

Presentazione .....	VII
Prefazione .....	IX

## **Capitolo 1 / Le “aree fabbricabili” tra la normativa fiscale e gli strumenti urbanistici**

1. I terreni nell’ordinamento tributario .....	1
2. Gli strumenti urbanistici e il concetto di edificabilità .....	2
2.1. La pianificazione sovra-comunale .....	3
2.2. La pianificazione comunale e gli strumenti attuativi .....	3
2.2.1. Il piano regolatore generale e il programma di fabbricazione .....	3
2.2.2. Il programma pluriennale di attuazione .....	5
2.2.3. I piani urbanistici esecutivi .....	5
3. Il maggior valore dei terreni edificabili quale presupposto impositivo .....	7
4. La definizione univoca di “area fabbricabile” introdotta dal D.L. 223/2006 .....	9
5. Il concetto di edificabilità prima del D.L. 223/2006 .....	10
5.1. Le aree edificabili nelle imposte sui redditi .....	11
5.2. I terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria nell’Iva .....	12
5.3. I terreni con destinazione edificatoria nell’imposta di registro .....	13
5.4. Le aree fabbricabili nell’imposta comunale sugli immobili .....	15
6. La definizione fiscale di area fabbricabile tra retroattività e legittimità costituzionale. ....	16
6.1. Gli interventi ministeriali e gli orientamenti giurisprudenziali .....	17
6.2. La legittimità costituzionale della definizione fiscale di area fabbricabile ai fini ICI .....	19
7. Casi concreti sulla qualificazione fiscale delle aree .....	21

## **Capitolo 2 / Gli aspetti fiscali legati al possesso dei terreni**

1. Premessa .....	32
2. L’imposizione diretta reddituale nel possesso dei terreni (l’Irpef) .....	33
2.1. Premessa .....	33
2.2. I redditi fondiari dei terreni (dominicali e agrari) .....	34
2.2.1. Generalità .....	34
2.2.2. La dichiarazione dei redditi fondiari dei terreni .....	38
2.3. I redditi diversi relativi ai terreni .....	40
2.3.1. Premessa .....	40
2.3.2. I redditi dei terreni non determinabili catastalmente compresi quelli dei terreni dati in affitto per usi non agricoli .....	42

2.3.3.	I redditi dei terreni situati all'estero .....	43
2.3.4.	I redditi derivanti dalla "concessione" in usufrutto e dalla sublocazione di terreni .....	45
2.3.5.	I redditi derivanti dalla costituzione e dalla cessione degli altri diritti reali di godimento .....	47
3.	L'imposizione diretta patrimoniale nel possesso dei terreni .....	50
3.1.	Premessa.....	50
3.2.	Il possesso delle aree edificabili: il presupposto dell'IMU .....	50
3.2.1.	Premessa .....	50
3.2.2.	La nozione di area fabbricabile ai fini ICI/IMU: l'edificabilità di diritto e di fatto.....	52
3.2.3.	Il rapporto tra fabbricati ed aree edificabili ed il concetto di pertinenzialità.....	53
3.3.	I soggetti passivi dell'IMU .....	56
3.3.1.	Le peculiarità del diritto di superficie, dell'esproprio per pubblica utilità e della successione ereditaria .....	57
3.4.	La base imponibile IMU (la valutazione dei terreni) e la determinazione dell'imposta .....	60
3.4.1.	Premessa .....	60
3.4.2.	Il valore delle aree fabbricabili ai fini dell'IMU .....	60
3.4.3.	Il valore dei terreni agricoli .....	62
3.5.	La determinazione dell'imposta.....	62
3.6.	Le esenzioni dall'imposta.....	63
3.7.	Le agevolazioni per i terreni agricoli.....	63
3.7.1.	Le definizioni di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo professionale.....	65
3.8.	Il versamento dell'IMU.....	66
3.9.	La dichiarazione IMU .....	68
4.	L'imposizione indiretta nel possesso dei terreni .....	70
4.1.	Premessa.....	70
4.2.	L'imposizione indiretta nella locazione dei terreni .....	71
4.2.1.	Generalità .....	71
4.2.2.	Le locazioni dei terreni e l'imposta sul valore aggiunto.....	71
4.2.3.	Le locazioni dei terreni e l'imposta di registro .....	72

