canoni di locazione, che rappresentano, quindi, la base imponibile. Le aliquote previste inizialmente erano del 21% per i contratti ordinari e del 19% per quelli a canone concordato; successivamente, per la seconda fattispecie, è stata prevista, con l’art. 4 del D.L. 102/2013, una riduzione al 15%.

Con il D.L “Misure urgenti per l’emergenza abitativa” n. 47 del 12 marzo 2014⁵ (Piano casa 2014), è stata introdotta, a partire dal 2014, una consistente riduzione dell’aliquota minore dell’imposta sostitutiva: l’art. 9 c.1 del citato D.L. infatti, prevede che nei casi di locazioni a canone agevolato previsti dall’art. 2 c. 3 e 8 c. 1-4 dalla Legge 431/98, “per il quadriennio 2014 -2017, l'aliquota prevista all’articolo 3 .....è ridotta al 10 per cento”.

⁴ Nota sui chiarimenti contenuti nella Circolare 4/E del 19 febbraio 2015 dell’Agenzia delle Entrate relativa al trattamento fiscale da applicare, agli effetti delle imposte dirette e indirette, al nuovo contratto denominato Rent toBuy.
⁵ Modificato con Legge del 23/05/2014 n. 80.
<table>
<thead>
<tr>
<th>TIPO DI CONTRATTO</th>
<th>TASSAZIONE PREVISTA</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Contratti a canone libero</td>
<td>21% del canone annuo</td>
</tr>
<tr>
<td>Contratti a canone concordato relativi ad immobili siti in comuni ad alta densità abitativa o in comuni con carenza di disponibilità abitativa o in stato di emergenza a seguito di calamità</td>
<td>10% del canone annuo (dal 2014 al 2017)</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>15% del canone annuo (previsto dal 2018)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Con riferimento all’applicazione della Cedolare Secca, ricordiamo che sin dal principio è stato chiarito, con il comma 7 dell’art. 3, D.Lgs n. 23/2011, che il reddito relativo ad essa avesse influenza sul calcolo del reddito generale per la spettanza di alcune agevolazioni. L’Agenzia delle Entrate, con la successiva Circolare 26/E del 1° giugno 2011, ha meglio chiarito tutti i casi in cui interviene la rilevanza reddituale della Cedolare Secca, escludendo da essi i casi delle detrazioni per lavori di ristrutturazione edilizia e per interventi di risparmio energetico, le quali restano applicabili secondo la propria disciplina. Nella stessa Circolare del giugno 2011, al paragrafo 1.2 ha chiarito anche che, con riferimento all’attività esercitata dal locatario e all’utilizzo dell’immobile locato, il regime della cedolare non può essere applicato ai contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell’esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell’immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti.

Infine, un’ulteriore agevolazione in materia di locazioni abitative presente nel Piano Casa prevede, all’art. 7, che, per il triennio 2014 - 2016, ai soggetti titolari di contratti di locazione di alloggi sociali (come definiti dal Decreto Ministeriale in attuazione dell'art. 5 della Legge 8 febbraio 2007 n. 9), adibiti ad propria abitazione principale, spetti una detrazione d’imposta come definita nel comma 1 del medesimo articolo.
Parte 2 – L’Imposta sul Valore Aggiunto

2.1 Premessa. Iva ed imposizione indiretta Immobiliare

Interessanti novità alla disciplina delle imposte indirette nel settore immobiliare sono state introdotte dal D.L. 22 giugno 2012 n. 83, convertito con modificazioni, nella Legge 7 agosto 2012, n. 134 (c.d. “decreto sviluppo”) che ha variato l’art. 10, comma 1, nn.8, 8-bis ed 8 ter, del D.P.R. n. 633/1972, che disciplina il regime IVA applicabile alle cessioni e locazioni degli immobili. A riguardo, in materia di imposizione indiretta vanno per completezza menzionati anche gli importanti cambiamenti in materia di imposte d’atto per i trasferimenti immobiliari, applicabili dal 1° gennaio 2014, ed ascrivibili:

- all’art. 10 del D.Lgs n. 23/2011 (cd. “federalismo fiscale municipale”) che rivisita integralmente, l’art.1 della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131/1986 ai fini dell’Imposta di Registro, prevedendo, tra l’altro, l’introduzione di due sole aliquote (2 % per l’acquisto della «prima casa» e 9 % in tutti gli altri casi);

- all’art. 26 del D.L. n. 104/2013, convertito, con modificazioni, nella Legge n. 128/2013 (cd. “decreto istruzione”). Ai sensi del citato Provvedimento, infatti, dal 1° gennaio 2014, sono previste l’applicabilità delle Imposte Ipotecaria e Catastale nella misura fissa di 50 Euro ciascuna\(^6\) e l’aumento della misura fissa delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, che è passata da 168 euro a 200 euro\(^7\).

\(^6\) Nell’ipotesi in cui sia dovuta l’imposta proporzionale di Registro (9 % o 2 % per la «prima casa»).
\(^7\) Sulla riforma delle imposte d’atto si è recentemente espressa l’Agenzia delle Entrate, con la Circolare 2/E del 21
Precedentemente la Legge di conversione numero 248 del 4 agosto 2006, aveva rivisto l’originario impianto normativo di generale esenzione per tutte le operazioni di cessione e locazione, anche finanziaria. Erano stati ampliati i casi di esenzione dall’applicazione del regime Iva, soprattutto per gli immobili strumentali, tanto da arrivare ad un differente trattamento tributario tra immobili a destinazione abitativa e quelli strumentali che inizialmente, nel D.L. 4 luglio 2006 n. 223, erano sottoposti ad una generale esenzione⁸.

2.2 Caratteristiche del soggetto passivo di imposta

2.2.1 Cessione immobiliare

Importante elemento da valutare per condurre un’analisi sull’assoggettamento all’imposta sul valore aggiunto nel settore immobiliare è individuabile nelle caratteristiche del soggetto passivo d’imposta. A tal fine, l’analisi verrà condotta ponendo in rilievo le caratteristiche dei soggetti coinvolti nei diversi tipi di operazioni e presentando, due tabelle sinottiche per una più rapida comprensione del dettato normativo.

L’attuale formulazione dell’art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. n. 633/72⁹ (in vigore dal 26 giugno 2012¹⁰) prevede un generale regime di esenzione da
Iva, con l’applicazione dell’imposta proporzionale di Registro, ad eccezione delle specifiche ipotesi, di seguito indicate, per le quali la cessione è assoggetta ad Iva in via obbligatoria, oppure su specifica opzione del cedente, da manifestare nell’atto di vendita.

Per la **cessione degli immobili a destinazione abitativa** è stato previsto al nuovo punto 8-bis, comma 1, art. 10 del D.P.R. n. 633/72 un regime di esenzione Iva con l’eccezione che prevede di rimanere nel regime di imponibilità Iva qualora il soggetto cedente sia un’impresa di costruzione o di ristrutturazione e la vendita avvenga nei cinque anni dall’ultimazione dei lavori inerenti il fabbricato.

Come precisato dalla circolare 27/E del 24 agosto 2006, ai fini dell’imposta sul valore aggiunto si considerano imprese di costruzioni anche quelle imprese che provvedono alla costruzione del fabbricato appaltando il lavoro ad altre ditte, le quali materialmente eseguono i lavori in luogo dell’impresa titolare della concessione edilizia, il c.d. subappalto. Tale fattispecie regolata dall’art 35 commi 5, 6, 6 bis, 6 ter D.L. n. 223/06 prevede che le prestazioni rese dal subappaltatore devono essere fatturate senza addebito dell’Iva; l’impresa appaltatrice integra la fattura ricevuta con l’indicazione dell’aliquota e della relativa imposta.

Con il termine di imprese di ristrutturazione si devono intendere le imprese che svolgono le opere di intervento, di ristrutturazione edilizia o urbanistica nonché interventi di restauro e risanamento conservativo. Anche per queste imprese vale quanto detto per le imprese di costruzioni qualora si proceda ad appaltare il lavoro a terze ditte giacché, ciò che conta non è la materiale esecuzione dei lavori bensì il fatto che l’impresa abbia l’autorizzazione all’effettuazione dell’intervento.
Le operazioni poste in essere dalle società immobiliari di gestione\(^{11}\) e riguardanti gli immobili a destinazione abitativa, sono sottoposte ad un regime di totale esenzione con conseguente indetraibilità oggettiva dell’Iva assolta sugli acquisti.

Per la **cessione degli immobili strumentali** è prevista l’esenzione per i fabbricati o porzioni di fabbricati strumentali che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse:

a) quelle effettuate, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d), e), della Legge 5 agosto 1978, n. 457\(^{12}\) c.d. imprese di ristrutturazione

b) 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 %;

---

11 Società il cui valore del patrimonio (assunto a valori correnti) è prevalentemente costituito da beni immobili diversi dagli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l’attività, nonché dagli immobili direttamente utilizzati nell’esercizio dell’impresa;

12 c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formalì e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
c) quelle effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni;

d) quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

L’eccezione all’esenzione riportata al punto a) è la medesima prevista per gli immobili abitativi mentre quella riportata al punto b) prevedibilmente riferita alle imprese bancarie ed assicurative che compiono principalmente operazioni esenti, oppure a quei soggetti che hanno optato per il regime previsto dall’art. 36-bis del D.P.R. n. 633/72 di indetraibilità totale dell’Iva a monte.

L’eccezione all’esenzione riportata al punto c) riguarda le operazioni effettuate nei confronti dei soggetti fuori campo Iva per mancanza del requisito oggettivo come nel caso, ad esempio, del cittadino privato che non svolge attività d’impresa, arte o professione.

Quella indicata al punto d) si differenzia, rispetto a quelle enunciate nei punti precedenti, in quanto esprime soltanto una facoltà che il cedente ha di optare o meno per l’applicazione dell’imposta sul valore aggiunto nel caso di cessione di immobile strumentale ad un soggetto passivo d’imposta.

L’opzione per l’imponibilità va effettuata in atto ed è vincolate solamente per le cessioni incluse in quel determinato atto.

In sintesi:

**IVA OBBLIGATORIA:** cessioni effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica), entro 5 anni dall’ultimazione dei lavori.

**IVA SU OPZIONE:** (da manifestare direttamente nel rogito): cessioni effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato gli interventi di recupero su indicati, dopo 5 anni dall’ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione; cessioni di alloggi sociali, come individuati dal D.M. 22 aprile 2008, effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice o
Guida alla fiscalità immobiliare

ristrutturatrice). Sia in caso di applicazione ad Iva in via obbligatoria, sia nell’ipotesi di esercizio dell’opzione da parte del cedente, le cessioni sono assoggettate ad aliquote differenziate:

- 4% nel caso di abitazioni non di lusso cedute ad acquirenti con i requisiti di «prima casa»;
- 10% nel caso di abitazioni non di lusso diverse dalla «prima casa»;
- 22% nel caso di “abitazioni di lusso”. Nelle ipotesi di imponibilità ad Iva, inoltre, le imposte di Registro, Ipotecarie e Catastali si applicano in misura fissa pari a 200 euro ciascuna (per un totale di 600 euro).

IVA ESENTE\(^\text{13}\): cessioni effettuate da impresa costruttrice/ristrutturatrice dopo 5 anni dall’ultimazione dei lavori, nel caso di mancato esercizio dell’opzione per l’imponibilità; cessioni effettuate da qualsiasi impresa (diversa da quella costruttrice/ristrutturatrice); cessioni aventi ad oggetto alloggi sociali, nel caso in cui non sia esercitato il diritto di opzione al momento della cessione.

<table>
<thead>
<tr>
<th>CARATTERISTICHE DEL CEDENTE / OGGETTO DELLA CESSIONE</th>
<th>RIFERIMENTO NORMATIVO</th>
<th>CARATTERISTICHE DEL CESSIONARIO</th>
<th>IVA</th>
<th>TIPOLOGIA DI FABBRICATO</th>
<th>REGISTRO</th>
<th>IPOTECARIA / CATASTALE</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Fabbricati realizzati dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito interventi di recupero (termini della costruzione o lavori ultimati non oltre 5 anni dalla cessione)</td>
<td>Art. 11, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972</td>
<td>Esente concesso imponibile su opzione</td>
<td>4%</td>
<td>Prima casa</td>
<td>200 Euro</td>
<td>200 Euro / 200 Euro</td>
</tr>
<tr>
<td>Fabbricati realizzati dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito interventi di recupero (termini della costruzione o lavori ultimati oltre 5 anni dalla cessione), fabbricati gli alloggi sociali di cui al successivo punto</td>
<td>Art. 11, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972</td>
<td>Esente</td>
<td>4%</td>
<td>Prima casa</td>
<td>200 Euro</td>
<td>200 Euro / 200 Euro</td>
</tr>
<tr>
<td>Fabbricati destinati ad alloggi sociali, come definiti dal D.M. Infrastrutture 22.4.2008</td>
<td>Art. 11, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972</td>
<td>Esente</td>
<td>4%</td>
<td>Prima casa</td>
<td>200 Euro</td>
<td>200 Euro / 200 Euro</td>
</tr>
<tr>
<td>Soggetti diversi dai precedenti (immobili di compravendita, di gestione, altra impresa e settori legati)</td>
<td>Art. 1, D.P.R. 633/1972</td>
<td>Fuori Campo</td>
<td>2% per prima casa</td>
<td>50 Euro / 50 Euro</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

\(^{13}\) Al di fuori dei casi di Iva obbligatoria e di Iva su opzione.
### Cessione di Immobili Strumentali

<table>
<thead>
<tr>
<th>Caratteristiche del Cedente / Oggetto della Cessione</th>
<th>Riferimento Normativo</th>
<th>Caratteristiche del Cessionario</th>
<th>IVA</th>
<th>Registro</th>
<th>Ipoteca / Catastale</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Fabbricati realizzati dalle imprese (termine dalla costruzione non oltre 5 anni dalla cessione)</td>
<td>Art. 10, n. 8-ter), D.P.R. 633/1972</td>
<td>Chiunque</td>
<td>22%</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Fabbricati su cui sono stati eseguiti interventi di recupero (lavori ultimati non oltre 5 anni dalla cessione)</td>
<td>Art. 10, n. 8-ter), D.P.R. 633/1972</td>
<td>Chiunque</td>
<td>10%</td>
<td>200 Euro</td>
<td>3% / 1%</td>
</tr>
<tr>
<td>Soggetti diversi dai precedenti (imprenditori di compravendita, di gestione, altre imprese e altri soggetti Iva, inclusi le imprese costruttrici o ristrutturatrici che hanno ultimato i lavori da oltre 5 anni)</td>
<td>Esente ovvero imponibile su opzione Art. 10, n. 8-ter), D.P.R. 633/1972</td>
<td>Chiunque</td>
<td>Esente 10% o 22%</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Privato (società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali che non effettuano l’operazione in regime d’impresa)</td>
<td>Art. 1, D.P.R. 633/1972</td>
<td>Chiunque</td>
<td>Fuori Campo</td>
<td>9%</td>
<td>50 Euro / 50 Euro</td>
</tr>
</tbody>
</table>

#### 2.2.2 Locazione Immobiliare

La disciplina Iva delle locazioni abitative è contenuta nell’art. 10, comma 1, n. 8 del D.P.R. n. 633/1972, che prevede un generale regime di esenzione, salva l’opportunità di optare per l’applicazione dell’Iva per le sole locazioni poste in essere dalle imprese costruttrici/ristrutturatrici delle abitazioni e per le operazioni eseguite nel cd. “housing sociale”. In particolare, come confermato dalla C.M. 22/E/2013, a decorrere dal 26 giugno 2012, sono imponibili Iva, mediante opzione del locatore da manifestare nel contratto di affitto, le locazioni di: abitazioni, effettuate dalle imprese costruttrici o che vi abbiamo eseguito lavori di recupero (restauro, e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o urbanistica); alloggi sociali, come individuati dal D.M. 22 aprile 2008, effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice). Al riguardo l’Agenzia delle Entrate ha precisato che:

---

- l’opzione manifestata nel contratto di affitto è vincolante per tutta la durata del medesimo;

- in assenza di opzione, il regime generale di esenzione è vincolante per tutta la durata del contratto;

- nel caso in cui un terzo subentri nel contratto in qualità di locatore, quest’ultimo può modificare il regime Iva dei canoni residui, previa comunicazione, in modalità telematica, all’Agenzia delle Entrate, mediante il Modello approvato con il Provvedimento 29 luglio 2013, Prot. 2013/92492.


In particolare:

- il locatore deve far parte delle stesse imprese costruttrici, ovvero delle imprese che hanno realizzato interventi di recupero del patrimonio edilizio;

- la locazione deve essere effettuata entro quattro anni dall’ultimazione della costruzione o dell’intervento;

- il contratto di locazione non deve avere una durata inferiore ai quattro anni.

Se vi sono tali requisiti l’operazione è imponibile Iva (10%) e l’imposta di registro è pari al 2 % mentre nel caso il locatore sia un soggetto privato
l’operazione risulta essere fuori campo Iva ed è soggetta soltanto ad imposta di registro proporzionale del 2%.

La **locazione degli immobili strumentali** è regolata sempre dall’art. 10, comma 1, punto 8 del D.P.R. n. 633/72 nel quale, dopo aver esplicitato il generale regime di esenzione delle locazioni dei fabbricati abitativi, viene dettato il generale regime di esenzione per le locazioni di immobili strumentali introducendo delle deroghe a tale esenzione.

Il secondo periodo dell’art. 10, comma 1, punto 8, prevede delle specifiche ipotesi di assoggettabilità Iva per la locazione degli immobili strumentali per natura. Le eccezioni che portano all’imponibilità Iva riguardano:

a) le locazioni di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni effettuate nei confronti dei soggetti passivi d’imposta che detraggono l’Iva in misura uguale o inferiore al 25%;

b) le locazioni di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni effettuate nei confronti dei soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni;

c) le locazioni di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni nelle quali il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

Con riferimento all’eccezione indicata nel secondo punto, come nel caso di cessione di immobile strumentale, anche in caso di locazione finanziaria, non occorre riportare nell’atto la dichiarazione resa dal locatario, poiché trattasi di soggetto che non agisce nell’esercizio di impresa, arte o professione; mentre nel caso di locatario ente che svolge sia attività commerciale che non commerciale occorre riportare nell’atto se il contratto di locazione è effettuato nello svolgimento di attività commerciale o non commerciale.
Nel caso di scelta volontaria del locatore, eccezione sub c), all’applicazione dell’imposta è bene precisare che tale scelta ha valenza per singolo contratto e non per tutti i contratti stipulati.

Come nel caso di locazione di immobili ad uso abitativo giova ricordare che, anche per gli immobili strumentali, qualora il locatore sia un soggetto privato, l’operazione è fuori campo Iva per cui non si applicano le novità introdotte dal D.L. n. 223/2006 e l’operazione è soggetta ad Imposta di registro nella misura del 2%.

**LOCAZIONI** (art. 10, comma 1, n. 8 e Tab. A, parte III, n. 127-duodevicies del D.P.R. 633/1972)

<table>
<thead>
<tr>
<th>LOCATORE</th>
<th>REGIME IVA</th>
<th>REGISTRO</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Impresa costruttrice/ristrutturatrice dell'abitazione</td>
<td>Iva su opzione 10%</td>
<td>67 Euro</td>
</tr>
<tr>
<td>Qualisasi impresa che loca alloggi sociali</td>
<td>Esente</td>
<td>2%</td>
</tr>
<tr>
<td>Ogni altro caso</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

2.3 **Recenti novità introdotte dalla Legge di Stabilità ed accertamento ai fini Iva**

Ai fini di una disamina esaustiva si devono segnalare le recenti novità introdotte dalla Legge del 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge di Stabilità 2016) riguardanti l’introduzione della detrazione Irpef dell’Iva pagata per acquistare abitazioni di nuova costruzione.

Per gli atti stipulati dal 1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2016\(^{15}\), le persone fisiche potranno detrarre dall’Irpef il 50% dell’Iva pagata per l’acquisto dall’impresa costruttrice di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B. La detrazione deve essere ripartita in 10 anni.

---

\(^{15}\) Per la determinazione del periodo farà fede l’atto notarile.
Poiché non vi sono vincoli relativi alla destinazione ad abitazione principale, la detrazione spetta anche ai soci, persone fisiche, di società di persone, nel caso in cui l’acquisto agevolato venga effettuato nel 2016 da parte della società. Dovrà essere chiarito se potranno beneficiare di questa detrazione Irpef anche i soci, persone fisiche di società di persone, nel caso in cui l’acquisto agevolato venga effettuato nel 2016 da parte della società, così come se potranno beneficiare di questa detrazione anche i soci persone fisiche di Srl trasparenti. La detrazione ammonterà al 50% dell’Iva pagata per l’acquisto di abitazioni di nuova costruzione.

Infine per quanto concerne l’accertamento ai fini Iva, l’ufficio può, in caso di cessione di beni immobili e relative pertinenze, rettificare direttamente la dichiarazione annuale Iva quando il corrispettivo della cessione sia dichiarato in misura inferiore al “valore normale” del bene\textsuperscript{16}.

Occorre evidenziare che vige la presunzione, nella determinazione del valore normale per gli operatori immobiliari soggetti ad Iva che accendano mutui o finanziamenti bancari, secondo cui il “valore normale” da assumere quale parametro di riferimento ai fini della eventuale rettifica delle dichiarazione non possa comunque essere inferiore all’ammontare del mutuo o del finanziamento erogato.

Viene pertanto abrogata la norma che escludeva la rettifica ai fini Iva del corrispettivo delle cessioni di fabbricati qualora lo stesso fosse stato indicato nell’atto in misura non inferiore al valore catastale dell’immobile.

\section*{Parte 3 – Altre Imposte}

\textsuperscript{16} Per “valore normale” si intende il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stato di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l’operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi.
3.1 Imposta di registro

3.1.1 Atti soggetti a registrazione

Gli atti soggetti a registrazione sono gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili e quelli traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento. Il fondamento normativo dell’imposta di registro risiede nel D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, che racchiude il “Testo Unico delle disposizioni concernenti l’imposta di Registro”. In base all’articolo 1 della Tariffa allegata al Decreto citato, l’imposta si applica agli atti soggetti a registrazione e a quelli volontariamente presentati per la registrazione. Al fine di evitare la doppia imposizione, è prevista l’alternatività Iva/Imposta di registro; per cui gli atti soggetti a Iva sono soggetti a imposta di registro in misura fissa.

3.1.2 Soggetti obbligati alla registrazione e soggetti obbligati al pagamento

I soggetti obbligati alla registrazione degli atti variano a seconda del tipo di atto presentato, e sono:

- le parti contraenti, in caso di contratti verbali, scritture private non autenticate e atti pubblici e privati formati all'estero;

- i notai e altri pubblici ufficiali, in caso di atti pubblici e scritture private autenticate formate in Italia;

- i cancellieri e segretari, in caso di sentenze, decreti e altri atti degli organi giurisdizionali;

- impiegati dell'Amministrazione finanziaria e appartenenti al corpo della Guardia di finanza per gli atti da registrare d'ufficio.

Sono, invece, obbligati al pagamento dell'imposta di registro coloro nel cui interesse è richiesta la registrazione, o le parti contraenti, o le parti in causa, o
le persone che hanno sottoscritto o avrebbero dovuto sottoscrivere le
denunce dei contratti verbali e quelle di avveramento della condizione 
sospensiva. \textsuperscript{17}

\textit{3.1.3 Modalità di Registrazione}

Nei contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali, la base 
imponibile è costituita dal valore del bene o del diritto alla data dell'atto 
ovvero, per gli atti sottoposti a condizione sospensiva, ad approvazione o ad 
omologazione, alla data in cui si producono i relativi effetti traslativi o 
co costitutivi.

Ai fini della registrazione occorre distinguere tra:

- atti formati in Italia che devono essere registrati entro venti giorni dalla loro 
formazione;

- atti formati all'estero che vanno registrati entro sessanta giorni dalla loro 
formazione.

Con riferimento ai contratti di locazione, il temine è di trenta giorni, anziché 
venti.

La registrazione deve essere effettuata presso:

- l'ufficio nella cui circoscrizione esercita il pubblico ufficiale che li ha rogati 
o autenticati in caso di atti pubblici, scritture private autenticate e atti degli 
organi giurisdizionali;

- qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate se si tratta di contratti verbali, 
scritture private non autenticate e atti pubblici e privati formati all'estero. \textsuperscript{18}

\textsuperscript{17} S. CINIERI , La disciplina fiscale degli immobili , Fiscooggi.it.

\textsuperscript{18} S. CINIERI , La disciplina fiscale degli immobili , Fiscooggi.it.
3.1.4 Usufrutto

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

Il valore dell'usufrutto stabilito per tutta la vita di una persona varia in relazione all'età del beneficiario. Se invece è stato riconosciuto per un determinato numero di anni, si applicano appositi coefficienti calcolati in base a tavole finanziarie di attualizzazione di una rendita al tasso dello 0,2 per cento (misura prevista dall’1.1.2016 dal D.M. 11.12.2015).

Il valore dell'usufrutto viene determinato moltiplicando la rendita annua dell'immobile (calcolata moltiplicando il valore della piena proprietà dell'immobile gravato dall'usufrutto per l'interesse legale) per il coefficiente.¹⁹

3.1.5 Aliquote

A decorrere dal 1° gennaio 2014 i trasferimenti immobiliari sottoposti ad imposta di registro sono soggetti unicamente alle seguenti tre aliquote, la terza delle quali aggiunta dall’art. 1, comma 609 della Legge di Stabilità 2014:

- imposta proporzionale di registro del 9% in via generale;

- imposta proporzionale di registro del 2%, nel caso in cui il trasferimento abbia ad oggetto case di abitazione (con esclusione di quelle che rientrano nella categoria catastale A1, A8 o A9) qualora ricorrano le condizioni previste alla nota 2 bis dell’art. 1, della Parte prima, della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131/1986 (agevolazioni “prima casa”);

- imposta proporzionale di registro del 12% nel caso in cui il trasferimento abbia ad oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti

¹⁹ S. CINIERI, La disciplina fiscale degli immobili, Fiscooggi.it.
diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale.

L’imposta di registro proporzionale non può comunque essere inferiore a 1.000 euro.

L’art. 10, comma 4 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 stabilisce, inoltre, che sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali.

Rimangono, invece, valide le agevolazioni previste per la “prima casa” nonché quella prevista dall’art. 2 del D.L. 30 dicembre 2009, n. 194 per i terreni ceduti agli imprenditori agricoli.

Inoltre, gli atti assoggettati all’imposta proporzionale di registro sono esenti dall’imposta di bollo, e sono soggetti alle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna.

Infine, l’articolo 26 del Dl n. 104/2013 ha elevato a 200 euro gli importi di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, stabiliti in 168 euro da disposizioni in vigore prima dell’1 gennaio 2014, nel caso di imposta dovuta in misura fissa, ovvero nel caso di atti soggetti a Iva.\footnote{P. LUCCHINI, Atti di trasferimenti immobiliari – Chiarimenti sulla tassazione applicabile ai fini dell’imposta di registro, ipotecaria e catastale, Strategiasrl.com, 2014.}

### 3.2 Contratti preliminari

Per la registrazione di un contratto preliminare sono dovute le seguenti imposte previste in misura fissa:

- l’imposta di registro per un importo pari a 200 euro;

- l’imposta di bollo, pari a 16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe.

\footnote{P. LUCCHINI, Atti di trasferimenti immobiliari – Chiarimenti sulla tassazione applicabile ai fini dell’imposta di registro, ipotecaria e catastale, Strategiasrl.com, 2014.}
Il contratto preliminare deve essere registrato entro venti giorni dalla data della sua stipula. Tuttavia se viene stipulato tramite atto notarile, la registrazione viene eseguita dal notaio entro trenta giorni.

Il contratto preliminare può prevedere il pagamento di una somma di denaro. Se questa somma viene pagata a titolo di caparra confirmatoria sarà dovuta un’imposta proporzionale di registro pari allo 0,50%; mentre se la somma di denaro è pagata a titolo di acconto sul prezzo di vendita sarà dovuta un’imposta proporzionale di registro pari al 3%. Dall’imposta dovuta per la registrazione del contratto definitivo sarà detratta quella pagata sul preliminare. Il versamento di un acconto, rappresentando l’anticipazione del corrispettivo pattuito, va fatturato con addebito dell’iva, nei casi in cui sia applicabile. In questo caso, l’imposta di registro sarà dovuta in misura fissa (200 euro). La caparra confirmatoria non costituisce, invece, il corrispettivo di una prestazione di servizi o di una cessione di beni. La stessa non è, quindi, mai soggetta a Iva e sulla stessa andrà corrisposta l’imposta di registro proporzionale.

Per la trascrizione del preliminare è necessario l’intervento del notaio. In questo caso, all’imposta di registro e all’imposta di bollo di 155 euro si aggiunge il versamento dell’imposta ipotecaria di 200 euro e delle tasse ipotecarie di 35 euro.\(^\text{21}\)

### 3.3 Imposta di registro, ipotecarie e catastali per acquisto abitazioni

Per l’acquisto di una abitazione le imposte da versare variano in dipendenza di diversi fattori.

Anzitutto dalla natura del venditore: se privato o soggetto Iva.

Nel primo caso, la vendita è assoggettata all’imposta di registro del 9% e alle imposte ipotecarie e catastale nella misura di 50 euro ciascuna.

Qualora il venditore sia un'impresa, occorrerà verificare se la cessione sia:

- esente da Iva: e in questo caso l’imposta di registro sarà pari al 9% e le imposte ipotecaria e catastale saranno fisse e pari a 50 euro ciascuna;

- soggetta a Iva, con l’aliquota del 10% (o del 22% per le abitazioni di lusso): in questo caso, le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno fisse, e pari a 200 euro ciascuna.

