

SOMMARIO

IN SINTESI

I. L'ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Normativa civilistica	3
Normativa fiscale	15
Prassi amministrativa	25
Giurisprudenza	35

II. LA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA

Normativa civilistica	39
Normativa fiscale	46
Prassi amministrativa e Giurisprudenza.....	60
Schema n. 1 – Immobili patrimoniali e strumentali.....	80
Schema n. 2 – Componenti negativi relativi agli immobili patrimoniali (Norma di comportamento n. 156 ADC di Milano)	81
Schema n. 3 – La deducibilità degli interessi passivi.....	82
Schema n. 4 – La deducibilità dei costi relativi alle immobiliari di gestione (immobili civili).....	83
Schema n. 5 – La durata minima per la deducibilità dei canoni di <i>leasing</i>	84
Schema n. 6 – La distinzione fra spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	85
Schema n. 7 – Gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria (Circolare n. 57 del 24/02/98).....	86
Schema n. 8 – Interessi capitalizzabili nelle immobilizzazioni	87
Schema n. 9 – La capitalizzazione degli interessi per le immobiliari di gestione	88
Schema n. 10 – Interessi che possono essere inclusi nel magazzino	89
Schema n. 11 – Interessi nelle immobiliari di compravendita e costruzione	90
Schema n. 12 – Trattamento degli interessi passivi nelle società immobiliari.....	91
Schema n. 13 – Interessi passivi immobili patrimoniali	92

III. GLI IMMOBILI RELATIVI ALL'IMPRESA INDIVIDUALE

Normativa civilistica	93
Normativa fiscale	93
Prassi amministrativa	96
Giurisprudenza	98
Schema n. 1 – Gli immobili relativi all'impresa	99

IV. GLI IMMOBILI APPARTENENTI ALLE SOCIETÀ COMMERCIALI

Normativa civilistica	101
Normativa fiscale	101
Prassi amministrativa	102
Giurisprudenza	103
Schema n. 1 – La classificazione degli immobili nel reddito d'impresa	104

V. LA RAPPRESENTAZIONE NEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Normativa civilistica	105
Giurisprudenza	109

VI. LE PARTECIPAZIONI NELLE SOCIETÀ IMMOBILIARI

Normativa civilistica	111
Normativa fiscale	112
Prassi amministrativa	114

VII. LA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI NELLE OPERAZIONI STRAORDINARIE

Normativa civilistica	117
Normativa fiscale	123
Prassi amministrativa	136
Giurisprudenza	142

VIII. I RIFLESSI SULL'IRAP

Normativa civilistica	151
Normativa fiscale	153
Prassi amministrativa	169
Giurisprudenza	174

IX. LA DETRAZIONE DI IMPOSTA PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Normativa civilistica	177
Normativa fiscale	179
Prassi amministrativa	184
Giurisprudenza	188

L'ANALISI

I. L'ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

1. IL CATASTO DEI TERRENI: DALL'UNITÀ D'ITALIA AD OGGI	193
2. LA CONSERVAZIONE DELLE INFORMAZIONI ANNOTATE NEGLI ATTI CATASTALI	198
3. L'AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI A SEGUITO DI VARIAZIONE	199
4. IL CAMBIAMENTO AVVENUTO NELLO STATO DI TERRENI IN CONSEGUENZA DI EDIFICAZIONE	202
5. LA REVISIONE DEGLI ESTIMI CATASTALI E DELLE COLTURE	202