### **Capitolo 3 / La tassazione Irpef nel trasferimento dei terreni**

1.	Premessa.....	75
2.	La cessione dei terreni nelle imposte dirette .....	76
2.1.	Premessa.....	76
2.2.	I terreni "lottizzati" .....	78
2.3.	L'esecuzione di opere intese a rendere edificabili i terreni .....	81

2.4. I terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria e quelli “non edificabili” .....	82
2.5. La tassazione delle cessioni di terreni edificabili e lottizzati acquisiti per successione: aspetti critici .....	85
2.6. La determinazione della plusvalenza nella cessione dei terreni, in relazione alla diversa tipologia di acquisizione: acquisto, successione, donazione o usucapione .....	85
2.6.1. Premessa .....	85
2.6.2. La regola generale per il calcolo delle plusvalenze .....	85
2.6.3. Le plusvalenze nella cessione dei terreni edificabili .....	88
2.6.4. Il reddito nella cessione dei terreni “non edificabili” .....	93
2.6.5. Le plusvalenze da cessione di terreni “lottizzati” e “lavorati” .....	95
2.6.6. La rivalutazione del costo dei terreni .....	98
2.7. I diversi regimi di tassazione delle plusvalenze.....	103
2.7.1. Generalità .....	103
2.7.2. Il regime della tassazione sostitutiva.....	105

#### **Capitolo 4 / La cessione di fabbricati da abbattere**

1. Premessa.....	107
2. Il caso concreto .....	108
2.1. Nell’atto si fa uno specifico riferimento alla futura demolizione.....	108
2.2. Nell’atto non si fa riferimento alla futura demolizione .....	109
3. La Risoluzione n. 395/E del 2008 .....	110
4. La possibilità di rivalutare il bene .....	111
5. La nostra critica .....	111
5.1. Premessa.....	111
6. Le sentenze di Cassazione .....	113
6.1. Cassazione n. 4150 del 21 febbraio 2014.....	113
6.2. Cassazione n. 15629 del 9 luglio 2014 .....	114
6.3. Cassazione n. 7613 del 2 aprile 2014 .....	115
6.4. L’imposta di registro. Cassazione n. 24799 del 21 novembre 2014 .....	115
6.5. Cassazione n. 12294 del 12 giugno 2015 .....	116
7. Le interrogazioni alla Camera .....	117
8. I vari interventi dell’Amministrazione Finanziaria .....	117
9. Gli interventi in materia di imposte indirette .....	120
9.1. Risoluzione n. 72/E del 23 marzo 2009 .....	120
9.2. Telefisco 2011 .....	121
9.3. La Circolare n. 28/E del 21 giugno 2011 .....	121
9.4. Aree soggette a piani urbanistici particolareggiati – Circolare n. 6/2001 .....	122
10. Altra giurisprudenza .....	123
10.1. Sintesi prassi e giurisprudenza (imposte dirette) .....	123
10.2. Sintesi prassi e giurisprudenza (imposte indirette).....	125

10.3. Consiglio di Stato, Sentenza n. 2723 del maggio 2012.....	126
II. Suggerimenti pratici operativi.....	126

## **Capitolo 5 / La tassazione indiretta nel trasferimento dei terreni e l'accertamento di valore**

1. Premessa.....	129
2. La fiscalità indiretta nella compravendita dei terreni .....	130
2.1. Premessa.....	130
2.2. L'iva e le imposte di registro, ipotecaria e catastale .....	130
2.3. La base imponibile e l'accertamento di valore ai fini delle imposte indirette ...	132
2.3.1. L'accertamento di valore nel caso di terreni rivalutati.....	134
2.3.2. Le conseguenze derivanti dall'attività di rettifica degli uffici .....	135
2.4. L'accertamento di valore ai fini delle imposte sul reddito .....	136
2.5. Il trasferimento di immobili nelle successioni e donazioni .....	138

## **Capitolo 6 / Le operazioni assimilabili alla compravendita e l'espropriazione**

1. Premessa.....	143
2. Il conferimento e la permuta ( <i>rinvio</i> ).....	143
3. L'espropriazione .....	146
3.1. Premessa.....	146
3.2. Il presupposto impositivo .....	146
3.3. La tassazione reddituale dell'indennità di espropriazione.....	148
3.4. La fiscalità indiretta nei procedimenti espropriativi .....	150
4. L'indennità per la reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio .....	153
4.1. Premessa.....	153
4.2. "Perdita di reddito" o "funzione reintegrativa"? .....	153
4.3. Esclusione della ritenuta a titolo di imposta.....	154

