

INDICE

CENNI DI DIRITTO TRIBUTARIO

1.	Il sistema fiscale.	1
2.	Le imposte.	1
3.	Classificazione delle imposte.	2
3.1.	Distinzione in base all'oggetto.	2
3.2.	Distinzione in base alle tipologie.	2
4.	Presupposti di imposta e base imponibile.	3
5.	Soggetti passivi.	3

PARTE PRIMA

Capitolo I

L'IMPOSTA DI REGISTRO

1.	Generalità.	7
2.	Evoluzione del tributo.	9
3.	Il notaio e l'imposta di registro.	10
4.	La registrazione.	12
4.1.	Nozione e uffici competenti.	12
4.2.	Funzione.	12
4.3.	Modalità.	13
4.3.1.	Registrazione ordinaria.	13
4.3.2.	Modello unico informatico.	14
4.3.3.	Bollo imposte cumulative.	14
4.3.4.	Termine.	15
4.3.5.	Autoliquidazione.	15
4.4.	Definizione di imposte principali.	15
4.5.	Istanze per attribuzione di rendita catastale. Cenni e rinvio.	16
5.	Tipi di imposta: proporzionale e fissa.	16
6.	Registrazione volontaria.	16
6.1.	Registrazione d'ufficio.	17
7.	Registrazione a debito.	18
8.	Termini per la registrazione.	19
8.1.	Atti soggetti a registrazione in termine fisso.	19
8.2.	Atti soggetti a registrazione in caso d'uso.	20
8.3.	Atti non soggetti a registrazione.	21
9.	Richiesta di registrazione degli atti scritti.	22
10.	Denuncia di eventi successivi alla registrazione.	24
10.1.	Atto ricognitivo di avveramento della condizione o di evento che dà luogo ad ulteriore liquidazione.	24

11.	Regole per l'applicazione dell'imposta.	26
11.1.	Base imponibile e valore venale.	26
11.2.	Valutazione automatica.	27
11.3.	Principio del "prezzo-valore".	28
11.4.	Rendita proposta. Cenni e rinvio.	29
11.5.	Atti privi di elementi necessari (corrispettivo — data).	29
11.6.	Non vincolatività di circolari e risoluzioni.	30
12.	Decadenza e prescrizione.	30
13.	Deposito del prezzo.	31

Capitolo II

MODALITÀ APPLICATIVE

1.	Regime impositivo dal 1° gennaio 2014.	33
2.	Atti giudiziari.	37
3.	Contratti verbali.	38
4.	Atti che contengono più disposizioni.	38
5.	Atti che generano più formalità.	40
6.	Interpretazione degli atti.	41
7.	Apparenti discrasie tra gli artt. 21 e 41.	41
8.	Enunciazione.	43
9.	Atti relativi a beni soggetti ad aliquote diverse.	45
10.	Presunzioni.	46
10.1.	Generalità.	46
10.2.	Trasferimento di pertinenze e accessioni.	46
11.	Alternatività.	47
12.	Contratti a tempo indeterminato, a prezzo indeterminato, proroga tacita, recesso anticipato.	48
12.1.	Contratti a corrispettivo e canone indeterminato.	49
13.	Atti nulli o annullabili.	49
14.	Atti plurimi o complessi.	50
14.1.	Il nuovo principio dell'assorbimento per gli "atti e formalità conseguenti".	52
14.2.	Riepilogo e schemi.	53
15.	Atti sottoposti a condizione, omologazione o approvazione.	59
16.	Obbligazioni alternative, facoltative, multa penitenziale, caparra penitenziale clausola penale.	61
17.	Atti inesistenti.	63
18.	Sanatoria delle annullabilità.	63
18.1.	Rinnovazione del contratto nullo.	63
18.2.	Ratifica, convalida, conferma.	64
18.2.1.	Conferma di contratto nullo e rinnovazione. Corrispettivo non versato.	66
19.	Negozi nella fase patologica del contratto.	67
19.1.	Condizione risolutiva e clausola risolutiva espressa.	67
19.2.	Mutuo dissenso. Cenni e rinvio.	67
20.	Diffida ad adempiere.	68
21.	Simulazione e contratto dissimulato.	68
22.	Negozio indiretto e negozio fiduciario.	69
22.1.	Intestazione fiduciaria.	69
23.	Atti a contenuto patrimoniale e non.	72

Capitolo III

PRINCIPI GENERICI DI RILEVANZA REDAZIONALE

1.	Principi generali.	73
2.	Prelievi e versamenti del contante — Antiriciclaggio.. . . .	75
2.1.	Tracciabilità — Strumenti finanziari.. . . .	76
3.	Plusvalenze immobiliari.	81
3.1.	Terreni edificabili.	86
3.1.1.	Cessione nei cinque anni di fabbricati e terreni.	86
3.1.2.	Plusvalenze non tassate. Ipotesi non ricorrenti.	87
3.2.	Provenienze successorie.	88
3.3.	Provenienze donative.	88
3.3.1.	Provenienza da soggetto residente all'estero.	88
3.3.2.	Provenienza relativa a nuda proprietà e usufrutto.	89
3.4.	<i>Lease back</i>	89
3.5.	Rivendita di immobile acquistato per usucapione.	90
3.6.	Trasferimento a seguito di separazione o divorzio.	90
3.7.	Locazione con patto di futura vendita.	91
3.8.	Assegnazione in godimento da parte di una cooperativa.. . . .	91
3.9.	Risoluzione per mutuo dissenso.	91
4.	Credito d'imposta.	91
5.	Abuso del diritto.	93

Capitolo IV

NEGOZI TRASLATIVI DELLA PROPRIETÀ E DIRITTI REALI

Sezione I

DIRITTI DI GODIMENTO SU COSA ALTRUI

1.	Usufrutto e nuda proprietà. Cenni civilistici. Disciplina fiscale.	95
1.1.	Costituzione dell'usufrutto a termine iniziale certo, incerto, a tempo determinato.	98
1.2.	Cessione dell'usufrutto vitalizio.	99
1.3.	Cessione dell'esercizio del diritto di usufrutto.	99
1.4.	Costituzione dell'usufrutto <i>si praemior</i> e <i>cum praemior</i>	99
1.5.	Costituzione del <i>sub</i> -usufrutto.	100
1.6.	Riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.	101
1.6.1.	Aspetti temporali — Usufrutto costituito ante 1973.	101
1.7.	Usufrutto, uso e abitazione.	102
1.7.1.	Trasferimento.	102
1.7.2.	Usufrutto congiuntivo e successivo.	102
1.7.3.	Rinuncia all'usufrutto.	104
2.	Costituzione, riserva e trasferimento del diritto di superficie.	105
2.1.	Costituzione a titolo oneroso — Il riservatario.	106
3.	Servitù: volontarie, a vantaggio futuro, a carico di edifici da costruire, di uso pubblico.. . . .	107
3.1.	Individuazione delle aliquote e del regime IVA/registro.	108
3.2.	Abbandono del fondo servente.	109
3.3.	Servitù contenuta nell'atto di trasferimento.	109
4.	Atto di affrancazione.	111
4.1.	Usi civici.	112
5.	Acquisto della proprietà a titolo originario.	117

5.1.	Riconoscimento di perfezionata usucapione.	117
5.2.	Accertamento stragiudiziale di usucapione.	119
5.2.1.	Atto notarile in assenza di sentenza di usucapione.	119
5.3.	Interversione nel possesso.	121
5.3.1.	Dichiarazione di costruzione su fondo altrui.	122
6.	Accessione della costruzione al terreno.	122
7.	Atto di rettifica di dati catastali.	124
7.1.	Rettifica con modalità informatiche.	126
7.2.	Regime fiscale.	128
8.	Occupazione di fondo attiguo — Accessione invertita.	129
9.	Diritto di sopraelevazione — Rinuncia all'indennità.	130
10.	Avulsione — Procedimento di acquisizione.	133
11.	Il fotovoltaico.	134
11.1.	Natura giuridica.	134
11.2.	Accatastamento.	135
11.3.	Fotovoltaico e imposizione indiretta.	137
11.4.	Regime tributario rapportato alle diverse tipologie contrattuali.	139
11.4.1.	Locazione e affitto.	139
11.4.2.	Diritto di superficie e servitù.	141
11.5.	Trasferimento di progetti e impianti.	146
11.6.	Imposte connesse alle garanzie.	146
11.7.	Tassazione della vendita dell'energia.	147
11.8.	Impianti fotovoltaici su beni di enti territoriali.	148
11.9.	Condominio e fotovoltaico — Società di fatto.	149
11.10.	Leasing e fotovoltaico.	150
11.11.	Cessione del credito e Gestore dei Servizi Energetici. Cenni e rinvio.	150