6. LA VARIAZIONE E LE MODALITÀ DI DENUNCIA DEL REDDITO DOMINICALE ED AGRARIO	205
7. LA DECORRENZA AGLI EFFETTI FISCALI DELLE DENUNCE DI VARIAZIONE.....	208
8. IL CATASTO DEI FABBRICATI.....	209
9. LA DICHIARAZIONE E LA FORMAZIONE DEL NUOVO CATASTO URBANO.....	215
10. IL CLASSAMENTO DEGLI IMMOBILI APPARTENENTI AI GRUPPI D (NUOVI Z)	221
10.1 Procedimento diretto	223
10.2 Procedimento indiretto.....	223
11. LA DIFFERENZA FRA IL GRUPPO D ED IL GRUPPO E; IL CASO DEI PARCHI EOLICI.....	227
12. L'ACCATASTAMENTO DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI	231
12.1 L'impianto fotovoltaico: definizione e norma civilistica sugli immobili	231
12.2. L'impianto fotovoltaico: bene mobile o immobile sotto il profilo fiscale	234
12.3 L'ammortamento dell'impianto fotovoltaico	236
12.4 Lo scorporo del valore del terreno	237
12.5 L'impianto fotovoltaico e l'IVA.....	238
12.6 L'acquisizione dell'impianto in <i>leasing</i> o locazione ordinaria	240
12.7 La cessione dell'impianto fotovoltaico e le imposte ipotecaria e di registro	241
12.8 La ruralità degli immobili annessi all'impianto fotovoltaico	242
13. LA CONSERVAZIONE E L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO URBANO	244
14. LE DENUNCE DI VARIAZIONE NEL POSSESSO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	248
15. LE VARIAZIONI NELLA CONSISTENZA O NEL CLASSAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	250
16. LA REVISIONE DEL CLASSAMENTO DELLE UNITÀ DA PARTE DEI COMUNI	251
17. I FABBRICATI RURALI E LE CONDIZIONI PER IL LORO ACCATASTAMENTO.....	253
17.1 Le abitazioni	253
17.2 I fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola.....	254
 II. LA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA	
1. LA CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI NEL REDDITO D'IMPRESA	257
1.1 Le caratteristiche degli immobili merce	259
1.2 La rappresentazione degli immobili merce nel bilancio d'esercizio	262
1.3 La partecipazione al reddito d'impresa degli immobili-merce.....	271
1.4 Le commesse ultrannuali e i criteri di rilevazione	284
1.5 La valutazione dei corrispettivi in caso di appalto	306
2. GLI IMMOBILI STRUMENTALI: GENERALITÀ.....	327
2.1 La strumentalità per destinazione.....	329
2.2 La strumentalità per natura.....	332
2.3 La strumentalità temporanea delle unità immobiliari concesse in uso ai dipendenti.....	333
2.4 La rappresentazione nel bilancio d'esercizio.....	335

2.5 La partecipazione al reddito d'impresa degli immobili strumentali	351
2.6 Il processo di ammortamento.....	367
2.7 Le spese di manutenzione e riparazione relative agli immobili.....	382
2.8 La locazione finanziaria.....	389
2.9 La rivalutazione degli immobili strumentali	413
2.10 Il test di operatività nel settore immobiliare.....	419
3. GLI IMMOBILI PATRIMONIO.....	422
3.1 La categoria residuale degli immobili patrimoniali	422
3.2 I principi contabili e la rappresentazione in bilancio.....	431
3.3 Il concorso alla determinazione del reddito d'impresa	439
3.4 Il contributo al reddito delle unità abitative	443
3.5 I terreni	488
3.6 Le spese e gli altri componenti negativi relativi agli immobili patrimoniali	505
3.7 Le plusvalenze e le minusvalenze conseguite	516
III. GLI IMMOBILI RELATIVI ALL'IMPRESA INDIVIDUALE	
1. LE CARATTERISTICHE E LE SINGOLARITÀ DELL'IMPRESA INDIVIDUALE.....	521
2. GLI IMMOBILI DELL'IMPRENDITORE INDIVIDUALE RELATIVI ALL'IMPRESA	522
3. L'ISCRIZIONE NELL'INVENTARIO DEGLI IMMOBILI STRUMENTALI E DI QUELLI PATRIMONIO.....	522
4. GLI IMMOBILI MERCE	526
5. LA PRIVATIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI RELATIVI ALL'IMPRESA INDIVIDUALE	530
6. I BENI IMMOBILI CHE VENGONO DESTINATI ALL'ATTIVITÀ IMPRENDITORIALE.....	533
7. IL REGIME AGEVOLATO DI CUI ALLA LEGGE 244/07	534
8. LA RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI POSSEDUTI DALLE IMPRESE NEL D.L. N. 185/2008	535
IV. GLI IMMOBILI APPARTENENTI ALLE SOCIETÀ COMMERCIALI	
1. LA PARTECIPAZIONE AL REDDITO D'IMPRESA.....	539
1.1 Immobili merce	543
1.2 Immobili strumentali.....	544
1.3 Immobili patrimoniali	545
2. LE IMPRESE DI COSTRUZIONE E DI RIVENDITA	546
3. LE IMMOBILIARI DI GESTIONE	546
4. L'ESCLUSIONE PER LE SOCIETÀ SEMPLICI	547
5. LE SOCIETÀ DI PERSONE IRREGOLARI.....	551
V. LA RAPPRESENTAZIONE NEL BILANCIO D'ESERCIZIO	
1. IL CONTENUTO DELLA VOCE TERRENI E FABBRICATI E IL PRINCIPIO CONTABILE OIC N. 16.....	553
2. I CRITERI DI VALUTAZIONE DI CUI ALL'ART. 2426 CODICE CIVILE	556
2.1 L'ammortamento.....	558