3.3.1 Abitazioni non di lusso "prima casa"

Se l’acquirente ha i requisiti per usufruire delle agevolazioni “prima casa”, le imposte saranno minori, e nello specifico:

a) nel caso di acquisto da privato (o da impresa, ma con vendita esente da Iva):
   
   - imposta di registro del 2%;
   - imposta ipotecaria fissa di 50 euro;
   - imposta catastale fissa di 50 euro.

b) Nel caso di acquisto da impresa, con vendita soggetta a Iva:

   - Iva al 4%;
   - imposta ipotecaria fissa di 200 euro;
   - imposta catastale fissa di 200 euro;
   - imposta di registro fissa di 200 euro.\(^{22}\)\(^{23}\)\(^{24}\)

ACQUISTO SENZA AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA”

<table>
<thead>
<tr>
<th>VENDITORE</th>
<th>IVA</th>
<th>REGISTRO</th>
<th>IPOTECARIA</th>
<th>CATASTALE</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Privato</td>
<td>NO</td>
<td>9%</td>
<td>50 €</td>
<td>50 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Impresa con vendita esente Iva</td>
<td>NO</td>
<td>9%</td>
<td>50 €</td>
<td>50 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Impresa con vendita soggetta ad Iva</td>
<td>10/22%</td>
<td>200 €</td>
<td>200 €</td>
<td>200 €</td>
</tr>
</tbody>
</table>

ACQUISTO CON AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA”

<table>
<thead>
<tr>
<th>VENDITORE</th>
<th>IVA</th>
<th>REGISTRO</th>
<th>IPOTECARIA</th>
<th>CATASTALE</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Privato</td>
<td>NO</td>
<td>2%</td>
<td>50 €</td>
<td>50 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Impresa con vendita esente Iva</td>
<td>NO</td>
<td>2%</td>
<td>50 €</td>
<td>50 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Impresa con vendita soggetta a Iva</td>
<td>4%</td>
<td>200 €</td>
<td>200 €</td>
<td>200 €</td>
</tr>
</tbody>
</table>

3.3.2 Condizioni per l’applicazione dell’aliquota agevolata

1^ condizione: tipo di abitazione

Per usufruire dell’agevolazione, la prima condizione da rispettare è che l’immobile non sia di lusso. L’abitazione non deve essere di categoria catastale A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) o A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici). Le categorie ammesse alle agevolazioni prima casa sono quindi: A/2 (abitazioni di tipo civile) - A/3 (abitazioni di tipo economico) - A/4 (abitazioni di tipo popolare) - A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare) - A/6 (abitazioni di tipo rurale) - A/7 (abitazioni in villini) - A/11 (abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi).

2^ condizione: ubicazione dell'abitazione
Per usufruire dell'agevolazione, l'immobile deve essere ubicato, alternativamente:

- nel territorio del Comune in cui l'acquirente abbia o trasferisca la propria residenza entro diciotto mesi dall'acquisto;

- nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolga la propria attività (lavoro, studio, eccetera);

- nel territorio del Comune in cui il datore di lavoro dell'acquirente ha la sede o svolge l'attività, se l'acquirente stesso si è trasferito all'estero per motivi di lavoro;

- nel territorio italiano nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero.

3^ condizione: acquisto

Per usufruire dell'agevolazione, l'immobile deve essere "acquistato". Si deve trattare di atti traslativi della proprietà o traslativi/costitutivi di diritti reali (usufrutto, nuda proprietà, uso e abitazione).

4^ condizione: patrimonio dell'acquirente

Debbono sussistere entrambe le seguenti condizioni:

- l'acquirente non è titolare, nemmeno per quote, anche se detenute in regime di comunione legale dei beni, di altre case di abitazione, o di diritti di usufrutto, uso, abitazione sulle stesse, compresa la nuda proprietà, situate nel territorio nazionale, per le quali l'acquirente ha già usufruito delle agevolazioni prima casa. In caso contrario potrà ancora avere accesso alle agevolazioni purché venda gli “altri immobili” entro un anno dalla data dell’atto (novità introdotta dall’art. 55 della Legge di Stabilità 2016). Unica eccezione si ha nel caso in cui un comproprietario acquisti la residua quota di proprietà dell’abitazione oggetto dell’agevolazione. L’agevolazione spetta anche se l’immobile pervenga per successione o donazione.
- l'acquirente, al momento del rogito, non è titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, del diritto di proprietà o di usufrutto, uso o abitazione su altre case di abitazione ubicate nello stesso comune nel quale l'immobile è acquistato, a meno che si proceda alla vendita entro un anno dall'atto (novità introdotta dall’art. 55 della Legge di Stabilità 2016). Invece, la titolarità di una quota con persone diverse dal coniuge non è ostativa all'applicabilità dell'aliquota del 2 per cento.

In caso di requisiti posseduti solo da uno dei coniugi in comunione legale, l'agevolazione spetta per il 50 per cento, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti. Inoltre se la dichiarazione di possidenza dei requisiti viene resa solo da uno dei due coniugi l'agevolazione spetta per il 50 per cento, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge che ha reso la dichiarazione.

3.3.3 Dichiarazione

Per l'applicazione dell'aliquota agevolata del 2 per cento l'acquirente deve dichiarare nell'atto definitivo di acquisto dell'immobile di essere in possesso dei requisiti per la prima casa. La dichiarazione costituisce un vero e proprio obbligo a pena di decadenza dalle agevolazioni. La dichiarazione resa non nell'atto di compravendita ma in uno specifico atto integrativo è ammessa, purché l'atto integrativo sia redatto secondo le medesime formalità giuridiche dell'atto originario.

Si decade dall'agevolazione nei seguenti casi:

- dichiarazioni false rese nell'atto di acquisto della prima casa

---

26 Cfr. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E.
27 S. CINIERI, La disciplina fiscale degli immobili, Fiscooggi.it.
30 Cfr. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E.
- cessione dell'immobile (vendita o donazione) prima che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto, senza che entro l'anno successivo sia stato acquistato un altro immobile a titolo di abitazione principale;

- mancata vendita, entro un anno dalla data dell’atto, dell’immobile acquistato precedentemente con le agevolazioni prima casa (a seguito della novità introdotta dall’art. 55 della Legge di Stabilità 2016);

- non venga trasferita la residenza nel Comune ove è situato l’immobile entro diciotto mesi dall’acquisto.

In caso di decadenza dall’agevolazione sono dovute:

- le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria;

- per gli atti soggetti a Iva la differenza tra l’Iva dovuta in assenza di agevolazioni e l’Iva dovuta con le agevolazioni;

- la sanzione pari al 30 % delle maggiori imposte;

- gli interessi di mora ai sensi dell'articolo 55, comma 4, DPR n. 131/1986.

Nel caso in cui intervengano circostanze che facciano decadere il beneficio “prima casa”, e tali eventi vengano comunicati tempestivamente all’Agenzia delle Entrate, possono essere evitate le sanzioni piene dovute o versate le stesse, in misura ridotta, attraverso l’istituto del ravvedimento operoso.

3.3.4 Riacquisto

Non si decade dall’agevolazione qualora si alieni, nel quinquennio successivo all’acquisto, l’abitazione acquisita con i benefici prima casa e si proceda, entro un anno, ad acquistare un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale. Si avrà pertanto diritto al riconoscimento di un credito di imposta per il riacquisto della prima casa pari all’imposta di registro o all’Iva pagata per il primo acquisto agevolato, in base all'articolo 7, comma 2, della legge n. 448/1998.
Inoltre, ai sensi dell’art. 55 della Legge di Stabilità del 2016, l’agevolazione non decade neppure nel caso in cui la cessione del primo immobile “agevolato” avvenga entro un anno dalla data di acquisto della seconda unità immobiliare.

Mentre per l’acquisto della prima casa il legislatore ha previsto un importo minimo di 1.000 euro per il versamento dell’imposta di registro, nel caso di riacquisto non è previsto un importo minimo.

Il credito d'imposta riconosciuto non può essere superiore all’imposta dovuta sul secondo acquisto. Ad esempio, se per il primo immobile sono state corrisposte imposte pari a 3.000 euro e per il secondo le imposte sono pari a 2.000 euro, il credito d'imposta sarà al massimo pari a 2.000 euro.

Il credito d'imposta non spetta ai soggetti che:

- hanno perso il beneficio prima casa in relazione al precedente acquisto;
- hanno alienato un immobile acquistato con l'aliquota ordinaria, senza beneficiare delle agevolazioni per la “prima casa”;
- hanno ceduto un immobile acquistato con le agevolazioni “prima casa” riacquistando, non a titolo oneroso (per successione o donazione) un altro fabbricato che possieda i requisiti per fruire del beneficio;
- hanno acquistato un immobile non avente le caratteristiche prima casa.

Per poter usufruire del credito è necessario che il contribuente manifesti tale volontà nell’atto di acquisto del nuovo immobile, specificando altresì se intenda utilizzare tale credito in detrazione dell’imposta di registro dovuta. Tale atto dovrà quindi contenere anche tutte le informazioni necessarie a determinarne l’importo, oltre alle ordinarie dichiarazioni di possesso dei requisiti per l’agevolazione prima casa.

Dunque, il contribuente potrà scegliere di utilizzare il credito d’imposta alternativamente nei seguenti modi:

- in diminuzione dell'imposta di registro relativa al secondo acquisto (e non dell'Iva);

- per l'intero importo, in diminuzione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale dovute sugli atti presentati successivamente (non è possibile usarlo parzialmente); \(^{32}\)

- in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla prima dichiarazione dei redditi successiva alla data del nuovo acquisto. In tal caso, l'eccedenza di credito non utilizzata potrà essere utilizzata per i versamenti successivi, anche in compensazione orizzontale; \(^{33}\)

- in compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello F24, indicando il codice tributo 6602 e l'anno in cui è sorto (articolo 17, Dlgs n. 241/1997).

Nel caso in cui il contribuente scelga di utilizzare il credito di imposta solo parzialmente per pagare l’imposta di registro dovuta nell’atto di “riacquisto”, egli potrà utilizzare l’importo residuo solo in diminuzione dell’Irpef, entro il termine per la presentazione della dichiarazione successiva \(^{34}\), o in compensazione con altri tributi, nel termine di dieci anni decorrenti dalla data in cui il credito è sorto \(^{35}\). Non potrà invece utilizzare l’importo residuo in diminuzione delle imposte di registro, ipotecarie, catastali, sulle successioni e donazioni per gli atti presentati dopo la data di acquisizione del credito. Come detto in precedenza la normativa prevede in questo caso un’unica possibilità, ossia che il credito venga utilizzato interamente.

E’ vietato, invece, l'utilizzo:

- in diminuzione di imposta di bollo e tassa ipotecaria;

- in diminuzione dell'Iva dovuta in relazione all'acquisto della nuova abitazione.

\(^{32}\) Cfr. circolare ministeriale 1 marzo 2001, n. 19/E.
\(^{33}\) Cfr. circolare ministeriale 21 settembre 1999, n. 189/E.
\(^{34}\) Cfr. circolare 20 aprile 2005, n. 15/E.
\(^{35}\) Cfr. circolare ministeriale 1 marzo 2001, n. 19/E.
Infine, il credito d'imposta o l'eccedenza non utilizzata in compensazione non potranno essere rimborsati, ed in caso di decesso del titolare, sarà possibile trasferirli agli eredi\textsuperscript{36}.

### 3.3.5 Pertinenze

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

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


Non spetta l'agevolazione se la pertinenza non può essere oggettivamente destinata in modo durevole a servizio o ornamento dell'abitazione principale, come nel caso in cui il bene pertinenziale sia ubicato in un punto distante o addirittura si trovi in un comune diverso\textsuperscript{37}.

### 3.3.6 Acquisto per successione mortis causa

Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 200 euro per ciascuna imposta, indipendentemente dal valore dell’immobile caduto in successione, quando l’erede (o, nel caso di immobile trasferito a più eredi, almeno uno di essi) ha i requisiti necessari per fruire delle agevolazioni “prima casa”; in caso contrario si applicano le percentuali, rispettivamente del 2% e 1% sul valore dell'immobile, e non è dovuta l’imposta di registro. \textsuperscript{38} \textsuperscript{39}

\textsuperscript{36} Cfr. circolare ministeriale 1 marzo 2001, n. 19/E.
\textsuperscript{37} Cfr. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E.
\textsuperscript{38} Agenzia delle Entrate, Fisco e Casa: Acquisto e Vendita, Guide Fiscali, L’agenzia informa, 2015.
\textsuperscript{39} S. CINIERI, La disciplina fiscale degli immobili, Fiscooggi.it.
3.3.7 Acquisto per donazione

Per le donazioni di immobili “prima casa” valgono le stesse agevolazioni previste per le successioni. Tuttavia bisogna considerare la natura dei beneficiari della donazione e la circostanza che il valore dell’immobile superi o meno il valore della franchigia stabilita. In particolare la tabella che segue chiarisce le diverse ipotesi:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Beneficiario con requisiti &quot;prima casa&quot;</th>
<th>Valore immobile</th>
<th>Imposta di registro</th>
<th>Imposte ipotecaria e catastale</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Coniuge, parente in linea retta, altro parente sino al quarto grado</td>
<td>Indifferente</td>
<td>NO</td>
<td>fissa</td>
</tr>
<tr>
<td>Soggetti diversi</td>
<td>&lt;=180.759,91</td>
<td>NO</td>
<td>fissa</td>
</tr>
<tr>
<td>Soggetti diversi</td>
<td>&gt; 180.759,91</td>
<td>2% *</td>
<td>fissa</td>
</tr>
</tbody>
</table>

*calcolata sul valore della quota che eccede la franchigia

L’agevolazione “prima casa” di cui si sia usufruito per l’acquisto di immobili per donazione non preclude la possibilità di ottenere nuovamente il regime di esenzione in caso di successivo, eventuale acquisto a titolo oneroso di altro immobile (soggetto ad imposta di registro). Al contrario, l’agevolazione prima casa utilizzata in caso donazione preclude ulteriori acquisti agevolati a titolo gratuito; salvo che tali acquisti abbiano per oggetto quote dello stesso immobile. 40 41

41 S. CINIERI, La disciplina fiscale degli immobili, Fiscooggi.it.
3.4 Locazioni: Imposta di registro e di bollo

I contratti di locazione di durata superiore ai 30 giorni devono essere registrati presso l’Agenzia delle Entrate. Mentre fino al 31.12.2015 potevano essere registrati indifferentemente dal locatore o dal conduttore, dal 1° gennaio 2016, la registrazione dei contratti di locazione di natura abitativa deve essere fatta esclusivamente dal locatore, il quale ha a disposizione 30 giorni di tempo dalla sottoscrizione del contratto, dovendo poi, nei successivi 60 giorni, comunicarlo al conduttore e all’amministratore di condominio.

La registrazione del contratto di locazione è soggetta al versamento dell’imposta di registro e dell’imposta di bollo. Nel caso di fabbricati a uso abitativo l’imposta di registro dovuta è pari al 2% del canone annuo mentre l’imposta di bollo è pari a 16 euro ogni 4 facciate scritte del contratto e, comunque, ogni 100 righe, per ogni copia da registrare.

Le spese connesse alla registrazione del contratto di affitto sono a carico, in parti uguali, del conduttore e del locatore. È possibile, tuttavia, far gravare l’intera imposta sul locatore; mentre non è accettata la pattuizione inversa. La Legge di Stabilità 2016, in realtà, sembra aver eliminato la norma per cui entrambe le parti rispondono in solido del pagamento; quindi, mentre prima, in caso di mancato versamento dell’imposta di registro, l’Agenzia delle Entrate poteva chiedere la corresponsione, con tanto di interessi e sanzioni, ad entrambe le parti (locatore o conduttore) ed il pagamento di uno dei due liberava automaticamente l’altro, ora che l’obbligo di registrazione spetta al solo locatore, ricade su quest’ultimo la responsabilità dell’omesso versamento.

Per i contratti aventi durata pluriennale è possibile pagare l’imposta in un’unica soluzione, al momento della registrazione, per l’intera durata del contratto, (2% del corrispettivo complessivo), fruendo, in tal caso di una riduzione degli importi dovuti. In alternativa il pagamento avviene anno per anno, (2% del canone relativo a ciascuna annualità, tenendo conto degli aumenti Istat), entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità.
Per i contratti di locazione a canone concordato, riguardanti immobili situato in uno dei Comuni “ad elevata tensione abitativa”, è prevista una riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l’imposta di registro. In sostanza, il corrispettivo annuo da considerare per il calcolo dell’imposta va assunto per il 70%.

Il versamento per la prima annualità non può essere inferiore a 67 euro, mentre per le successive annualità può anche essere inferiore a tale importo.

Per le risoluzioni e le cessioni senza corrispettivo dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani con durata pluriennale, l’imposta è corrisposta nella misura fissa di 67 euro. È invece esente da imposte di registro e di bollo la registrazione di atti che dispongano la revisione dei contratti in essere, qualora le parti concordino una riduzione del canone.

Chi possieda redditi derivanti da locazione di immobili può optare per la cedolare secca, scegliendo così un regime di tassazione alternativo a quello ordinario ai fini dell’Irpef. In tal caso, in sede di registrazione e di rinnovo del contratto, le imposte di bollo e di registro non saranno più dovute.\footnote{AA.VV., Registrazione del contratto di locazione e relative imposte, Dirittierisposte.it, Wolter Kluwer, 2014.}

### 3.5 Imposte Comunali sugli immobili: cenni IUC

L’imposta unica comunale (IUC) si basa su due presupposti impositivi: uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore degli stessi; l’altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunitari. La IUC si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.
L'IMU è dovuta solo sugli immobili adibiti a abitazione principale rientranti nelle categorie catastali considerate di lusso; A/1, A/8 e A/9. Sono quindi esclusi dal pagamento i proprietari di immobili ad uso “abitazione principale” classificati nelle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7. Per il 2015 la TASI è dovuta a prescindere dalla classificazione catastale dell'immobile, quindi sull'abitazione principale di qualsiasi categoria, sia di lusso che non. Sono soggetti passivi i proprietari di immobili e coloro che occupano o detengono, a qualsiasi titolo l'immobile, e quindi anche i conduttori degli immobili oggetto di locazione. Ogni Comune delibera la quota di TASI a carico dei conduttori che può variare tra il 10 e il 30%. Le regole per calcolare l'IMU e la TASI sono identiche: si individua la base imponibile che è data dal valore della rendita catastale, rivalutata al 5 per cento e moltiplicata per dei coefficienti previsti per legge. Al valore ottenuto si applicano le aliquote decise sia per l'IMU che per la TASI dai singoli Comuni con le proprie delibere. Mentre per la TARI, sono obbligati al versamento i soggetti passivi che occupano locali e aree scoperte, a qualsiasi titolo utilizzate, situate nel Comune.

Dal primo gennaio 2016 è stata abolita la TASI sugli immobili destinati ad abitazione principale, escluse però le abitazioni di lusso (quelle classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9). Per le abitazioni non di lusso date in locazione, è stato abolito il pagamento della TASI per gli affittuari, per la loro quota di competenza qualora l’immobile occupato rappresenti la loro abitazione principale, mentre rimane quella a carico del proprietario nella percentuale che ogni singolo Comune stabilisce.

L’abolizione della TASI riguarda anche l’immobile assegnato all’ex coniuge legalmente separato, e l’immobile degli appartenenti alle forze dell’ordine trasferiti per ragioni di servizio. Continua l’esenzione IMU per gli immobili non di lusso adibiti ad abitazione principale. È prevista una riduzione del 25% delle aliquote IMU e TASI deliberate dai comuni per chi stipula (o ha già stipulato) un contratto di locazione a canone concordato.
È sottratta all’autonomia comunale la possibilità di assimilare ad abitazione principale l’immobile (non di lusso) concesso in comodato a parenti in linea retta (genitori e figli) e da questi adibito a propria abitazione principale. È infatti, introdotta “ex lege” la riduzione del cinquanta per cento della base imponibile IMU (in luogo, dunque, dell’esenzione totale) per gli immobili dati in comodato tra figli e genitori a condizione che:

- Il contratto sia stipulato tra parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli);
- il contratto sia registrato;
- Il proprietario non possieda oltre all’abitazione data in comodato ed alla propria, altra abitazione in Italia (si considerano gli immobili ad uso abitativo e quindi non si tiene conto del possesso di terreni e aree edificabili);
- Il proprietario risieda e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui si trova l’abitazione concessa in comodato;
- Il comodatario risieda nell’abitazione oggetto del contratto.

Il proprietario dovrà inoltre presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell’anno successivo alla data in cui è stato stipulato e registrato il contratto. L’imposta dovuta dovrà essere calcolata applicando l’aliquota ordinaria. Ai fini TASI il proprietario verserà la percentuale dell’imposta a suo carico prevista dalla delibera comunale (dal 70 al 90%), mentre il comodatario non verserà nulla in quanto ha adibito l’immobile ad abitazione principale. Si tratta di una impostazione molto restrittiva che limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi.

Capitolo 2
1 La classificazione degli immobili

Il primo comma dell’art. 43 del TUIR dispone che gli immobili che costituiscono beni relativi ad imprese commerciali e quelli che costituiscono beni strumentali per l’esercizio di arti e professioni non sono produttivi di reddito fondiario. Con questo principio cardine il Legislatore ha stabilito che le unità immobiliari che costituiscono beni relativi all’impresa, non sono produttive di reddito fondiario, ma concorrono attraverso le componenti positive e negative alla formazione del reddito d’impresa.

Il Legislatore ha inoltre, con l’art. 43, chiarito il concetto di “bene relativo all’impresa”. Con tale espressione ha voluto ricomprendere le seguenti tipologie di immobili:

1. Gli immobili merce (art.57 e 85 del TUIR);

2. Gli immobili patrimonio (art.65 comma 1 e art. 90 comma 1 del TUIR);

3. Gli immobili strumentali (art.43 TUIR).

La classificazione contenuta nelle norme del testo unico, dipende dal tipo di collegamento che i beni hanno con l’attività esercitata; la loro collocazione non consegue la natura del bene ma piuttosto la destinazione che l’imprenditore ha stabilito, all’interno dell’attività d’impresa, per il bene stesso.

1.1 Gli immobili merce
Gli immobili merce rappresentano l’oggetto delle imprese cd. “immobiliari” sia che essi siano costruiti dall’impresa stessa oppure acquistati da terzi per esser successivamente rivenduti. Il concorso alla formazione del reddito d’impresa dipende dalle seguenti componenti imputate al conto economico:

- i ricavi della vendita (Voce A1 del Conto Economico);
- la variazione delle rimanenze (Voce A.2 del Conto Economico);
- proventi della locazione (Voce A5 – Altri ricavi del Conto Economico);
- costi di costruzione (sono interessate principalmente le voci Voce B.6, B.7 e B.9 del Conto Economico).

Per immobili-merce si intendono le unità immobiliari alla cui produzione o al cui scambio è diretta l’attività dell’impresa. Si tratta in sostanza degli immobili che vengono realizzati dalle imprese che svolgono un’attività di compravendita immobiliare ovvero di costruzione/ristrutturazione e successiva vendita.

A differenza degli immobili-strumentali, gli immobili-merce non subiscono alcun procedimento di ammortamento, in quanto concorrono alla formazione del reddito imponibile: costi, ricavi e rimanenze.

La cessione di un immobile-merce determina un ricavo fiscalmente rilevante ai sensi dell’art. 85, comma 1, lett. a) del TUIR secondo il quale sono considerati ricavi “i corrispettivi delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi alla cui produzione o al cui scambio è diretta l’attività dell’impresa”.

Sotto il profilo fiscale, fino a quando non sono ultimati e ceduti, gli immobili-merce concorrono alla formazione del reddito d’impresa come variazione delle rimanenze finali, ai sensi dell’art. 92 del TUIR.

Quanto alla determinazione del costo di acquisto o di costruzione o il corrispettivo derivante dalla vendita dell’unità immobiliare, valgono le regole generali stabilite dall’art.109 del TUIR.
A titolo esemplificativo, per gli immobili in costruzione, rilevano i costi iscritti alle voci B.6, B.7 e B.9 del Conto Economico. Gli immobili merce, contribuiscono pertanto, alla determinazione del reddito d’impresa, sia attraverso i costi di acquisizione o di costruzione, sia mediante la variazione delle rimanenze, nonché tramite i ricavi derivanti dalla loro cessione o locazione.

1.2 Gli immobili patrimonio

Il primo comma dell’art. 90 del TUIR stabilisce che “i redditi degli immobili che non costituiscono beni strumentali per l’esercizio dell’impresa né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l’attività dell’impresa, concorrono a formare il reddito nell’ammontare determinato secondo le disposizioni del capo II del Titolo I per gli immobili situati nel territorio dello Stato, e a norma dell’art.70 per quelli situati all’estero”.

Il Legislatore, ha voluto introdurre una deroga al principio di attrazione disponendo che per la determinazione della base imponibile, devono essere applicati i criteri previsti per determinazione del reddito fondiario (criterio catastale).

La deroga al principio generale di attrazione è stata inserita dal Legislatore con lo specifico intento di escludere dal reddito di impresa gli immobili che non rappresentano né un bene merce né un bene strumentale in quanto non impiegati nel sistema produttivo dell’impresa. La motivazione di questa scelta risiede nel fatto che se l’immobile posseduto dall’impresa non è impiegato nel processo produttivo e non rappresenta un bene alla cui produzione o scambio è diretta l’attività di impresa, la partecipazione al reddito è equiparata a quella di un cespite detenuto da una persona fisica, al di fuori del regime di impresa.
1.3 Gli immobili strumentali

Nella categoria degli immobili utilizzati dall’impresa nel proprio ciclo produttivo possiamo distinguere:

1. Gli immobili strumentali per “natura” ovvero quelli che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Sono strumentali per natura quelli accatastati nelle categorie B, C, D, E ed A/10;

2. Gli immobili strumentali “per destinazione” ovvero quei beni immobili utilizzati esclusivamente nell’esercizio dell’impresa commerciale. L’Agenzia con la circolare n.57/E del 2001 ha chiarito che prevale sempre il criterio della destinazione poiché rappresenta un ulteriore declinazione della strumentalità dell’immobile in un diverso utilizzo dello stesso.43

Gli immobili strumentali, partecipano alla formazione del reddito d’impresa secondo le risultanze del Conto Economico e in particolare attraverso:

- le plusvalenze derivanti dalla loro vendita;
- i proventi derivanti dalla loro locazione;
- i componenti negativi quali gli ammortamenti, i canoni di leasing, le spese di manutenzione, le spese di assicurazione e gli interessi passivi.

1.3.1 La determinazione della quota di ammortamento degli immobili strumentali

L’art.36 , commi 7, 7-bis e 8, del D.L. n. 223 del 2006 dispone che, “ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo complessivo dei

---

43 Gli immobili “temporaneamente” strumentali, cioè quelli concessi in uso ai dipendenti che abbiano trasferito la propria residenza anagrafica nel comune e dove è ubicata la sede di lavoro.
fabbricati strumentali viene assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza”.  

In merito alla modalità di determinazione del costo da attribuire alle predette aree, il comma 7 del citato articolo stabilisce che il costo delle aree, ove non autonomamente acquistate e pertanto dotate di un costo “storico” evidenziato nell’atto di acquisto, è stabilito in misura pari al maggiore valore tra:

- il valore esposto in bilancio nell’anno di acquisto (per gli immobili acquisiti precedentemente si deve far riferimento ai valori indicati nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2005 per i soggetti “solari”;
- il valore ottenuto applicando il 20 per cento o – per i fabbricati industriali – il 30 per cento al costo di acquisto complessivo dell’immobile, comprensivo dell’area.

Determinato il valore dell’area rappresentante la quota non ammortizzabile del costo complessivo del fabbricato, lo stesso non subisce più variazioni anche a seguito di eventi che possono riguardare l’immobile, come ad esempio la rivalutazione, il sostenimento di spese incrementative o l’allocazione di eventuali disavanzi da fusione.

Come sottolineato dalla stessa Agenzia delle Entrate, una volta scorporata la quota riferibile all’area dal valore dell’immobile, il plafond del 5 per cento sotto il profilo oggettivo le disposizioni richiamate si applicano agli immobili strumentali che rientrano nella nozione di fabbricato ai sensi dell’art. 25 del TUIR, mentre sotto il profilo soggettivo le disposizioni dei commi 7, 7-bis e 8 si applicano a tutti i soggetti per i quali detti immobili costituiscono un bene relativo all’impresa e sono conseguente applicabili ai titolari di reddito d’impresa.

Per l’individuazione dei “fabbricati industriali”, lo stesso comma 7, si intendono quelli destinati alla produzione o alla trasformazione dei beni. L’Agenzia delle Entrate, ha evidenziato inoltre che occorre tenere conto dell’effettiva destinazione del bene fatta dall’imprenditore a prescindere dalla classificazione catastale o contabile. L’agenzia ha altresì chiarito che, nel caso di immobili all’interno dei quali viene svolta sia un’attività di produzione o trasformazione di beni che altre attività diverse dalle precedenti (i.e. “attività commerciale”) ai fini della classificazione dell’immobile come “industriale” si dovrà procedere secondo un criterio di prevalenza attraverso la rilevazione degli spazi dedicati a ciascuna attività. Lo stesso comma 8 prevede in fatti che nella determinazione del costo complessivo, su cui applicare le percentuali del 20 o 30 per cento, deve essere assunto al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle rivalutazioni effettuate, le quali sono riferibili esclusivamente al valore del fabbricato e non a quello dell’area.

---

44 Sotto il profilo oggettivo le disposizioni richiamate si applicano agli immobili strumentali che rientrano nella nozione di fabbricato ai sensi dell’art. 25 del TUIR, mentre sotto il profilo soggettivo le disposizioni dei commi 7, 7-bis e 8 si applicano a tutti i soggetti per i quali detti immobili costituiscono un bene relativo all’impresa e sono conseguente applicabili ai titolari di reddito d’impresa.

45 Per l’individuazione dei “fabbricati industriali”, lo stesso comma 7, si intendono quelli destinati alla produzione o alla trasformazione dei beni. L’Agenzia delle Entrate, ha evidenziato inoltre che occorre tenere conto dell’effettiva destinazione del bene fatta dall’imprenditore a prescindere dalla classificazione catastale o contabile. L’agenzia ha altresì chiarito che, nel caso di immobili all’interno dei quali viene svolta sia un’attività di produzione o trasformazione di beni che altre attività diverse dalle precedenti (i.e. “attività commerciale”) ai fini della classificazione dell’immobile come “industriale” si dovrà procedere secondo un criterio di prevalenza attraverso la rilevazione degli spazi dedicati a ciascuna attività.
del valore complessivo dei beni ammortizzabili che viene utilizzato per calcolare l’importo deducibile, ai sensi dell’articolo 102, comma 6, del TUIR delle spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione, viene inevitabilmente ridotto.

Nel caso di immobili acquistati antecedentemente l’entrata in vigore della norma e per i quali non è stato eseguito in bilancio lo scorporo del valore dell’area, il comma 8 dell’art. 36 stabilisce che 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 d’imposta precedenti calcolate sul costo complessivo.

Analogamente a quanto previsto per gli immobili acquisiti in proprietà, il comma 7 \textit{bis} dell’art.36 prevede l’irrelevanza delle quote di ammortamento dei terreni anche per le quote capitale dei canoni di fabbricati strumentali acquisiti in locazione finanziaria.

La quota capitale del canone di competenza dell’esercizio sarà pari all’importo risultante dal rapporto tra il costo sostenuto dalla società concedente, al netto del prezzo di riscatto, ed il numero dei giorni di durata del contratto di locazione finanziaria, moltiplicato per il numero dei giorni del periodo di imposta.