Sezione II

NEGOZI GIURIDICI AVENTI AD OGGETTO TERRENI E FABBRICATI

A) TERRENI E FABBRICATI

1.	Trasferimenti relativi a terreni e fabbricati.	151
1.1.	Terreni con destinazione edificatoria e non.	152
1.2.	Terreni destinati a verde, servizi, attrezzature pubbliche.	154
1.3.	Cessione frazionata di terreni edificabili.	154
1.4.	Cessione di terreno agricolo e ricadente in zona agricola EP.	155
1.4.1.	Terreno agricolo, supplemento di prezzo.	156
1.5.	Aree bianche.	156
1.6.	Trasferimento a titolo oneroso di terreno in parte agricolo e in parte edificatorio.	159
2.	Cessione di fabbricato con circostante terreno — Criterio della prevalenza.	159
2.1.	Trasferimento di fabbricato strumentale: cenni e rinvio.	160
2.2.	Cessione di capannone industriale non organizzato per attività di impresa. Cenni e rinvio.	160
3.	Trasferimento/conferimento di immobili in società di mero godimento.	161
4.	Trasferimento di immobile da privato a imprenditore agricolo.	162
4.1.	Ipotesi specifiche: cessione di immobile da privato o da impresa.	163
4.2.	Cessione nel triennio di abitazioni e pertinenze da impresa.	163
5.	Cessione di terreno gravato da vincolo di inedificabilità.	163
6.	Cessione di immobili situati all'estero a) da privato b) da impresa.	164
6.1.	Cessione di immobili siti in Italia effettuata da soggetti esteri.	164

B) FONDI RUSTICI E AZIENDE AGRICOLE

1.	Trasferimento di immobili da imprenditore agricolo professionale. Cenni e rinvio. . .	165
1.1.	Trasferimento di fabbricato rurale — Nuova nozione di fabbricato rurale. . .	165
1.2.	Trasferimento di suolo edificatorio da parte di impresa agricola.	167
2.	Definizione di azienda agricola, differenze tra fondo rustico e terreno agricolo. . . .	168
2.1.	Cessione di terreno agricolo e azienda agricola, fondo attrezzato.	168
2.2.	Fondo rustico.	169
2.3.	Trasferimento di azienda agricola e di fondo rustico.	171
2.4.	I trasferimenti a titolo oneroso.	172
2.5.	Requisiti di ruralità.	172
3.	Trasferimenti a titolo gratuito e per successione di azienda agricola e suoi rami. Cenni e rinvio.	173
3.1.	Cessione di azienda agricola e plusvalenze. Cenni e rinvio.	173

Sezione III

ATTIVITÀ NEGOZIALE DI COMUNI E ALTRI ENTI

Introduzione. Normativa speciale sul divieto di alienazione.	175
--	-----

A) COMUNI

Premessa.	177
1. Atti dei Comuni: normative di riferimento.	177
1.1. Trasferimento di immobili in attuazione di programmi pubblici di edilizia residenziale.	178
2. Trasferimento di immobili compresi in Piani di edilizia residenziale.	179
2.1. Cessione gratuita al Comune.	179
2.2. Cessione gratuita di aree comprese in Piani Particolareggiati.	180
2.3. Trasferimento di fabbricato da Comune o altro Ente pubblico territoriale. . .	181
2.4. Trasferimento di fabbricato da privato in favore di Ente pubblico territoriale. .	184
2.5. Trasferimento di area da Ente territoriale in favore di privato.	184
3. Edilizia residenziale.	186
3.1. Prezzo per la trasformazione.	188
3.1.1. Regime fiscale.	188
3.1.2. Trascrizione.	188
4. Cessione di fabbricati su aree "PIP" — Agevolazione <i>ex</i> art. 32 del d.P.R. 601/1972..	190
5. Attività di lottizzazione.	191
5.1. Opere di urbanizzazione.	194
5.2. Regime fiscale.	194
6. Lottizzazioni convenzionate — Redistribuzione di aree tra co-lottizzanti.	195
7. Esproprio di aree da parte dei Comuni.	196
7.1. Espropriazione di aree per finalità produttive o per pubblica utilità.	197
8. Servitù su strade vicinali private e pubbliche.	197
9. Cessione di cubatura.	199
9.1. Regime fiscale.	200
10. Atto di destinazione a pertinenza richiesto da strumento urbanistico.	202
10.1. Atto d'obbligo per imposizione di vincoli di natura urbanistica.	202
10.2. Convenzione di rimozione dei vincoli.	203
11. Limiti per i Comuni rispetto alla costituzione di società.	205
11.1. Società a partecipazione pubblica.	206
12. Comuni con meno di 30.000 abitanti.	206
13. Contratti di gestione esattoriale.	207

13.1.	Parcheggi su concessione dei Comuni..	208
14.	Concessione e cessione di diritti d'acqua a tempo determinato..	210
15.	Trasferimento di immobili da Comuni a fondazioni..	210
 B) ALTRI ENTI		
1.	Atti nei quali Stato ed Enti sono parti contrattuali. Trasferimenti <i>ex</i> l. 512/1982..	211
1.1.	Trasferimento immobiliare in favore di Aziende municipalizzate e similari..	214
1.2.	Trasferimento di alloggi da Poste Italiane in favore del locatario..	214
1.3.	Trasferimento di alloggi costruiti <i>ex</i> l. 865/1971..	215
1.3.1.	Trasferimento di immobile a favore di ATER..	216
1.4.	Trasferimento di immobili dallo Stato a IACP e Comuni <i>ex</i> l. 388/2000 e 449/1997..	217
1.4.1.	Alienazione del patrimonio residenziale pubblico..	217
1.5.	Trasferimento in favore di ente costituito per attività pubblica..	218
2.	Trasferimento da ente pubblico a soggetto privato..	218
3.	Atti dell'ATER e altri enti..	220
3.1.	Trasferimento di fabbricato abitativo a enti pubblici territoriali..	221
4.	Cessione volontaria in corso di espropriazione per pubblica utilità..	221
5.	Regime delle concessioni pubbliche e private: concessioni su beni demaniali..	222
5.1.	Concessioni <i>ad aedificandum</i>	225
5.2.	Concessioni ed atti dispositivi su beni demaniali..	228
5.3.	Concessioni a privati per usi eccezionali..	228
5.4.	Stabilimento balneare..	230
5.5.	Demanio stradale per realizzazione di accessi, cartellonistica, impianti di distribuzione..	231
5.6.	Cessione di terreno destinato a impianto di distribuzione di carburante..	231
6.	Finanziamenti dell'Unione europea a favore di Gruppi di Azione Locale..	232
7.	Trasformazione da Ente pubblico in soggetto privato. Processo di privatizzazione e <i>golden share</i>	232
8.	Atti di enti diversi dalle società lucrative..	234
9.	Enti che non perseguono fini di lucro — Fondazioni e Associazioni..	237
10.	La tassazione degli atti degli Enti <i>no profit</i>	239
10.1.	Enti non commerciali..	239
10.2.	Organizzazioni non lucrative di utilità sociale..	240
11.	Enti che perseguono fini di culto..	240
11.1.	Autorizzazione per acquisti immobiliari..	241
11.2.	Trattamento tributario..	241
11.3.	Cessione in favore di ONLUS o di <i>ex</i> IPAB..	242
12.	Ente ecclesiastico — Nozione..	242
12.1.	Cessione gratuita da parte dell'Istituto per sostentamento del clero. Rinvio..	243
13.	Comitati..	243
14.	Cooperative..	244
14.1.	Trattamento fiscale degli atti costitutivi..	245
14.2.	Presupposti e requisiti indispensabili..	246
14.3.	Distinzioni..	247
14.4.	Atti delle cooperative edilizie..	248
14.5.	Tassazione degli atti costitutivi o modificativi delle Cooperative Edilizie..	249
14.6.	Acquisti da parte di cooperative..	249
14.7.	Atti delle cooperative sociali quali ONLUS di diritto..	250
14.8.	Trasferimenti di alloggi di ER da cooperative edilizie — Assegnazione a soci da cooperative..	251
15.	Trasferimenti a favore di ONLUS..	254