2.2 La perdita durevole di valore	561
3. LA DEROGA DI CUI ALL'ART. 2423, COMMA 4, CODICE CIVILE	562
4. LA RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO	564
5. LE INFORMAZIONI CHE DEVONO RISULTARE NELLA NOTA INTEGRATIVA	565

VI. LE PARTECIPAZIONI NELLE SOCIETÀ IMMOBILIARI

1. LA <i>PARTICIPATION EXEMPTION</i> DI CUI ALL'ART. 87 TUIR.....	569
1.1 Realizzazione della plusvalenza	570
1.2 Deducibilità e indeducibilità dei costi inerenti la cessione di partecipazioni	570
1.3 Applicabilità del regime della Pex.....	571
2. L'ESENZIONE E I SUOI REQUISITI	573
2.1 I requisiti soggettivi	575
2.2 I requisiti oggettivi	579
3. IL REALIZZO DI PARTECIPAZIONI CHE COINVOLGONO LE SOCIETÀ IMMOBILIARI.....	583
4. LE PLUSVALENZE ESENTI CONSEGUITE SU PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIARI DI COSTRUZIONE	587
5. LE PLUSVALENZE IMPONIBILI SU PARTECIPAZIONE NELLE IMMOBILIARI DI GESTIONE	588

VII. LA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI NELLE OPERAZIONI STRAORDINARIE

1. IL TRASFERIMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NELLE “ <i>BUSINESS COMBINATIONS</i> ”	589
2. IL CONFERIMENTO D'AZIENDA	593
3. LA CESSIONE D'AZIENDA	600
3.1 La cessione di un albergo	603
3.2 La tassazione	604
4. LA FUSIONE	607
4.1 La tassazione	609
5. LA TRASFORMAZIONE.....	613
6. LA SCISSIONE E LO <i>SPIN-OFF</i> IMMOBILIARE	617

VIII. I RIFLESSI SULL'IRAP

1. I SOGGETTI PASSIVI DELL'IMPOSTA	623
2. LE SOCIETÀ IMMOBILIARI E LE COOPERATIVE EDILIZIE	624
3. LA BASE IMPONIBILE IRAP	626
4. LA REGOLA DI DERIVAZIONE <i>EX LEGE</i> 244/2007 PER LE SOCIETÀ DI CAPITALI.....	627
5. LA BASE IMPONIBILE PER LE IMPRESE INDIVIDUALI, I PROFESSIONISTI E LE SOCIETÀ DI PERSONE	628
6. LE VARIE TIPOLOGIE DI IMMOBILI E L'IRAP. LA RIVALUTAZIONE 2014	631
6.1 La rivalutazione 2014.....	632
6.2 Immobili in uso ai dipendenti e sopravvenienze passive	632
6.3 Gli immobili merce	633
6.4 Gli immobili patrimonio	636
6.5 Gli immobili strumentali	638

7. GLI IMMOBILI DEI LAVORATORI AUTONOMI E L'IRAP	641
8. GLI IMMOBILI DEGLI IMPRENDITORI AGRICOLI E L'IRAP	643
9. IL CONCORSO AL REDDITO DELLE MINUSVALENZE E PLUSVALENZE IMMOBILIARI	643
10. ALCUNE PLUSVALENZE/MINUSVALENZE PARTICOLARI E L'IRAP	647
10.1 Il trasferimento d'azienda	647
10.2 La cessione di volumetria edificabile	648
10.3 La costituzione di un diritto di superficie	649
10.4 Autoconsumo.....	651
11. LE IMPOSTE MUNICIPALI E L'IRAP.....	651