\textit{1.3.2 Leasing immobiliare. Brevi cenni}

Il leasing immobiliare rappresenta una modalità alternativa di finanziamento, rispetto al mutuo, molto utilizzata dalle imprese per l’acquisizione di immobili. Diverse le motivazioni che potrebbero rendere l’operazione di leasing immobiliare più vantaggiosa rispetto all’acquisto presso terzi o alla costruzione in economia: tra queste i) la rapidità di ammortamento del bene, ii) il frazionamento dell’Iva nei canoni periodici, iii) il finanziamento dell’intero valore del bene e iv) la immediata disponibilità dello stesso.

Con la stipula di un contratto di leasing avente ad oggetto un immobile, la società di leasing si impegna ad acquistare o a costruire l'immobile individuato dall'impresa utilizzatrice sulla base delle esigenze di
quest’ultima, concedendolo in locazione finanziaria per un periodo contrattualmente determinato.
Al termine del contratto, l’impresa utilizzatrice ha la facoltà di acquistare l’immobile ad un prezzo già prefissato al momento della stipula (riscatto).
Ai sensi dell’articolo 102, comma 7, del Testo Unico sulle Imposte dei Redditi, “in caso di beni immobili, la deduzione è ammessa per un periodo non inferiore a dodici anni”. La particolare stesura del testo dipende sostanzialmente dalle modifiche apportate alla norma nel corso del tempo.
A tal proposito, si può distinguere tra:


2) **Leasing stipulati tra il 4 dicembre 2005 e il 31 dicembre 2007.** Per tali contratti la deducibilità dei canoni è riconosciuta a condizione che la durata: i) non sia inferiore alla metà del periodo di ammortamento fiscale dell’immobile risultante dall’applicazione dei coefficienti di ammortamento di cui al DM 31.12.88, ii) in ogni caso non sia inferiore ad undici anni né superiore a quindici.

3) **Leasing stipulati tra il primo gennaio 2008 e il 31 dicembre 2013.** Per tali contratti la deducibilità dei canoni è riconosciuta a condizione che la durata: i) non sia inferiore ai due terzi del periodo di ammortamento fiscale dell’immobile risultante dall’applicazione dei coefficienti di ammortamento di cui al DM 31.12.88; ii) in ogni caso non sia inferiore ad undici anni né superiore a diciotto.
4) **Leasing stipulati dal primo gennaio 2014.** La deducibilità è riconosciuta a condizione che la durata del contratto non sia inferiore a 12 anni indipendentemente dal periodo di ammortamento.

Ciò posto, è opportuno affrontare due importanti argomenti relativi agli aspetti fiscali del contratto di locazione finanziaria immobiliare:

- rilevazione della componente “area terreno” sulla quale insiste l’immobile;

- deducibilità degli interessi finanziari impliciti nei canoni di leasing.

Per quanto riguarda il primo punto, il comma 7-bis dell’articolo 36 del D.L. n. 223/2006 si preoccupa di approfondire il trattamento di parziale “non ammortizzabilità fiscale” del costo sostenuto per l’acquisto di un fabbricato (in quanto riconducibile, in via analitica o forfetaria, al costo delle aree sottostanti) che trova applicazione anche nel caso in cui detto acquisto venga perfezionato mediante leasing (cfr. paragrafo c.1 del presente capitolo).

Per quanto riguarda la componente finanziaria dei canoni, trovano applicazione le regole previste dall’art. 96 del TUIR.

2 **La Compravendita**

2.1 **La rilevazione delle plusvalenze e delle minusvalenze e il concorso alla formazione del reddito d’esercizio relative ai fabbricati strumentali**

La cessione a titolo oneroso di immobili operata nell’esercizio di imprese commerciali, individuali o collettive, è suscettibile di generare componenti positivi del reddito d’impresa, e segnatamente, a seconda che gli immobili ceduti siano classificati per il cedente come immobili merce ovvero immobili strumentali o patrimoniali:

- ricavi (art. 85 del TUIR);
- plusvalenze patrimoniali (art. 86 del TUIR).

Il primo comma dell’art. 86 del TUIR, rubricato “Plusvalenze patrimoniali” dispone che le plusvalenze dei beni relativi all’impresa, diversi da quelli indicati all’art. 85 (beni merce), concorrono a formare il reddito:

a) se sono realizzate mediante cessione a titolo oneroso;
b) se sono realizzate mediante il risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perda o il danneggiamento dei beni;
c) se i beni vengono assegnati ai soci o destinati a finalità estranee all’esercizio dell’impresa.

L’esclusione dei beni merce risulta ovvia in quanto la vendita di tali beni è produttiva di ricavi la cui disciplina è regolata dall’art. 85 del TUIR.

Il secondo comma dell’art. 86 detta i criteri per la quantificazione della plusvalenza da assoggettare a tassazione. Infatti, nelle ipotesi di cui alle lettere a) e b)

L’ipotesi di cui al n.1 per misurare e rilevare la plusvalenza occorre, come già evidenziato, confrontare il costo non ammortizzato con l’indennizzo ricevuto. Supponiamo ad esempio che venga distrutto un’unità immobiliare valutata al costo storico di Euro 600.000 e con un Fondo ammortamento pari a 40.000. dal valore netto (contabile e fiscale) pari a Euro 560.000 e si riceva come indennizzo la somma di Euro 580.000. In questo caso occorre semplicemente rilevare la plusvalenza contabile e fiscale di Euro 20.000. Avremo pertanto:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Fondo per indennizzo</th>
<th>a</th>
<th>Diversi</th>
<th>580.000</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Immobile</td>
<td></td>
<td></td>
<td>560.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Plusvalenza</td>
<td></td>
<td></td>
<td>20.000</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Nell’ipotesi di cui al punto 2 occorre rilevare la perdita del bene nel periodo d’imposta in cui si è verificata la distruzione o il danneggiamento parziale (art. 101 comma 5) mentre occorre rilevare per intero l’indennizzo assicurativo ricevuto ed assoggettarlo ad imposizione secondo quanto stabilito dall’art. 88 comma 2 del TUIR.
corrispettivo o l’indennizzo conseguito, al netto degli oneri accessori di diretta imputazione e il costo non ammortizzato.

Per “corrispettivo conseguito” si intende il valore di scambio o più semplicemente il prezzo convenuto dalle parti. Quanto al costo non ammortizzato, questo è determinato dal costo sostenuto al momento dell’acquisto del bene al netto degli ammortamenti fiscamente dedotti.

In dottrina si è spesso dibattuto se si dovesse calcolare l’ammortamento anche per il periodo che va dall’inizio del periodo di imposta alla data di cessione. Sotto il profilo civilistico l’OIC 16, nella versione rivista nell’Agosto del 2014, sottolinea che: “quando un’immobilizzazione materiale è venduta occorre eliminare contabilmente, in contropartita al corrispettivo ricevuto, la voce immobilizzazioni per il valore netto contabile dell’immobilizzazione ceduta, cioè al netto degli ammortamenti accumulati fino alla data di alienazione comprendendo anche la quota di ammortamento relativa alla frazione dell’ultimo esercizio in cui è stato utilizzato”.

Sul piano fiscale, l’agenzia delle Entrate con la ris.41/E del 12 febbraio 2002 ha chiarito che è possibile calcolare gli ammortamenti “pro rata temporis” sui beni ceduti in corso d’anno purché tale criterio venga applicato a tutti beni ceduti o dimessi nel corso dell’esercizio.

Si considerano assimilate alle plusvalenze realizzate mediante la vendita, le plusvalenze generate in occasione di conferimenti, operazioni di permuta e “datio in solutum” di cui all’art. 1197 del Cod. Civ..

### 2.2 Imposte Indirette

La cessione di fabbricati, in contesto imprenditoriale, rappresenta generalmente un’operazione rilevante ai fini dell’IVA.

L’art. 2 del DPR n. 633 del 1972 dispone che costituiscono cessioni di beni gli atti a titolo oneroso che comportano:

1) il trasferimento della proprietà;
2) la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere.

Le cessioni dei fabbricati si considerano effettuate, ai sensi dell’art. 6 comma 1 del DPR n. 633/1972, nel momento della stipulazione del contratto ovvero al momento in cui gli effetti traslativi o costitutivi si producono.

Ai sensi dell’art. 6, co. 4 del DPR n. 633/72, se anteriormente alla data della stipula del contratto di compravendita sia stata emessa la fattura o pagato in tutto o in parte il corrispettivo (acconto), l’operazione si considera effettuata, limitatamente all’importo fatturato o pagato alla data della fattura o a quella del pagamento.

Nel caso fosse corrisposta una somma di denaro a titolo di “caparra confirmatoria”, disciplinata dall’art. 1385 del Codice Civile, la stessa non è soggetta ad IVA in quanto ha natura risarcitoria e pertanto priva del presupposto oggettivo del tributo.

Come noto, oltre ai presupposti soggetti ed oggettivi e avuto riguardo al momento in cui sorge il “momento impositivo”, l’art. 7-bis stabilisce che le cessioni di beni immobili si considerano effettuate nel territorio dello Stato.

Ciò posto, il presupposto della territorialità è soddisfatto per tutti i fabbricati che sono situati nel territorio dello stato italiano (per la definizione di “Stato Italiano” ai fini IVA si rinvia all’art. 7, comma 1, lettera a) del DPR n. 633/1972).

Prima di affrontare la disciplina da applicare alle cessioni dei fabbricati, è opportuno riportare la classificazione catastale dei fabbricati a prescindere dal loro effettivo utilizzo. La circolare dell’Agenzia delle Entrate n.27 del 4.08.2006 individua:

• **Fabbricati ad uso abitativo** – rientrano in questa categoria i fabbricati o porzioni di fabbricato ad uso abitativo, le unità immobiliari urbane classificate o classificabili nella categoria del gruppo “A” con esclusione dei fabbricati di tipo “A/10”;

Pag. 58 a 160
**Fabbricati strumentali** – Sono qualificabili come strumentali le unità immobiliari che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Si tratta pertanto di tutti quegli immobili catastalmente classificati nelle categorie dei gruppi B, C, D, E nonché nella categoria A/10.

A norma dell’art. 10 comma 1 n. 8.bis e 8-ter del DPR n. 633/72 per le operazioni di cessione immobiliare, l’esenzione dell’IVA configura la “regola”.

Tuttavia la regola, dell’esenzione subisce non poche eccezioni, come di seguito elencato:

- talune operazioni di cessione, tassativamente indicate dalla legge ed aventi ad oggetto sia fabbricati abitativi che strumentali, le quali scontano l’IVA obbligatoriamente. A tali operazioni l’imposta di registro si applica sempre in misura fissa, mentre le imposte ipotecaria e catastale si applicano:
  - in misura fissa, se si tratta di immobili abitativi;
  - in misura proporzionale, se si tratta di immobili strumentali.

- Altre operazioni di cessione, aventi ad oggetto sia fabbricati strumentali che fabbricati abitativi, le quali scontano l’IVA soltanto nel caso in cui il soggetto che le pone in essere (cedente) eserciti la relativa opzione.

3 **La Locazione**

La disciplina delle operazioni di locazione di beni immobili nelle quali il locatore è un soggetto passivo Iva, è stata profondamente rinnovata nel corso degli ultimi anni.
Innanzitutto, è bene sottolineare come tale operazione venga considerata prestazione di servizi e, quindi, si consideri effettuata all’atto del pagamento del corrispettivo: sostanzialmente, il pagamento del canone fa scattare per il locatore l’obbligo di emissione della fattura.

Da un punto di vista soggettivo, tenuto in considerazione che scopo del presente lavoro è unicamente la sfera imprenditoriale in materia immobiliare, saranno oggetto d’analisi le fattispecie che vedono coinvolte imprenditori individuali oppure società commerciali, in qualità di locatori.

### 3.1 Imposte dirette

In linea generale, la locazione di un immobile determina, dal punto di vista contabile, la percezione di canoni di affitto qualificabili come ricavi iscrivibili tra le voci del Gruppo “A. Valore della produzione” del Conto Economico; dal punto di vista fiscale, invece, l’emersione di componenti positive di reddito tassabili secondo le regole dell’IRPEF o dell’IRES, a seconda che il locatore sia persona fisica o giuridica.

Tale regola vale sia che l’immobile in questione sia classificato come i) merce, ii) strumentale oppure iii) patrimoniale.

Un discorso più approfondito va fatto in merito alla normativa riguardante le società di gestione immobiliare, regolate dall’art. 90 del Tuir, e all’affitto d’azienda.

#### 3.1.1 Società Immobiliari ai sensi dell’art. 90 del Tuir

Come già argomentato in precedenza, a seconda che l’attività della società immobiliare si orienti per lo più alla costruzione per la vendita, alla compravendita ovvero alla locazione a terzi, è possibile procedere alla seguente tripartizione:

- **immobiliari di costruzione** (l’attività esclusiva o prevalente è costituita dalla costruzione/ristrutturazione di immobili per la vendita);
- **immobiliari di comprovendita** (l’attività esclusiva o prevalente è costituita dall’acquisto o rivendita degli immobili);

- **immobiliari di gestione** (l’attività esclusiva o prevalente è costituita dalla gestione di patrimoni immobiliari, effettuata per lo più tramite la loro concessione in locazione a terzi).

L’attività delle società appartenenti a tale ultima categoria, in sintesi, consiste principalmente nella mera utilizzazione passiva:

- degli immobili cd. patrimonio;

- degli immobili strumentali per natura o destinazione locati o comunque non utilizzati direttamente.

Da tale classificazione, deriva il metodo di calcolo del reddito di tali tipi di società:

- per quanto riguarda gli immobili patrimonio, si applicano le disposizioni in tema di reddito fondiario;

- per gli immobili strumentali o merce, si applica la normativa in tema di reddito d’impresa.

Un’analisi più approfondita merita il trattamento degli immobili patrimonio: ai sensi dell’art. 90 del TUIR, infatti, i relativi costi sostenuti devono ritenersi fiscalmente indeducibili in quanto “assorbiti” nella determinazione della rendita catastale, sottoposta a tassazione ai sensi dell’art. 37 del TUIR.

Tutti i costi sostenuti per l’immobile rilevati in bilancio saranno, pertanto, oggetto di apposita variazione in aumento.

Se, invece, l’immobile è stato locato, la tassazione avviene sul maggiore dei seguenti valori:

- canone risultante dal contratto di locazione, ridotto fino ad un massimo del 15 per cento del canone medesimo per le spese documentate relative agli interventi di manutenzione ordinaria;

- rendita catastale rivalutata.
Devono, quindi, ritenersi indeducibili:
- le spese di manutenzione ordinarie che superano il 15% del canone di locazione;
- le spese di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia;
- tutti i restanti costi di gestione;
- gli altri componenti negativi compresi ammortamenti e canoni leasing.

Per quanto riguarda, invece, gli immobili strumentali o merce, non si hanno particolari problemi: in contabilità vanno rilevati i costi e i ricavi e gli stessi avranno rilevanza secondo le ordinarie regole fiscali.

3.1.2 Interessi passivi nelle Società di gestione immobiliare

La normativa abbastanza penalizzante per quanto riguarda l’ammissibilità dei costi sostenuti dalle società immobiliari di gestione prevede, però, una piccola agevolazione in tema di deducibilità degli interessi passivi.

L’art. 96 del TUIR, relativo agli interessi passivi, stabilisce che “sono deducibili in ciascun periodo d’imposta fino a concorrenza degli interessi attivi e proventi assimilati. L’eccedenza è deducibile nel limite del 30 per cento del risultato operativo lordo della gestione caratteristica.(..)”

Tuttavia, ai sensi del comma 36 dell’articolo 1 della Legge Finanziaria per il 2008, non rilevano ai fini del suddetto articolo 96 del TUIR (e sono, pertanto, integralmente deducibili) gli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione. Affinché la previsione di deducibilità piena degli interessi passivi ipotecari trovasse applicazione, era necessario, inoltre, che il mutuo ipotecario avesse ad oggetto gli stessi immobili successivamente destinati alla locazione. All’interno della Circolare
37/E del 2009, l’Amministrazione Finanziaria di fatto limitava il beneficio alle “immobiliari di gestione” definendo come tali quelle il cui valore del patrimonio è costituito prevalentemente da beni immobili diversi da i) quelli alla cui produzione o scambio è effettivamente diretta l’attività, ii) quelli direttamente utilizzati nell’attività dell’impresa. Successivamente, il Decreto Legislativo n. 147 del 14 settembre 2015, altrimenti detto “Decreto Internazionalizzazione”, ha rimodellato in modo più chiaro la normativa, specificando che destinatarie di tale beneficio di deduzione siano le società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare, intendendosi per tali “quelle società il cui valore dell’attivo patrimoniale è costituito per la maggior parte dal valore normale degli immobili destinati alla locazione e i cui ricavi sono rappresentati per almeno i due terzi da canoni di locazione o affitto di aziende il cui valore complessivo sia prevalentemente costituito dal valore normale dei fabbricati”.

Da notare, quindi, come la nuova disciplina sia ben più vincolante rispetto all’interpretazione del requisito soggettivo avanzato in passato dall’Agenzia delle entrate:

• prima di tutto va notato che è presente un requisito reddituale prima non contemplato. Non basta rispettare una determinata composizione patrimoniale, ma è necessario che tale patrimonio generi un determinato ammontare di ricavi. Se la società svolgesse, accanto a quella immobiliare, un’attività commerciale (con ridotto impiego di assets, quindi senza alterare il rapporto patrimoniale), questa potrebbe di per sé inficiare la piena deducibilità degli interessi passivi;

• inoltre va evidenziato come anche il requisito patrimoniale sia ben più stringente del precedente. Se in base alla Circolare 37/E/2009 erano utili a soddisfare la composizione patrimoniale tanto gli immobili locati quanto quelli a disposizione, la nuova formulazione richiede che la prevalenza dell’attivo sia caratterizzata da immobili destinati alla locazione. Diventa
quindi di fondamentale importanza dare evidenza di tale destinazione: in assenza di indicazioni operative in tale senso, pare utile dotarsi, ad esempio, di mandati ad agenzie immobiliari, meglio se provvisti di data certa.

3.1.3 Affitto d’azienda o del ramo d’azienda

Il regime fiscale di tassazione dell’affitto di azienda sia per quanto riguarda le imposte dirette, che per quelle indirette, varia in funzione della natura del soggetto concedente. In particolare, è previsto che se è un imprenditore individuale che affitta l’unica azienda, viene meno in capo ad esso la qualifica di imprenditore e allo stesso modo la qualifica di soggetto passivo ai fini dell’Iva, pur conservando la partita Iva che viene di fatto congelata. Sostanzialmente, si possono avere le seguenti due differenti situazioni:

- **Il concedente è una società o un imprenditore individuale che possiede altre aziende** – in tal caso, egli non perde la qualifica di imprenditore, affittando l’azienda. Pertanto, i canoni d’affitto e tutti i componenti reddituali percepiti durante il contratto concorrono a formare il reddito d’impresa, sia ai fini delle imposte dirette che dell’Irpef.

- **Il concedente è un imprenditore individuale che affitta l’unica azienda** – in questo caso il concedente perde la qualifica di imprenditore, pertanto, i redditi da questo prodotti configurano ai fini Irpef redditi diversi, ai sensi dell’articolo 67, comma 1 lettera h) del Tuir ed esulano dal regime del reddito d’impresa. Il reddito imputabile al concedente è pari alla differenza positiva tra l’ammontare percepito nel periodo d’imposta e le eventuali spese sostenute per il mantenimento del complesso aziendale. L’imputazione del reddito deve avvenire secondo il principio di cassa, tenendo conto dei soli canoni effettivamente percepiti.

Per quanto riguarda il soggetto affittuario, invece, non si pongono particolari problemi. Per effetto del contratto di affitto, infatti, questi acquista la qualifica di imprenditore e, conseguentemente, i componenti reddituali negativi dallo stesso sostenuti rilevano secondo i criteri propri del reddito
d’impresa. I canoni corrisposti per l’affitto dell’azienda, in quanto costi per
godimento di beni di terzi, sono deducibili dal reddito d’impresa secondo gli
ordinari criteri di competenza stabiliti dall’articolo 109 del Tuir.

3.2 Imposte indirette

Come già anticipato in precedenza, la locazione è considerata prestazione di
erservizi e, quindi, si considera effettuata all’atto del pagamento del
corrispettivo.

L’emissione della fattura rappresenta *tout court* il momento impositivo ai fini
della tassazione indiretta ed è, quindi, di fondamentale importanza
determinare se la prestazione interessata sia soggetta all’applicazione
dell’Imposta sul Valore Aggiunto o, in alternativa, a quella di Registro.

A tal fine, è innanzitutto necessario distinguere tra:

- **fabbricati strumentali per natura**;

- **fabbricati ad uso abitativo**,

tenendo presente che la strumentalità per destinazione non rappresenta un
parametro in grado di influire sul tipo di imposizione a cui assoggettare
l’immobile.

Passiamo ad analizzare il trattamento fiscale, a seconda del tipo di immobile.

3.2.1 Fabbricati strumentali

La locazione dei fabbricati strumentali per natura è esente, ai fini
dell’Imposta sul Valore Aggiunto, salvo opzione per l’applicazione
dell’imposta manifestata espressamente dal locatore nell’atto di locazione. In
tal caso si applica l’aliquota ordinaria del 22%, ai sensi dell’art. 10 c. 1 n.8
del DPR n. 633 del 1972.

Il contratto di locazione dei fabbricati strumentali, indipendentemente dal
trattamento IVA, è comunque soggetto a registrazione in termine fisso (30
giorni) con applicazione dell’aliquota proporzionale dell’1%.
3.2.2 *Fabbricati ad uso abitativo*

Tale forma di locazione è normalmente esente, ai fini dell’Imposta sul Valore Aggiunto, salvo i seguenti casi in cui il locatore può optare, nell’atto di locazione, per l’imponibilità:

- fabbricato concesso in locazione dall’impresa che lo ha costruito o vi ha effettuato, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di recupero previsti dall’art. 3 lett. c), d), f) del Dpr n. 380/2011 (Testo Unico dell’edilizia);

- locazione di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, con applicazione dell’aliquota agevolata del 10%.

Il contratto di locazione di fabbricato ad uso abitativo è soggetto a registrazione in termine fisso con applicazione dell’imposta pari ad Euro 67, se l’operazione è imponibile, o in misura proporzionale, del 2% del canone complessivo annuo, se l’operazione è esente.

**4 La disciplina delle società non operative – gli immobili nel test di operatività**

L’art. 30 della Legge n. 724 del 23 dicembre 1994 rubricato “società di comodo” ha introdotto, nel nostro ordinamento, una disciplina finalizzata alla rilevazione e all’identificazione delle società definite “non operative”, cioè quelle che presentano ricavi inferiori ad una soglia minima presunta, ottenuta applicando i coefficienti, stabilita dalla normativa stessa, ai principali assets aziendali.

In particolare l’art. 30, ai fini dell’applicazione dei coefficienti, dispone quanto segue:

1) Il 2% al valore dei beni indicati nell’articolo 85, comma 1 , lettere c), d) ed e) del TUIR nonché delle quote di partecipazione nelle società
commerciali, aumentato del valore dei crediti (ad esclusione di quelli commerciali);

2) Il 6% al valore delle immobilizzazioni costituite da beni immobili e dai beni indicati nell’art. 8-bis, primo comma, lettera a), del D.P.R. n. 633 del 1972, anche in locazione finanziaria; per gli immobili classificati nella categoria catastale A/10 (immobili ad uso ufficio), la predetta percentuale è ridotta al 5%; per gli immobili a destinazione abitativa acquisiti o rivalutati nell’esercizio e nei due precedenti, la percentuale è ulteriormente ridotta al 4%; per tutti gli immobili situati in comuni con popolazione inferiore a 1.000 abitanti la percentuale è dell’ 1%;

3) Il 15% del valore delle altre immobilizzazioni materiali ed immateriali.

In relazione alle modalità di calcolo dei ricavi minimi presunti, il secondo comma dell’art.30 precisa che i ricavi e i proventi, nonché i valori dei beni e delle immobilizzazioni, vanno assunti in base alle risultanze medie dell’esercizio e dei due precedenti. Il medesimo comma dispone che per la determinazione del valore dei beni si applica l’art.110, comma 1, del Tuir secondo cui, per i beni in proprietà le percentuali indicate dall’art. 30 vanno applicate al costo di acquisto o di produzione al lordo delle quote di ammortamento già dedotte.

Prendendo in esame il punto 2), che forma oggetto del nostro lavoro, la norma citata si riferisce in particolare ai terreni ed ai fabbricati. Tali beni assumono rilevanza solo se iscritti in bilancio tra le immobilizzazioni materiali, quindi nelle voci dello schema di stato patrimoniale B.II.1 (terreni e fabbricati) e B.II.4. (altri beni), per un valore pari a quello fiscale (quindi al costo storico al lordo degli ammortamenti, considerando solo le eventuali rivalutazioni fiscalmente rilevanti).
Con la circolare n. 25 E del 4 maggio 2007, l’Agenzia delle entrate ha chiarito che, ai fini del calcolo del test di operatività, vadano inoltre considerate le aree su cui insiste il fabbricato strumentale, a prescindere dalla circostanza che il costo da assumere ai fini della determinazione delle quote di ammortamento deducibili non tenga conto del costo delle stesse.

La stessa circolare ha inoltre chiarito che, per i beni in locazione finanziaria, si deve assumere il costo sostenuto dall’impresa concedente oppure, in mancanza di idonea documentazione, la somma delle quote capitali relative ai canoni di locazione e il prezzo di riscatto.

Dall’analisi del dettato normativo emerge che, ai fini della determinazione dei ricavi minimi presunti, rilevano esclusivamente gli immobili strumentali o destinati all’investimento, ossia quelli classificati in bilancio fra le immobilizzazioni materiali. Pertanto, non assumono rilevanza, ai soli fini della determinazione dei ricavi minimi presunti, i cd. “immobili merce” (vedi supra), ossia quelli che, essendo destinati alla vendita, sono classificati nell’attivo circolante fra le rimanenze.

Appare evidente che le imprese immobiliari di costruzione e quelle di compravendita, iscrivendo i beni oggetto della loro attività nell’attivo circolante (nella voce C.I.4) avranno meno difficoltà a superare il test rispetto alle società immobiliari di gestione.

Non rilevano invece gli immobili concessi in usufrutto costituito a titolo gratuito, in favore di soggetti diversi dai soci o loro familiari, poiché tali immobili non producendo ricavi per la società concedente, non rientrano tra gli asset rilevanti ai fini del test di operatività, né ai fini della determinazione del reddito minimo⁴⁷.

L’agenzia delle entrate ha inoltre chiarito che le “immobilizzazioni in corso” non rilevano ai fini del test di operatività, in quanto non ancora suscettibili di utilizzazione e pertanto non produttive di alcuna forma di reddito⁴⁸.

Il comma 4-bis dell’art. 30 ha previsto che in presenza di situazioni oggettive che hanno reso impossibile il conseguimento di ricavi, di incrementi delle

rimanenze e di proventi, è possibile presentare apposita istanza di interpello per disapplicare la disciplina in oggetto.\(^{49}\)

Con la circolare 5/E del 2 febbraio 2007 l’Agenzia ha individuato alcune oggettive circostanze che, se opportunamente argomentate, possono portare alla disapplicazione della disciplina delle società non operative, anche per le società o gli enti non “immobiliari”, in relazione a determinati immobili posseduti.\(^{50}\)

IL D.Lgs. 158/2015 ha modificato, a partire dal primo gennaio 2016, la disciplina dell’interpello relativo alle società di comodo. A partire da tale data infatti l’interpello relativo a tale disciplina deve essere presentato ai sensi dell’art.11 co.1 lett.b) della 212/2000.

La Relazione illustrativa al decreto, definisce l’interpello in questione “probatorio”, in quanto si sostanza in una richiesta all’Amministrazione tesa ad ottenere un parere sulla sussistenza delle situazioni oggettive che non hanno permesso il conseguimento dei ricavi, degli incrementi di rimanenze e

\(^{49}\) Ai sensi dell’articolo 11, comma 1, lettera b, della legge 27 luglio 2000, n.212, recante lo Statuto dei diritti del contribuente.

\(^{50}\) In via esemplificativa l’Agenzia ha individuato le seguenti situazioni:

1. La società immobiliare ha iscritte in bilancio esclusivamente immobilizzazioni in corso di realizzazione, da destinare successivamente alla locazione ma, ovviamente, non suscettibili, al momento, di produrre un reddito, ancorché minimo. La predetta società non è di comodo in quanto come precisato nella circolare n. 48 del 26 febbraio 1997, par. 2.1 n. 3, vanno comunque escluse dalle immobilizzazioni sia materiali che immateriali quelle “in corso” che si trovino in una fase non idonea a produrre alcun tipo di provento. In presenza di immobili già locati ed altri in corso di realizzo, si potrebbe, altresì, limitatamente a questi ultimi, giungere alla loro parziale esclusione (tramite una disapplicazione parziale) dal “test di operatività” e dal calcolo del reddito minimo presunto;

2. dimostrata impossibilità, per la società immobiliare di praticare canoni di locazione sufficienti per superare il “test di operatività” ovvero per conseguire un reddito effettivo superiore a quello minimo presunto. Ciò si verifica, ad esempio, nei casi in cui i canoni dichiarati siano almeno pari a quelli di mercato, determinati ai sensi dell’articolo 9 del TUIR;

3. dimostrata impossibilità di modificare i contratti di locazione in corso;

4. temporanea inagibilità dell’immobile.
dei proventi ovvero non hanno consentito di effettuare le operazioni rilevanti ai fini dell’imposta sul valore aggiunto.

Come specificato nella Relazione stessa, l’eventuale presentazione dell’istanza di interpello è facoltativa. Il contribuente infatti, con la presentazione dell’istanza, chiede un parere all’Amministrazione in relazione alla corretta qualificazione delle fattispecie e non un parere in relazione alla applicazione delle disposizioni.

Ciò posto, il contribuente che decide di non presentare l’istanza di interpello e che ritiene di possedere i requisiti per disapplicare la disciplina in esame, dovrà darne evidenza nella propria dichiarazione dei redditi.

5 Il conferimento e l’assegnazione dell’immobile al socio

Il conferimento e l’assegnazione possono essere considerate come due operazioni societarie in totale antitesi: la prima si realizza generalmente in avvio di attività societaria, la seconda ha solitamente una finalità liquidatoria. Ma non sempre è così.

Per quanto concerne le imposte dirette, sia il conferimento che l’assegnazione determinano l’emersione di plusvalenze latenti da assoggettare a tassazione in capo ai soggetti interessati.

Ai fini Iva, l’art. 2 del Dpr n. 633 del 1972, esclude da una parte l’imponibilità per i conferimenti delle aziende, e dall’altra include le assegnazioni ai soci fatte a qualsiasi titolo.

5.1 Conferimento di immobili in società

Il conferimento è l’operazione mediante la quale un soggetto (cd. Conferente) apporta beni o servizi a titolo di capitale in una società (cd. Conferitaria), ricevendo in cambio una partecipazione al capitale della società stessa, acquisendo la qualifica di socio.
In linea generale può essere conferita ogni entità, sia bene (proprietà o godimento) che servizio (prestazione di dare, fare, garanzia..) suscettibile di valutazione economica, ed utile per il conseguimento dell’oggetto sociale (tranne alcune eccezioni per le Società per Azioni).