16.	Atti di trasformazione degli enti pubblici..	255
17.	Atti di movimenti e partiti politici..	255
18.	Atti e finanziamenti della Cassa Depositi e Prestiti..	255
19.	Società costituite per Servizi di pubblica utilità.	256
20.	Riepilogo.	256

Sezione IV

ALTRI NEGOZI TRASLATIVI: VENDITE, PERMUTE, NEGOZI ASSIMILABILI

1.	Vendite di beni immobili.	258
1.1.	Vendita di immobili eco-compatibili.	259
2.	Vendita di beni mobili.	260
2.1.	Vendita di autoveicoli, unità da diporto, macchine agricole.	260
3.	Circolazione delle grandi opere d'arte.. . . .	261
4.	Vendita ad effetti reali differiti.	261
5.	Vendita di cosa futura.	262
5.1.	Regime tributario.	266
6.	Vendita di cosa altrui e parzialmente altrui.. . . .	267
7.	Vendita con riserva della proprietà.	269
7.1.	Regime tributario.	271
7.2.	Decesso del venditore.	273
8.	Vendita a scopo di garanzia.	275
8.1.	Vendita sottoposta alla condizione dell'adempimento.	275
8.1.1.	Aspetti fiscali.	276
8.2.	Vendita con pagamento differito in un'unica soluzione.	276
8.3.	Vicende giuridiche successive (pagamento, morte del venditore, morte del compratore, adempimento) nella vendita con riserva della proprietà e nella vendita sottoposta a condizione.	277
9.	Vendita con patto di riscatto.	278
9.1.	Regime fiscale.. . . .	279
9.2.	Cessione del diritto di riscatto.. . . .	279
9.3.	Atto unilaterale d'esercizio del riscatto.	280
10.	Vendita con pagamento dilazionato.	281
10.1.	Tassazione dell'ipoteca legale e cambiali semplici o ipotecarie.	282
11.	Vendita sottoposta a condizione.	283
11.1.	Vendita di terreno sottoposta alla condizione della sopravvenuta edificabilità.. . . .	283
11.2.	Vendita sottoposta a condizione unilaterale.. . . .	284
12.	Vendita con accollo di mutuo.	285
13.	Alienazione soggetta a vincoli. Alienazione di beni culturali.. . . .	286
13.1.	Regime fiscale.. . . .	289
13.2.	Beni soggetti a vincoli paesaggistici.	290
13.3.	Vendita di bene mobile culturale e non culturale.	290
13.4.	Vendita con pagamento dilazionato.	291
14.	Permuta.	292
14.1.	Permuta con congruagli.	292
14.1.1.	Aspetti fiscali.	292
14.1.2.	Permuta e credito di imposta.	295
14.1.3.	Connessioni al decreto legislativo 122/2005 cautele e garanzie.	296
14.2.	Contratto <i>facio ut des</i> e <i>facio ut facias</i>	299
15.	Permuta di bene presente con cosa futura.	300
15.1.	Permuta di cosa futura e permesso a costruire.	302
15.1.1.	Figure affini connesse allo scambio di suolo e fabbricato da costruire.. . . .	303
15.1.2.	Vendita e appalto.. . . .	304

15.1.3.	Condizione di adempimento (o inadempimento)	304
15.1.4.	Preliminare di vendita di cosa presente con cosa futura.	305
15.1.5.	Vendita e preliminare trascritto.	306
15.1.6.	Preliminare trascritto e compensazione.	307
15.1.7.	<i>Trust</i> operativo.	308
15.1.8.	Vendita con riserva del diritto di superficie o riserva di aree.	308
15.1.9.	Vendita di quota indivisa del terreno, appalto e divisione di cosa futura.	309
15.1.10.	Vendita del terreno e contestuale preliminare di vendita di unità immobiliare futura.	311
15.1.11.	Vendita e appalto nello stesso rogito.	311
16.	Atti di disposizione della controprestazione ancora da eseguirsi.	311
16.1.	Atti relativi alla permuta.	312
17.	Fabbricati in costruzione: tassazione della ricchezza prodotta.	314
18.	Cessione o trasferimenti di immobili siti all'estero.	315
19.	Alienazioni di immobili già appartenenti alla tipologia di strutture recettive.	315
19.1.	Riferimenti catastali.	317
20.	Concessione di beni statali.	318
21.	Vendita di eredità o di quote in comunione.	321
22.	Vendita di ambasciata.	321

Capitolo V

NEGOZI DI NATURA DICHIARATIVA

1.	Divisione semplice e con conguagli.	323
1.1.	Natura giuridica.	325
1.2.	Regime fiscale.	325
2.	Divisione e collazione.	330
3.	Divisione parziale e stralcio di quote.	331
3.1.	Masse plurime e comunioni plurime.	333
3.2.	Atto di riunificazione delle masse.	336
4.	Divisione di beni acquistati in comunione legale e convenzionale.	337
5.	Divisione ereditaria di quote societarie: cenni e rinvio.	339
6.	Accordo sull'assetto d'interessi.	340
7.	Divisione di cosa futura.	340
8.	Scioglimento di comunione mediante attribuzione di usufrutto e nuda proprietà.	341

Capitolo VI

NEGOZI DISMISSIVI E RINUNZIATIVI

1.	Rinuncia a diritto reale di godimento — Usufrutto.	343
1.1.	Rinuncia alla chiamata ereditaria e all'eredità.	344
1.2.	Rinuncia all'eredità del chiamato in possesso dei beni ereditari.	345
1.3.	Rinuncia al legato obbligatorio.	346
1.3.1.	Aspetti fiscali.	347
1.4.	Rinuncia alla quota del bene in comunione.	347
2.	Rinuncia all'azione revocatoria.	348
3.	Rinuncia al diritto di prelazione.	348
4.	Rinuncia al diritto di abitazione.	348
5.	Rinuncia all'indennità nel diritto di sopraelevazione.	348
6.	Rinuncia al credito e rinuncia alla condizione.	349
7.	Rinuncia a diritti futuri.	349
8.	Rinuncia al trasporto per conto terzi.	350

Capitolo VII

CONTRATTI VARI E NEGOZI DI NATURA OBBLIGATORIA

Sezione I

CONTRATTI VARI

1.	Precostituzione del condominio; riflessi redazionali.	352
2.	Contratto a favore del terzo.	355
2.1.	Regime fiscale.	357
2.2.	Contratto a favore di terzo incapace.	358
3.	Contratti aleatori, di durata, atipici — Rendita vitalizia e rendita perpetua.	361
3.1.	Somministrazione alimentare o mantenimento.	362
3.2.	Contratto di mantenimento e donazione modale.	364
4.	Intestazioni di beni a nome altrui.	365
4.1.	Aspetti fiscali.	367
5.	Contratto per persona da nominare.	368
5.1.	Vendita dell'affare.	371
6.	Contratto d'appalto.	372
6.1.	Dichiarazioni del cessionario.	374
7.	Contratto d'opzione.	376
8.	Cessione del contratto.	377
8.1.	Regime fiscale.	379
9.	Contratto di durata, esecuzione continuata o periodica: recesso.	379
10.	Regolamentazione di confini. Deroga alle distanze legali.	380
10.1.	Tassazione.	381
11.	Rettifica di dati catastali.	382
11.1.	Rettifica notarile con modalità informatiche.	384
11.2.	Regime fiscale.	386
12.	Atto di identificazione catastale.	387
13.	Verbale di deposito.	388
13.1.	Deposito di scrittura privata.	389
13.2.	Deposito di atto estero.	390
13.2.1.	Formalità connesse agli atti provenienti dall'estero.	392
13.3.	Deposito di pegno formalizzato all'estero.	393
13.4.	Deposito di documenti in busta chiusa.	393
14.	Contratto di locazione.	394
14.1.	Mancata registrazione del contratto di locazione.	394
14.1.1.	Mancata riscossione dei canoni.	396
14.2.	Sublocazione.	396
14.3.	Locazioni effettuate da soggetto privato.	396
14.4.	Nullità dei contratti di locazione per omessa registrazione.	398
14.5.	Inapplicabilità dell'imposta alle cauzioni del locatore.	398
14.6.	Locazione con patto di futura vendita.	398
14.7.	Locazione ad uso foresteria.	399
14.8.	Locazione di fabbricato ammobiliato.	399
14.8.1.	Locazione di fabbricato ristrutturato.	399
14.9.	Atto di cessione di pigioni e fitti non scaduti.	400
14.10.	Accordi per riduzione dei canoni di locazione.	400