IX. LA DETRAZIONE DI IMPOSTA PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1. LA FINANZIARIA PER IL 2007 E LE MODIFICHE SUCCESSIVE	653
1.1 Finanziaria 2008 (legge n. 244/2007).....	653
1.2 Interventi normativi 2009: legge n. 2/2009 e D.M. 6 agosto 2009.....	654
1.3 Interventi normativi e di prassi 2010: D.L. n. 78/2010, risoluzione 65/E/2010 e Provvedimento Prot. 94288/2010 Dir. Ag. Entrate	654
1.4 Legge di Stabilità 2011 (legge n. 220/2010)	655
1.5 Decreto Sviluppo (D.L. n. 70/2011), Manovra Correttiva (D.L. n. 98/2011) e Decreto Legge “Salva Italia” (D.L. n. 201/2011) ...	655
1.6 Decreto Sviluppo (D.L. n. 83/2012) e Legge di conversione (legge n. 134/2012)	655
1.7 Decreto Energia (D.L. n. 63/2013) e Legge di conversione (legge n. 90/2013)	655
1.8 Legge di Stabilità 2014 (legge n. 147/2013)	655
2. TIPOLOGIA DI SPESE AMMISSIBILI E MODALITÀ DI REALIZZAZIONE	656
2.1 Riqualificazione energetica.....	658
2.2 Gli interventi sulle “coperture” degli edifici.....	658
2.3 L'installazione di pannelli solari.....	660
2.4 La sostituzione di impianti di climatizzazione invernale.....	660
3. I SOGGETTI BENEFICIARI DELLE AGEVOLAZIONI.....	661
4. TIPOLOGIE DI IMMOBILI BENEFICIARI ED ESCLUSI	666
4.1 Immobili in costruzione.....	666
4.2 Immobili locati da privati e immobili merce.....	667
4.3 Unità collabenti (immobili accatastati F/2)	667
5. ADEMPIMENTI PER LA FRUIZIONE DELL'AGEVOLAZIONE	667
5.1 Il modello IRE.....	669
5.2 Il bonifico	670
6. LA CONCORRENZA CON LE ALTRE AGEVOLAZIONI	671

SOLUZIONI OPERATIVE

I. L'ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

1. L'impianto fotovoltaico di proprietà di una società a responsabilità limitata; classificazione come bene immobile	675
2. L'impianto fotovoltaico di proprietà di una società a responsabilità limitata; classificazione come bene mobile.....	676

II. LA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA

1. La contabilizzazione dei lavori in corso su ordinazione, confronto tra i metodi della percentuale di completamento e della commessa completata	679
2. La contabilizzazione dei lavori in corso su ordinazione, confronto tra i metodi della percentuale di completamento e della commessa completata	686
3. Lavori in corso su ordinazione, classificazione degli acconti.....	689
4. Immobili merce e l'accantonamento a fronte di perdite prevedibili	692
5. Opere subappaltate	695
6. I costi presunti futuri nel margine di commessa.....	698
7. Contabilizzazione relativa alla svalutazione di un bene in rimanenza.....	699
8. Indeducibilità fiscale dell'ammortamento riferibile all'area sulla quale sorge il fabbricato industriale	702
9. Canone di locazione riferibile a più unità immobiliari; ripartizione in base alla rendita catastale	704
10. Credito d'imposta sui redditi derivanti dalla locazione di un immobile situato all'estero, posseduto da una società a responsabilità limitata	704
11. Fabbricati civili locati, posseduti da una società a responsabilità limitata, per i quali si rileva la morosità del conduttore.....	705
12. Fabbricati strumentali locati, posseduti da una società a responsabilità limitata, per i quali si rileva la morosità del conduttore	706
13. Rivalutazione di un immobile strumentale; metodo contabile della rivalutazione attraverso l'aumento del solo costo storico.....	707
14. Rivalutazione di un immobile strumentale; metodo contabile della rivalutazione attraverso l'aumento sia del costo storico che del fondo ammortamento.....	708
15. Rivalutazione di un immobile strumentale; metodo contabile della rivalutazione attraverso il decremento del solo fondo ammortamento	709
16. Fabbricati civili non locati, posseduti da una società a responsabilità limitata; gli effetti sostitutivi dell'IMU	709