Nel caso di conferimento di un immobile, è necessario presentare una relazione giurata che contenga la descrizione dello stesso nonché i criteri adottati nella valutazione. Tale relazione, resa da un revisore o una società di revisione, deve attestare che il valore del bene è almeno pari a quello attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale attribuito al conferente o del suo aumento e dell’eventuale soprapprezzo.

Dal punto di vista delle imposte dirette, l’operazione può generare materia imponibile in capo al soggetto conferente, a seconda della natura di quest’ultimo:

- nel caso in cui sia una persona fisica operante al di fuori della sfera imprenditoriale, si applica l’art. 67 del Tuir, ai sensi del quale si ha emersione di plusvalenza per gli immobili acquisiti o costruiti da non più di cinque anni da dichiarare tra i redditi diversi;

- negli altri casi, si rientra tra i redditi di impresa il cui valore è dato dalla differenza tra quanto indicato in perizia (generalmente, il valore di mercato) ed il costo storico (valore di carico).

Dunque l’operazione non è soggetta a tassazione quando il soggetto conferente è una persona fisica non imprenditore e l’oggetto, un immobile non acquisito né costruito entro i cinque anni come indicato dall’art. 67 del Tuir.

In tutti gli altri casi, è rilevante il divario tra il valore dell’immobile all’atto del conferimento e quello fiscale precedente; per quanto tale ultimo importo può risultare di difficile individuazione.

Ad esempio, nel caso di una persona fisica non imprenditore, il “costo storico” potrebbe essere rappresentato dal prezzo al quale il soggetto aveva acquisito il bene che va a conferire.
Tale importo sarà successivamente soggetto a tassazione a seconda della natura del soggetto conferente; nulla cambia al variare del soggetto conferitario.

Gli importi dovuti a titolo di imposte di registro, ipotecaria e catastale variano in base alla natura del soggetto conferente e dell’immobile conferito, come di seguito specificato:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Immobile conferito</th>
<th>Conferente</th>
<th>IVA</th>
<th>Registro</th>
<th>Ipotecarie</th>
<th>Catastali</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Fabbricati destinati ad attività commerciali</td>
<td>Privato</td>
<td>-</td>
<td>4%</td>
<td>2%</td>
<td>1%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Soggetto IVA</td>
<td>Imponibile o esente</td>
<td>200</td>
<td>3%</td>
<td>1%</td>
</tr>
<tr>
<td>Aree fabbricabili per attività commerciali (entro 5 anni dal conferimento)</td>
<td>Privato</td>
<td>-</td>
<td>4%</td>
<td>2%</td>
<td>1%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Soggetto IVA</td>
<td>Imponibile</td>
<td>200</td>
<td>200</td>
<td>200</td>
</tr>
<tr>
<td>Fabbricato ad uso abitativo</td>
<td>Privato</td>
<td>-</td>
<td>9%</td>
<td>50</td>
<td>50</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Soggetto IVA</td>
<td>Imponibile</td>
<td>200</td>
<td>200</td>
<td>200</td>
</tr>
<tr>
<td>Terreno edificabile</td>
<td>Privato</td>
<td>-</td>
<td>9%</td>
<td>50</td>
<td>50</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Soggetto IVA</td>
<td>Imponibile</td>
<td>200</td>
<td>200</td>
<td>200</td>
</tr>
<tr>
<td>Terreno agricolo</td>
<td>Privato</td>
<td>-</td>
<td>12%</td>
<td>50</td>
<td>50</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Soggetto IVA</td>
<td>Fuori campo</td>
<td>12%</td>
<td>200</td>
<td>200</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Il valore sul quale applicare le aliquote indicate nella tabella è quello venale in comune commercio; nel caso in cui il conferimento dell’immobile sia contestuale all’accollo di eventuali oneri e passività, il valore imponibile sarà dato dalla differenza tra la valutazione di mercato dell’immobile e quello delle passività correlate.
5.2 Assegnazione di beni immobili ai soci persone fisiche

Le assegnazioni di beni fatte a qualsiasi titolo da:

- società di persone, di capitali e società cooperative;
- enti pubblici o privati;
- associazioni senza personalità giuridica,

sono considerate generalmente cessioni imponibili. La base imponibile è determinata con riferimento al valore normale che, nel caso degli immobili, è dato dall’andamento dei prezzi di mercato.

L’analisi degli aspetti di tale operazione suscitano particolare interesse, sia da un punto di vista delle imposte dirette che di quelle indirette.

5.2.1 Imposte dirette

L’assegnazione di un immobile “societario” genera una doppia imposizione:

1) sulla società, come reddito d’impresa, pari alla differenza tra il valore di mercato del bene assegnato e l’ultimo costo fiscale riconosciuto;

2) sul socio assegnatario, quale reddito di capitale, pari alla differenza tra il valore di mercato sopra citato e il valore della quota di capitale assegnata.

Per il soggetto “assegnante”, tale operazione è equiparata a tutti gli effetti ad una cessione che potrà far emergere plusvalori latenti sull’immobile oggetto di assegnazione. Pertanto, una società che assegna un bene, con un valore iscritto in bilancio pari a 100 (riconosciuto altresì ai fini fiscali) e una valutazione di mercato pari a 300, sconta la tassazione sulla differenza tra i due importi, pari a 200.
Il valore imponibile che emerge, in sede di assegnazione, oltreché all’Imposta sui redditi delle società sarà soggetto anche all’Irap, trattandosi di un ricavo tipico della gestione caratteristica.

Sul socio assegnatario si genera, invece, un reddito di capitale ai sensi dell’art. 47 c. 7 del Tuir, secondo il quale “le somme o il valore normale dei beni ricevuti dai soci in caso di recesso, di esclusione, di riscatto e di riduzione del capitale esuberante o di liquidazione anche concorsuale delle società ed enti costituiscono utile per la parte che eccede il prezzo pagato per l'acquisto o la sottoscrizione delle azioni o quote annullate”.

Pertanto, l’assegnazione genera una distribuzione di utili in natura in capo al socio la cui entità è pari alla differenza tra il valore normale (quindi la relativa valutazione sul mercato, del bene immobile) e il costo fiscalmente riconosciuto della quota o delle azioni che vengono contestualmente annullate. In ogni caso, si presume, che l’operazione generi una riduzione del valore della partecipazione al capitale del soggetto assegnatario.

5.2.2 Imposte indirette

L’assegnazione è sostanzialmente una operazione paritetica al conferimento; pertanto, il trattamento fiscale indiretto è simile a quello visto per quest’ultima.

Per l’indicazione delle aliquote si rinvia alla precedente tabella presente nel paragrafo 5.1.

Come già indicato per il conferimento, il valore sul quale devono essere applicate le aliquote indicate nella tabella è quello venale in comune commercio.

5.3 Assegnazione agevolata di beni immobili ai soci persone fisiche. Le novità della Legge di Stabilità 2016
Nel DDL di Stabilità 2016 vi è la riproposizione della norma che prevede la fuoriuscita agevolata degli immobili dalla società, dal punto di vista delle imposte dirette e dell’imposta di registro. 
Non rientrano tra i beni immobili “agevolabili” quelli strumentali per destinazione.

5.3.1 Imposte dirette

Anzitutto, la base imponibile su cui applicare l’imposta sostitutiva è data dalla differenza tra il valore normale del bene assegnato e il costo fiscalmente riconosciuto.
Per valore normale si intende il valore catastale del bene anche se viene data la possibilità al contribuente che aderisce al regime agevolativo di poter optare tra due scelte:
• il valore di mercato così come definito dall’art. 9, del D.P.R. n. 917/1986;
• il valore catastale, ottenuto attraverso i moltiplicatori ex art. 52, del D.P.R. n. 131/1986.

Nel secondo caso si dovrà procedere come segue:

rendita catastale + il 5% della rendita catastale * i moltiplicatori ex art. 52,  
D.P.R. n. 131/1986

Tali moltiplicatori sono:
• 120 per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A e C;
• 168 per le unità immobiliari del gruppo B;
• 60 per le unità immobiliari classificate nelle categorie castali A/10 e D;
• 40,8 per le unità immobiliari classificate nelle categorie castali C/1 e E;
• 90 per i terreni, esclusi quelli per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria.
Sulla base imponibile così determinata si applica un’imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell’IRAP pari a:

- 8%, per tutte le società
- 10,5%, per le società che risultano essere di comodo in almeno due dei tre periodi d’imposta precedenti a quello in corso al momento dell’assegnazione.

5.3.2 *Imposte indirette*

La nuova possibilità di assegnazione agevolata di beni ai soci prevista nel DDL di Stabilità 2016 non prevede alcuna riduzione dell’imposta sul valore aggiunto. Pertanto il contribuente che intende usufruire della norma agevolativa si troverà a scontare una tassazione “ridotta” per le imposte dirette e una tassazione IVA ordinaria.

In merito all’applicazione dell’*imposta di registro*, l’agevolazione prevede il dimezzamento dell’aliquota proporzionale applicabile, a seconda del tipo di immobile assegnato.

In sintesi:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Immobile assegnato</th>
<th>Assegnatario</th>
<th>Imposte</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>IVA</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Fabbricati strumentali</strong></td>
<td>Privato</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>eccetto quelli per destinazione</td>
<td>Soggetto IVA</td>
<td>Imponibile o esente</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Fabbricato ad uso abitativo</strong></td>
<td>Privato</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Soggetto IVA</td>
<td>Imponibile</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Esente</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Capitolo 3

Aspetti fiscali nelle operazioni su immobili detenuti all’estero
(a cura di Gianluca Carlucci, Walter Gentile e Debora Valenti)

1 Soggetto Privato

Nella trattazione degli aspetti tributari legati ai redditi connessi alla detenzione di immobili all’estero è doveroso accennare ai criteri che determinano lo status di residenza fiscale secondo la disciplina italiana e convenzionale. Saranno trattati anche i principi di tassazione ai quali saranno sottoposti i soggetti fiscamente residenti e quelli non fiscamente residenti all’interno del territorio dello Stato.

La disciplina tributaria italiana all’art. 2 del TUIR\(^{51}\) stabilisce che ai fini delle imposte sul reddito si considerano residenti fiscalmente in Italia le persone che per la maggior parte del periodo di imposta (183 giorni oppure 184 nel caso di anno bisestile anche non consecutivi):

- sono iscritti all’anagrafe della popolazione residente;
- hanno nel territorio dello Stato il proprio domicilio (inteso come centro degli affari ed interessi vitali) ai sensi dell’art. 43 comma 1 del Codice Civile\(^{52}\);
- hanno altresì nel territorio dello Stato la propria residenza (intesa come dimora abituale) ai sensi dell’art. 43 comma 2 del Codice Civile.

---

51 Cfr. Art. 2. TUIR Soggetti passivi: 1. Soggetti passivi dell'imposta sono le persone fisiche, residenti e non residenti nel territorio dello Stato. 2. Ai fini delle imposte sui redditi si considerano residenti le persone che per la maggior parte del periodo di imposta sono iscritte nelle anagrafi della popolazione residente o hanno nel territorio dello Stato il domicilio o la residenza ai sensi del codice civile. 2- bis. Si considerano altresì residenti, salvo prova contraria, i cittadini italiani cancellati dalle anagrafi della popolazione residente e trasferiti in Stati o territori diversi da quelli individuati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale.

52 Cfr. Art 43 Codice Civile Domicilio e residenza: Il domicilio di una persona è nel luogo in cui essa ha stabilito la sede principale dei suoi affari e interessi. La residenza è nel luogo in cui la persona ha la dimora abituale.
Queste tre condizioni sono da considerare alternative, cioè basta possedere una sola di queste per essere considerato residente fiscalmente in Italia.


In merito al domicilio si fa riferimento al centro degli affari ed interessi vitali intesi come quelli di tipo patrimoniale ma anche di tipo sociale, familiare e morale\(^{55}\).

I cittadini italiani che si cancellano dall’anagrafe della popolazione residente e si trasferiscono all’estero in uno Stato a fiscalità privilegiata sono considerati fiscalmente residenti in Italia fino a prova contraria che gli stessi contribuenti devono fornire all’Amministrazione tributaria. Infatti per questi soggetti è prevista un’inversione dell’onere della prova. Gli stati ed i territori con un regime fiscale privilegiato sono individuati dal decreto 4 maggio 1999 Mef cd. Black list persone fisiche. E’ prevista la creazione di una cd. White list contenente l’elenco degli Stati non a fiscalità agevolata con la conseguenza che se un soggetto trasferisce la propria residenza in un Paese escluso da questa lista la presunzione di residenza in Italia e l’inversione dell’onere della prova spetterà a quest’ultimo. Alcuni elementi che possono essere forniti all’Amministrazione finanziaria per dimostrare il trasferimento


della residenza fiscale possono essere: la sussistenza di legami familiari ed affettivi, la disponibilità di una abitazione permanente, il luogo di residenza della famiglia, la partecipazione a riunioni o rivestire cariche sociali\textsuperscript{56}. La Corte di Cassazione con la recente sentenza n. 6501 del 31 marzo 2015 si è pronunciata in merito ad un accertamento dell’Agenzia delle Entrate in tema di determinazione e trasferimento dello status di residenza fiscale di una persona fisica ribadendo la necessità, per la determinazione del centro degli affari e interessi vitali, di fare riferimento al luogo in cui questi sono esercitati e riconoscibili\textsuperscript{57} dai terzi. Questa sentenza ha posto l’accento sul fatto che le relazioni affettive e familiari precedentemente considerate dall’Agenzia delle Entrate in via prioritaria sono un elemento da considerare congiuntamente agli altri, e non hanno rilevanza privilegiata rispetto agli altri elementi utili per la determinazione del cd “domicilio civilistico”.

E’ possibile che secondo la rispettiva disciplina interna una persona fisica sia considerata residente fiscalmente sia in Italia che in un altro Paese estero. In questi casi è necessario fare riferimento alla specifica Convenzione contro le Doppie imposizioni tra l’Italia ed il Paese estero interessato. L’OCSE ha fissato i seguenti criteri per la determinazione dello status di residenza fiscale che devono essere applicati secondo un ordine preciso:

- il possesso dell’abitazione permanente\textsuperscript{58};
- lo Stato in cui il soggetto dimora abitualmente;
- lo Stato in cui il soggetto ha la nazionalità;
- in alternativa le autorità competenti degli stati contraenti risolvono la questione di comune accordo.

Pertanto si analizza il primo requisito richiesto, se non si riesce a definire il Paese di residenza si passa al secondo e così via fino all’ultimo che rappresenta un estrema ratio solo eventuale.

\textsuperscript{56} Cfr. Circolare Ministeriale n. 304 del 1997 paragrafo 4.
\textsuperscript{57} A tal riguardo cfr. Cassazione 18 novembre 2011 n. 24246 e Cassazione 15 giugno 2010 n. 14434.
\textsuperscript{58} Una persona fisica che possiede abitazioni in entrambi gli Stati, è ritenuto residente nello Stato in cui le sue relazioni personali ed economiche sono più strette il cd. “centro degli interessi vitali”. 
L’articolo di riferimento del modello Ocse è il numero 4 ma a seconda del Paese estero di riferimento occorre valutare la specifica convenzione in quanto alcune di esse prevedono il frazionamento del periodo di imposta (es. la Germania) mentre altre parametrano la residenza fiscale all’intero anno di imposta.

L’art. 3 del Tuir\(^59\) stabilisce che i cittadini residenti fiscalmente all’interno del territorio Italiano sono tassati sui redditi ovunque prodotti nel mondo secondo il principio di tassazione mondiale (\textit{World wide taxation principle}).

I soggetti che non rispettano le tre condizioni sopra elencate per la maggior parte del periodo di imposta sono considerati soggetti non fiscalmente residenti in Italia.

Lo stesso art. 3 stabilisce che i soggetti non fiscalmente residenti in Italia sono tassati all’interno del territorio solo sui redditi prodotti all’interno dello Stato Italiano secondo il principio di tassazione alla fonte (\textit{Source taxation principle}).

L’intrecciarsi di tali discipline in ambito internazionale fa sì che un soggetto sia sottoposto a doppia imposizione, nel paese di residenza e nel paese della fonte.

Attraverso il meccanismo del credito di imposta previsto dall’art. 165 del Tuir è possibile recuperare una parte delle imposte pagate all’estero in dichiarazione dei redditi.

1.1 Immobili all’estero di soggetti fiscalmente residenti in Italia

Nel caso in cui il soggetto percipiente del reddito sia un soggetto privato persona fisica non esercente attività di impresa, residente nel territorio dello Stato italiano, il reddito derivante dal fabbricato situato all’estero sarà tassabile ai fini delle imposte dirette a seconda dell’utilizzo dell’immobile.

Pertanto vengono riportate tre fattispecie:

59 Cfr. Art. 3. Base imponibile 1. L’imposta si applica sul reddito complessivo del soggetto, formato per i residenti da tutti i redditi posseduti al netto degli oneri deducibili indicati nell’articolo 10 e per i non residenti soltanto da quelli prodotti nel territorio dello Stato.
Guida alla fiscalità immobiliare

- Immobile all’estero utilizzato in proprio;
- Immobile all’estero concesso in locazione;
- Immobile all’estero alienato.

1.1.1 Utilizzo in proprio

Secondo il Tuir il reddito derivante dal possesso di un immobile situato all’estero e utilizzato in proprio, cd. Immobile a disposizione, è inquadrabile tra i redditi diversi ai sensi dell’art. 67, comma 1, lett. f).\(^60\)

Per una completa analisi della disciplina però occorre verificare se il possessore dell’immobile situato all’estero sia assoggettato o meno a IVIE\(^61\), l’imposta patrimoniale sugli immobili esteri posseduti da soggetti residenti in Italia.

Infatti, nel caso in cui tale immobile sia assoggettato ad IVIE tale reddito è escluso da imposizione diretta ed il percipiente dello stesso non subisce imposizione Irpef.

Questa impostazione è stata chiarita dall’Agenzia delle Entrate attraverso il provvedimento n. 72442 del 5.6.2012. Con questo documento di Prassi l’amministrazione ha emanato le disposizioni attuative della nuova imposta patrimoniale ed ha chiarito che gli immobili esteri non locati assoggettati a IVIE non concorrono alla formazione del reddito complessivo.\(^62\)

Viceversa nel caso in cui l’immobile non sia soggetto a Ivie è necessario andare a verificare la tassazione applicata nello Stato estero:\(^63\):

---

\(^60\) Cfr. Art. 67. TUIR Redditi diversi: 1. Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente: (omiss...) f) i redditi di beni immobili situati all’estero.

\(^61\) Cfr. par. 2 “IVIE – Imposta sul valore degli immobili all’estero”.

\(^62\) La ratio di tale disposizione è riconducibile all’ equiparazione del principio di alternatività Imu-Irpef valido in ambito nazionale anche a livello comunitario.

\(^63\) Cfr. art. 70 TUIR comma 2 Redditi di natura fondiaria: I redditi dei terreni e dei fabbricati situati all'estero concorrono alla formazione del reddito complessivo nell'ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero per il corrispondente periodo di imposta o, in caso di differmità dei periodi di imposizione, per il periodo di imposizione estero che scade nel corso di quello italiano. I redditi dei fabbricati non soggetti ad imposte sui redditi nello Stato estero concorrono a formare il reddito complessivo per l'ammontare percepito nel periodo di imposta, ridotto del 15 per cento a titolo di deduzione forfettaria delle spese.
• se lo Stato estero tassa il fabbricato in base alle rendite catastali (o a criteri similari) il percipiente italiano deve indicare in dichiarazione dei redditi in Italia l’ammontare risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero, al netto delle spese eventualmente riconosciute in deduzione all’estero.
• se lo Stato estero non tassa i fabbricati e non è stato percepito alcun reddito il contribuente non deve dichiarare nulla.

1.1.2 Immobile concesso in locazione

Quando l’immobile situato all’estero è concesso in locazione da un soggetto fiscalmente residente in Italia, il reddito che ne scaturisce è considerato tra i redditi diversi. I riferimenti normativi sono l’art. 67, comma 1, lett. f) e l’art. 70 comma 2 del TUIR.

Se lo Stato estero sottopone a tassazione i canoni di locazione il contribuente deve indicare in dichiarazione l’ammontare dichiarato nello Stato estero, senza alcuna deduzione. Per ovviare alla doppia imposizione il contribuente beneficia del credito d’imposta per le imposte pagate all’estero.

Se lo Stato estero non tassa i canoni di locazione percepiti il contribuente deve dichiarare l’ammontare dei canoni di locazione percepiti, con riduzione del 15% a titolo di spese di manutenzione. Appare utile evidenziare come la deduzione del 15% non risulti allineata a quella del 5% attualmente prevista per gli immobili in Italia, probabilmente frutto del mancato coordinamento del Legislatore al momento del cambiamento della disciplina sulla deduzione forfettaria nei redditi da fabbricato.

È doveroso tener presente che per quanto riguarda gli immobili situati all’estero concessi in locazione non è possibile usufruire del regime della cedolare secca. Infatti la cedolare secca è un sistema di imposizione sostitutiva dell’Irpef esclusivamente per ciò che riguarda i redditi fondiari e non dei redditi diversi a cui appartengono i redditi di immobili locati situati all’estero.
1.1.3 *Alienazione di immobili*

Il reddito derivante dall’alienazione di un immobile localizzato sia in Italia che all’estero, costituisce un reddito diverso ai sensi dell’art. 67, comma 1 lett. a) e b) – nel rispetto del principio del *numerus clausus* valido per i redditi diversi - solamente se viene realizzato attraverso:

- Lottizzazione di terreni e successiva vendita dei terreni e degli edifici;
- Esecuzione di opere intese a rendere edificabili i terreni e successiva vendita dei terreni e degli edifici;
- Cessione a titolo oneroso di immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni;
- Cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria al momento della cessione;

Non essendoci nessuna rilevante differenza rispetto alla disciplina previsto per gli immobili situati in Italia si rimanda alle disposizioni sull’imposizione delle persone fisiche non imprenditori e al capitolo che ha analizzato nel dettaglio ciascuna specifica fattispecie.

In merito al caso in cui concorrono alla formazione del reddito complessivo anche i redditi prodotti all’estero, ed eventuali plusvalenze da esse derivanti, per le imposte pagate all’estero a titolo definitivo spetta il credito di imposta di cui all’art. 165 del TUIR.

Il modello Ocse di convenzione contro le doppie imposizioni disciplina le plusvalenze derivanti dall’alienazione di immobili in modo generico e lascia così alla disciplina interna di ogni singolo Stato stabilire se e come le plusvalenze debbano essere tassate e come debbano essere calcolate. Tale articolo disciplina una tassazione di tipo concorrente tra lo Stato di residenza del percettore e quello della fonte del reddito (luogo in cui si trova il bene immobile). Se, secondo la disciplina interna non è prevista la tassazione, la convenzione contro le doppie imposizioni non impone alcuna imposizione. E’ opportuno analizzare nel dettaglio la Convenzione contro le doppie imposizioni tra i due Paesi e verificare cosa stabilisce la disciplina.
1.2 Credito d'imposta su imposte pagate all'estero

L’art. 165 del TUIR⁶⁴ rubricato “Credito d'imposta per i redditi prodotti all'estero” all’interno del sistema tributario ha lo scopo di eliminare (o quantomeno attenuare) la cd. doppia imposizione giuridica. Si ha doppia imposizione giuridica quando due Stati assoggettano ad imposizione lo stesso soggetto e la stessa tipologia di reddito. Ciò si verifica nel caso di tassazione concorrente, cioè quando ad esempio una persona fisica (o persona giuridica) è assoggettata ad imposizione sia nello Stato di residenza che in quello della fonte, sul medesimo reddito.

Nei paragrafi precedenti è stato analizzato come per la tassazione degli immobili in ambito internazionale, argomento oggetto di questa trattazione,

⁶⁴ Cfr. Art. 165. TUIR Credito d'imposta per i redditi prodotti all'estero: 1. Se alla formazione del reddito complessivo concorrono redditi prodotti all'estero, le imposte ivi pagate a titolo definitivo su tali redditi sono ammesse in detrazione dall'imposta netta dovuta fino alla concorrenza della quota d'imposta corrispondente al rapporto tra i redditi prodotti all'estero ed il reddito complessivo al netto delle perdite di precedenti periodi d'imposta ammesse in diminuzione. 2. I redditi si considerano prodotti all'estero sulla base di criteri reciprocì a quelli previsti dall'articolo 23 per individuare quelli prodotti nel territorio dello Stato. 3. Se concorrono redditi prodotti in più Stati esteri, la detrazione si applica separatamente per ciascuno Stato. 4. La detrazione di cui al comma 1 deve essere calcolata nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta cui appartiene il reddito prodotto all'estero al quale si riferisce l'imposta di cui allo stesso comma 1, a condizione che il pagamento a titolo definitivo avvenga prima della sua presentazione. Nel caso in cui il pagamento a titolo definitivo avvenga successivamente si applica quanto previsto dal comma 7. 5. La detrazione di cui al comma 1 può essere calcolata dall'imposta del periodo di competenza anche se il pagamento a titolo definitivo avviene entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa al primo periodo d'imposta successivo. L'esercizio della facoltà di cui al periodo precedente è condizionato all'indicazione, nelle dichiarazioni dei redditi, delle imposte estere detratte per le quali ancora non è avvenuto il pagamento a titolo definitivo. 6. L'imposta estera pagata a titolo definitivo su redditi prodotti nello stesso Stato estero eccede la quota di imposta italiana relativa ai medesimi redditi esteri, costituisce un credito d'imposta fino a concorrenza della eccedenza della quota d'imposta italiana rispetto a quella estera pagata a titolo definitivo in relazione allo stesso reddito estero, verificatasi negli esercizi precedenti fino all'ottavo. Nel caso in cui negli esercizi precedenti non si sia verificata tale eccedenza, l'eccedenza dell'imposta estera può essere riportata a nuovo fino all'ottavo esercizio successivo ed essere utilizzata quale credito d'imposta nel caso in cui si produca l'eccedenza della quota di imposta italiana rispetto a quella estera relativa allo stesso reddito di cui al primo periodo del presente comma. Le disposizioni di cui al presente comma relative al riporto in avanti e all'indietro dell'eccedenza si applicano anche ai redditi d'impresa prodotti all'estero dalle singole società partecipanti al consolidato nazionale e mondiale, anche se residenti nello stesso Paese, salvo quanto previsto dall’articolo 136, comma 6. 7. Se l'imposta dovuta in Italia per il periodo d'imposta nel quale il reddito estero ha concorso a formare l'imponibile è stata già liquidata, si procede a nuova liquidazione tenendo conto anche dell'eventuale maggior reddito estero, e la detrazione si opera dall'imposta dovuta per il periodo d'imposta cui si riferisce la dichiarazione nella quale è stata richiesta. Se è già decorso il termine per l'accertamento, la detrazione è limitata alla quota dell'imposta estera proporzionale all'ammontare del reddito prodotto all'estero acquisito a tassazione in Italia. 8. La detrazione non spetta in caso di omessa presentazione della dichiarazione o di omessa indicazione dei redditi prodotti all'estero nella dichiarazione presentata. 9. Per le imposte pagate all'estero dalle società, associazioni e imprese di cui all'articolo 5 e dalle società che hanno esercitato l'opzione di cui agli articoli 115 e 116 la detrazione spetta ai singoli soci nella proporzione ivi stabilita. 10. Nel caso in cui il reddito prodotto all'estero concorra parzialmente alla formazione del reddito complessivo, anche l'imposta estera va ridotta in misura corrispondente.
sia necessario fare affidamento alla possibilità di utilizzare il credito di imposta per le imposte versate all’estero, al fine di recuperare queste ultime, dato che per quanto riguarda gli immobili è spesso previsto un tipo di imposizione di tipo concorrente in entrambi gli Stati, di residenza e della fonte.

In questo paragrafo viene esaminata brevemente la disposizione e analizzata la modalità di applicazione.

Il credito di imposta per imposte pagate all’estero può essere richiesto da tutti i soggetti Irpef per previsione espressa di cui all’art. 11, co. 4 del TUIR\(^{65}\) e dai soggetti Ires, comprese le stabili organizzazioni di soggetti esteri. È necessario che il soggetto sia residente fiscalmente in Italia.

Il credito viene applicato in relazione alle imposte assolte all’estero e con riferimento ai redditi che concorrono a formare il reddito complessivo.

In concreto viene data la possibilità di portare in detrazione in dichiarazione dei redditi dall’imposta netta dovuta in Italia una percentuale dell’imposta estera effettivamente pagata e definitiva, nel limite dell’imposta dovuta in Italia in base al seguente rapporto, ai sensi del comma 1 dell’art. 165 del TUIR:

\[
\text{Credito di imposta} = \text{redditi esteri} / \text{reddito complessivo} \times \text{imposta italiana}.
\]

In dichiarazione dei redditi si evidenzia tale credito di imposta nei quadri CR per le persone fisiche\(^{66}\) e nel quadro CE per le Società di capitali e gli Enti non commerciali.

Nel caso in cui sia presente una doppia imposizione in più Stati derivante dalla produzione di redditi in più Stati esteri, il credito di imposta viene

\(^{65}\) Cfr. Art. 11. TUIR Determinazione dell’imposta (omiss.) 4. Dall’imposta netta si detrae l’ammontare dei crediti d’imposta spettanti al contribuente a norma dell’articolo 165. Se l’ammontare dei crediti d’imposta è superiore a quello dell’imposta netta il contribuente ha diritto, a sua scelta, di computare l’eccedenza in diminuzione dell’imposta relativa al periodo d’imposta successivo o di chiederne il rimborso in sede di dichiarazione dei redditi.

\(^{66}\) Si specifica che le persone fisiche che presentano il modello 730 possono ugualmente avvalersi del beneficio del credito di imposta estero.
applicato sempre separatamente per ciascuno Stato come segnalato dal comma 3 dell’art. 165.

Per chiarire meglio il funzionamento di questo metodo definito *per country limitation* si riporta di seguito l’esempio della Circolare n. 9/E del 2015 dell’Agenzia delle Entrate\(^\text{67}\) che ha fornito chiarimenti sull’intera disciplina del credito di impresa per i redditi prodotti all’estero. L’esempio riguarda un soggetto Ires ma lo stesso meccanismo è analogamente applicato ai soggetti Irpef, ad eccezione del riporto delle perdite riguardante esclusivamente le imprese, e viene presentato anche per chiarire quanto effettivamente ed in che limiti è possibile applicare il 165 del TUIR. Tale esempio aiuta a comprendere meglio anche quanto viene spiegato nel prosieguo del presente paragrafo.