14.11.	Cessione di contratto di locazione di beni immobili e locazione finanziaria su immobili strumentali.	401
14.12.	Locazione di beni mobili.	404
14.13.	Locazione o noleggio di mezzi di trasporto.	404
15.	Norme in materia di federalismo.	405
15.1.	Cedolare secca.	406
15.2.	Locazioni: criteri distintivi tra IVA e Registro.	409
15.3.	Versamento dell'imposta per i casi di contratti pluriennali — Calcolo dell'imposta e riduzioni.	409
15.4.	Prelazioni urbane.	410
16.	Il contratto di <i>leasing</i>	412
16.1.	Tipologie di <i>leasing</i>	413
16.2.	Tavola sinottica di tassazione.	415
17.	Affitto di cava o torbiera.	416
17.1.	Affitto di fondo rustico.	417
17.2.	Affitto di azienda. Rinvio.	417
17.3.	Affitto di immobili. Differenza con affitto d'azienda.	417
18.	Contratto di comodato.	418
19.	Multiproprietà.	419
19.1.	Natura giuridica.	421
19.2.	Regime fiscale.	422
19.3.	Multiproprietà azionaria.	422
20.	Contratto preliminare.	423
20.1.	Regime fiscale.	424
20.2.	Azione revocatoria.	428
20.3.	Recupero di imposta già versata.	429
21.	Proposta irrevocabile — Regime fiscale — Contributi pubblici.	430
22.	Verbale d'inventario.	431
22.1.	Inventario di tutela.	431
23.	Atti integrativi della legittima.	432
24.	Mutuo dissenso.	434
24.1.	Natura giuridica.	435
24.1.1.	Regime fiscale.	436
24.2.	Effetto risolutorio.	438
24.2.1.	Recente orientamento della Cassazione: contratto di annientamento.	439
24.2.2.	Assimilazione alla rinuncia abdicativa.	440
24.2.3.	Assimilazione alla rinuncia al legato.	441
24.3.	Novazione della causa.	442
24.3.1.	Il regime della pubblicità.	445
25.	Negozi cautelativi: circolazione di beni di provenienza donativa.	446
25.1.	Donazione con riserva di disporre.	448
25.2.	Vendita congiunta.	450
26.	Negozio complesso e negozio collegato.	450
27.	Atti dell'Autorità giudiziaria.	453
27.1.	Curatori fallimentari: adempimenti.	455
27.2.	Regime fiscale.	456
27.3.	Sentenza di liquidazione di indennità risarcitoria.	460
28.	Operazioni di vendita delegate.	460
28.1.	Vendite in sede di fallimento.	462
28.2.	Regime fiscale dei verbali di incanto.	463
29.	Mediazione.	464
29.1.	Natura giuridica.	465

29.1.1.	Regole operative.	466
29.1.2.	Aspetti fiscali.	467
29.1.3.	Analisi comparativa con altri istituti conciliativi.	468
29.1.4.	Modalità di determinazione della base imponibile.	470
29.1.5.	Tecnica redazionale.	471
29.1.6.	Applicabilità dell'art. 37 del d.P.R. 131/1986.	471
29.1.7.	Enunciazione di atti.	472
29.1.8.	Soggetti obbligati alla registrazione e trascrizione.	474
29.1.9.	Considerazioni sull'art. 17 del d.lgs. 28/2010.	476
29.1.10.	Regolamentazione delle indennità versate ai mediatori.	476
29.2.	Mediazione tributaria.	478
30.	Verbale di conciliazione.	479
31.	Cessione di <i>know how</i>	479
32.	Cessione di diritti di autore.	480
33.	Vendita di beni mobili — Vendita di elicottero.	480
33.1.	Vendita di animale domestico — Vendita di meteorite.	481
33.2.	Cessione di bene strumentale da imprenditore/professionista.	482
34.	Atti sottoposti a condizione.	483
35.	Vendita di studio professionale.	485
35.1.	Aspetti fiscali.	485
35.2.	Cessione dell'attività professionale.	486
36.	Negozi di accertamento.	486
36.1.	Atto ricognitivo: versamenti per conto altrui.	488
37.	Contratto estimatorio avente ad oggetto azioni.	490
38.	Cessione del diritto di immagine.	491
39.	Atto notorio.	492
40.	Verbale di mancata comparizione.	493
41.	Accordi contrari alle disposizioni del TU.	494
42.	Giuramento di perizia stragiudiziale.	494

Sezione II

NEGOZI DI NATURA OBBLIGATORIA

A) MODIFICHE SOGGETTIVE ED OGGETTIVE

1.	Adempimento dell'obbligazione.	495
1.1.	Adempimento del debito altrui.	495
1.2.	Modalità di adempimento.	496
1.3.	Surrogazione.	497
1.3.1.	Surrogazione per volontà del debitore.	499
1.3.2.	Surrogazione tra banche ed operazioni di finanziamento (art. 15 d.lgs. 601/1973).	499
1.4.	Novazione.	500
1.5.	Delegazione; espromissione; accollo.	501
1.6.	Contratti estintivi dell'obbligazione.	503
2.	Riconoscimento di debito semplice e garantito da ipoteca.	504
2.1.	Regime fiscale.	504
3.	Remissione del debito.	507
4.	Compensazione; deposito cauzionale; quietanza.	508
5.	Cessione del credito.	509
5.1.	Considerazioni sulla tassazione.	510
5.1.1.	Cessione di credito in ambito di operazioni finanziarie.	511

5.1.2.	Cessione di credito e cartolarizzazione.	511
5.1.3.	Cessioni di credito verso lo Stato.	513
5.1.4.	Cessione di credito futuro.	514
5.1.5.	Cessione di credito <i>in pagamento</i>	514
5.1.6.	Cessione di credito in luogo di adempimento.	515
5.1.7.	Cessione di credito <i>in garanzia</i>	516
5.2.	Ipotesi particolari.	517
5.3.	Cessione del credito e Gestore dei Servizi Energetici.	517
5.4.	Decreto sui debiti della PA.	519
B)	NEGOZI DI GARANZIA	
1.	Contratto di mutuo.	522
1.1.	Trattamento fiscale.	523
1.2.	Mutuo per abitazione principale.	524
1.2.1.	Mutui stipulati all'estero.	526
1.2.2.	Mutuo INPDAP e INAIL.	526
1.2.3.	Mutui Cassa depositi e prestiti.	528
1.2.4.	Mutui ipotecari senza limiti di valore.	529
1.3.	Rinegoziazione d.lgs. 141 e 218/2010.	529
1.4.	Trasformazione di apertura di credito in mutuo fondiario.	531
1.5.	Ipoteca garantita con effetti cambiari.	531
2.	Permanenza dell'ipoteca.	532
2.1.	Generalità — Garanzie reali e personali.	532
2.2.	Costituzione di ipoteca a favore dello Stato.	533
3.	Cancellazione semplificata dell'ipoteca.	533
3.1.	Rilevanza del concetto di fondiarietà.	534
3.2.	Rilevanza dell'ipoteca a garanzia di mutuo non fondiario.	536
3.3.	Ipoteca annotata su titoli.	536
4.	Diritto transitorio.	537
4.1.	Estinzione anticipata di mutui immobiliari.	546
4.1.1.	Cancellazione di citazione, domanda giudiziale pignoramento.	546
4.1.2.	Pignoramento: effetti sulla vendita.	550
5.	Modifiche nei contratti di finanziamento: portabilità.	551
5.1.	Generalità.	551
5.2.	Sostituzione e sospensione.	554
5.3.	Moratorie sui mutui per le imprese.	556
5.4.	Estinzione anticipata dei mutui immobiliari — Recesso.	557
5.5.	Modifica unilaterale delle condizioni contrattuali.	560
5.6.	Subingresso; surrogazione; trasferimento di credito.	561
6.	Spese addebitabili al cliente.	561
7.	Vicende dell'ipoteca.	563
7.1.	Postergazione di grado.	564
7.2.	Ripetizione di ipoteca.	564
7.3.	Riduzione di ipoteca.	565
7.3.1.	Restrizione di ipoteca.	565
8.	Costituzione di ipoteca legale.	566
9.	Limiti all'iscrizione di ipoteca da parte di Equitalia.	566
10.	Trasferimento di ipoteca su immobili differenti.	567
11.	Costituzione di ipoteca volontaria nella rendita vitalizia.	567
12.	Ipotesi particolari: ipoteca su cosa futura.	568
13.	Fideiussioni plurime.	568
13.1.	Polizze fideiussorie.	569

