

Indice

Prefazione

XV

Parte Prima ASPETTI GENERALI

1	Classificazione dei beni immobili sotto il profilo fiscale	3
1.1	Terreni	4
1.1.1	Terreni non agricoli	4
1.1.2	Terreni agricoli	4
1.1.3	Aree edificabili	14
1.2	Fabbricati	19
1.2.1	Fabbricati strumentali	23
1.2.2	Fabbricati strumentali per natura	23
1.2.3	Fabbricati strumentali per destinazione	24
1.2.4	Fabbricati non strumentali	24
2	Sintesi delle principali imposte applicabili	27
2.1	Imposte sui redditi	28
2.1.1	IRPEF	28
2.1.2	IRES	30
2.1.3	IRAP	32
2.2	Imposta sul Valore Aggiunto (IVA)	33
2.3	Imposta di registro	34
2.4	Imposte ipotecarie e catastali	36
2.5	Imposta Unica Comunale (IUC)	37
2.5.1	Imposta Municipale Propria (IMU)	38

2.5.2	Tassa sui servizi indivisibili (TASI)	40
2.5.3	Tassa sul servizio di gestione dei rifiuti urbani (TARI)	41
2.6	Imposta patrimoniale sugli immobili esteri (IVIE)	43
2.7	Imposta sulle successioni e donazioni	44
3	Regime fiscale del possesso e della manutenzione dei beni immobili	53
3.1	Il possesso	54
3.1.1	Terreni non agricoli	55
3.1.2	Terreni agricoli	56
3.1.3	Terreni ubicati all'estero	60
3.1.4	Aree edificabili	61
3.1.5	Fabbricati strumentali	62
3.1.6	Fabbricati non strumentali	66
3.1.7	Fabbricati ubicati all'estero	74
3.2	La manutenzione	75
3.2.1	Il trattamento accordato alle imprese	75
3.2.2	Il trattamento accordato alle persone fisiche	83
4	Aspetti fiscali della costruzione dei beni immobiliari	93
4.1	Aree edificabili	94
4.1.1	Trattamento fiscale per le imprese	94
4.1.2	Trattamento dell'attività di costruzione per le persone fisiche	102
5	Regime fiscale della locazione e dell'affitto dei beni immobili	105
5.1	Distinzioni concettuali in tema di IVA	106
5.2	Terreni non agricoli	107
5.3	Terreni agricoli	109
5.4	Aree edificabili (e aree destinate a parcheggio di veicoli)	112
5.5	Fabbricati strumentali	113
5.6	Fabbricati non strumentali	116
5.7	Il contratto di locazione: la registrazione e l'accertamento ai fini delle imposte dirette e dell'imposta di registro	124
5.7.1	Locazioni brevi	125

6	Regime fiscale del trasferimento dei beni immobili	129
6.1	Profilo fiscale della compravendita	130
6.2	Terreni non agricoli	131
6.3	Terreni agricoli	131
6.4	Aree edificabili	133
6.5	Fabbricati strumentali e non strumentali	134
	☐ Appendice 1 - Regimi agevolativi per l'acquisto della prima casa	146
	☐ Appendice 2 - Rent to buy	148

Parte Seconda
PORTAFOGLI IMMOBILIARI,
SOCIETÀ IMMOBILIARI,
OPERAZIONI STRAORDINARIE

7	Analisi degli aspetti fiscali dell'alternativa tra acquisto di immobile e di società immobiliare	153
7.1	Premessa	154
7.2	Analisi dell'eventuale contenzioso tributario esistente	154
7.3	Analisi del corretto rispetto delle obbligazioni e delle norme tributarie	155
7.4	Analisi della situazione fiscale generale	157
	7.4.1 Presenza di perdite fiscali riportabili	157
	7.4.2 Presenza di eccedenze di interessi passivi indeducibili riportabili	159
	7.4.3 Presenza di eccedenze di ACE (Aiuto alla crescita economica) riportabili	160
	7.4.4 Presenza di ulteriori elementi fiscalmente degni di nota	161
	7.4.5 Effettuazione di operazioni straordinarie	162
	7.4.6 Appartenenza a gruppi fiscali ai fini delle imposte dirette o dell'IVA	163
	7.4.7 Individuazione di eventuali differenze tra il valore contabile e il valore fiscalmente riconosciuto	163
7.5	Confronto tra alternative	164

8	Portafogli immobiliari: differenze sotto il profilo tributario tra ramo di azienda immobiliare e insieme di immobili	167
8.1	Nozione di azienda sotto il profilo civilistico	168
8.2	Nozione di azienda sotto il profilo tributario	169
8.2.1	Definizione di azienda o ramo d'azienda ai fini delle imposte dirette	169
8.2.2	Definizione di azienda o ramo d'azienda ai fini dell'IVA e dell'imposta di registro	171
9	Cessione d'azienda	177
9.1	La definizione	178
9.2	Aspetti civilistici	178
9.2.1	Il contratto di cessione	178
9.2.2	I rapporti pendenti: la successione nei contratti	179
9.2.3	I crediti e debiti aziendali	179
9.3	Aspetti fiscali	182
9.3.1	Imposte dirette	182
9.3.2	Imposte indirette	185
10	Conferimento	189
10.1	Aspetti civilistici	191
10.1.1	Le entità conferibili	191
10.1.2	La regolamentazione del trasferimento dei rapporti giuridici	192
10.1.3	La procedura di conferimento	192
10.1.4	La stima dei conferimenti ex artt. 2343 e 2465 del codice civile e la fase dei controlli	193
10.1.5	Il conferimento d'azienda senza relazione di stima nelle società di capitali	195
10.1.6	Gli acquisti da particolari soggetti	196
10.1.7	L'atto di conferimento d'azienda	197
10.2	Aspetti fiscali	197
10.2.1	Imposte dirette	198
10.2.2	Imposte indirette	200