Esempio:

– Soggetto IRES che produce redditi in due Stati esteri

<table>
<thead>
<tr>
<th>Reddito Stato A</th>
<th>100</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Reddito Stato B</td>
<td>200</td>
</tr>
<tr>
<td>Reddito di fonte italiana</td>
<td>300</td>
</tr>
<tr>
<td>Perdite pregresse</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>Reddito complessivo</td>
<td>600</td>
</tr>
<tr>
<td>Imposta pagata in A</td>
<td>25</td>
</tr>
<tr>
<td>Imposta pagata in B</td>
<td>75</td>
</tr>
<tr>
<td>Imposta italiana netta dovuta</td>
<td>165</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quota d’imposta italiana relativa al reddito Stato A = \(\frac{100}{600} \times 165\) = 27,50

\(^{67}\) Cfr. Circolare 9/E Agenzia delle Entrate 5 marzo 2015, Disciplina del credito di impresa per i redditi prodotti all’estero - articolo 165 del TUIR – chiarimenti.
Quota d’imposta italiana relativa al reddito Stato B = $\frac{200}{600} \times 165 = 55$

L’imposta pagata in A pari a 25 è completamente detraibile poiché inferiore a 27,5
L’imposta pagata in B pari a 75 non è completamente detraibile. E’ detraibile fino a 55.
La somma delle imposte detraibili è pari a 80 (55+25), inferiore a 165 imposta dovuta in Italia.

Andando a scomporre le parti della formula riportata sopra vediamo che per individuare i redditi esteri occorre fare riferimento ai criteri reciproci a quelli previsti dall’art. 23 del TUIR cioè:

- redditi fondiari derivanti da terreni e fabbricati situati all’estero;
- redditi di capitale corrisposti da Stati esteri o da soggetti non residenti;
- redditi di lavoro dipendente prestato all’estero;
- redditi di lavoro autonomo derivanti da attività esercitate all’estero;
- redditi d’impresa derivanti da attività svolte da stabili organizzazioni all’estero di soggetti residenti;
- plusvalenze conseguite per effetto della cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società non residenti;
- i redditi diversi derivanti da attività svolte all’estero e da beni che si trovano all’estero.

Nel caso in cui il reddito prodotto all’estero concorra parzialmente alla formazione del reddito complessivo, anche l’imposta estera va ridotta in misura corrispondente (art. 165 co. 10 del TUIR).
Il reddito complessivo indicato al denominatore del rapporto deve comprendere anche il reddito estero. Tale reddito va utilizzato al netto e non al lordo delle perdite di precedenti periodi d’imposta ammesse in diminuzione. Tale criterio potrebbe essere
favorevole per il contribuente, in quanto comporta l’indicazione al
denominatore di un valore più basso e quindi aumenta il risultato del
rapporto. Tuttavia, il contribuente potrebbe decidere di limitare lo scomputo
delle perdite pregresse per aumentare l’imposta italiana dovuta, alzando
dunque il limite entro il quale l’imposta estera può essere scomputata in Italia.
Per effetto delle perdite pregresse che influenzano il denominatore del
rapporto, il rapporto in questione può anche assumere valore superiore a 1; in
tal caso la Relazione governativa al D.Lgs. n. 344/2003 chiarisce che il
credito d’imposta “dovrà intendersi acquisito per il 100%” dell’imposta
italiana (che però si riduce per effetto delle perdite).
Il credito d’imposta non spetta qualora non vi sia reddito imponibile in quanto
totalmente assorbito da perdite pregresse e, quindi, si azzeri anche l’imposta
italiana.
L’imposta italiana utilizzata per determinare il limite del credito di imposta
nella formula indicata sopra è quella calcolata sul reddito imponibile. Se
l’imposta estera supera quella italiana il recupero non sarà completo in quanto
il valore del credito per le imposte pagate all’estero non può superare
l’imposta dovuta in Italia.
Le imposte pagate all’estero possono essere recuperate con il meccanismo del
credito di imposta solamente se sono state effettivamente pagate a titolo
definitivo. L’Agenzia delle Entrate con la Circolare n.50 del 12 giugno 2002
ha precisato che si definiscono definitive le imposte “non ripetibili” cioè
quelle non suscettibili di modificazioni a favore del contribuente cioè gli
acconti, e quelle che possono essere oggetto di rimborso anche parziale.
Solamente una volta che le imposte estere siano divenute definitive, il credito
di imposta estero potrà essere riconosciuto in Italia anche in periodi d’imposta
successivi.
Il contribuente che decide di utilizzare il credito di imposta estero ha necessità di conservare ed eventualmente far pervenire all’Agenzia delle Entrate se richiesta:

- copia della dichiarazione dei redditi prodotti all’estero;
- attestazione di versamento delle imposte pagate all’estero;
- documentazione dalla quale risulta l’importo dei redditi prodotti all’estero;
- certificazioni rilasciate dal datore di lavoro o da intermediari italiani o esteri.

Come disciplinato dal comma 8 dell’art. 165 del TUIR la detrazione non spetta nel caso di omessa presentazione della dichiarazione dei redditi o di omessa indicazione dei redditi prodotti all’estero nella dichiarazione presentata. Pertanto per poter fruire del credito è necessario che si rispettino tali adempimenti.

Il credito di imposta estero determinato con le modalità di cui all’art. 165 del TUIR riduce l’importo dell’imposta netta ai sensi dell’art. 22 del TUIR. Se poi l’importo totale dei crediti di imposta sommato ai versamenti in acconto e delle ritenute è superiore all’imposta netta, il contribuente può portare in diminuzione l’eccedenza per il periodo di imposta successivo o chiederne il rimborso in dichiarazione dei redditi. Il contribuente ha inoltre la facoltà di compensare il credito di imposta estero nel modello F24.

1.3 Convenzione contro le doppie imposizioni

---


69 Cfr. Art. 22 del TUIR Scomputo degli acconti 1. Dall'imposta determinata a norma dei precedenti articoli si scomputano nell'ordine: a) l'ammontare dei crediti per le imposte pagate all'estero secondo le modalità di cui all'articolo 165; b) i versamenti eseguiti dal contribuente in acconto dell'imposta; c) le ritenute alla fonte a titolo di acconto operate, anteriormente alla presentazione della dichiarazione dei redditi, sui redditi che concorrono a formare il reddito complessivo e su quelli tassati separatamente. Le ritenute operate dopo la presentazione della dichiarazione dei redditi scomputano dall'imposta relativa al periodo di imposta nel quale sono state operate. Le ritenute operate sui redditi delle società, associazioni e imprese indicate nell'articolo 5 si scomputano, nella proporzione ivi stabilita, dalle imposte dovute dai singoli soci, associati o partecipanti.2. Se l'ammontare complessivo dei crediti di imposta, dei versamenti e delle ritenute, è superiore a quello dell'imposta netta sul reddito complessivo, il contribuente ha diritto, a sua scelta, di computare l'eccedenza in diminuzione dell'imposta del periodo d'imposta successivo o di chiederne il rimborso in sede di dichiarazione dei redditi. Per i redditi tassati separatamente, se l'ammontare delle ritenute, dei versamenti e dei crediti è superiore a quello dell'imposta netta di cui agli articoli 19 e 21, il contribuente ha diritto al rimborso dell'eccedenza.
Le Convenzioni per evitare le doppie imposizioni hanno dato luogo a trattati internazionali attraverso i quali i Paesi contraenti regolano in maniera omogenea l’esercizio della propria potestà impositiva al fine di eliminare duplicazioni d’imposizione sui redditi e/o sul patrimonio dei rispettivi residenti. Tale regolazione è necessaria perché generalmente all’interno di un Paese coesistono due diversi tipi di principi impositivi:

- Il “World Wide Taxation Principle”, ossia principio di tassazione dei redditi prodotti/posseduti globalmente dal soggetto, o principio del reddito mondiale;
- il principio di tassazione del reddito prodotto all’interno del Paese.

Secondo il primo principio, il criterio è quello della residenza del contribuente, come evidenziato in precedenza. Tale sistema permette allo Stato di residenza di assoggettare ad imposizione i redditi dei contribuenti ivi residenti, ovunque essi siano prodotti ed indipendentemente dal regime impositivo applicato. Il secondo principio diversamente, prevede la tassazione dei redditi alla fonte, ovvero, uno Stato ha la facoltà di esercitare la propria potestà impositiva sui redditi prodotti all’interno dello stesso. A sintesi di quanto in precedenza esposto possiamo, quindi, riassumere che mentre il principio di tassazione del reddito mondiale estende la potestà impositiva di uno Stato sui propri residenti anche al di fuori del proprio territorio, il principio di tassazione alla fonte estende la potestà impositiva dello Stato sui soggetti non residenti, che operano sul territorio nazionale, ed ivi producano dei redditi che sarebbero imponibili ove prodotti dai soggetti residenti.

Ad esempio, in virtù dell’applicazione del primo principio, un contribuente si troverebbe a pagare le imposte non solo nel Paese in cui esso produce redditi e ivi risiede mentre, in applicazione del secondo principio, anche per i redditi prodotti all’estero. Per ovviare a tale problema, quindi, gli Stati della...

---

70 Ctr. Ministero delle Finanze e dell’Economia, MEF, Fiscalità Comunitaria e Internazionale - Convenzioni e Accordi - Convenzioni per evitare le doppie imposizioni.

71 Ctr. Fiscalità internazionale - I principi e le norme consuetudinarie del diritto tributario internazionale, Manuela Santamaria, 2009.
Comunità internazionale hanno stipulato una serie di Convenzioni bilaterali che prendono il nome di Convenzioni contro la doppia imposizione. Tali Convenzioni hanno natura pattizia e sono vincolanti per gli Stati firmatari, solo qualora siano ratificate mediante una legge interna. Questi trattati tendono generalmente a disciplinare i seguenti aspetti:

- l’imponibilità di un reddito solamente in uno dei due Stati coinvolti;
- l’imponibilità di un reddito in entrambi gli Stati coinvolti, con l’obbligo di riconoscere, nello lo Stato di residenza, un credito di imposta per l’imposta già assolta nello Stato di origine del reddito;
- l’applicazione del metodo misto, che prevede l’utilizzo del credito d’imposta e allo stesso tempo una soglia massima di tassazione del reddito da parte del Paese in cui questo sia prodotto.

Le Convenzioni contro la doppia imposizione, generalmente, non hanno uno schema libero, e sono stipulate secondo uno schema predisposto dall’OCSE, che assume il nome di Modello OCSE di Convenzione contro le doppie imposizioni.

Questo fondamentale schema di convenzione, risponde alla precisa esigenza, condivisa dagli operatori di tutto il mondo, di non far subire ai redditi derivanti da transazioni internazionali un trattamento fiscale penalizzante rispetto a quelli di origine esclusivamente interna.

A titolo esemplificativo, occorre evidenziare le principali imposte riguardanti i soggetti non residenti:

- l’imposta personale sui redditi (IRPEF);
- l’addizionale regionale all’Irpef;
- l’addizionale comunale all’Irpef;
- l’imposta municipale sugli immobili (IMU).

Per completezza espositiva, di seguito verranno descritte alcune fattispecie di tassazione per particolari categorie di redditi.
1.3.1 Redditi da locazione

Si considerano produttivi di reddito in Italia (quindi soggetti ad imposizione da parte dello Stato Italiano) – salvo quanto previsto dai trattati contro le doppie imposizioni- tutti i beni immobili, ivi ubicati, (terreni e fabbricati) anche se non affittati, appartenenti alla sfera patrimoniale di un soggetto non più fiscalmente residente. Occorre evidenziare inoltre, che al contrario, nel caso in cui una persona fisica fiscalmente residente in Italia possegga dei fabbricati in Paesi esteri, la tassazione dei medesimi dipenderà dal regime fiscale applicato nel Paese in cui l’immobile è situato.

Come disposto dall’articolo 70, comma 2, del TUIR questa particolare categoria di reddito concorre alla formazione del reddito complessivo per l’intero ammontare effettivamente percepito nel periodo d’imposta – applicando in tal caso il principio di cassa –.

1.3.2 Plusvalenza da cessione di immobili

Come precedentemente evidenziato, secondo il World Wide Taxation Principle, vengono assoggettati a tassazione in Italia le plusvalenze derivanti dalla cessione di fabbricati situati all’estero. Come previsto dall’art. 67, comma 1, lettera b) del TUIR sono imponibili le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di beni immobili acquisiti o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquistati per successione e quelli che, per il maggior periodo di possesso, siano stati adibiti ad abitazione principale. Le plusvalenze “sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo [...] Per i terreni acquisitasti per effetto di successione o donazione si assume come prezzo di acquisto il valore dichiarato nelle relative denunce [...] aumentato di ogni altro costo successivo inerente” \(^{72}\).

\(^{72}\) articolo 68 D.P.R. 917/1986.
Nel dettaglio la plusvalenza, quindi, altro non è che la differenza tra il valore attuale del bene ed il suo costo storico di acquisizione, aumentato di ogni altro costo sostenuto per il bene medesimo.

In estrema sintesi è opportuno sottolineare come le plusvalenze realizzate mediante la cessione di fabbricati, rientrano nella categoria dei redditi diversi ai sensi dell’art. 67, co. 1, lett. f), del TUIR, indipendentemente dall’ubicazione dell’immobile.

2 Ivie imposta sul valore degli immobili situati all’estero

2.1 Ambito soggettivo

L’IVIE acronimo di Imposta sul Valore degli Immobili situati all’Estero, è stata istituita dall’articolo 19, commi 13-17, del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201 convertito con modificazioni dalla Legge del 22 dicembre 2011 n. 214.

L’IVIE è un tributo la cui ratio è quella di tassare il possesso, da parte della persona fisica fiscalmente residente in Italia, di un immobile situato in un paese estero.

In generale, l’IVIE è dovuta sugli immobili a qualsiasi uso destinati e detenuti dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato.

I soggetti passivi sono le persone fisiche:
- proprietari di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali per natura o per destinazione utilizzati nell’esercizio di attività d’impresa o di lavoro autonomo;
- titolari di diritti reali di godimento come usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie;
- concessionari, nel caso di concessione di aree demaniali;
- locatari per gli immobili anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.
Guida alla fiscalità immobiliare

Appare evidente, dunque, dall’analisi dell’ambito soggettivo della norma, come ai fini dell’applicazione della stessa sia irrillevante l’uso cui l’immobile è destinato.

Sono esclusi dall’ambito soggettivo di applicazione dell’imposta:
- Società commerciali;
- Società semplici ed enti equiparati;
- Trust;
- Enti non commerciali.

E’ di palmare evidenza come, nel caso in cui l’immobile sia detenuto tramite un trust, occorra considerare se lo stesso sia in realtà un mero “occultamento” e se la disponibilità dei beni che ne costituiscono il patrimonio possa essere attribuito ad altri soggetti che ne beneficiano o ne abbiano l’effettiva disponibilità.

2.2 Base Imponibile dell’IVIE

Da un’analisi in combinato disposto della disciplina dell’IVIE e della disciplina dell’IMU/TASI, è evidente una matrice comune.

Come previsto per l’IMU, anche l’IVIE è un’imposta di carattere patrimoniale, ossia, dovuta in misura proporzionale alla quota di possesso e ai mesi dell’anno nei quali lo stesso si è protratto (viene conteggiato per intero il mese nel quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni).

L’introduzione nel nostro ordinamento di tale imposta si lega a filo doppio con gli adempimenti imposti dal monitoraggio fiscale di tutte le attività patrimoniali e finanziarie detenute oltre il confine dello Stato da tutti i soggetti ivi residenti. Tutti i soggetti che detengono attività immobiliari o finanziarie, nei limiti previsti dalla normativa vigente in materia, sono tenuti ad adempiere all’obbligo del monitoraggio fiscale, anche mediante, la compilazione del quadro RW del modello Unico Persone Fisiche.
La compilazione del quadro RW è condizione necessaria ma non esaustiva degli obblighi in capo a chi è tenuto ad adempiere al monitoraggio fiscale, ed è soltanto il punto di partenza per la determinazione dell’imposta.
La base imponibile dell’IVIE è rappresentata, nella generalità dei casi, dal costo di acquisto dell’immobile, tuttavia qualora l’immobile sia stato costruito è necessario far riferimento al costo di costruzione.
Se non è possibile applicare i criteri appena elencati si deve far riferimento al valore di mercato, risultante da listini elaborati da organismi, enti o società operanti nel settore immobiliare del luogo di ubicazione dell’immobile, al termine del periodo d’imposta di riferimento.
Particolare attenzione deve essere prestata per gli immobili acquisiti a titolo di successione o donazione, in quanto la base imponibile di riferimento è data dal valore dell’immobile come indicato “nella dichiarazione di successione o nell’atto registrato o in altri atti previsti dagli ordinamenti esteri con finalità del tutto analoghe”73.
In assenza, si può far riferimento al costo precedentemente riconosciuto in capo al de cuius ovvero ancora al valore di mercato.
E’ necessario, inoltre, porre attenzione all’ubicazione dell’immobile distinguendo tra immobili situati sul territorio comunitario (o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo – SEE) immobili ubicati su territorio extra – comunitario.
E’ opportuno sottolineare che, come sopra riportato, per tutti gli immobili situati in Europa, il calcolo dell’IVIE è di gran lunga più agevole rispetto al calcolo dovuto per gli immobili situati in paesi extra- UE, in quanto per i primi è prevista la possibilità di utilizzare come base imponibile il valore catastale dell’immobile estero.
Le convenzioni contro le doppie imposizioni sviluppate dall’Italia con gli Stati contraenti appartenenti allo SEE, assicurano infatti, non solo un adeguato scambio d’informazioni utili al calcolo dell’imposta patrimoniale sugli immobili, ma anche ad una corretta applicazione delle imposte italiane.

73 Circolare Agenzia delle Entrate n.28/E del 2 luglio 2012.
Per gli altri Stati extra – UE, il valore dell’immobile da utilizzare come riferimento per la base imponibile ai fini IVIE è costituito dal costo risultante dall’atto di acquisto, o dai contratti da cui risulti il costo complessivamente sostenuto per l’acquisto dei diritti reali diversi dalla proprietà.

Successivamente verrà esemplificata la distinzione sopraelencata come riportata, nella tabella inserita, nella circolare dell’Agenzia delle Entrate N.28/E del 02 luglio 2012.

2.2.1 Immobili situati in Europa

Il valore da prendere a riferimento ai fini della determinazione dell’IVIE è quello catastale, determinato e rivalutato nello stato UE in cui l’immobile è ubicato, ai fini del calcolo e del versamento delle imposte di natura reddituale o patrimoniale, oppure di altre imposte per le quali la base imponibile è la medesima, anche se gli immobili sono pervenuti a titolo di successione o donazione.

Tutto ciò premesso, qualora ad un immobile sia attribuibile più di un valore catastale ai fini delle imposte reddituali e delle imposte patrimoniali, deve essere preso in considerazione ai fini del calcolo dell’IVIE il valore catastale utilizzato ai fini della determinazione delle imposte di natura patrimoniale, incluse quelle di competenza degli enti locali e territoriali.

In estrema sintesi per tutti gli immobili ubicati in Paesi appartenenti all’Unione europea o in paesi aderenti allo Spazio economico europeo (SEE), si prende come base imponibile il valore catastale dell’immobile, inteso come valore dell’immobile utilizzato nella determinazione delle imposte patrimoniali dovute.

In assenza del valore catastale come in precedenza definito, il parametro da considerare è il costo risultante dall’atto di acquisto o, qualora sia irrilevabile, il valore di mercato nel luogo in cui è situato l’immobile.

Per chiarezza espositiva, di seguito la tabella come allegata nella Circolare dell’Agenzia delle Entrate N.28/E del 02 luglio 2012, nella quale:
• se risulta compilata la colonna 2 “Imposta presa a riferimento ai fini della determinazione del valore dell’immobile”, in relazione alla quale si deve assumere quale base imponibile dell’IVIE il valore catastale dell’Immobile utilizzato ai fini dell’assolvimento delle imposte indicate in tale colonna;
• non risulta compilata la colonna 2 (Belgio, Francia, Irlanda e Malta), in relazione alla quale, per la determinazione della base imponibile dell’IVIE, si deve fare riferimento al costo risultante dall’atto di acquisto e, in assenza, al valore di mercato rilevabile nel luogo in cui l’immobile è situato, o a scelta del contribuente, al valore che si ottiene moltiplicando il reddito medio ordinario, eventualmente previsto dalle legislazioni locali, per i coefficienti IMU”.
<table>
<thead>
<tr>
<th>PAESE</th>
<th>IMPOSTA PRESA A RIFERIMENTO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL’IMMOBILE (COLUMNA 2)</th>
<th>IMPOSTE PATRIMONIALI DETRAIBILI (COLUMNA 3)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>AUSTRIA</td>
<td>Grundsteuer</td>
<td>Grundsteuer</td>
</tr>
<tr>
<td>BELGIO</td>
<td>------------------------</td>
<td>Précompte immobilier/Onroerende Voorhefing</td>
</tr>
<tr>
<td>BULGARIA</td>
<td>Danak varhu nedvizhimite imoti (Данак върху недвижимите имоти)</td>
<td>Danak varhu nedvizhimite imoti (Данак върху недвижимите имоти)</td>
</tr>
<tr>
<td>CIPRO</td>
<td>Foros akinitis periousias (Φόρος Ακινήτης Περιουσίας)</td>
<td>Foros akinitis periousias (Φόρος Ακινήτης Περιουσίας)</td>
</tr>
<tr>
<td>DANIMARCA</td>
<td>- Lov om statslig, kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat;</td>
<td>- Lov om statslig, kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat;</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>- Kommunal og amtskommunal grundskyld</td>
<td>- Kommunal og amtskommunal grundskyld</td>
</tr>
<tr>
<td>ESTONIA</td>
<td>Maamaks</td>
<td>Maamaks</td>
</tr>
<tr>
<td>FINLANDIA</td>
<td>Kiinteistövero/Fastighetskatt</td>
<td>Kiinteistövero/Fastighetskatt</td>
</tr>
<tr>
<td>FRANCIA</td>
<td>--</td>
<td>- Tax fonciere</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>- Impôt de Solidarité sur la Fortune</td>
</tr>
<tr>
<td>GERMANIA</td>
<td>Grundsteuer</td>
<td>Grundsteuer</td>
</tr>
<tr>
<td>GRECIA</td>
<td>Foros akinitis periousias (Φόρος Ακινήτης Περιουσίας)</td>
<td>Foros akinitis periousias (Φόρος Ακινήτης Περιουσίας)</td>
</tr>
<tr>
<td>IRLANDA</td>
<td>--</td>
<td>The rates</td>
</tr>
<tr>
<td>ISLANDA</td>
<td>Fasteignagjøld</td>
<td>Fasteignagjøld</td>
</tr>
<tr>
<td>LETTONIA</td>
<td>Nekustamā ĭpašuma nodoklis</td>
<td>Nekustamā ĭpašuma nodoklis</td>
</tr>
<tr>
<td>LITUANIA</td>
<td>Nekilnojamojo turto mokestis</td>
<td>Nekilnojamojo turto mokestis</td>
</tr>
<tr>
<td>LUSSENBURGO</td>
<td>Impôt foncier</td>
<td>Impôt foncier</td>
</tr>
<tr>
<td>MALTA</td>
<td>--</td>
<td>--</td>
</tr>
<tr>
<td>NORVEGIA</td>
<td>Eiendomsskatt</td>
<td>- Eiendomsskatt</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>- Formaeskatt</td>
</tr>
<tr>
<td>OLANDA</td>
<td>Onroerendzaak belasting</td>
<td>Onroerendzaak belasting</td>
</tr>
</tbody>
</table>
2.2.2 **Immobili situati Exta-UE**

Per gli immobili situati in Stati extra-UE, il valore dell’immobile da prendere in considerazione è costituito dal costo risultante dall’atto di acquisto o dai contratti dal quale risulta il costo complessivamente sostenuto per l’acquisto dei diritti reali diversi dalla proprietà, sempre rapportato all’effettivo periodo di possesso dell’immobile.

2.3 **Modalità di calcolo dell’IVIE**

L’imposta è pari allo 0,76% del valore degli immobili ubicati all’estero. Se l’imposta si attesta su valori non superiori ad Euro 200,00 essa non è dovuta, a titolo esemplificativo esiste un’esenzione per tutti quegli immobili il cui
valore complessivo di riferimento per il calcolo non superi orientativamente Euro 26.381,00.

In tal caso, il contribuente è comunque tenuto alla compilazione del quadro RW solo allo scopo di adempiere agli obblighi di monitoraggio fiscale.
Per calcolare il limite che dà diritto all’esenzione, si deve fare riferimento all’imposta determinata sul valore complessivo dell’immobile, a prescindere da quote e periodo di possesso, senza tenere conto delle detrazioni previste per l’eventuale credito d’imposta riconosciuto nel caso in cui sia stata eventualmente versata una tassa patrimoniale nello Stato estero in cui l’immobile è situato.
Nel quadro RW, quindi, a partire dal 2014, dovrà essere indicato come valore dell’immobile, non più il costo storico dell’immobile medesimo, ma la base imponibile dell’IVIE, anche nei casi in cui l’IVIE non sia dovuta dal contribuente.
Una riduzione dell’aliquota dallo 0,76% allo 0,40% è prevista per i soggetti, la cui residenza fiscale rimane in Italia, che prestano lavoro all’estero per lo Stato italiano limitatamente all’immobile adibito ad abitazione principale e per le relative pertinenze, come magazzini, locali di deposito, stalle scuderie, rimesse e autormesse.
L’applicazione dell’aliquota agevolata è fruibile a condizione che il soggetto interessato, non possieda in Italia un’immobile per il quale sussistano congiuntamente le medesime agevolazioni previste ai fini del calcolo della TASI per l’abitazione principale.
L’imposta sul valore degli immobili detenuti all’estero da soggetti residenti in Italia segue analogamente le scadenze previste per le imposte sui redditi delle persone fisiche, comprese quelle relative al versamento dell’imposta in acconto e a saldo:

- versamento del saldo dell’anno precedente e del primo acconto dell’anno in corso entro il 16 giugno;
- versamento del secondo acconto entro il 30 novembre.
La risoluzione dell’Agenzia delle Entrate n. 27/E del 19 aprile 2013 ha istituito i codici tributo per il versamento dell’IVIE che vengono qui di seguito riportati:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Codice</th>
<th>Descrizione</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>4041</td>
<td>&quot;Imposta sul valore degli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato - art. 19, c. 13, DL. n. 201/2011, conv., con modif., dalla L. n. 214/2011, e succ. modif. - SALDO&quot;</td>
</tr>
<tr>
<td>4042</td>
<td>&quot;Imposta sul valore degli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato - art. 19, c. 13, DL. n. 201/2011 conv., con modif., dalla L. n. 214/2011, e succ. modif. - Società fiduciarie - SALDO&quot;</td>
</tr>
<tr>
<td>4044</td>
<td>&quot;Imposta sul valore degli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato - art. 19, c. 13, DL. n. 201/2011, conv., con modif., dalla L. n. 214/2011, e succ. modif. – ACCONTO PRIMA RATA&quot;</td>
</tr>
<tr>
<td>4045</td>
<td>&quot;Imposta sul valore degli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato - art. 19, c. 13, DL. n. 201/2011, conv., con modif., dalla L. n. 214/2011, e succ. modif. - ACCONTO SECONDA RATA O ACCONTO IN UNICA SOLUZIONE&quot;</td>
</tr>
</tbody>
</table>

I codici tributo, precedentemente esposti, devono essere inseriti nella sezione "Erario" del Modello F24, in corrispondenza delle somme della colonna
"importi a debito versati", nel campo "anno di riferimento", va indicato l'anno d'imposta per il quale si effettua il versamento.

Per completezza espositiva si ritiene opportuno riportare un esempio pratico, sia per indicare la consistenza dell’investimento estero che per il calcolo dell’IVIE.

Ipotizziamo che un contribuente fiscalmente residente in Italia detenga un immobile in Francia (per il quale si prende con riferimento la base sulla quale la tassa francese è stata calcolata) del valore di Euro 3.250,00 della “Taxes Foncierès”.

Dunque la base imponibile per il calcolo dell’IVIE, al quale per analogia si applicano le regole ordinarie dell’IMU, sarà rappresentata dal valore dell’immobile pari ad Euro 3.250,00 moltiplicata per 160, dunque pari ad Euro 520.000.

L’aliquota IVIE da applicare è pari allo 0,76%.

L’IVIE dovuta per il periodo di riferimento è dunque pari ad Euro 3.952,00 (520.000 X 0,76%).

Il contribuente, inoltre, ha la possibilità di detrarre il credito d’imposta generatosi dalle imposte dovute sull’immobile situato in Francia, con esclusione della Tassa sui Rifiuti. Ipotizzando che le imposte versate siano pari ad Euro 800,00 e che l’acconto IVIE versato nel periodo d’imposta di riferimento sia di Euro 1.950,00, sarà dovuto un saldo d’imposta pari ad Euro 1.202,00 (3.952,00 – 800,00 – 1.950,00).

Un contribuente ha la residenza in Italia ma nel 2012 ha acquistato in Lussemburgo un immobile, nel quale ha aperto una galleria d’arte, sostenendo un costo pari ad Euro 190.000,00. Tale immobile, che risulta tutt’ora detenuto, ha comportato il versamento di un’imposta patrimoniale, nel Paese in cui è ubicato, di Euro 460,00. Poiché non è possibile determinare il valore catastale rivalutato dell’immobile da parte del Lussemburgo, dovremo far riferimento al costo d’acquisto come base imponibile per il calcolo dell’IVIE.\footnote{Circolare Monografica 12 maggio 2015, n. 2158 a cura di Armando Urbano.}
2.4 Detrazioni per crediti d’imposta

L’articolo 165 del DPR n. 917/1986 Testo Unico delle Imposte sui redditi individua le casistiche per le quali spettano in Italia crediti d’imposta per le imposte versate all’estero e le modalità per poterne usufruire. Tuttavia, per la specifica formulazione dell’articolo è escluso dal campo di applicazione dell’IVIE il meccanismo ivi previsto.

L’articolo 8 comma 16 del D.L n. 16 del 2012 che ha modificato l’articolo 19 del D.L. n. 201 del 2011 che ha introdotto l’IVIE ha previsto uno specifico credito d’imposta applicabile solo ai fini della suddetta imposta statuendo che: “dall’imposta di cui al comma 13 si riduce, fino a concorrenza del suo
ammontare, un credito d’imposta pari all’ammontare dell’eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l’immobile”.

In sostanza, dall’IVIE dovuta viene scomputato quanto versato all’estero, a titolo d’imposta patrimoniale, nel medesimo periodo.

Tutto ciò premesso, si rende necessario effettuare un’ulteriore precisazione analizzando il secondo periodo dell’articolo “per gli immobili situati in Paesi appartenenti alla Unione europea o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo che garantiscono un adeguato scambio d’informazioni, dalla predetta imposta si deduce un credito d’imposta pari alle eventuali imposte di natura patrimoniale e reddituale gravanti sullo stesso immobile, non già detratte ai sensi dell’articolo 165 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917”75.