13.2.	Fideiussioni a garanzia di privati e amministrazioni statali..	569
13.3.	Lettera di fideiussione.	570
13.4.	Fideiussione bancaria e assicurativa.	571
14.	Espromissione in mutuo fondiario..	572
15.	Contratti di garanzia e similari — Lettere di <i>patronage</i> — Promessa del fatto del terzo — Depositi fiduciari — Vendita con <i>patto marciano</i>	572
16.	Atto costitutivo di pegno a garanzia..	574
17.	Pegno su quote.	575
C) NEGOZI DI RAPPRESENTANZA E DI COLLABORAZIONE		
1.	Contratto di <i>mandato</i>	575
1.1.	Regime fiscale del mandato.	575
1.2.	Mandato <i>irrevocabile all'incasso</i>	576
1.3.	Mandato irrevocabile con dispensa dal rendiconto..	577
1.4.	Mandato irrevocabile, con rappresentanza senza corrispettivo.	578
1.5.	Mandato senza rappresentanza per acquisti non lesivi di legittima.	578
2.	Gestione di affari altrui.	579
3.	Procura — Nozione.	580
3.1.	Regime fiscale..	581
3.2.	Procura generale estera..	582
3.2.1.	Procura per rimborsi IVA a cittadini non residenti.	584
3.3.	Revoca della procura.	584
4.	Contratto di procacciamento d'affare.	584
4.1.	Disciplina civilistica..	585
4.2.	Regime fiscale..	585
D) NEGOZI CONNESSI A SETTORI SPECIFICI — NUOVI SCHEMI CONTRATTUALI		
1.	Studi associati — Società tra professionisti — <i>Excursus</i>	586
1.1.	Modifiche legislative.	587
1.2.	Professioni non organizzate.	590
1.3.	Società sportive professionistiche e dilettantistiche..	591
1.3.1.	Regime fiscale..	593
2.	Contratto di <i>factoring</i>	593
2.1.	Trattamento fiscale.	594
3.	Contratto di <i>trust</i> — <i>Trust</i> immobiliare..	595
3.1.	Inquadramento.	596
3.2.	Nozione di <i>trust</i>	597
3.3.	Natura giuridica del <i>trust</i>	597
3.4.	Soggetti del <i>trust</i>	598
3.4.1.	<i>Trustee</i>	598
3.4.2.	Guardiano o <i>protector</i>	599
3.4.3.	Beneficiario.	600
3.5.	Superamento del principio della responsabilità del debitore (art. 2740 c.c.)	600
3.6.	Antiriciclaggio ed adeguata verifica.	601
3.7.	<i>Trust</i> fittizi.	601
3.8.	Norme materiali o imperative.	602
3.9.	Segregazione.	603
3.10.	<i>Trust</i> autodichiarato.	603
3.11.	Azione di <i>tracing</i>	604
3.12.	<i>Trust</i> liberali.	604
3.13.	<i>Trust</i> per disabili.	604

3.14.	<i>Trust</i> di famiglia.	605
3.15.	<i>Trust</i> di scopo.	605
3.16.	<i>Trust</i> commerciali.	606
3.17.	<i>Trust</i> di partecipazioni.	607
3.18.	<i>Trust</i> liquidatori.	607
3.19.	<i>Blind trust</i>	607
3.20.	<i>Trust</i> testamentari.	608
3.21.	Figure affini — Fondo patrimoniale — Atto di destinazione — Fondazione..	609
3.21.1.	Atti di destinazione e professionisti.	610
3.22.	Trascrizione del <i>trust</i>	613
3.23.	Tassazione imposte indirette.	614
3.23.1.	Agevolazioni fiscali: beneficiario finale.	615
3.23.2.	Tassazione dei <i>trust</i> di scopo o discrezionali.	616
3.23.3.	Tassazione del <i>trust</i> stipulato all'estero con beneficiari italiani. . . .	617
3.23.4.	Tassazione al momento della devoluzione dei beni.	617
3.23.5.	Tassazione della successione dei <i>trustees</i>	617
3.23.6.	Tassazione della successione dei guardiani.	617
3.23.7.	Tassazione di acquisti e vendite durante la vita del <i>trust</i>	618
3.23.8.	<i>Trust</i> e IVIE.	618
3.24.	Imposte dirette — Redditalità.	618
3.25.	Residenza fiscale del <i>trust</i>	620
3.26.	Compensi percepiti dal <i>trustee</i>	621
4.	Contratto di affidamento fiduciario.	621
4.1.	Nozione.	622
4.2.	Figure affini.	622
4.3.	Il contratto di affidamento fiduciario opaco.	623
4.4.	<i>Trasparenza</i> del contratto di affidamento fiduciario.	624
4.5.	Affidamento fiduciario e imposte sulle successioni e donazioni.	625
5.	Contratto di appalto pubblico.	625
6.	Patto di prelazione e riscatto.	626
6.1.	Tassazione del divieto convenzionale di alienazione.	627
6.2.	Atto di riscatto del confinante coltivatore diretto.	628
7.	<i>Negotium mixtum cum donazione</i>	629
8.	Rinuncia all'usufrutto.	630
9.	Transazione semplice e transazione novativa.	630
9.1.	Transazione: recente orientamento.	631
10.	Contratti complessi di distribuzione cinematografica.	634
11.	Contratti di lavoro domestico di assistenza.	634
11.1.	Contratti <i>au pair</i>	635

Capitolo VIII

NEGOZI PATRIMONIALI NELL'AMBITO DELLA FAMIGLIA

1.	Inquadramento civilistico.	637
1.1.	Regime patrimoniale.	637
1.1.1.	Comunione convenzionale dei beni.	638
1.1.2.	Separazione dei beni.	639
1.2.	Condizioni di esclusione.	639
1.3.	Messa in comunione di beni pervenuti in regime di separazione.	640
1.4.	Convenzione patrimoniale tra coniugi: scelta del regime.	641
1.5.	Fondo patrimoniale: autorizzazioni.	642