17. Fabbricati civili locati, posseduti da una società in nome collettivo / in accomandita semplice; gli effetti sostitutivi dell'IMU	711
18. Fabbricati strumentali posseduti da una ditta individuale; gli effetti sostitutivi dell'IMU	712
19. Fabbricati civili non locati, posseduti da una società semplice; gli effetti sostitutivi dell'IMU	713
20. Fabbricati civili locati, posseduti da una società a responsabilità limitata, sui quali sono state sostenute spese di manutenzione ordinaria per importo superiore al 15% del canone di locazione	714
21. Fabbricati civili locati, posseduti da una società a responsabilità limitata, sui quali sono state sostenute spese di manutenzione ordinaria per importo inferiore al 15% del canone di locazione	715
22. Spese (non di manutenzione ordinaria) sostenute da una società a responsabilità limitata su un immobile civile di proprietà (confronto tra disciplina attuale e previgente)	716
23. Spese di manutenzione ordinaria sostenute da una società a responsabilità limitata su un immobile civile di proprietà (disciplina attuale).....	717
24. Fabbricati civili locati, posseduti da una società a responsabilità limitata, siti nel comune di Venezia, sui quali sono state sostenute spese di manutenzione ordinaria	718
25. Fabbricati civili locati, posseduti da una società a responsabilità limitata, siti nel comune di Venezia, sui quali sono state sostenute spese di manutenzione straordinaria	719
26. Fabbricato di categoria catastale A di interesse storico o artistico posseduto da una società a responsabilità limitata; determinazione della base imponibile (disposizioni ante 2012).....	720
27. Fabbricato di categoria catastale C di interesse storico o artistico, posseduto da una società a responsabilità limitata; determinazione della base imponibile (disposizioni ante 2012).....	721
28. Fabbricato di interesse storico o artistico, posseduto da una società a responsabilità limitata; determinazione della base imponibile (disposizioni a partire dal 2012).....	721
29. Fabbricato di interesse storico o artistico, posseduto da una società a responsabilità limitata; determinazione della base imponibile (disposizioni a partire dal 2012).....	722
30. Immobile detenuto in usufrutto da una società a responsabilità limitata.....	723
31. Immobile posseduto da una società a responsabilità limitata, avente rendita catastale rivalutata superiore ad € 25,82	724
32. Immobile posseduto da una società a responsabilità limitata, avente rendita catastale rivalutata inferiore ad € 25,82.....	724
33. Fabbricato civile posseduto da una società a responsabilità limitata, situato in un comune ad alta densità abitativa e locato ad un canone "convenzionale"	725

34. Interessi di finanziamento e di funzionamento sostenuti da una società a responsabilità limitata esercente l'attività di immobiliare di gestione	726
35. Immobili posseduti da una società a responsabilità limitata, non esercente un'attività immobiliare	727
36. Il trattamento del diritto di superficie, pagamento di canoni periodici	735
37. Diritto di superficie iscritto nelle immobilizzazioni immateriali con durata superiore al periodo di ammortamento, pagamento <i>una tantum</i>	736
38. Diritto di superficie iscritto nelle immobilizzazioni immateriali, pagamento <i>una tantum</i> e successivi canoni periodici	738
V. LA RAPPRESENTAZIONE NEL BILANCIO D'ESERCIZIO	
1. Società immobiliare la cui attività principale è costituita dalla gestione di patrimoni immobiliari; iscrizione dei ricavi	739
2. Società la cui attività caratteristica non è quella di gestione immobiliare; iscrizione dei ricavi	739
3. Immobile strumentale posseduto da una società a responsabilità limitata	740
4. Immobile patrimonio posseduto da una società a responsabilità limitata	741
5. Immobile merce posseduto da una società a responsabilità limitata	742
6. Fabbricato ad uso alberghiero posseduto da una società a responsabilità limitata	745
VII. LA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI NELLE OPERAZIONI STRAORDINARIE	
1. Fabbricati civili non locati, imputati in corso d'anno ad una società a responsabilità limitata a seguito di scissione immobiliare	747