In estrema sintesi il Legislatore Italiano ha concesso un credito di imposta relativamente all’imposta patrimoniale versata nel paese estero, ma per i soli Paesi UE e per i Paesi SEE che garantiscono un adeguato scambio di informazioni. Il credito d’imposta non può, in ogni caso, superare l’imposta dovuta in Italia.

3 Monitoraggio fiscale e quadro RW

Gli obblighi di monitoraggio fiscale e di compilazione del quadro RW all’interno del modello di dichiarazione Unico Persone Fisiche, sono state modificate dall’introduzione, all’interno del nostro Ordinamento della Legge 6 agosto 2013, n. 97 recante “Disposizioni per l’adempimento degli obblighi derivanti dall’appartenenza dell’Italia all’Unione europea”.

Di fatto le disposizioni introdotte, ai fini del monitoraggio fiscale, mirano al completament del quadro normativo di riferimento in materia di antiriciclaggio, fornendo una disciplina omogenea sul sistema di controllo fiscale e valutario degli investimenti detenuti all’estero.

75 Articolo 16, comma 2 del D.L n. 16 del 2012 che ha modificato l’articolo 19 del D.L. n. 201 del 2011.
3.1 Assetto normativo

Per “monitoraggio fiscale” si intende la regolamentazione delle attività estere e degli investimenti detenuti all’estero da persone fisiche, enti non commerciali e soggetti indicati all'articolo 5 del Testo unico delle imposte sui redditi D.P.R. n. 917/86, residenti nel territorio italiano.

Essa viene attuata mediante una serie di adempimenti posti in capo ai contribuenti, che detengono le attività estere, e degli intermediari che intervengono nelle operazioni di trasferimento transfrontalieri.


La normativa di riferimento, rappresenta il fondamento per l’attuazione del controllo di talune informazioni finanziarie che intercorrono con i Paesi esteri, anche in risposta alla predisposizione dei meccanismi di scambio di informazioni tra gli stessi Stati. In altri termini, tale legge attuativa della liberalizzazione dei movimenti di capitali, ha stabilito per i soggetti residenti:

- la facoltà di detenere in Italia o all’estero valute, titoli e valori mobiliari esteri;
- la facoltà di costituire e detenere all’estero conti e depositi in valuta o in euro;
- la facoltà di esportare mezzi di pagamento, titoli di credito, valori mobiliari e disponibilità valutarie;
- la facoltà di regolare le operazioni con l’estero oltre che attraverso gli intermediari autorizzati, anche mediante movimentazione di conti correnti esteri, consegna materiale di mezzi di pagamento in Italia o all’estero e compensazione di partite con soggetti non residenti.
L’introduzione della normativa sul monitoraggio fiscale, va dunque analizzata nell’ottica di garantire la corretta applicazione del “worldwide principle”, in base al quale i soggetti fiscamente residenti in Italia, sono tassati in Italia per i redditi ovunque prodotti.

Il D.L. n. 167/90, costituito da 9 articoli, prevede essenzialmente tre tipologie di adempimenti:

- obbligo di dichiarazione doganale dei trasferimenti al seguito o in plico postale di denaro contante e valori assimilati da parte di soggetti residenti e non residenti;
- obbligo a carico degli intermediari abilitati di conservazione e trasmissione all’Amministrazione finanziaria dei dati relativi a trasferimenti di denaro, titoli o certificati in serie o di massa da parte dei residenti;
- obbligo di dichiarazione degli investimenti detenuti all’estero e delle attività estere di natura finanziaria, in un apposito modulo da allegare alla dichiarazione annuale dei redditi, denominato quadro RW.

In taluni casi, è previsto l’esonero dagli adempimenti, di monitoraggio fiscale, per operazioni di importo complessivamente inferiore a determinati limiti quantitativi fissati rispettivamente:

- in euro 10.000 per l’obbligo di dichiarazione doganale dei trasferimenti al seguito;
- in euro 15.000 per l’obbligo di trasmissione da parte degli intermediari dei dati relativi a trasferimenti di denaro;
- in euro 15.000 per l’obbligo di dichiarazione dei saldi dei soli depositi e conti correnti bancari detenuti all’estero.

I contribuenti che, ai sensi della Legge n. 167/90, sono soggetti all’obbligo di monitoraggio fiscale, sono tenuti alla compilazione dell’apposito quadro RW della dichiarazione annuale dei redditi, ovvero il Modello Unico Persone Fisiche.

Nel Quadro RW, come stabilito dall’articolo 4 della Legge in commento, devono essere indicati, per ogni periodo d’imposta, tutti gli investimenti
detenuti all'estero ovvero le attività estere di natura finanziaria, suscettibili di produrre redditi imponibili in Italia.

I soggetti tenuti ad assolvere gli obblighi di monitoraggio fiscale sono le persone fisiche, gli enti non commerciali e le società semplici e i soggetti equiparati, fiscalmente residenti in Italia.

Nessun obbligo di monitoraggio fiscale è previsto per gli enti commerciali, per le società, siano esse di persone che di capitali ad eccezione delle società semplici.

Ai sensi degli articoli 5, comma 3, lettera D), e 73, comma 3 del TUIR, sono considerati residenti in Italia, i soggetti che per la maggior parte del periodo d’imposta hanno la sede legale o la sede dell’amministrazione o l’oggetto principale nel territorio dello Stato.

I contribuenti sopra citati, tenuti al monitoraggio fiscale, rientrano nell’obbligo dichiarativo nell’ipotesi di detenzione di attività finanziarie e patrimoniali, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, indipendentemente dalle modalità di acquisizione, quindi, anche se pervenute a titolo di successione o donazione.

Per mera completezza espositiva, le sentenze della Cassazione, Sezione tributaria, dell’11 giugno 2003, n. 9320 e del 21 luglio 2010, nn. 17501 e 17502 hanno stabilito che sono tenuti ad adempiere agli obblighi di monitoraggio fiscale, non solo i titolari delle attività detenute all’estero, ma anche coloro che ne abbiano la disponibilità o la possibilità di effettiva movimentazione.

A titolo esemplificativo, in caso di conto corrente estero intestato ad un soggetto fiscalmente residente con delega di firma ad un altro soggetto ivi residente, l’obbligo di compilazione del quadro RW sussiste non solo nel caso di possesso diretto, ma anche nel caso in cui le predette attività siano possedute per il tramite di interposta persona.

Una persona fisica, fiscalmente residente in Italia, che detiene un immobile all’estero del valore di Euro 650.00,00 in comproprietà con altri tre soggetti, sarà tenuto alla compilazione del quadro RW nel quale indicherà l’intero
valore dell’immobile (650.000,00) riportando la percentuale di possesso pari al 25%.

3.2 Valorizzazione dell’IVIE

Per assolvere agli obblighi di monitoraggio fiscale, nella dichiarazione dei redditi il contribuente è tenuto ad indicare le attività estere di natura finanziaria e gli investimenti all’estero, detenuti nel periodo di riferimento oggetto della dichiarazione, attraverso i quali possono essere conseguiti redditi imponibili in Italia.

Le attività patrimoniali devono essere dichiarate nel quadro RW indipendentemente dall'effettiva produzione di reddito nel periodo d'imposta; per far scattare l'obbligo dichiarativo, è infatti sufficiente che la loro capacità di produrre reddito imponibile sia “meramente potenziale e quindi eventuale e lontana nel tempo derivante dall’alienazione, dall’utilizzo nonché dallo sfruttamento del bene, anche senza organizzazione d’impresa”76.

Di conseguenza devono essere dichiarati nel quadro RW anche i beni patrimoniali che non hanno prodotto redditi imponibili nell'anno oggetto di dichiarazione, come ad esempio immobili tenuti a disposizione, oggetti preziosi, opere d'arte e così via.

L'obbligo sussiste, ai fini del monitoraggio fiscale, indipendentemente dall’importo delle attività finanziarie e patrimoniali possedute nel periodo.

Come precedentemente sottolineato, gli investimenti da valorizzare all’interno del quadro RW sono costituiti da beni patrimoniali situati all’estero suscettibili di produrre reddito imponibile in Italia.

In tale indicazione rientrano:

- immobili situati all’estero o diritti reali immobiliari o quote di essi;
- imbarcazioni o navi da diporto;
- altri beni mobili iscritti nei pubblici registri esteri, nonché quelli che pur non essendo iscritti in tali registri, avrebbero i requisiti per essere iscritti in Italia.

76 Circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 38/E del 2013.
Tutto ciò premesso a partire dall’anno d’imposta 2013, attraverso la compilazione del quadro RW il contribuente potrà assolvere ad un duplice obiettivo:

- monitoraggio fiscale delle attività patrimoniali e finanziarie detenute all’estero da soggetti fiscamente residenti in Italia;
- determinazione dell’IVIE e dell’IVAFE, rispettivamente imposta sulle attività patrimoniali (imposta sul valore degli immobili all’estero), la prima, e di natura finanziaria (imposta sul valore delle attività finanziarie all’estero), la seconda.

I soggetti non tenuti al pagamento dell’IVIE e/o dell’IVAFE dovranno utilizzare i medesimi criteri di valorizzazione delle attività esclusivamente ai fini del monitoraggio fiscale.

3.3 Profili sanzionatori

Per quanto concerne le sanzioni in materia di monitoraggio fiscale, esse sono disciplinate dall’art. 5 comma 2 del DL n. 167/1990 con successive modificazioni dal DL n. 78 del 2009 nella misura:

- in via generale, dal 3 al 15 per cento, dell’ammontare degli importi non dichiarati;
- dal 6 al 30 per cento dell’ammontare degli importi non dichiarati, con riferimento alla detenzione di investimenti nei Paesi Black list77.

Tuttavia, ai sensi del comma 7 dell’articolo 5-quinquies appena introdotto, considerando la natura spontanea della collaborazione con l’Amministrazione finanziaria, (Voluntary Disclosure) ai soli fini della predetta procedura di collaborazione, è prevista l’applicazione della sanzione minima prescritta per le citate violazioni.

Nei casi in cui il contribuente si mostri non collaborativo e “trasparente”, lo stesso potrà comunque beneficiare della riduzione delle sanzione ad un quarto dei minimi edittali.

---

77 Circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 10/E, del 13 marzo 2015.
E’ prevista, inoltre, una particolare ipotesi sanzionatoria nel caso in cui la dichiarazione relativa agli investimenti detenuti all’estero, da soggetti fiscalmamente residenti in Italia, venga presentata dal contribuente con un ritardo non superiore ai 90 giorni dal termine di presentazione originariamente previsto per il 30 settembre 2015, quindi entro il 31 dicembre 2015, in tale caso la sanzione da applicare risulta essere pari ad Euro 258,00.

4. **Reddito D’impresa - Redditi relativi a immobili esteri percepito da soggetti residenti**

All'interno del presente contributo analizzeremo la tassazione degli immobili esteri detenuti da soggetti italiani, nello specifico da immobili detenuti da parte di società. La classificazione degli immobili, ed il trattamento fiscale sono i medesimi già trattati nel 2° capitolo della guida, al quale ci si riporta integralmente per ciò che attiene alla tipologia degli stessi (immobili merce, strumentali e patrimoniali) ed ai profili squisitamente fiscali.

Preme pertanto ricordare che:

- gli immobili merce detenuti all’estero saranno produttivi di reddito di impresa secondo le risultanze del Conto Economico, in particolare tramite:
  
  - i ricavi derivanti dalla vendita (voce A.1 del CE);
  - le variazioni delle rimanenze (voce A.2 del CE);
  - i proventi derivanti dalla loro locazione (voce A.5 del CE);
  - i costi di costruzione (voci B.6, B.7, B.9 ecc.).

Sul piano fiscale concorrono, fino a quando non sono ceduti, alla formazione del reddito d'impresa come variazione delle rimanenze finali, ai sensi dell'art. 92 del TUIR. nel costo fiscale degli immobili merce confluiscono anche gli

---

78 Artt. 93, 109 e 110 DPR 917/86 (TUIR).
oneri accessori di diretta imputazione, con esclusione delle spese generali e gli interessi passivi relativi a prestiti contratti per la loro costruzione o ristrutturazione (art. 110 co 1 lett. b del Tuir).

Per quanto riguarda i criteri di valutazione degli immobili merce, l'art. 2426 c.c. prevede che qualora il valore di realizzo delle giacenze, così come desumibile dall'andamento del mercato, sia inferiore alla valutazione al costo di acquisto o di produzione, occorre valorizzare le giacenze di magazzino a tale minor valore. La determinazione del valore di mercato generalmente va effettuata per le materie prime e sussidiarie e semilavorati al costo di sostituzione\(^\text{79}\) mentre per i prodotti in corso di lavorazione, i semilavorati e i prodotti finali e merci, al valore netto di realizzo\(^\text{80}\).

- Gli immobili Strumentali “esteri” partecipano alla formazione del reddito d'impresa secondo le risultanze del Conto Economico, in particolare:
  
  - tramite le plusvalenze derivanti dalla loro vendita (voce A.5 o E.20 del CE);
  - tramite i proventi derivanti dalla loro locazione (voce A.5 del CE);
  - tramite i componenti negativi ad essi afferenti quali quote di ammortamento, spese di manutenzione, assicurazioni, interessi passivi, ecc.

Se locati, saranno tassati per competenza sui canoni percepiti. In ogni caso sono deducibili i costi ad essi inerenti. Nel caso in cui lo Stato estero in cui gli immobili sono ubicati tassi i canoni di locazione l'Italia riconosce un credito d'imposta a fronte delle imposte pagate all'estero.

Il reddito prodotto dagli immobili “Patrimonio” detenuti all’estero concorre alla formazione del reddito di impresa (art. 70 co. 2 del TUIR) in base all’ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero.

\(^{79}\) Rappresenta il costo con il quale una determinata voce di magazzino può essere riacquistata o riprodotta.

\(^{80}\) Il valore di realizzo è il prezzo di vendita.
per il corrispondente periodo di imposta, ovvero, nel caso di redditi non soggetti ad imposizione nello Stato estero, in base all'ammontare percepito nel periodo di imposta, ridotto del 15% a titolo di deduzione forfettaria delle spese. (Circolare AE 13.03.2006 n.10).

In caso di locazione, qualora i canoni siano soggetti ad imposte estere, è possibile beneficiare del credito d'imposta di cui all'art. 165 co. 6 del Tuir. Nella sostanza i terreni e i fabbricati che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa né beni alla cui produzione o scambio è diretta l'attività di impresa, concorrono a formare il reddito secondo le "risultanze catastali del paese estero". Di fatto l'immobile viene tassato con criteri analoghi a quelli previsti per i privati. Nel caso degli immobili esteri dovranno, quindi, essere neutralizzate le spese (variazione in aumento quadro F) e i proventi (variazione in diminuzione) e andrà indicato il reddito determinato catastalmente come previsto per i soggetti privati.
Capitolo 4

*Il regime fiscale degli immobili per i professionisti*

(a cura di Franca Brusco e Arianna Taccone)

1 Premessa

Il presente capitolo analizza il trattamento fiscale delle possibili forme di acquisizione di un’immobile, da parte di un professionista, per lo svolgimento della propria attività.

In via principale, viene esaminato il carico fiscale ai fini delle imposte dirette e indirette di un’immobile acquisito sia a titolo oneroso che gratuito mediante:

- compravendita
- leasing
- locazione
- comodato
- successione
- donazione
Premesso che “non si considerano produttivi di reddito fondiario gli immobili che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni” e che “ai fini delle imposte sui redditi si considerano strumentali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione”\textsuperscript{81}, è opportuno soffermarsi:

- sul significato che assume il concetto di \textit{immobile strumentale} per il professionista,

- sulla \textit{modalità di partecipazione} dell’immobile alla formazione del reddito del professionista.

\begin{flushleft}
\textbf{1.1 Definizione di immobile strumentale per il professionista}
\end{flushleft}

Per il professionista si considera strumentale l’immobile \textit{utilizzato esclusivamente per esercitare l’attività professionale}. E’ l’utilizzo, inteso come destinazione dell’immobile per lo svolgimento dell’attività professionale, a determinarne la strumentalità. Per questo motivo, appare configurabile per il professionista la sola strumentalità “per destinazione” e non quella “per natura”\textsuperscript{82}.

Il concetto di \textit{immobile strumentale} per un professionista prescinde:

\begin{itemize}
  \item[a)] dalla \textit{categoria catastale} in cui l’immobile risulta censito. Da ciò ne deriva che il professionista: “titolare di un immobile di categoria catastale A/10 che non utilizza per lo svolgimento della professione, non potrà dedurre le relative quote di ammortamento, dal momento che l’immobile manca del requisito della strumentalità;
\end{itemize}

\textsuperscript{81} D.P.R. n. 917/1986, art. 43.
\textsuperscript{82} \textit{Cfr} Studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 64/2011T, par.2.
titolare di un immobile di categoria catastale A (diverso da A/10) che utilizza per lo svolgimento della professione, potrà dedurre le relative quote di ammortamento;

titolare di una cantina, categoria catastale C/2, che utilizza per archiviare le pratiche dei propri clienti, potrà dedurre le relative quote di ammortamento\(^83\).

b) dall’indicazione dell’immobile nell’inventario e, quindi, dal fatto che l’acquisizione sia stata effettuata dal professionista in qualità di persona fisica o di esercente la professione\(^84\).

Se nell’ambito della determinazione del reddito di impresa\(^85\), la mancata annotazione dell’immobile nell’inventario esprime la volontà dell’imprenditore di “conservare” il cespite nel patrimonio personale, nell’ambito della determinazione del reddito di lavoro autonomo una disposizione analoga non è prevista. Il professionista non ha possibilità di scelta, rispetto all’imprenditore, dal momento che per il solo fatto di utilizzare l’immobile per svolgere l’attività professionale il cespite è “attratto” nel patrimonio professionale. Ciò, anche nel caso in cui, acquisti l’immobile in qualità di privato e decida, successivamente, di destinare l’immobile per lo svolgimento della propria attività.\(^86\)

1.2 Modalità di partecipazione dell’immobile alla formazione del reddito del professionista

Da quanto emerge dal paragrafo precedente la condizione che l’immobile sia utilizzato o meno per lo svolgimento dell’attività professionale delinea una

---

\(^{83}\) Cfr. Studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 64/2011T, par.2.

\(^{84}\) Risoluzione Agenzia delle Entrate del 2 marzo 2010 n. 13.

\(^{85}\) D.P.R. n. 917/1986, art. 65 “Beni relativi all’impresa "Per le imprese individuali, ai fini delle imposte sui redditi, si considerano relativi all'impresa, oltre ai beni indicati alle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 85, a quelli strumentali per l'esercizio dell'impresa stessa ed ai crediti acquisiti nell'esercizio dell'impresa stessa, i beni appartenenti all'imprenditore che siano indicati tra le attività relative all'impresa nell'inventario tenuto a norma dell'articolo 2217 del codice civile. Gli immobili di cui al comma 2 dell'articolo 43 si considerano relativi all'impresa solo se indicati nell'inventario...”.

\(^{86}\) Cfr Studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 64/2011T, par.11.
differente attuazione delle regole che determinano il reddito del professionista. In particolare, se il professionista:
- utilizza esclusivamente l’immobile per svolgere l’attività professionale, l’immobile non concorre alla formazione del reddito come reddito fondiario$^{87}$;
- utilizza l’immobile per esigenze personali, l’immobile concorrerà alla formazione del reddito come reddito fondiario.

2 Acquisto dell’immobile utilizzato per l’esercizio dell’attività professionale

Il professionista che decide di acquistare$^{88}$ un immobile:

– subisce da subito un carico fiscale ai fini delle imposte registro/Iva, ipotecaria e catastale,

– ai fini Irpef ed Irap non subisce alcun carico fiscale. Piuttosto le eventuali componenti negative derivanti dall’acquisto concorranno alla determinazione del reddito di lavoro autonomo,

– versa l’Imu e la Tasi in base alle aliquote stabilite dal comune in cui è situato l’immobile.

2.1 Acquisto dell’immobile destinato esclusivamente all’attività professionale: carico fiscale ai fini delle imposte indirette

Per determinare il carico fiscale ai fini delle imposte di registro/Iva, ipotecaria e catastale, è necessario:

$^{87}$ D.P.R. n. 917/1986, art. 25 “Redditi fondiari”: Sono redditi fondiari quelli inerenti ai terreni e ai fabbricati situati nel territorio dello Stato che sono o devono essere iscritti, con attribuzione di rendita, nel catasto dei terreni o nel catasto edilizio urbano. I redditi fondiari si distinguono in redditi dominicali dei terreni, redditi agrari e redditi dei fabbricati.

$^{88}$ Art. 1470 c.c.
i. capire se si sta acquistando un immobile abitativo o strumentale;

ii. inquadrare il soggetto che cede l’immobile al professionista, e quindi, analizzare il diverso carico fiscale a seconda che sia un soggetto privato o un soggetto passivo;

iii. stabilire se il professionista acquista l’immobile in qualità di privato o di esercente la professione.

Per quanto riguarda il punto ii., è opportuno precisare che il diverso carico fiscale deriva dalla differente modalità di calcolo della base imponibile su cui determinare l’imposta di registro.

Se il professionista acquista come soggetto privato può richiedere la tassazione in base al prezzo-valore\(^{89}\), ossia assumendo come base imponibile il valore catastale. In particolare con il prezzo valore, la base imponibile, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, è costituita dal prodotto che si ottiene moltiplicando la rendita catastale per i coefficienti di aggiornamento e rivalutazione indipendentemente dal corrispettivo dichiarato nel contratto.

Se il professionista acquista in qualità di soggetto esercente la professione, la base imponibile è costituita dal prezzo pattuito e dichiarato nell’atto dalle parti, e non dal valore catastale.

Tuttavia, nelle ipotesi di applicazione dell’imposta di registro proporzionale, la stessa non può comunque essere inferiore ad Euro 1.000\(^{90}\).

2.1.1 Acquisto di un immobile strumentale da privato

Ai fini delle imposta di registro/Iva, ipotecaria e catastale, il carico fiscale nella fattispecie in argomento, è dato da:

\(^{89}\) L. 266/2005, art. 1,comma 497 e Cfr. par. 2.2., Novità relative alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella tassazione dei trasferimenti immobiliari dal 1.01.2014, Lavoro della Commissione Imposte Indirette ODCEC di Genova.

\(^{90}\) D. Lgs. 2011 n. 23, art. 10, comma 2.
Guida alla fiscalità immobiliare

– Iva: non dovuta;

– Imposta di Registro: si applica l’aliquota 9 %\(^91\) da calcolarsi sul prezzo pattuito o sul valore catastale\(^92\);

– Imposta Ipotecaria: in misura fissa pari a Euro 50\(^93\);

– Imposta Catastale: in misura fissa pari a Euro 50\(^94\).

2.1.2 Acquisto di un immobile strumentale da soggetti passivi comprese le imprese costruttrici, o di ristrutturazione, cedente l’immobile oltre i 5 anni dall’ultimazione dei lavori

Il carico fiscale per il professionista che acquista da impresa costruttrice, o di ristrutturazione, cedente l’immobile oltre i 5 anni dall’ultimazione dei lavori, è dato da:

- iva: esente (se non ha optato per l’Iva)\(^95\);
- imposta di Registro: in misura fissa pari a Euro 200\(^96\);
- imposta Ipotecaria: 3%\(^97\) da calcolarsi sul prezzo pattuito o sul valore catastale;
- imposta Catastale: 1 %\(^98\) da calcolarsi sul prezzo pattuito o sul valore catastale.

\(^{91}\) Testo Unico 1986 n. 131 art. 1, Parte 1, Tariffa 1.
\(^{92}\) Testo Unico 1986 n. 131 art. 43; L. 2005 n.266, art. 1, comma 497 e Cfr. par. 2.2., Novità relative alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella tassazione dei trasferimenti immobiliari dal 1.01.2014, Lavoro della Commissione Imposte Indirette ODCEC di Genova.
\(^{93}\) D. Lgs. 2011 n. 25, art. 10 e Cfr. par.3, Novità relative alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella tassazione dei trasferimenti immobiliari dal 1.01.2014, Lavoro della Commissione Imposte Indirette ODCEC di Genova.
\(^{94}\) D. Lgs. 2011 n. 25, art. 10 e Cfr. par.3, Novità relative alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella tassazione dei trasferimenti immobiliari dal 1.01.2014, Lavoro della Commissione Imposte Indirette ODCEC di Genova.
\(^{95}\) D. P.R. 1972 n.633, art.10, comma 8-ter.
L’imposta ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa pari a Euro 200 nel caso di immobile compreso in piani di recupero.

2.1.3 Acquisto di un immobile strumentale da impresa costruttrice, o di ristrutturazione, cedente l’immobile entro i 5 anni dall’ultimazione dei lavori

Il carico fiscale per il professionista che acquista da impresa costruttrice, o di ristrutturazione, cedente l’immobile entro i 5 anni dall’ultimazione dei lavori, è dato da:

- iva: imponibile al $22\%$;
- imposta di Registro: in misura fissa pari a Euro $200$;
- imposta Ipotecaria: $3\%$ da calcolarsi sul prezzo pattuito o sul valore catastale;
- imposta Catastale: $1\%$ da calcolarsi sul prezzo pattuito o sul valore catastale.

L’imposta ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa pari a Euro 200 nel caso di immobile compreso in piani di recupero e di immobile considerato bene di interesse storico culturale.

La sottostante tabella riepiloga quanto sopra esposto:

---

**IMMOBILI STRUMENTALI**

---

99 D. P.R. 1972 n.633, art.10, comma 8-ter.
102 D. Lgs. 1990 n. 347, art. 10, comma 1, Lavoro della Commissione Imposte Indirette dell’Odc di Genova (pag. 16) e Prospetto riepilogativo Consiglio del Notariato del 2014.
**CEDENTE**

<table>
<thead>
<tr>
<th>CARICO FISCALE IN CAPO AL PROFESSIONISTA</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Iva</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>Privato</td>
</tr>
<tr>
<td>Imprese costruttrici, o di ristrutturazione, cedente l’immobile oltre i 5 anni dall’ultimazione dei lavori imprese</td>
</tr>
<tr>
<td>Imprese costruttrici, o di ristrutturazione, cedente l’immobile entro i 5 anni dall’ultimazione dei lavori imprese</td>
</tr>
</tbody>
</table>

* L’imposta ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa pari a Euro 200 nel caso di immobile compreso in piani di recupero.

** L’imposta ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa pari a Euro 200 nel caso di immobile compreso in piani di recupero e di immobile considerato “bene di interesse storico culturale”.

### 2.1.4 Acquisto di un immobile abitativo da privato

Ai fini delle imposta di registro/Iva, ipotecaria e catastale, il carico fiscale nella fattispecie in argomento, è dato da:

- Iva: non dovuta;
- Imposta di Registro: si applica l’aliquota 9 %\(^{103}\) da calcolarsi sul prezzo pattuito o sul valore catastale\(^{104}\);
- Imposta Ipotecaria: in misura fissa pari a Euro 50\(^ {105}\);

---

\(^{103}\) Testo Unico 1986 n. 131 art. 1, Parte 1, Tariffa 1.

\(^{104}\) Testo Unico 1986 n. 131 art. 43; L. 2005 n.266, art. 1, comma 497 e Cfr. par. 2.2., Novità relative alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella tassazione dei trasferimenti immobiliari dal 1.01.2014, Lavoro della Commissione Imposte Indirette ODCEC di Genova.
2.1.5 Acquisto di un immobile abitativo da soggetti passivi comprese le imprese costruttrici, o di ristrutturazione, cedente l’immobile oltre i 5 anni dall’ultimazione dei lavori

Il carico fiscale per il professionista che acquista da impresa costruttrice, o di ristrutturazione, cedente l’immobile oltre i 5 anni dall’ultimazione dei lavori, è dato da:

– iva: esente\(^{107}\);

– imposta di Registro: si applica l’aliquota 9 %\(^{108}\) da calcolarsi sul prezzo pattuito o sul valore catastale\(^{109}\);

– imposta Ipotecaria: in misura fissa pari a Euro 50\(^{110}\);

– imposta Catastale: in misura fissa pari a Euro 50\(^{111}\).

2.1.6 Acquisto di un immobile abitativo da impresa costruttrice, o di ristrutturazione, cedente l’immobile entro i 5 anni dall’ultimazione dei lavori

Il carico fiscale per il professionista che acquista da impresa costruttrice, o di ristrutturazione, cedente l’immobile entro i 5 anni dall’ultimazione dei lavori, è dato da:


\(^{107}\) D. P.R. 1972 n.633, art.10, comma 8-bis.

\(^{108}\) Testo Unico 1986 n. 131 art. 1, Parte 1, Tariffa 1.

\(^{109}\) Testo Unico 1986 n. 131 art. 43; L. 2005 n.266, art. 1, comma 497 e Cfr. par. 2.2., Novità relative alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella tassazione dei trasferimenti immobiliari dal 1.01.2014, Lavoro della Commissione Imposte Indirette ODCEC di Genova.


Guida alla fiscalità immobiliare

– Iva: imponibile al 22%[112];

– Imposta di Registro: in misura fissa pari a Euro 200;

– Imposta Ipotecaria: in misura fissa pari a Euro 200;

– Imposta Catastale: in misura fissa pari a Euro 200[113].

La sottostante tabella riepiloga quanto sopra esposto:

<table>
<thead>
<tr>
<th>IMMOBILI ABITATIVI</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>CEDENTE</td>
</tr>
<tr>
<td>Privato</td>
</tr>
<tr>
<td>Iva</td>
</tr>
<tr>
<td>Imprese costruttrici, o di ristrutturazione, cedente l'immobile oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori imprese</td>
</tr>
<tr>
<td>Imprese costruttrici, o di ristrutturazione, cedente l'immobile entro i 5 anni dall'ultimazione dei lavori imprese</td>
</tr>
</tbody>
</table>

2.2 Acquisto dell’immobile destinato esclusivamente all’attività professionale: carico fiscale ai fini delle imposte dirette

Da quanto emerge dai paragrafi precedenti, ai fini Irpef, il professionista non subisce alcun carico fiscale se l’immobile è destinato all’attività

---

112 D. P.R. 1972 n.633, art.10, comma 8-bis.
professionale. Il costo sostenuto per l’acquisto partecipa come componente negativo alla determinazione del reddito di lavoro autonomo attraverso la deduzione delle quote di ammortamento. E’, inoltre, consentito al professionista portare in deduzione le spese sostenute per l’ammontramento, la ristrutturazione e la manutenzione.

Di seguito, le regole di deducibilità dei relativi costi che per effetto dei molteplici interventi normativi sono differenti a seconda del periodo in cui è avvenuto l’acquisto dell’immobile.

Ai fini Irap, si applicano le medesime regole rilevanti ai fini della determinazione dei relativi redditi di lavoro autonomo.