2.	Trasferimenti immobiliari tra coniugi separandi o divorziandi. Diritto di abitazione sulla casa familiare e assegnazione.	642
2.1.	Trasferimento infraquinquennale di prima casa.	645
2.2.	Verbale di separazione omologato e sentenza di divorzio.	646
2.3.	Trattamento fiscale.	647
2.4.	Modifica degli accordi successivi.	649
2.5.	Rapporti tra genitori e figli.	650
3.	Comunione legale e convenzionale.	650
3.1.	Pignoramento per crediti alimentari.	651
3.2.	Comunione <i>de residuo</i>	651
3.3.	Azienda coniugale.	653
4.	Atto di riconciliazione tra coniugi.	654
5.	Cessione di immobile: dal coniuge imprenditore, da coniugi imprenditore e/o non.	655
6.	Fondo patrimoniale.	656
6.1.	Modi di costituzione. Regime fiscale.	657
6.2.	Fondo con beni di proprietà di entrambi i coniugi.	658
6.3.	Fondo con beni di un coniuge che non ne riserva la proprietà.	658
6.4.	Fondo con beni di un terzo.	659
6.4.1.	Fondo con beni di un terzo che ne riserva la proprietà.	659
6.4.2.	Fondo con beni di un terzo che non ne riserva la proprietà.	660
6.5.	Risoluzione consensuale del fondo patrimoniale.	660
6.5.1.	Atto di scioglimento volontario, convenzione patrimoniale.	661
7.	Assegnazione della casa coniugale.	662
8.	Patti di famiglia.	663
8.1.	Tassazione: cenni e rinvio.	666
8.2.	Strategie di protezione dei patrimoni.	666
8.2.1.	L'Intestazione Fiduciaria.	667
8.2.2.	La Segregazione.	667
8.2.3.	Assicurazione.	668
8.2.4.	Diversificazione di strategie.	668
8.2.5.	Pianificazione.	669
8.2.6.	<i>Governance</i>	669
9.	Modifica dei rapporti personali tra coniugi con scelta di una legge straniera.	669
10.	Lo straniero nei contratti. Funzione notarile di controllo.	670
11.	Negozi dispositivi delle cappelle funerarie. Natura giuridica e tassazione.	671

Capitolo IX

NEGOZI DELL'IMPRESA

1.	Affitto di azienda.	673
1.1.	Affitto dell'unica azienda o di più aziende.	674
1.2.	Tassazione dei canoni aziendali.	676
1.3.	Affitto dell'impresa familiare.	676
1.4.	Affitto dell'azienda coniugale.	677
1.5.	Affitto di azienda con bene strumentale o con componente immobiliare.	677
1.5.1.	Affitto di campeggio.	683
1.5.2.	Affidamento di gestione di reparto commerciale.	683
1.5.3.	Tavole riassuntive.	684
2.	Usufrutto d'azienda.	685
3.	Cessione d'azienda.	686
3.1.	Regime fiscale.	687

3.2.	Cessione frazionata dell'azienda.	689
3.3.	Base imponibile.	689
3.4.	Tipologia di cessioni aziendali.	690
3.5.	Cessione di "taxi".	693
4.	Cessione di azienda nell'ambito dell'amministrazione straordinaria.	695
4.1.	Cessione di azienda a <i>costo zero</i>	695
4.2.	Cessione di attività dell'imprenditore individuale.	696
5.	Azienda caduta in successione: cenni e rinvio.	697
5.1.	Donazione d'azienda: cenni e rinvio.	698
6.	Contratto atipico di cessione d'azienda con costituzione di rendita vitalizia.	698
7.	Conferimento d'azienda o di complessi aziendali.	700
7.1.	Conferimento di azienda. Cenni e rinvio.	701
8.	Mutamento del soggetto per effetto di operazioni straordinarie (conferimenti — trasformazioni — scissioni e fusioni o regolarizzazioni).	701
9.	Trasformazione di comunione d'azienda in società.	703
9.1.	Regime fiscale.	704
10.	Crisi dell'impresa.	705
10.1.	Avvalimento.	706
10.1.1.	Accordi di ristrutturazione aziendale — Concordati preventivi.	707
10.1.2.	Imposizione indiretta.	708
10.2.	Crisi dell'azienda volontarie e oggettive.	709
10.3.	Requisiti soggettivi e oggettivi di assoggettamento a IVA.	710
10.4.	Crisi volontaria. Ritiro volontario dall'attività.	713
10.5.	Crisi oggettiva: fallimento dell'imprenditore.	714
11.	Ripartizione di somme tra creditori.	714
11.1.	Accordo di ristrutturazione dei debiti.	716
11.2.	Concordato fallimentare con intervento del terzo assuntore.	716
12.	Associazioni in partecipazione.	718
13.	Impresa familiare.	719
13.1.	Regime fiscale.	720
13.2.	Ripartizione di utili.	721
13.2.1.	Liquidazione spettante al collaboratore.	722
14.	Associazione o raggruppamento temporaneo d'impresa.	723
14.1.	Procedure di costituzione.	725
14.2.	Regime fiscale.	726
15.	Società di gestione di farmacia — Farmacia e impresa familiare.	726
15.1.	Farmacie private.	727
15.1.1.	Conferimento aziendale.	731
15.1.2.	Farmacia e impresa familiare.	731
15.1.3.	Contratto atipico di acquisto di farmacia.	732
16.	Cessione del marchio.	733
17.	Cessione di brevetto estero da utilizzare nel territorio UE.	734
18.	Vendita di azienda di totocalcio e ipotesi similari.	734
18.1.	Vendita di edicola.	735
19.	GEIE.	735
19.1.	Modalità attuative.	736
19.2.	Trattamento fiscale.	737
19.3.	GEIE e <i>trust</i>	738

Capitolo X

ATTI SOCIETARI

1.	Atti delle società.	740
2.	Conferimento.	742
2.1.	Conferimento di beni immobili base imponibile.	743
2.1.1.	Conferimento diretto di immobile da persona fisica.	743
2.1.2.	Base imponibile per imposte ipotecarie e catastali.	744
2.1.3.	Fabbricati commerciali.	745
2.2.	Conferimento di autoveicoli.	745
2.3.	Conferimento di servizi.	745
2.4.	Conferimento in società cooperative o di mutuo soccorso.	745
2.5.	Conferimento di beni mobili, crediti e diritti.	746
2.5.1.	Conferimento aziendale e successiva cessione della partecipazione.	746
2.6.	Conferimento di azienda.	748
2.7.	Conferimento di marchi, brevetti, <i>know how</i> , opere dell'ingegno.	749
2.8.	Conferimento di terreni in società agricole.	749
3.	Conferimento e atti costitutivi agevolati.	750
3.1.	Conferimento di immobili in SIIQ e SIINQ.	751
3.2.	Conferimenti per l'esercizio di servizi pubblici locali.	752
4.	Conferimenti in danaro, versamenti in conto capitale in sede di costituzione o aumento di capitale.	752
4.1.	Aumento gratuito del capitale.	753
4.2.	Versamenti e finanziamenti dei soci.	753
4.2.1.	Disciplina fiscale.	754
4.2.2.	Finanziamenti.	755
5.	Aumento oneroso del capitale sociale.	756
5.1.	Aumento di capitale mediante emissione di nuove azioni.	756
5.2.	Aspetti fiscali.	756
5.3.	Aumento di capitale mediante conferimento di immobili.	757
5.4.	Aumento di capitale mediante conferimento soggetto ad IVA.	757
5.4.1.	Aumento di capitale mediante conferimento di imbarcazioni e aeromobili e unità da diporto.	758
5.5.	Aumento di capitale mediante conferimento di azienda.	758
5.6.	Aumento di capitale mediante conferimento di terreni agricoli in società agricole.	758
5.7.	Aumento di capitale nelle s.p.a. mediante conferimento di beni in natura senza relazione di stima.	759
5.8.	Conferimento soggetto ad IVA, costituzione e aumento di capitale.	761
5.9.	Aumento di capitale sociale a pagamento mediante compensazione.	763
5.10.	Aumento di capitale deliberato dagli amministratori su delega dell'assemblea.	763
6.	Riduzione del capitale.	764
6.1.	Riduzione volontaria.	764
6.2.	Riduzione obbligatoria.	765
6.3.	Utilizzo dei versamenti a fondo perduto per ripianamento di perdite.	767
6.4.	Azzeramento del capitale sociale.	767
7.	Obbligazioni.	768
7.1.	Conversione di obbligazioni.	768
7.2.	<i>Project bond</i> — Nozione.	768
7.2.1.	Regime fiscale.	768
7.3.	La tassazione dei titoli di debito emessi dalle s.r.l.	769
8.	Fondi comuni di investimento e patrimoni destinati a uno specifico affare.	770
9.	Acquisto di azioni proprie.	771