## **Capitolo 7 / Piani particolareggiati, di recupero e di iniziativa pubblica. Agevolazioni cessate dal 1° gennaio 2014**

1. Premessa.....	157
2. Immobili/aree inseriti in piani particolareggiati .....	158
2.1. Situazione ante e post 1° gennaio 2014.....	158
2.2. Ripensamento dell'AF sui piani urbanistici.....	159
2.3. La decadenza delle agevolazioni senza sanzioni .....	159
3. Tabella riassuntiva .....	161

## **Capitolo 8 / Le agevolazioni per il trasferimento dei terreni agricoli**

1. La tassazione ordinaria .....	165
----------------------------------	-----

2. La tassazione agevolata per l'agricoltura (legge 25/2010) .....	166
2.1. La fonte normativa .....	166
2.2. I presupposti di applicazione delle agevolazioni per l'agricoltura .....	168
2.3. La risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 36/E del 17 maggio 2010 .....	169
2.4. I beneficiari .....	170
2.5. Modalità redazionali .....	173
2.6. I trasferimenti agevolati .....	173
2.7. L'oggetto dell'atto traslativo .....	176
2.8. Decadenza dalle agevolazioni per l'agricoltura .....	177
2.9. Esclusioni dalla decadenza .....	178
2.10. La disposizione di cui all'art. II, comma secondo, legge 228/2001 .....	180
2.11. Il raffronto tra le agevolazioni PPC e le agevolazioni per l'agricoltura ex legge 25/2010 .....	181
3. Le agevolazioni in tema di imposta di bollo .....	184
4. Le agevolazioni soppresse .....	185
5. Le agevolazioni per l'agricoltura in caso di donazione e successione .....	186

## Capitolo 9 / Altre operazioni legate ai terreni

1. Premessa .....	192
2. La precostituzione di condominio .....	192
2.1. La fattispecie .....	192
2.2. Le imposte dirette .....	193
2.3. Le imposte indirette .....	193
3. La divisione dello " <i>ius aedificandum</i> " .....	195
4. La permuta di terreni edificabili con opere .....	195
4.1. Generalità .....	195
4.2. Le imposte dirette .....	196
4.3. Le imposte indirette .....	197
5. Una fattispecie particolare: la risoluzione per "mutuo consenso" .....	198
5.1. Risoluzione per "mutuo consenso" di una donazione .....	199
5.2. Risoluzione per "mutuo consenso" di una compravendita .....	199
5.3. Sintesi .....	201
6. La cessione dei diritti edificatori .....	203
6.1. La fattispecie .....	203
6.2. La perequazione .....	204
6.3. La compensazione e l'incentivazione .....	205
6.4. Le imposte dirette della cessione dei diritti edificatori .....	206
6.5. La cessione di cubatura .....	207
6.6. Le imposte dirette della cessione di cubatura .....	209
6.7. Le imposte indirette .....	211
6.8. La rivalutazione dei diritti edificatori .....	213

7. La concessione da parte di un privato del diritto di escavazione di una cava.....	213
7.1. La fattispecie .....	213
7.2. Le imposte dirette.....	216
7.3. Le imposte indirette .....	217
8. Costituzione del diritto di superficie e costruzione: una possibile soluzione .....	218
8.1. Premessa.....	218
8.2. La fattispecie .....	219

## **Capitolo 10 / Terreni pertinenziali e unità collabenti**

1. Premessa.....	223
2. Il trattamento delle “pertinenze” in ambito fiscale .....	224
3. Ici e pertinenze.....	225
4. Imu e pertinenze .....	227
5. Prevale la pertinenzialità o l’edificabilità di un terreno?.....	229
6. Quando un terreno può essere considerato pertinenziale – diversi orientamenti .....	230
6.1. Introduzione .....	230
6.2. Tesi della dottrina maggioritaria in tema di agevolazione sulla “prima casa” ....	231
6.3. Tesi della Cassazione in tema di Ici .....	232
6.4. Tesi della giurisprudenza di merito in tema di Ici.....	233
6.5. Tesi dell’Agenzia delle Entrate in tema di agevolazione sulla “prima casa” .....	234
7. Conclusioni sul terreno pertinenziale .....	234
8. Una fattispecie particolare – Cessione di unità collabenti su terreni agricoli.....	237

Tabelle di sintesi .....	239
--------------------------	-----

Indice analitico .....	257
------------------------	-----