2.2.1 *La deducibilità delle quote di ammortamento*

Il regime di deducibilità delle quote di ammortamento è diverso a seconda della data di acquisto dell’immobile. Premesso che in ogni caso le quote di ammortamento ammesse in deduzione vanno determinate entro un ammontare massimo pari a quello derivante dall’applicazione delle aliquote di cui al DM 31.12.2008:

- per gli immobili acquistati dal 15 giugno 1990 al 31 dicembre 2006\(^\text{114}\), non è ammessa la deduzione delle quote di ammortamento,

- per gli immobili acquistati o costruiti dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009\(^\text{115}\), è consentita la deduzione delle quote di ammortamento per un importo ridotto ad un terzo. In tal caso, è inoltre necessario considerare l’indeducibilità della quota di ammortamento riferibile al terreno su cui insiste il fabbricato strumentale nella misura pari al 20% del costo complessivo dell’immobile o al costo d’acquisto dell’area, se l’acquisizione è avvenuta separatamente e il fabbricato è stato costruito successivamente,

\(^{114}\) *Cfr. par. 2, Circ. CNDCEC del 4.06.2010 n.19 /IR.*

\(^{115}\) *Legge 27 dicembre 2006 n.296, art.1, comma 335.*
• per gli immobili acquistati dal 1° gennaio 2010\textsuperscript{116}, la deduzione delle quote di ammortamento non è ammessa.

2.2.2 \textit{Le spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione}

Le spese relative all’ammontamento, alla ristrutturazione e alla manutenzione degli immobili strumentali sono:
– imputate ad incremento del costo del bene;
– ovvero deducibili nel periodo d’imposta di sostenimento, nel limite del 5\% del costo complessivo di tutti i beni materiali ammortizzabili risultante all’inizio del periodo d’imposta; l’eventuale eccedenza è deducibile in quote costanti nei cinque periodi d’imposta successivi.

Dal momento che la nuova normativa distingue tra le spese di manutenzione di natura incrementativa e non, al fine di individuare le spese di natura incrementativa, è necessario rifarsi ai criteri civilistico-contabili\textsuperscript{117}.

Possono essere capitalizzate le spese di carattere incrementativo, intendendosi per tali i costi che comportano un aumento significativo e tangibile della produttività o della vita utile del cespite, come ad esempio i costi relativi all’ampliamento, all’ammontamento o al miglioramento degli elementi strutturali di un’immobilizzazione, alle spese sostenute per il rifacimento delle facciate esterne del palazzo sede dell’ufficio in cui è esercitata l’attività professionale.

Sono, invece, deducibili quali costi dell’esercizio, le spese di natura non incrementativa, relative cioè agli interventi di manutenzione ordinaria diretti a mantenere in efficienza gli immobili, nel limite del 5\% sopra specificato. A

\textsuperscript{116} Cfr. par. 2, Circ. CNDCEC del 4.06.2010 n.19 /IR.
\textsuperscript{117} OIC 16: “…I costi sostenuti per ampliare, ammodernare o migliorare gli elementi strutturali di un’immobilizzazione materiale, incluse le modifiche apportate per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui essa è stata acquisita, sono capitalizzabili se producono un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva, sicurezza o vita utile. Se tali costi non producono questi effetti, sono trattati come manutenzione ordinaria e addebitati al conto economico”.
titolo esemplificativo, può trattarsi di spese di verniciatura, riparazione e sostituzione di parti deteriorate\textsuperscript{118}.

3 \textbf{L’acquisizione dell’immobile mediante il leasing}

Una modalità alternativa di acquisto a titolo oneroso è rappresentata dal leasing, ossia dall’\textit{operazione di locazione di bene immobile, acquistato o fatto costruire dal locatore, su scelta del conduttore che ne assume tutti i rischi, e con facoltà per quest’ultimo di diventare proprietario dei beni locati al termine della locazione, dietro versamento di un prezzo prestabilito…}\textsuperscript{119}. La concessione in godimento del bene ha lo scopo di far acquisire al professionista la disponibilità dell’immobile attraverso il pagamento del canone periodico senza dover sostenere il costo in un’unica soluzione e senza assumere il rischio legato all'acquisto della proprietà del bene stesso.

Il professionista che decide di acquisire in leasing un immobile:
– subisce da subito un carico fiscale ai fini delle imposte registro/iva, ipotecaria e catastale,
– ai fini Irpef ed Irap non subisce alcun carico fiscale. Piuttosto il canone periodico corrisposto, depurato dalla quota interessi, concorre come componente negativo alla determinazione del reddito di lavoro autonomo,
– versa l’Imu e la Tasi in base alle aliquote stabilite dal comune in cui è situato l’immobile.

3.1 \textbf{L’acquisizione dell’immobile mediante leasing: carico fiscale ai fini delle imposte indirette}

\textsuperscript{118} \textit{Cfr.} par.4, Studio Consiglio nazionale del Notariato 88-2011/T e \textit{Cfr.} par. 4, CNDCEC 12.5.2008 n. 1/IR.
\textsuperscript{119} Risoluzione n. 175/E, del 12 agosto 2003.
L’acquisizione di un immobile mediante il leasing comporta nei confronti del professionista un carico fiscale immediato ai fini dell’imposta di registro/IVA, ipotecaria e catastale. A tal fine, è necessario inquadrate:

il soggetto che concede l’immobile in leasing al professionista, a seconda che sia un soggetto privato o un soggetto passivo,

se l’immobile è strumentale oppure abitativo,

se l’immobile è stato ultimato oppure è in corso di costruzione.

Per una maggiore comprensione di quanto sopra menzionato si riportano le seguenti tabelle:

<table>
<thead>
<tr>
<th>VENDITORE</th>
<th>IMMObILE STRUMENTALE FINITO</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Privato</td>
<td>CARICO FISCALE IN CAPO AL PROFESSIONISTA</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Iva</td>
</tr>
<tr>
<td>Costruttore/Ristrutturatore (&lt; 5 anni)</td>
<td>Si</td>
</tr>
<tr>
<td>Soggetti Iva con opzione Iva (tra cui il costruttore/ristrutturatore &gt; 5 anni)</td>
<td>Si</td>
</tr>
<tr>
<td>Soggetti Iva senza opzione Iva (tra cui il costruttore/ristrutturatore &gt; 5 anni)</td>
<td>Esente</td>
</tr>
</tbody>
</table>

120 “Prospetto riepilogativo delle imposte indirette” condiviso da Assilea (Associazione Italiana Leasing) con il Consiglio Nazionale del Notariato.
### IMMOBILE STRUMENTALE IN CORSO DI COSTRUZIONE/ NON ULTIMATO

<table>
<thead>
<tr>
<th>VENDITORE</th>
<th>CARICO FISCALE IN CAPO AL PROFESSIONISTA</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>Iva</td>
</tr>
<tr>
<td>Privato</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Soggetti Iva</td>
<td>Si</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### IMMOBILE ABITATIVO

<table>
<thead>
<tr>
<th>VENDITORE</th>
<th>CARICO FISCALE IN CAPO AL PROFESSIONISTA</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>Iva</td>
</tr>
<tr>
<td>Privato</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Costruttore/Ristrutturatore</td>
<td>Si</td>
</tr>
<tr>
<td>(&lt; 5 anni)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Costruttore/Ristrutturatore con opzione iva (≥ 5 anni)</td>
<td>Si</td>
</tr>
<tr>
<td>Soggetti Iva senza opzione Iva</td>
<td>Esente</td>
</tr>
<tr>
<td>(tra cui il costruttore/ristrutturatore &gt; 5 anni)</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
### IMMOBILE ABITATIVO IN CORSO DI COSTRUZIONE/ NON ULTIMATO

<table>
<thead>
<tr>
<th>VENDITORE</th>
<th>CARICO FISCALE IN CAPO AL PROFESSIONISTA</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>Iva</td>
</tr>
<tr>
<td>Privato</td>
<td>Non dovuta</td>
</tr>
<tr>
<td>Soggetti Iva</td>
<td>Si</td>
</tr>
</tbody>
</table>

E’, inoltre, dovuta la Tasi dal momento che il professionista detiene l’immobile.

#### 3.2 La deduzione dei canoni di leasing

L’acquisizione di un immobile mediante leasing non comporta nei confronti del professionista un carico fiscale ai fini delle imposte dirette. Tuttavia, i canoni di leasing concorrono come componenti negativi alla formazione del reddito di lavoro autonomo in base al criterio della competenza (canoni maturati) e non secondo il principio di cassa, in deroga alla regola generale. Di seguito, le regole di deducibilità che per effetto dei molteplici interventi normativi si differenziano in base al periodo in cui è stato stipulato il contratto di leasing.

Per i contratti stipulati nei periodi 15.06.1990 al 31.12.2006\(^\text{121}\), è deducibile un importo pari alla rendita catastale a prescindere dalla durata del contratto.

Per i contratti stipulati dall’1.01.2007 al 31.12.2009, la deducibilità dei canoni di leasing è ammessa a condizione che la durata del contratto non sia inferiore alla metà del periodo di ammortamento stabilito dai relativi coefficienti.

\(^{121}\) Cfr par. 2, Circ. CNDCEC del 4.06.2010 n.19 /IR e Ris. n. 13/E, del 2 marzo 2010.
ministeriali, e comunque, con un minimo di 8 anni e un massimo di 15 anni. L’importo massimo deducibile, per il periodo 2007, 2008 e 2009, è ridotto ad un terzo.

Per i contratti stipulati dal 1° gennaio 2010 i canoni di leasing sono indecificibili ed è indecificibile anche la rendita catastale.

Per i contratti stipulati dal 1° gennaio 2014 la deducibilità dei canoni di leasing è ammessa a condizione che la durata del contratto non sia inferiore a 12 anni.

Come avviene per gli ammortamenti anche i canoni di leasing devono essere depurati della quota parte relativa ai terreni.

Ai fini Irap, si applicano le medesime regole rilevanti ai fini della determinazione dei relativi redditi di lavoro autonomo.

4 L’acquisizione dell’immobile mediante la locazione

Altra modalità di acquisizione a titolo oneroso è rappresentata dalla locazione attraverso cui una parte si obbliga a far godere all’altra una cosa immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo\textsuperscript{122}.

Il canone di locazione concorre come componente negativo alla formazione del reddito di lavoro autonomo del professionista ed è totalmente deducibile sia ai fini Irpef che Irap. Per quanto riguarda le imposte indirette, invece, è dovuta da parte del professionista l’imposta di registro nella misura del 2% del canone pattuito e la Tasi.

 Questa modalità di acquisizione dell’immobile potrebbe rilevarsi conveniente in capo al professionista dal momento che:

\textsuperscript{122} Art. 1571 c.c.
i. rispetto all’acquisto non si pone il problema della tassazione di eventuali plusvalenze, in caso di successiva alienazione,

ii. diversamente dal leasing, il legislatore non ha previsto una durata contrattuale minima per poter usufruire della totale deduzione del costo sostenuto per il pagamento del canone di locazione.

Nell'ipotesi in cui l'immobile sia locato al professionista da un soggetto privato, sarà rilasciata una semplice ricevuta di pagamento con l'apposizione di una marca da bollo da 2,00 Euro.

Nel caso in cui l'immobile sia locato da un soggetto Iva, il canone di locazione è documentato dalla fattura e la spesa per il canone di locazione è interamente deducibile anche ai fini Iva. Si fa presente che, il regime Iva applicabile alle locazioni di immobili strumentali prevede, come regime generale, l’esenzione, fatta salva la possibilità per il locatore di poter esercitare il diritto di optare per l’imponibilità direttamente nel contratto di affitto. Pertanto, per le locazioni di beni immobili strumentali i cui contratti sono stati conclusi dal 26 giugno 2012, il regime risulta il seguente:

- imponibilità Iva “su opzione” al 22% per tutte le imprese locatrici e con applicazione, in sede di registrazione, dell’imposta proporzionale di registro pari all’1%;

- esenzione da Iva in tutti i casi in cui non venga esercitata l’opzione per l’imponibilità e con applicazione, in sede di registrazione, dell’imposta proporzionale di registro pari all’1%.124

5 L’acquisizione dell’immobile a titolo gratuito dal professionista utilizzato per l’esercizio della professione

123 D.P.R. 633/72, art. 10, comma 1, n.8.
124 D.P.R. 131/1986, art.5, lett. a-bis, della Tariffa, Parte I e Guida Iva in Edilizia “l’Iva nelle operazioni di cessione e locazione immobiliare”.
L’acquisizione da parte di un professionista di un immobile che destinerà allo svolgimento dell’attività professionale può avvenire anche a titolo gratuito.

Nel caso di acquisizione mediante donazione e successione, l’impatto fiscale rileva da subito solo ai fini delle imposta di registro/iva, ipotecaria e catastale mentre, ai fini delle dirette, non concorre alla formazione del reddito come reddito fondiario dal momento che l’immobile è destinato allo svolgimento dell’attività professionale.

Nel caso di acquisizione mediante comodato, invece, l’impatto fiscale, ai fini delle imposte indirette, sarà di modesto valore rispetto a quanto rilevato per la successione e la donazione.

5.1 **L’acquisizione dell’immobile a titolo gratuito dal professionista utilizzato per l’esercizio della professione mediante comodato**

Il professionista, come già anticipato, può acquisire l’immobile a titolo gratuito mediante il comodato[125].

Da un punto di vista civilistico, il contratto di comodato non è soggetto ad alcun vincolo di forma. Tuttavia, da un punto di vista fiscale, al fine di evitare la presunzione di acquisto a titolo oneroso, è importante che la volontà di porre in essere un rapporto di comodato gratuito si manifesti per iscritto mediante la redazione di un contratto. Il carattere di gratuità distingue essenzialmente il comodato dalla locazione.

Pertanto, se il professionista utilizza un immobile mediante un contratto di comodato redatto in forma scritta, è dovuta l’imposta di registro in misura fissa (€ 200,00)[126] indipendentemente dalla specifica forma in cui è stato redatto (atto pubblico, scrittura privata autenticata o non autenticata).

Se, invece, il contratto di comodato non viene redatto in forma scritta, non è soggetto ad alcun obbligo di registrazione, tranne che nell'ipotesi di

---

125 Ai sensi dell’art. 1803 del c.c.: “Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito.”

126 D.P.R. 131/86, art. 5, comma 4, della Tariffa, Parte I.
enunciazione in altri atti\textsuperscript{127}. Pertanto, in capo al professionista non sussiste alcun carico fiscale nel momento in cui acquisisce l’immobile. Tuttavia, in quanto detentore dell’immobile verserà la quota Tasi di competenza.

Si precisa che, nella prassi capita spesso che le parti inseriscano nel contratto di comodato di beni immobili delle pattuizioni accessorie di carattere economico come ad esempio il pagamento delle spese condominiali, il pagamento di alcune imposte o eventualmente la corresponsione di un vero e proprio canone anche se di modesto importo. In tali casi è d’obbligo verificare se il contratto posto in essere tra le parti è classificabile come contratto di comodato o se, in realtà, si configura come contratto di locazione. Secondo le interpretazioni fornite dalla giurisprudenza\textsuperscript{128} si è in presenza di un contratto di comodato anche nel caso in cui sia prevista a carico del comodatario una prestazione, di qualsiasi natura, tale da non rilevare come corrispettivo per il godimento della cosa e che assuma, dunque, la semplice caratteristica di modus del rapporto e non di controprestazione\textsuperscript{129}.

5.2 L’acquisizione per successione dell’immobile dal professionista, utilizzato per l’esercizio della professione

Un’ulteriore modalità di acquisizione a titolo gratuito è rappresentata dalla successione legittima o testamentaria.

Con l’apertura della successione, a seguito della morte del \textit{de cuius}, viene individuato il momento preciso in cui retroagiscono gli effetti della trasmissione dei diritti ereditari e i termini prescritti per l’espletamento degli adempimenti fiscali.

Pertanto, il professionista che acquisisce un immobile mediante successione è gravato:

\textsuperscript{127} Risoluzione Agenzia delle Entrate del 6.02.2001 n.14.
\textsuperscript{128} Cass. 2 aprile 1984 n. 2151; Cassazione Civile sez. III, 28 maggio 1996, n. 4912; Cassazione civile, 15 Gennaio 2003, n. 485 sez. III.
\textsuperscript{129} Da Pmi n.10/2006, pag.13.
dell’imposta ipotecaria (o di trascrizione) nella misura del 2% del valore attribuito all’immobile,

dell’imposta catastale nella misura del 1% del valore attribuito agli immobili,

dell’imposta di successione, limitatamente al valore della quota o dei beni eccedente la franchigia eventualmente spettante in base al rapporto di parentela che intercorre tra beneficiario e *de cuius*. L’importo dovuto a titolo di imposta di successione si ottiene applicando alla base imponibile, decurtata dell’eventuale franchigia, le seguenti aliquote:

4% sulla base imponibile decurtata della franchigia di 1.000.000 Euro se il professionista è il coniuge del *de cuius* o parente in linea retta,

6% sulla base imponibile decurtata della franchigia di 100.000 Euro se il professionista è fratello/sorella del *de cuius*,

6% se il professionista è parente entro il quarto grado, affine in linea retta o affine in linea collaterale entro il terzo grado,

8% se il professionista è soggetto diverso dai precedenti\(^{130}\).

La base imponibile, per i beni immobili compresi nell’attivo ereditario, nel caso di trasferimento della piena proprietà, è determinata assumendo il valore di mercato alla data di apertura della successione.

Nel momento in cui acquisisce l’immobile, il professionista diventa possessore e detentore dell’immobile e pertanto sono dovute sia l’Imu che la Tasi.

**5.3 L’acquisizione dell’immobile a titolo gratuito dal professionista utilizzato per l’esercizio della professione mediante donazione**

---

\(^{130}\) *Cfr. par. Le imposte di successione, Guida del Consiglio Nazionale del Notariato “Successioni tutelate”.*
L’ultima modalità di acquisizione di un immobile a titolo gratuito da parte di un professionista analizzata in questo capitolo è quella relativa alla donazione tipica ed indiretta.

La donazione è il contratto con il quale un soggetto (il donante) arricchisce un altro soggetto (il donatario) senza pretendere alcuna controprestazione mediante il trasferimento di un proprio diritto o assumendo un obbligo nei suoi confronti.

La donazione deve essere fatta per atto pubblico, ricevuto dal notaio alla presenza di due testimoni, pena la nullità. Esistono differenti modi di ottenere un immobile mediante donazione:
- trasferimento della proprietà o di un altro diritto reale (es. usufrutto, abitazione, diritto di superficie, servitù) del bene immobile appartenente al donante;
- costituzione ex novo di un diritto reale (es. usufrutto, abitazione, diritto di superficie, servitù) sul bene immobile appartenente al donante;
- assunzione da parte del donante di un obbligo nei confronti del donatario (es. mediante l’assunzione dell’obbligo di corrispondergli, senza ricevere corrispettivo, una rendita vitalizia);
- tramite la liberazione del donatario da un obbligo nei confronti del donante (es. la rinuncia a un credito che il donante vanta nei confronti del donatario).

Si parla, invece, di donazione indiretta quando il professionista ottiene l’immobile mediante:
- rinunzia abdicativa, fatta cioè senza corrispettivo;
- contratto a favore di terzo, per far acquistare al terzo l’immobile trasferito o altre utilità;
- adempimento del terzo, ovvero quando si adempie ad un obbligo altrui;
- donazione mista, come la vendita a prezzo notevolmente inferiore al valore;
– intestazione del bene a nome altrui.\footnote{Cfr. par. Gli aspetti fiscali, Guida del Consiglio Nazionale del Notariato “Donazioni Consapevoli”}

Il carico fiscale in capo al professionista nel momento in cui acquisisce l’immobile è uguale a quello previsto in caso di successione. Tuttavia, il presupposto temporale per l’applicazione della normativa fiscale è diverso. Nella donazione, ai fini fiscali rileva il momento in cui viene sottoscritto l’atto pubblico; mentre in caso di successione, invece, la normativa vigente al momento della morte del \textit{de cuius}.

Nello specifico, le imposte dovute dal professionista in caso di ottenimento dell’immobile tramite donazione sono:

imposta ipotecaria (o di trascrizione) nella misura del 2\% del valore attribuito all’immobile;

imposta catastale nella misura del 1\% del valore attribuito agli immobili;

imposta di donazione, limitatamente al valore della quota o dei beni eccedente la franchigia, eventualmente spettante in base al rapporto di parentela che intercorre tra donante e beneficiario. Per il calcolo dell’imposta di donazione e della base imponibile si rinvia al paragrafo precedente, dal momento che le modalità di calcolo sono uguali a quelle previste per l’imposta di successione.

Sono dovute, inoltre, l’Imu e la Tasi dal momento che il professionista diventa possessore dell’immobile.

6 \textbf{L’utilizzo ad uso promiscuo dell’immobile}

Il professionista che decide di acquistare un immobile da destinare all’ uso promiscuo:

– subisce da subito un carico fiscale ai fini dell’imposta di registro/Iva, ipotecaria e catastale così come analizzato dal paragrafo 2.1. e seguenti;
– ai fini Irpef, la rendita catastale concorre, nella misura del 50%, come reddito fondiario alla formazione del reddito complessivo, mentre le spese per i servizi relativi all’immobile e le spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione come componenti negative del reddito di lavoro autonono.\footnote{132 D.P.R. 917/86, art. 54, comma 3.}

Per l’immobile in locazione o leasing, invece, la misura del 50% è riferita al canone di locazione o di leasing.

La deduzione è ammessa a condizione che “il contribuente non disponga nel medesimo comune di altro immobile adibito esclusivamente all’esercizio dell’arte e professione”\footnote{133 D.P.R. 917/86, art. 54, comma 3.} e non è vincolata ad un effettivo utilizzo del bene, dal momento che si tratta di una forfettizzazione del costo sostenuto.

Ai fini Irap, si applicano le medesime regole rilevanti ai fini della determinazione dei relativi redditi di lavoro autonomo.

7 La cessione dell’immobile da parte del professionista

Non tutte le cessioni a titolo oneroso costituiscono ipotesi di trasferimento rilevante ai fini della determinazione della plusvalenza. Alcune sono espressamente indicate dal legislatore e altre più discusse, invece trovano la propria fonte in documenti di prassi o nella giurisprudenza.\footnote{134 L. 2006/296, art.1,comma 334,lett. a) e b).}

La Legge Finanziaria del 2007\footnote{135 D.L. 2006/223 art.36, comma 29,lett. a), n.1).}, analogamente a quanto già previsto per i beni strumentali utilizzati da un professionista, ha esteso la rilevanza fiscale delle plusvalenze e delle minusvalenze anche a quelle realizzate mediante cessione di beni immobili.

In tal senso, il Consiglio del Notariato ha osservato che la valutazione di un professionista circa le conseguenze fiscali che possono derivare dall’utilizzo, quale bene strumentale, di un immobile di proprietà dello stesso deve essere effettuata in termini “prospettici”. Devono quindi essere valutati con
attenzione non solo gli eventi che possono verificarsi durante l’esercizio dell’attività professionale ma, laddove possibile, è necessario riflettere su quelle che probabilmente saranno le scelte future anche nel momento in cui si verificherà la cessazione dell’attività”\textsuperscript{136}. Pertanto, il professionista che decide di cedere l’immobile di proprietà è necessario che esamini fin dal momento dell’acquisto quale sia il comportamento più conveniente sotto il profilo fiscale circa la destinazione dell’immobile dal momento che, a seguito del quadro normativo frastagliato di cui abbiamo accennato nel paragrafo 2.2., la plusvalenza e la minusvalenza che potrebbe derivarne è imponibile (deducibile) a seconda del periodo in cui è avvenuto l’acquisto dell’immobile.

In particolare, con riferimento all’immobile acquistato prima del 31 dicembre 2006, la plusvalenza/minusvalenza, generata a seguito della cessione dell’immobile, non è tassabile/deducibile. A differenza dell’immobile acquistato nel corso del triennio 2007-2009\textsuperscript{137}, la cui eventuale plusvalenza/minusvalenza è tassabile/deducibile.

Non è chiaro, invece, per l’immobile acquistato dal 1\textsuperscript{a} gennaio 2010 il trattamento da riservare alla plusvalenza/minusvalenza. E’ stato, però, affermato che non è ammessa in deduzione la quota di ammortamento\textsuperscript{138}. Per tale motivo, non sembra sostenibile la tassabilità (deducibilità) della plusvalenza/minusvalenza\textsuperscript{139} per l’immobile acquistato dopo il 1\textsuperscript{a} gennaio 2010.

La tassazione della plusvalenza rileva anche per l’immobile acquisito dal professionista a titolo gratuito mediante successione e donazione in quanto non trova applicazione l’art.67, comma 1, lett. b) del Tuir. In base a questa norma, infatti, le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di immobili concorrono a formare il reddito imponibile del cedente come reddito diverso soltanto a condizione che l’immobile ceduto sia stato acquistato non oltre cinque anni prima della cessione con l’esclusione di quello acquisito mediante successione \textit{mortis causa}.

\textsuperscript{136} Cfr Studio del Consiglio Notario n. 64/2011T, par.7.
\textsuperscript{137} L. 2006/296, art.1,comma 335.
\textsuperscript{138} Cfr. Circ. Agenzia delle Entrate del 23.06.2010 n. 38/E, par. 3.2.;
\textsuperscript{139} Cfr Circ. CNDCEC del 4.06.2010 n.19 /IR, par. 4.

Pag. 138 a 160
Ai fini Irap, invece, secondo quanto precisato dall’Agenzia delle Entrate le plusvalenze/minusvalenze relative a beni strumentali rilevano se e nella misura in cui rilevano ai fini Irpef. Tuttavia, tali componenti devono rilevare come compensi/costi inerenti all’attività esercitata dal professionista.

A completezza di quanto esposto finora, è opportuno precisare che, la plusvalenza/minusvalenza generata per la cessione di un immobile, utilizzato ad uso promiscuo, a prescindere dal periodo in cui è avvenuto l’acquisto, non è tassabile/deducibile. Le plusvalenze/minusvalenze a cui fa riferimento l’art. 54 del Tuir, infatti, si riferiscono ai soli “beni strumentali” e pertanto la destinazione all’uso promiscuo è inidonea a far assumere all’immobile la natura di bene strumentale.

140 Istruzioni Ministeriali Dichiarazione Irap 2008 e Circ. CNDCEC 5.06.2008 n.2/IR, par.7.
141 Cfr Circ. CNDCEC del 12.05.2008 n.1/IR, par. 2.
Capitolo 5

Fiscalità dei beni immobili segregati nel Trust
(a cura di Ettore Caratozzolo e Fabrizio Salerno)

Premessa

Per il corretto inquadramento del Trust nel sistema fiscale italiano, non può prescindersi dall’analizzare alcune peculiarità dello stesso.

Il Trust è un negozio giuridico di affidamento fiduciario che nasce negli ordinamenti di Common Law, poi successivamente calato nella realtà domestica attraverso la ratifica della Convenzione dell’Aja avvenuta con la Legge 16 Ottobre 1989, n. 364.

Proprio l’art. 2 della citata Convenzione contiene la definizione nonché le caratteristiche principali dello strumento. 142

Vi sono dunque tre figure che intervengono a vario titolo nelle vicende che qui interessano, e verso le quali sorgono diritti ed obblighi anche dal punto di vista fiscale:

- Il “Disponente”

- Il “Trustee”

- Il “Beneficiario”

---

142 Convenzione dell’Aja del 1° Luglio 1985, Art. 2: “Ai fini della presente Convenzione, per trust s’intendono i rapporti giuridici istituiti da una persona, il costituente – con atto tra vivi o mortis causa – qualora dei beni siano stati posti sotto il controllo di un trustee nell’interesse di un beneficiario o per un fine specifico. Il trust presenta le seguenti caratteristiche:

a) I beni del trust costituiscono una massa distinta e non fanno parte del patrimonio del trustee;

b) I beni del trust sono intestati a nome del trustee o di un’altra persona per conto del trustee;

c) Il trustee è investito del potere e onerato dell’obbligo, di cui deve rendere conto, di amministrare, gestire o disporre beni secondo i termini del trust e le norme particolari impostegli dalla legge.

Il fatto che il costituente conservi alcune prerogative o che il trustee stesso possieda alcuni diritti in qualità di beneficiario non è necessariamente incompatibile con l’esistenza di un trust.
Il disponente “trasferisce” al trustee la proprietà di tutti o parte dei propri beni e dei propri diritti affinché quest’ultimo li gестиaca secondo le direttive impartite dal primo, a favore di uno o più soggetti (identificati o identificabili) o per il raggiungimento di uno scopo.

Vi è spesso l’intervento anche di un quarto soggetto, il “Guardiano”, il quale vigila sul corretto perseguimento degli scopi indicati dal disponente nel regolamento del Trust, da parte del trustee.

Lo scopo principale del Trust è quello di “proteggere” i beni conferiti dalle pretese dei creditori del disponente e preservarne la proprietà ed i frutti a favore dei beneficiari, fatti salvi i termini e le condizioni per la revocatoria ordinaria e fallimentare.

Ciò in quanto tali beni fuoriuscendo dal patrimonio del “Settlor” e, sebbene intestati formalmente al trustee, andranno infine ad incrementare il patrimonio dei beneficiari.

Inoltre alcuna richiesta potranno avanzare i creditori particolari dei beneficiari sui beni conferiti fintanto che gli stessi beni non siano trasferiti agli stessi ad opera del trustee.

Nell’Ordinamento tributario italiano, la “Legge Finanziaria 2007” ha introdotto tra i soggetti passivi dell’Ires anche i trust, residenti e non residenti.

Ai fini dell’imposizione diretta, la base imponibile viene determinata applicando le norme del Testo Unico delle Imposte sui Redditi in materia di società ed enti commerciali residenti o non residenti, nel caso in cui il Trust abbia per oggetto esclusivo o principale lo svolgimento di un’attività commerciale, e quelle inerenti gli enti non commerciali residenti o non residenti qualora lo stesso non svolga in via prevalente tale tipo di attività.

---

143 Legge 27 Dicembre 2006, n. 296, art. 1, commi da 74 a 76.
144 D.P.R. n. 917/1986, articoli da 81 a 116.
145 D.P.R. n. 917/1986, artt. 151 e 152.
146 D.P.R. n. 917/1986, articoli da 143 a 150.
La base imponibile così determinata è imputata al Trust, ai fini della tassazione diretta Ires, qualora quest’ultimo sia “opaco” (i beneficiari non siano espressamente individuati), ai sensi dell’art. 73, 1° comma, lettere b), c) e d) del Tuir.

Nel caso in cui i beneficiari siano individuati il reddito del Trust “trasparente” è attribuito a questi ultimi: “in proporzione alla quota di partecipazione individuata nell’atto di costituzione del trust o in altri documenti successivi ovvero, in mancanza, in parti uguali”\textsuperscript{148}.