10.	Operazioni straordinarie, trasformazione, fusione, scissione.	772
11.	Trasformazione.	772
11.1.	Trasformazione eterogenea: <i>trust</i> e società.	773
11.1.1.	Altre differenti soluzioni.	774
11.2.	Fusione — Scissione.	775
11.3.	Regime tributario.	775
11.4.	Fusione transfrontaliera.	776
11.5.	Regime fiscale applicabile.	777
11.6.	Profili elusivi.	779
12.	Trasferimento della sede.	779
12.1.	Trasferimento della sede italiana all'estero.	780
12.2.	Regime fiscale.	781
13.	Cessioni societarie.	781
13.1.	Atto plurimo di cessione di quote sociali.	785
13.2.	Divisione di quota di partecipazione del socio defunto tra gli eredi.	787
13.3.	Qualificazione come cessione di azienda del trasferimento dell'intero capitale sociale.	788
14.	Recesso di socio da società di persone.	789
14.1.	Regime fiscale.	792
14.2.	Scioglimento di società di persone.	792
15.	Efficacia della cancellazione dal Registro imprese.	792
15.1.	Proroghe delle società dopo la scadenza.	794
15.2.	Il trattamento fiscale delle sopravvenienze dopo l'avvenuta estinzione.	794
16.	Consorzi.	795
16.1.	Nozione.	795
16.1.1.	Consorzi, società consortili e requisiti soggettivi.	797
16.2.	Formalità di costituzione.	799
16.3.	Disciplina fiscale.	799
16.4.	Consorzi di urbanizzazione.	800
17.	Società consortili. ONLUS.	801
17.1.	Trattamento fiscale.	802
18.	Cooperative sociali e altre ONLUS di diritto.	803
19.	Società per la cartolarizzazione di immobili pubblici.	805
20.	Società di progettazione o di <i>engineering</i>	806
21.	Società agrituristiche.	806
22.	Società a partecipazione comunale.	806
23.	Assegnazione dei beni ai soci. Trasformazione in comunione ordinaria e trasformazione in comunione di azienda.	807
23.1.	Aspetti fiscali.	809
23.2.	Imposta di registro in misura fissa e proporzionale.	810
23.3.	Opzione di prezzo valore e agevolazione prima casa.	810
23.4.	Assegnazione di terreni ai soci.	811
23.5.	Assegnazione in generale. Schemi.	811
24.	Continuazione dell'attività di impresa come ditta individuale.	817
24.1.	Trasformazione della società in ditta individuale.	818
24.2.	Scioglimento e assegnazione d'azienda al socio superstite.	819
25.	Società di editoria.	821
26.	Società a responsabilità limitata semplificata.	821
27.	Società comunitarie.	823
28.	Reti di imprese.	824
29.	Impresa sociale.	826
29.1.	Funzione.	827

29.2.	Peculiarità..	829
29.3.	Aspetti fiscali.	829
30.	Incubatori di <i>start-up innovative</i>	830

Capitolo XI

FISCALITÀ NAUTICA

1.	Cenni di diritto della navigazione.	833
1.1.	Disciplina fiscale.	833
1.2.	IVA e fiscalità nautica.	836
1.3.	Canoni di concessione demaniali.	837
1.4.	Contratto di ormeggio.	837
2.	Società e consorzi autonomi portuali.	838
2.1.	Strutture portuali.	841
2.1.1.	Posto barca.	842
2.1.2.	Locazione di posti barca.	843
3.	Cessione di navi, natanti, imbarcazioni da diporto.	844
3.1.	Locazione o noleggio di barche.	844
3.2.	Dichiarazione di armamento.	845

PARTE SECONDA

I. LE SUCCESSIONI E DONAZIONI

Capitolo I

INTRODUZIONE

1.	Inquadramento.	849
2.	Attuale regime fiscale.. . . .	849

Capitolo II

EXCURSUS TEMPORALE

1.	D.P.R. n. 346 del 31 ottobre 1990.	851
2.	<i>Excursus</i> sul regime delle successioni.	852
2.1.	<i>Excursus</i> sul regime delle donazioni.	853
3.	Legge 342/2000.	854
3.1.	Attivo e base imponibile.	855
3.2.	Presunzioni e peculiarità.	856
4.	Norme che permangono in vigore — Agevolazioni prima abitazione.	857
4.1.	Norme antielusive.	857
4.2.	Il principio del coacervo.	858

Capitolo III

SUCCESSIONI

1.	Normativa.	861
----	--------------------	-----

2.	Generalità.	861
2.1.	Successione di soggetti residenti all'estero.	862
3.	Soggetti obbligati.	863
4.	Attivo ereditario.	864
5.	Successioni aventi ad oggetto beni diversi da immobili.	864
6.	Base imponibile (riferimenti oggettivi ed esclusioni).	865
7.	Plusvalenze.	868
8.	Riduzioni di imposta.	868
9.	Dichiarazione di successione.	870
10.	Allegati alla dichiarazione di successione.	870
10.1.	Allegati e imposta sul bollo.	872
11.	Sopravvenienze.	873
12.	Trascrizione della dichiarazione di successione.	874
13.	Termini.	875
14.	Compilazione.	875
15.	Successioni transfrontaliere.	876

Capitolo IV

IMPOSTA SULLE DONAZIONI

1.	Ambito oggettivo.	877
2.	Franchigie.	878
3.	Altre esenzioni.	879
4.	Patti di famiglia: cenni e rinvio.	880
5.	Trasferimento d'azienda a titolo gratuito.	881
5.1.	Donazione d'azienda <i>mortis causa</i> a favore del coniuge e dei discendenti.	884
5.2.	Donazione di beni costituenti azienda agricola.	885
6.	Intestazioni di beni a nome altrui. Donazioni indirette.	885
6.1.	Aspetti fiscali.	890
7.	Atti di donazione da ente ecclesiastico.	890
8.	Atti di donazione da parte di istituto per il sostentamento del clero.	890
9.	Prospetto di tassazione.	891

II. L'IVA

Capitolo I

CESSIONI SOGGETTE AD IVA

1.	Normativa di riferimento.	893
2.	Ambito di applicazione.	894
3.	Definizioni.	895
3.1.	Operazioni esenti.	895
3.2.	Beni strumentali (ultimati e grezzi).	896
3.3.	Pertinenze.	897
3.3.1.	Criterio dell'assorbimento.	898
3.4.	<i>Reverse charge</i>	899
3.5.	Detrazione IVA: rettifica.	901
3.6.	Altri termini ricorrenti.	901
4.	Disciplina attuale: assoggettabilità a IVA.	903

5.	Disciplina attuale: esenzione.	904
6.	Ipotesi particolari — Fabbricato non ultimato.	905
6.1.	<i>Acconti prezzo</i> già assoggettati ad IVA.	905
6.2.	Fase transitoria.	906
6.3.	Trasferimenti coattivi: fabbricato strumentale.	907
6.4.	Fabbricati da demolire per il risultato di area edificabile.	908
6.5.	Valore normale e responsabilità solidale della parte acquirente.	908
6.6.	Bene strumentale per natura con collegamento pertinenziale ad abitazione.	910
6.7.	Pertinenze destinate in modo durevole a servizio o ornamento di altra cosa principale.	912
6.8.	Vendita di più unità soggette ad IVA.	913
6.8.1.	Vendita e acquisto da soggetti residenti e non.	913
6.8.2.	Fatturazione semplificata: legge n. 228 del 2012.	914
6.9.	Bene strumentale a favore di società partecipata dal Comune.	915
7.	Cessioni dei fabbricati strumentali per natura concessi in <i>leasing</i>	916
8.	Riscatto dell'immobile in <i>leasing</i>	917
9.	Ristrutturazione e successiva cessione di immobili da parte di soggetti IVA.	917
10.	Atti di assegnazione di immobili da parte di cooperative edilizie e loro consorzi.	918
10.1.	Base imponibile. Considerazioni generali.	919
11.	Modalità di opzione IVA per gli immobili. Locazione e vendita.	920
12.	Prospetto sintetico di tassazione.	922