11	Fusione	203
11.1	Aspetti civilistici	204
11.1.1	Le forme di fusione	204
11.1.2	Il procedimento di fusione	208
11.1.3	Il progetto di fusione	208
11.1.4	La decisione in ordine alla fusione	212
11.1.5	L'atto di fusione	213
11.2	Aspetti fiscali	215
11.2.1	Le imposte dirette	215
11.2.2	Le imposte indirette	224
12	Scissione	227
12.1	Aspetti civilistici	228
12.1.1	I tipi di scissione	228
12.1.2	Il procedimento di scissione: il progetto, la decisione e l'atto	231
12.2	Aspetti fiscali	234
12.2.1	Le imposte dirette	234
12.2.2	Le imposte indirette	238
13	Scioglimento, liquidazione e cancellazione delle società	239
13.1	Aspetti civilistici	240
13.1.1	Società di capitali	241
13.1.2	Società di persone	243
13.2	Aspetti fiscali	245
13.2.1	Imposte dirette	245
13.2.2	Imposte indirette	252
14	Aspetti particolari relativi alle società immobiliari	253
14.1	Il regime dell'IVA di Gruppo	254
14.2	Il regime del Gruppo IVA	257
14.3	Il regime del consolidamento ai fini IRES	258
14.4	Il regime della "participation exemption" e l'esercizio di attività commerciale per le società immobiliari	261
14.5	La disciplina delle società non operative	263

14.6	Aspetti rilevanti derivanti dall'applicazione dei Principi contabili internazionali	266
15	Elusione, abuso del diritto e legittimo risparmio d'imposta	271
15.1	Elusione fiscale	272
15.2	L'abuso del diritto	274
15.3	La normativa attuale	275
15.3.1	Esistenza di abuso del diritto o dell'elusione	276
15.3.2	Procedura da seguire da parte del contribuente	278
15.3.3	Procedura da seguire da parte dell'Amministrazione Finanziaria	279
15.3.4	Esempi di interpelli anti abuso	279

Parte Terza

ALTRE IPOTESI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE

16.	Fondi immobiliari	293
16.1	Regime civilistico	294
16.1.1	Aspetti generali	295
16.1.2	Modalità di rimborso delle quote	298
16.1.3	Modalità di sottoscrizione delle quote	298
16.1.4	Ricorso all'indebitamento	299
16.1.5	Disposizioni relative al cosiddetto "conflitto di interessi"	299
16.1.6	Limiti alla concentrazione del rischio	300
16.1.7	Determinazione del valore del fondo e delle quote	301
16.2	Regime fiscale	302
16.2.1	Aspetti fiscali della costituzione del fondo o dell'apporto al fondo	302
16.2.2	Regime fiscale in capo al fondo immobiliare	307
16.2.3	Regime fiscale degli investitori nel fondo immobiliare	316
17	SICAF immobiliari	321
17.1	Aspetti civilistici	322

17.1.1	Costituzione	324
17.1.2	Modalità di funzionamento	326
17.1.3	Autonomia della gestione	327
17.2	Aspetti fiscali	327
18	Società di investimento immobiliare quotate (SIIQ)	331
18.1	Aspetti civilistici	333
18.1.1	Requisiti per accedere al regime	333
18.1.2	Modalità di esercizio dell'opzione e di accesso al regime	334
18.1.3	Prevalenza dell'attività di locazione immobiliare: limiti e relativa verifica	335
18.1.4	Gestione esente	337
18.1.5	Obbligo di distribuzione degli utili	337
18.1.6	Cause di cessazione dal regime speciale	339
18.2	Aspetti fiscali	339
18.2.1	Tassazione per l'ingresso nel regime speciale	339
18.2.2	Tassazione per i conferimenti a SIIQ	340
18.2.3	Versamento dell'imposta sostitutiva	341
18.2.4	Tassazione in vigore del regime speciale	342
18.2.5	Tassazione degli azionisti	343
19	Trust e altri strumenti di protezione patrimoniale	345
19.1	Trust: aspetti civilistici	346
19.1.1	Istituzione del trust	346
19.1.2	Segregazione dei beni	346
19.1.3	Spossessamento del disponente	347
19.1.4	Prerogative che può mantenere il disponente	348
19.1.5	Il protector	350
19.1.6	Le letters of wishes	351
19.1.7	Durata del trust	352
19.1.8	Alcuni esempi di trust	353
19.2	Trust: aspetti fiscali	356
19.2.1	Imposte dirette	357
19.2.2	Imposte indirette	366
19.3	Il fondo patrimoniale	370

19.3.1	Aspetti civilistici	370
19.3.2	Aspetti fiscali	377
19.4	La società semplice	380
19.4.1	Aspetti civilistici	380
19.4.2	Aspetti fiscali	382
20	Piani individuali di risparmio a lungo termine (PIR)	385
20.1	Soggetti destinatari dell'agevolazione	386
20.2	Modalità di costituzione	386
20.3	Vincoli di investimento	387
20.4	Requisito temporale	387
20.5	Limiti all'entità dell'investimento	388
20.6	Limiti alla concentrazione	388
20.7	Movimentazioni del PIR	388