L’Amministrazione Finanziaria ha chiarito per “beneficiario individuato” debba intendersi: “il beneficiario di reddito individuato, vale a dire il soggetto che esprime, rispetto a quel reddito, una capacità contributiva attuale. E’ necessario quindi, che il beneficiario non solo sia puntualmente individuato, ma che risulti titolare del diritto di pretendere dal trustee l’assegnazione di quella parte di reddito che gli viene imputata per trasparenza”\textsuperscript{149}.

I redditi attribuiti “per trasparenza” ai beneficiari sono inquadrati tra i redditi di capitale, ai sensi dell’art. 44, 1° comma, lett. g-sexies) del TUIR.

Nel caso poi venga stabilito, in sede di atto istitutivo del Trust, che solo una parte del reddito prodotto vada attribuita ai beneficiari, mentre la restante parte accantonata a capitale (Trust “misto”), la porzione di reddito “trattenuta” sconterà la tassazione in capo al Trust.

Per completezza va ricordato che il Trust, ai sensi dell’art. 3, 1° comma, lettere a) ed e) del D.Lgs. n. 446/1997 è annoverato tra i soggetti passivi dell’Irap.

\textsuperscript{148} Art. 73, 2° comma del D.P.R. n. 917/1986.
\textsuperscript{149} Risoluzione n. 425/E del 5 Novembre 2008 (cfr. anche Circolare 6 Agosto 2007, n. 48).
Parte 1 - Imposizione diretta sui beni immobili segregati nel Trust

Esaurita la sintetica premessa sugli aspetti principali dello strumento, si passa ora ad analizzare gli effetti della tassazione diretta sul Trust, sul disponente, sul trustee e sui beneficiari qualora, oggetto del patrimonio del Trust, siano beni immobili.

A tal fine giova suddividere le vicende del Trust in quattro fasi:

a) Conferimento dei beni immobili nel patrimonio del Trust;
b) Tassazione dei redditi prodotti dagli immobili segregati;
c) Effetti dell’assegnazione dei beni ai beneficiari;
d) Successiva alienazione o locazione dei beni da parte dei beneficiari assegnatari.

1.1 Conferimento dei beni immobili nel patrimonio del Trust

Qualora il disponente sia una persona fisica non imprenditore, o un imprenditore che conferisca immobili personali, l’operazione non comporterà alcun effetto fiscale diretto a carico di quest’ultimo.

Diversamente, nel caso di un imprenditore che conferisca beni immobili relativi all’impresa o alla società, si avrà l’emersione di un ricavo se il bene è classificato tra gli “immobili merce”, ai sensi dell’art. 85 del TUIR, costituito dal valore normale del bene conferito, determinato dall’art. 9 del TUIR.

Se oggetto del conferimento è un immobile “strumentale” o “patrimoniale”, potrà determinarsi una plusvalenza/minusvalenza pari alla differenza tra il valore normale del bene ed il costo non ammortizzato dello stesso, ai sensi degli artt. 58, 86 e 87 del TUIR.
Allorquando venga conferita nel Trust un’azienda nel cui patrimonio siano presenti beni immobili, l’operazione risulterà fiscalmente “neutra” per il disponente qualora il trustee assuma tale azienda agli stessi valori fiscalmente riconosciuti in capo al primo 150

Diversamente, in capo agli altri soggetti (Trust, trustee e beneficiari), e indipendentemente dal tipo di bene conferito, non si determinerà alcun effetto fiscale; dunque nulla dovranno corrispondere a titolo di imposte dirette tali soggetti.

1.2 **Tassazione dei redditi prodotti dagli immobili segregati**

Come detto in premessa, la base imponibile del Trust è determinata applicando le regole del TUIR previste per gli enti commerciali o non commerciali, residenti o non residenti. Nel prosieguo gli effetti fiscali vengono analizzati partendo proprio dalla distinzione appena citata, al fine di rimarcare le differenze esistenti tra le varie tipologie di Trust, prendendo in considerazione esclusivamente le norme in tema di beni immobili.

Va premesso che qualora il trustee sia una società, ed assuma la veste “professionale” (Trust Companies), sarà tenuto a rappresentare la gestione dei beni in Trust nella propria contabilità secondo le regole previste dalle norme fiscali in materia. Qualora poi assuma la forma di società di capitali, sarà tenuto a predisporre e depositare il bilancio d’esercizio 151.

Giova ricordare inoltre che il reddito determinato attraverso la quantificazione dei frutti della gestione dei beni immobili rappresenterà un reddito di capitale in capo ai beneficiari nel caso di Trust “trasparente” (con imputazione a questi ultimi), e reddito tassato in capo al Trust ai fini Ires se in presenza di un Trust “opaco”.

150 Vedi Circolare dell’Agenzia delle Entrate 6 Agosto 2007, n. 48/E già cit, par. 3.3..
151 Per la rappresentazione contabile nella Trust Companies vedi lo Studio della Commissione “Il Trust” del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, del 18 Marzo 2010.
Guida alla fiscalità immobiliare

Qualora nel calcolo del reddito complessivo dei beneficiari siano ricompresi anche redditi prodotti all’estero, occorrerà tenere conto delle disposizioni dell’art. 165 del TUIR in tema di “Credito d’imposta per i redditi prodotti all’estero”.

In seguito verranno analizzati esclusivamente gli aspetti fiscali della gestione dei beni immobili segregati nel Trust, tralasciando quelli contabili.

1.2.1 Trust residente avente come attività principale o prevalente un’attività commerciale

In tema di tassazione diretta sui beni immobili per questa tipologia di Trust, è indispensabile prioritariamente classificare gli stessi per natura.

Lo strumento utilizzabile a tal fine è quello previsto, a carico del trustee, dall’art. 2 della Convenzione dell’Aja: “Il rendiconto”, indispensabile altresì per valutare la conformità dell’attività dello stesso trustee alla Legge regolatrice e all’atto istitutivo del Trust.

Il rendiconto deve evidenziare, tra l’altro:

• i criteri adottati per la valutazione e la valorizzazione dei beni in Trust;
• le informazioni di carattere fiscale, se ritenute rilevanti (ad esempio: la determinazione del reddito imponibile, l’imputazione del reddito, memoria dei valori fiscalmente riconosciuti dei beni in Trust)\(^{152}\).

Dunque è nel rendiconto che viene esplicitato il reddito imponibile, anche in riferimento ai frutti determinati dalla gestione del patrimonio immobiliare.

L’art. 13, 1° comma, lettera b) del D.P.R. n. 600/1973, obbliga questa tipologia di Trust (ma come vedremo in seguito anche quelli non

\(^{152}\) Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, Studio “L’obbligo di rendiconto del trustee”, 21 Novembre 2011.
commerciali) a detenere le scritture contabili previste per gli enti commerciali.

Naturalmente sarà obbligo del “gestore” del Trust (il trustee) curare gli aspetti contabili e fiscali previsti dalle specifiche norme.

La gestione dei beni immobili oggetto del patrimonio del Trust comporta diversi effetti per i soggetti beneficiari: diretti in presenza di un Trust “trasparente”, ed indiretti nel caso in cui i beneficiari non siano identificati (Trust opaco).

Ciò che accomuna le diverse tipologie di Trust è la quantificazione della base imponibile che, qualora il Trust “residente” svolga un’attività commerciale, viene effettuata applicando le norme del TUIR per gli enti commerciali.

Dunque, l’alienazione di un immobile comporterà diversi effetti:

- la rilevazione di un ricavo qualora l’immobile sia annoverato tra i beni merce;

- la determinazione di una plusvalenza se lo stesso fa parte dei beni strumentali o di quelli patrimoniali del Trust, pari: “alla differenza tra il corrispettivo o l’indennizzo conseguito, al netto degli oneri accessori di diretta imputazione, e il costo non ammortizzato”\(^{153}\).

Qualora poi l’immobile ceduto sia stato posseduto per un periodo non inferiore ai tre anni, si potrà optare per l’imputazione della plusvalenza in quote costanti nell’esercizio stesso e nei successivi, ma non oltre il quarto.

In presenza di un contratto di locazione, il reddito del Trust verrà determinato, ai sensi dell’art. 90 del TUIR rilevando un ricavo pari al maggiore tra il canone di locazione stesso al netto delle spese di manutenzione effettivamente sostenute e documentate per un importo

\(^{153}\) Art. 86, 2° comma del D.P.R. n. 917/1986.
massimo del 15% del suddetto canone, e il reddito medio ordinario dell’immobile\textsuperscript{154}.  

Per i beni concessi in leasing dal Trust, i canoni percepiti rappresenteranno ricavi tassabili.

Come detto in precedenza, la base imponibile così determinata verrà poi tassata ai fini Ires qualora il Trust sia “opaco” o imputata per trasparenza ai beneficiari nel caso di Trust “trasparente”.

Anche per gli immobili detenuti all’estero dal Trust residente varrà il principio secondo cui i redditi prodotti dal bene verranno tassati in Italia, in applicazione del “\textit{Worldwide income taxation principle}” poiché la base imponibile del soggetto (il Trust) sarà composta da tutti i redditi posseduti, ovunque realizzati.

In questo ambito, per eliminare o attenuare i rischi della doppia imposizione, andrà prestata particolare attenzione alle Convenzioni contro le doppie imposizioni ratIFICATE con gli altri Stati esteri, le quali prevedono il riconoscimento di crediti d’imposta per quanto versato dal soggetto residente allo Stato presso il quale detiene il bene\textsuperscript{155}.

1.2.2 \textit{Trust non residente avente come attività principale o prevalente un’attività commerciale}

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 151 e 23 del TUIR, il reddito complessivo dei Trust non residenti è formato solo dai redditi prodotti nel territorio dello Stato; e tra questi ultimi sono ricompresi anche i redditi fondiari.

\textsuperscript{154} Determinato, ai sensi dell’art. 37, 1\textsuperscript{o} comma del TUIR.  
\textsuperscript{155} Ad esempio, nell’art. 24 della Convenzione stipulata tra Italia e Germania a Bonn il 18 Ottobre 1989 (ratificata con la L. n. 459/1992) è stabilito un credito d’imposta in Italia pari alle imposte versate in Germania sui redditi prodotti dal bene posseduto dal soggetto non residente. Tale principio è comune anche alle altre Convenzioni stipulate con gli Stati esteri.
Per cui anche i Trust non residenti che detengano a fini commerciali beni immobili nel territorio dello Stato, sono soggetti a tassazione in Italia per i frutti prodotti da tali beni.

Ai sensi dell’art. 73, comma 1 lett. d) anche i Trust non residenti dunque soggiacciono all’Ires per i redditi prodotti nel territorio dello Stato. E qualora svolgano un’attività commerciale determinano la base imponibile applicando le norme fiscali degli enti commerciali già viste in precedenza.

Assumeranno rilievo, anche in questo caso, le Convenzioni contro le doppie imposizioni sopra citate.

1.2.3 Trust residente non avente come attività principale o prevalente un’attività commerciale

In questo caso vanno analizzate le statuizioni del TUIR in ordine agli enti non commerciali.

In caso di alienazione di un bene immobile “in Trust” ciò che dovrà essere considerato, ai fini della tassazione diretta, non sarà più la natura del bene stesso, ma il periodo di possesso del cespite da parte del Trust stesso.

Se la cessione avviene entro i cinque anni dall’inizio del possesso vi sarà l’emersione di una plusvalenza, ai sensi dell’art. 67 del TUIR (avente natura di reddito diverso), pari alla differenza tra il prezzo di vendita ed il valore fiscalmente riconosciuto dello stesso immobile.

In caso di vendita ultra quinquennale l’operazione sarà esente da imposizione diretta.

L’eventuale concessione in locazione determinerà la tassazione dei canoni percepiti nonché la possibilità di dedurre i costi effettivamente sostenuti per la manutenzione dell’immobile.
1.2.4 Trust non residente non avente come attività principale o prevalente un’attività commerciale

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 23 e 153 del D.P.R. n. 917/1986, i redditi fondiari prodotti nel territorio dello Stato da beni immobili sono tassati ai fini Ires. Dunque, analogamente a quanto appena visto per gli enti commerciali residenti, vi sarà, per i beni situati in Italia, l’emersione di una plusvalenza o l’esenzione da tassazione in caso di cessione a titolo oneroso rispettivamente entro i 5 anni o oltre dall’avvio del periodo di detenzione del cespite nel Trust.

La tassazione della locazione seguirà le medesime regole già seguite per gli enti non commerciali ai fini delle imposte dirette.

A chiosa dell’analisi giova ricordare che, così come previsto per i Trust “residenti”, ai sensi dell’art. 44, lettera g-sexies) del TUIR, anche i redditi prodotti dal Trust “trasparente non residente” verrà imputato ai beneficiari residenti in proporzione alla quota di partecipazione individuata nell’atto di costituzione del trust o in altri documenti successivi ovvero, in mancanza, in parti uguali.

1.3 Effetti dell’assegnazione dei beni ai beneficiari

Il trasferimento dei beni immobili segregati nel Trust ai beneficiari non comporta alcun effetto diretto nei loro confronti, tantomeno nei confronti del Trust.

L’assegnazione deve avvenire rispettando le indicazioni presenti nell’atto istitutivo del Trust dettate dal disponente.
1.4 Successiva alienazione o locazione dei beni da parte dei beneficiari assegnatari

Ai fini della tassazione diretta, le successive vicende legate alla gestione dei beni immobili da parte dei beneficiari assegnatari non saranno difformi da quanto già visto nel capitolo del presente elaborato in tema di tassazione delle operazioni tra privati.

Parte 2 - La fiscalità indiretta del Trust

2.1 Trattamento fiscale ai fini I.V.A.

Il trasferimento di beni in un trust ai fini dell’imposta sul valore aggiunto sconta un trattamento differenziato che varia in funzione del soggetto che l’effettua (imprenditore o non imprenditore) e della tipologia di bene trasferito.

Qualora il trasferimento riguardi beni relativi all’impresa (beni merce, beni strumentali, beni patrimoniali), questi fuoriescono dalla disponibilità dell’imprenditore in quanto destinati a finalità estranee all’impresa.

Difatti, con il trasferimento dei beni al trust, gli stessi escono dalla disponibilità del precedente titolare e, pertanto, quest’ultimo perde il diritto di proprietà. Tale effetto, ove i singoli beni siano beni d’impresa, comporta per il disponente imprenditore il sorgere di componenti positivi di reddito da assoggettare a tassazione ai sensi delle disposizioni del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, nonché l’assoggettamento ad IVA in ragione del dettato dell’art. 2, comma 2, n. 5 del DPR 26 ottobre 1972, n. 633.

L’articolo 35, commi da 8 a 10-sexies, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con la legge 4 agosto 2006, n. 248, ha dettato una nuova disciplina dell’imposizione indiretta gravante sul settore immobiliare,
introducendo un generalizzato regime di esenzione dall’IVA, con alcune eccezioni, per i trasferimenti di fabbricati.
Per effetto di tale riforma, è stato modificato anche l’articolo 10, comma 1, n. 8- bis del DPR n. 633 del 1972, norma espressamente richiamata dall’articolo 40 del TUR, che, come ricordato, detta il principio di alternatività IVA - Registro.
Detta norma stabilisce che “per gli atti relativi a cessioni di beni e prestazioni di servizi soggetti all’imposta sul valore aggiunto, l’imposta si applica in misura fissa. Si considerano soggette all’imposta sul valore aggiunto anche le cessioni e le prestazioni di servizi per le quali l’imposta non è dovuta…. ad eccezione delle operazioni esenti ai sensi dell’art. 10, nn. 8), 8-bis).”.
Per effetto del richiamo all’articolo 10, n. 8-bis, tra le operazioni esenti per le quali non opera il principio di alternatività figurano anche le cessioni di immobili ad uso abitativo.
<table>
<thead>
<tr>
<th>NATURA BENE IMMOBILE</th>
<th>REGIME NATURALE IVA</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>FABBRICATI ABITATIVI</strong></td>
<td>Aliquota I.V.A. applicabile:</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>4% prima casa</td>
</tr>
<tr>
<td>(Impresa costruttrice o ristrutturatrice che vende entro cinque anni dall’ultimazione lavori ovvero che opta nel contratto per l’assoggettamento ad I.V.A.)</td>
<td>10% altra casa non di lusso</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>FABBRICATI ABITATIVI</strong> (altre ipotesi)</td>
<td>Esente da I.V.A.</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>FABBRICATI STRUMENTALI</strong> (Impresa costruttrice o ristrutturatrice che vende entro cinque anni dall’ultimazione lavori ovvero che opta nel contratto per l’assoggettamento ad I.V.A.)</td>
<td>Aliquota I.V.A. applicabile</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>22%</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>FABBRICATI STRUMENTALI</strong> (Ipotesi diverse da quelle di cui sopra in caso di opzione nel contratto per l’I.V.A.)</td>
<td>Aliquota I.V.A. applicabile:</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>22% ;</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>FABBRICATI STRUMENTALI</strong> (altre ipotesi)</td>
<td>Esente da I.V.A.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 2.2 L’imposta sulle successioni e donazioni

Catalizzando il nostro sguardo sul carico impositivo indiretto, si rappresenta che, attualmente, l’ordinamento italiano non prevede alcuna disposizione che regolamenti espressamente il trattamento applicabile, ai fini dell’imposizione indiretta, alle attribuzioni dei beni in trust.
Difatti, il trattamento fiscale degli atti che caratterizzano la vita del trust, ai fini delle imposte indirette, deve pertanto essere determinato adoperandosi esegeticamente in base alle norme attualmente vigenti.

Orbene, l’art. 6, D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, rubricato “Disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria” aveva dettato una specifica disciplina per la “…costituzione di vincoli di destinazione …”, prevedendone l’assoggettamento all’imposta di registro.

Il regime fiscale così introdotto è stato successivamente modificato dalla Legge di conversione n. 286 del 24 novembre 2006. Quest’ultima Legge, che non ha convertito il predetto art. 6 del decreto, ha invece ripristinato l’imposta sulle successioni e donazioni, siccome disciplinata dal Testo Unico di cui al D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, nel testo vigente al 25 ottobre 2001 e contestualmente, ha disposto l’applicazione di tale imposta “alla costituzione dei vincoli di destinazione”.

L’Agenzia delle Entrate ha ritenuto che in relazione a quella particolare tipologia di vincolo di destinazione (e cioè il trust) “la costituzione del vincolo di destinazione avvenga sin dall’origine a favore del beneficiario (naturalmente nei trust con beneficiario)” e che ai fini della determinazione delle aliquote (e delle franchigie) di applicazione dell’imposta sulle successioni e donazioni, occorre avere riguardo al rapporto di parentela intercorrente tra il disponente e i beneficiari al momento della costituzione del vincolo, cioè al momento del trasferimento dei beni in trust.

Successivamente con la circolare n. 3/E del 22 gennaio 2008 l’Amministrazione finanziaria, dopo aver esaminato i vincoli di destinazione, passa poi ad esaminare la rilevanza del trust ai fini della (re)istituita imposta sulle successioni e donazioni, affermando al riguardo che, sebbene la relativa disciplina normativa non contenga alcun esplicito riferimento al trust, tuttavia anche questa fattispecie negoziale rientrebbe nella definizione del “nuovo” presupposto di imposta, appunto in quanto species del genus vincoli di destinazione e ha precisato che “la costituzione di beni in trust rileva, in ogni
caso, ai fini dell’applicazione dell’imposta sulle successioni e donazioni, indipendentemente dal tipo di trust. Pertanto, anche nel trust auto-dichiarato, in cui il settlor assume le funzioni di trustee, l’attribuzione dei beni in trust, pur in assenza di formali effetti traslativi, deve essere assoggettata all’imposta sulle successioni e donazioni. Tale affermazione trae giustificato motivo dalla natura patrimoniale del conferimento in trust nonché dall’effetto segregativo che esso produce sui beni conferiti indipendentemente dal trasferimento formale della proprietà”.

La stessa Agenzia delle Entrate, inoltre, ha affermato che “nell’ipotesi di trust costituito nell’interesse di uno o più beneficiari finali, anche se non individuati, il cui rapporto di parentela con il disponente sia determinato, l’aliquota d’imposta si applica con riferimento al rapporto di parentela intercorrente tra il disponente e il beneficiario e non a quello intercorrente fra il disponente e il trustee” mentre “qualora la disposizione segregativa sia generica, tale da non consentire l’individuazione del soggetto beneficiario, non è consentito usufruire delle franchigie, posto che queste rilevano, con riferimento a ciascun beneficiario, tenendo conto delle disposizioni precedentemente poste in essere in suo favore dallo stesso disponente”.

Al contrario, la devoluzione ai beneficiari del trust fund non realizzerebbe, secondo il citato orientamento ministeriale, un presupposto impositivo ulteriore ai fini dell’imposta sulle successioni e donazioni, considerata la descritta tassazione già scontata al momento dell’attribuzione dei beni al trust.

La chiara, ma non condivisibile, presa di posizione dell’Agenzia delle Entrate fa emergere quella che è la questione cruciale in relazione all’applicazione delle imposte indirette agli atti di trasferimento dei beni in trust e cioè quella del momento impositivo posto che non vi è alcun dubbio circa la tassazione dell’atto istitutivo del trust.
Laddove, infatti, l’atto istitutivo del *trust* non sia anche atto di dotazione patrimoniale, se redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata, è soggetto a imposta di Registro in misura fissa, ai sensi dell’art. 11, Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, in quanto atto privo di contenuto patrimoniale.

Tornando all’analisi del momento impositivo non si può non criticare, sotto vari punti di vista e con diverse motivazioni, quanto sostenuto dall’Agenzia delle Entrate.

Un primo motivo di critica è, senza dubbio, costituito dal voler applicare la (re)istituita imposta sulle successioni e donazioni a qualunque tipologia di *trust*, a prescindere dunque dalla natura (liberale, gratuita ovvero onerosa) dello stesso senza indagare quale sia la causa dell’operazione negoziale specificatamente posta in essere.

Come abbiamo visto un *trust* può essere utilizzato per soddisfare le più svariate esigenze ed appare in tutta la sua erroneità la soluzione interpretativa dell’Agenzia delle Entrate che finisce di fatto per determinare un’inaccettabile confusione tra l’oggetto dell’imposta sulle successioni e donazioni e l’oggetto dell’imposta di registro, con una conseguente sovrapposizione tra i due diversi ambiti applicativi.

Significativa, sul punto, appare l’evoluzione giurisprudenziale che (*conformemente a quanto sostenuto dagli operatori professionali e dalla dottrina*) ha quasi unanimemente escluso l’assoggettamento a imposizione indiretta in misura proporzionale nel caso degli atti di attribuzione di beni in *trust* reputando semmai più corretta l’insorgenza del presupposto impositivo al successivo momento in cui gli eventuali beneficiari diventino titolari del diritto ad ottenere i beni vincolati in *trust*.

Viene, dunque, ribadito il principio che non ogni atto di trasferimento a titolo gratuito vada sottoposto al tributo successorio, ma solo quello che realizza un
intentio liberale e fa sorgere un arricchimento del soggetto beneficiario con la conseguenza che non può anticiparsi l’effetto traslativo, ai fini del tributo successorio, al momento dell’attribuzione dei beni in *trust*.

Ne consegue che l’obbligazione tributaria in esame potrà venire ad esistenza solamente quando il beneficiario sarà titolare del diritto effettivo all’attribuzione del *trust fund*. Momento che non si può certamente verificare in sede di atto istitutivo.

Sono invece pacificamente esenti dall’imposta sulle successioni e donazioni, *ex art. 3, comma 4-ter*, D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, i trasferimenti di aziende o rami di esse, di azioni e quote sociali, attuati in favore dei discendenti e del coniuge mediante disposizioni *mortis causa*, donazioni, atti a titolo gratuito o costituzione di vincoli di destinazione, nonché mediante patti di famiglia di cui agli artt. 768-*bis* e ss. del codice civile.

Tale esenzione, quindi, si applica anche nel caso in cui detti trasferimenti siano posti in essere mediante l’istituzione di un *trust*, così come già in precedenza affermato dalla stessa Agenzia delle Entrate con la circolare n. 48/E del 2007.

In particolare, l’Agenzia ha chiarito che la norma in esame è volta a favorire il passaggio generazionale delle aziende di famiglia e, pertanto, non può considerarsi applicabile al trasferimento di quei titoli che, per loro natura, non permettono di attuare tale passaggio (*ad esempio, titoli obbligazionari*).

Per analoghi motivi, l’esenzione non può trovare applicazione nei casi in cui beneficiario sia un soggetto societario o una persona fisica che non sia “*discendente*” o “*coniuge*” del dante causa.

Nell’ipotesi in cui oggetto del trasferimento siano quote sociali o azioni emesse dai soggetti di cui all’art. 73, comma 1, lett. a), D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, l’esenzione spetta per il solo trasferimento di partecipazioni “...
mediante le quali è acquisito o integrato il controllo ai sensi dell’articolo 2359, primo comma, n. 1), del codice civile”.

Per godere dell’esenzione in esame e, altresì, necessario 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”.

Con riguardo al trust, in applicazione del comma 4-ter del citato art. 3, la costituzione del vincolo di destinazione in un trust disposto a favore dei discendenti del disponente non è soggetto all’imposta qualora abbia ad oggetto aziende o rami di esse, quote sociali e azioni, purché siano soddisfatte le condizioni richieste dalla norma e poc’anzi descritte che possono, pertanto, ritenersi soddisfatte qualora:

- il trust abbia una durata non inferiore a cinque anni a decorrere dalla stipula dell’atto che comporta la segregazione in trust della partecipazione di controllo o dell’azienda;
- i beneficiari finali siano necessariamente discendenti e/o coniuge del disponente;
- il trust non sia discrezionale o revocabile, vale a dire, ad esempio, che non possono essere modificati dal disponente o dal trustee i beneficiari finali dell’azienda o delle partecipazioni trasferite in trust;
- il trustee deve proseguire l’esercizio dell’attività d’impresa o detenere il controllo per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data del trasferimento (individuabile nell’atto segregativo dell’azienda e/o delle partecipazioni) e, a tal fine, deve rendere, contestualmente al trasferimento, apposita dichiarazione circa la sua volontà di proseguire l’attività di impresa (o detenere il controllo).
Il mancato rispetto delle illustrate condizioni di esenzione comporta la decadenza dall’agevolazione frutta e, quindi, il pagamento dell’imposta nella misura ordinaria, nonché della sanzione amministrativa prevista dall’art. 13, D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 471, e degli interessi di mora decorrenti dalla data in cui l’imposta medesima avrebbe dovuto essere pagata.

2.3 L’imposta di registro

La questione relativa alla tassazione del trust con riferimento all’imposizione indiretta resta tra le più dibattute nella giurisprudenza di merito ed ha iniziato ad essere oggetto delle prime pronunce di legittimità.

Ebbene, in via preliminare, mi sembra opportuno operare un’attività ricognitiva dei momenti impositivi giuridicamente più significativi che possono essere indicati nell’atto istitutivo del trust, nell’atto di segregazione dei beni (se non coincidente con il primo); nell’atto di sostituzione del trustee o del guardiano, negli atti di gestione durante la vita del trust e nell’atto di trasferimento dei beni in trust ai beneficiari.

Per quanto concerne l’atto istitutivo del trust (che si ricorda essere l’atto con il quale il disponente manifesta l’intenzione di costituire un trust, obbligandosi a realizzare il trasferimento dei beni in capo al trustee successivamente ed autonomamente rispetto allo stesso negozio istitutivo, ovvero ivi già provvedendo in tal senso) se tale atto viene redatto in forma di atto pubblico ovvero scrittura privata autenticata sarà soggetto all’imposta fissa di registro ai sensi dell’art. 11 della tariffa, Parte Prima, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, nella misura di euro 200.
Avuto riguardo all’**atto di segregazione dei beni** (che è quell’atto mediante il quale il disponente dà esecuzione alle obbligazioni assunte con il negozio istitutivo di trust) si è già detto in precedenza della posizione dell’Amministrazione finanziaria (che intende applicare a questo atto la disciplina propria dell’imposta sulle successioni e donazioni) e del dibattito giurisprudenziale sorto in relazione a tale impostazione.

A parere di chi scrive, sembra indubitabile che l’atto di segregazione (e quindi di trasferimento dei beni in trust debba scontare l’imposizione di registro in misura fissa mancando l’**animus donandi** richiesto dalla legge affinché si possa rendere applicabile tale imposta).

Alla medesima imposta fissa di registro può soggiacere l’**atto di sostituzione del trustee o del guardiano o dei beneficiari**.

L’atto di sostituzione del guardiano e di modificazione di un beneficiario non si discostano dal trattamento fiscale appena illustrato.

Relativamente agli **atti di gestione compiuti durante la vita del trust** ad opera del trustee saranno soggetti all’imposta di registro con l’applicazione delle aliquote proprie degli atti e dei beni oggetto delle predette operazioni.

Per quel che riguarda l’**atto di trasferimento dei beni in trust ai beneficiari** occorre ribadire che la prospettiva della generalizzazione della imposizione fissa di registro per tutti i casi di trust, con rinvio della imposizione ai fini del tributo successorio al momento dell’effettivo trasferimento di ricchezza, pare emergere dalla stessa giurisprudenza di merito che qui si condivide.

L’attribuzione dei beni ai beneficiari sarà pertanto soggetta all’applicazione dell’imposta di successione e donazione con aliquote differenziate a seconda dei beneficiari e tenendo conto delle specifiche finalità cui l’atto di trust tende.

### 2.4 Le imposte ipotecaria e catastale
Volgendo lo sguardo su quella particolare categoria di tributi indiretti rappresentati dalle imposte ipotecaria e catastale, si rammenta come l’Agenzia delle Entrate si è espressa nel senso che le stesse debbano essere applicate in misura proporzionale tanto al momento del passaggio dei beni dal disponente al trustee quanto al momento della devoluzione finale.

Orbene, a mero giudizio dell’Amministrazione Finanziaria, ciò che rileva ai fini dell’applicazione delle menzionate imposte in misura proporzionale è solo la presenza o meno, nella singola fattispecie, dell’effetto traslativo.

Schierandomi apertamente a favore della tesi sospesa dal Consiglio Nazionale del Notariato, si può affermare che l’applicazione delle imposte ipotecaria e catastale possa avvenire, in misura proporzionale, solo all’atto del trasferimento “finale” tramite il quale si realizza il presupposto del tributo.

Va da sé che il presupposto d’imposta debba essere manifestativo di capacità contributiva, talché si comprende come in ipotesi di trasferimento di beni dal disponente al trustee l’arricchimento difetti e che pertanto non appaia appropriata una imposizione della vicenda traslativa con ricorso ai criteri impositivi in misura proporzionale.

Da ultimo si ricorda che in base all’espresso rinvio alla disposizione agevolativa di cui all’art. 3, comma 4-ter, D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, nell’ipotesi di attribuzione, in favore dei discendenti e del coniuge, di azienda o di un ramo di essa nella quale siano compresi beni immobili o diritti reali immobiliari e per la quale ricorrano le condizioni per l’esenzione illustrate nel precedente paragrafo, le relative formalità di trascrizione e voltura catastale sono esenti dalle imposte ipotecaria e catastale.