III. LE IMPOSTE DI TRASCRIZIONE E IPOTECARIE

Capitolo I

DISCIPLINA DELLE IMPOSTE IPOTECARIE E DI TRASCRIZIONE

1.	Inquadramento.	927
----	------------------------	-----

Capitolo II

IMPOSTE SULLE TRASCRIZIONI

1.	Generalità.	929
2.	Aliquote — Base imponibile.	930
3.	Uffici competenti. Modalità, soggetti obbligati.	933
4.	Ipotesi particolari — Trascrizione del preliminare.	934
4.1.	Divisione con conguagli e senza conguagli.	935
4.2.	Opzione, prelazione, modifiche societarie.	936
4.3.	Ipotesi controverse.	937
5.	Trascrizioni di acquisti <i>mortis causa</i>	937
5.1.	La trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.	940
6.	Imposte ipotecarie e catastali nella cessione di azienda con immobili.	940

Capitolo III

IMPOSTE SULLE ISCRIZIONI IPOTECARIE E SUCCESSIVE VICENDE

1.	Generalità.	943
2.	Aliquote — Base imponibile.	943
3.	Uffici competenti — Modalità, soggetti obbligati.	944

4.	Rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria.	945
4.1.	Atto costitutivo di ipoteca relativo a finanziamento già assistito da garanzia ipotecaria.	945
5.	Annotamento ipotecario in generale.	945
6.	Annotamento di cancellazione.	946
7.	Sanzioni per omissione dell'esecuzione delle formalità.	947
8.	Formalità gratuite.	947
9.	Imposta fissa.	947
9.1.	Imposta ridotta ad un quarto.	948
10.	Esenzioni.	948
11.	Tasse ipotecarie e tributi speciali catastali.	948

IV. L'IMPOSTA CATASTALE

Capitolo I

INQUADRAMENTO

1.	Generalità.	953
1.2.	Funzione.	953
1.3.	Ambito.	954
1.4.	Organizzazione.	954
1.4.1.	Nuova competenza — Reclami.	954
1.5.	Catasto tavolare.	956
1.5.1.	Differenze con il sistema italiano.	957

Capitolo II

ORGANIZZAZIONE

1.	Struttura amministrativa.	959
1.1.	Struttura territoriale.	959
2.	Elementi e definizioni — Unità immobiliari U.I.U.	960
2.1.	Beni comuni non censibili.	960
2.2.	Definizioni.	961
3.	Rappresentazioni grafiche.	961
3.1.	Foglio, particella, subalterno.	961
4.	Categorie catastali.	962
4.1.	Microzona/macrozona.	962
4.2.	U.I.U. ordinarie e speciali.	963
5.	Rendita catastale e menzioni.	964
5.1.	Rendita proposta, definitiva, poteri di rettifica.	965
5.2.	Distinzione tra rendita proposta e rendita definitiva: effetti.	966

Capitolo III

FUNZIONAMENTO

1.	Consultazione.	969
2.	Possibilità di correzione degli errori.	970
3.	Uffici competenti.	970
3.1.	Tributo per voltura.	970

3.2.	Domande di voltura.	970
3.2.1.	Volture per immobili caduti in successione.	971
3.2.2.	Volture per atti soggetti a iscrizione Registro imprese.	971
3.3.	Procedure telematiche.	971
4.	Modalità di presentazione.	972
5.	Voltura automatica: intestazione e passaggi da esaminare.	973
6.	Adempimento UNICO e domande di voltura.	974
6.1.	Modalità.	974

Capitolo IV

ALIQUEUTE E IPOTESI SPECIFICHE

1.	Determinazione delle aliquote.	977
2.	Frazionamento di aree cortilizie.	977
3.	Fabbricati rurali.	978
4.	Ineseguita voltura di planimetrie.	978
5.	Frazionamento e <i>Accessione invertita</i>	978
6.	Imposta catastale su atti traslativi onerosi di immobili di interesse artistico.	979

V. IMPOSTA SUL BOLLO

1.	Cenni storici — Precedenti normativi.	981
2.	Mezzi di percezione dell'imposta e natura giuridica.	982
3.	Presupposti oggettivi e soggettivi.	982
4.	Imposta sul bollo e imposta di registro: differenze.	983
5.	Soggetti passivi.	983
6.	Tipi di imposta — Modalità di corresponsione.	984
6.1.	Assolvimento in modo ordinario.	985
6.2.	Assolvimento in modo virtuale.	986
6.3.	Modalità residuale: pagamento su conto corrente postale.	987
7.	Caso d'uso.	987
8.	Pagamento forfettario per formalità in via telematica.	988
9.	Atti da trasmettere al Registro imprese.	990
10.	Negoziante di partecipazioni societarie.	991
11.	Assegni e cambiali.	991
11.1.	Assegno bancario.	992
11.2.	Assegno circolare.	992
11.3.	Cambiali.	992
11.3.1.	Cambiali ipotecarie.	993
11.3.2.	Cambiali finanziarie.	994
12.	Trasmissione telematica cui è associata marca elettronica.	994
13.	Procura speciale (art. 63 del d.P.R. 600/1973).	995
13.1.	Certificato notarile (art. 567 c.p.c.).	995
13.2.	Donazione in favore di ente.	997
13.3.	Vendita di bene mobile culturale.	999
13.4.	Atti relativi al procedimento di mediazione.	999
13.4.1.	Procedimento di mediazione: caso d'uso.	1000
13.5.	Copie di atti di volontaria giurisdizione e giudiziari.	1001
13.6.	Annotazioni a margine degli atti di matrimonio.	1002
14.	Atti delle cooperative.	1002
15.	Esenzioni e agevolazioni.	1003

VI. LE AGEVOLAZIONI

Introduzione	1005
------------------------	------

Capitolo I

TRATTAMENTO AGEVOLATO PER PRIMA CASA

1.	Agevolazioni per l'acquisto della prima casa.	1011
1.1.	Necessità di insussistenza dei requisiti di lusso.	1013
1.2.	Rinuncia alle agevolazioni dopo la richiesta.	1014
1.2.1.	Concetto di pertinenza.	1015
1.2.2.	Fabbricato non ultimato.	1017
1.2.3.	Prima casa e credito di imposta.	1017
1.3.	Riacquisto.	1017
1.4.	Abitazione non costituente prima casa: acquisto di beni finiti.	1018
1.5.	Coniuge non intervenuto in atto privo della residenza.	1019
1.6.	Agevolazione prima casa: rapporti con l'art. 540 c.c.	1019
1.7.	Prima casa e sentenza dichiarativa di usucapione.	1021
1.8.	Rinunzia all'usufrutto.	1021
1.9.	Decadenza triennale per il recupero dell'imposta.	1022
1.10.	Utilizzazione plurima del credito di imposta.	1024
1.11.	Detrazione IRPEF.	1025

Capitolo II

AGEVOLAZIONI PREVISTE DALLA LEGGE N. 601 DEL 1973

1.	Introduzione.	1027
1.1.	Inquadramento generale.	1027
1.2.	Generalità.	1028
1.3.	Fabbricati della Santa Sede.	1028
1.4.	Retribuzioni dei dipendenti della Chiesa Cattolica.	1028
1.5.	Rappresentanze estere.	1029
1.6.	Immobili degli enti pubblici territoriali.	1029
1.7.	Riduzione dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche.	1029
1.8.	Manifestazioni propagandistiche dei partiti politici.	1029
1.9.	Esenzioni temporanee per miglioramenti fondiari.	1029
1.10.	Territori montani.	1030
1.11.	Operazioni di credito a medio e lungo termine.	1031
1.12.	Fondi di garanzia.	1031
1.13.	Consorzi per le aree e i nuclei di sviluppo industriale.	1031
1.14.	Mutui e finanziamenti.	1031
1.15.	Interessi delle obbligazioni pubbliche.	1032
2.	Agevolazioni nel settore del credito.	1032
2.1.	Normativa in materia bancaria e creditizia.	1033
2.1.1.	Regime fiscale.	1034
2.1.2.	Requisiti soggettivi.	1034
2.1.3.	Aliquote.	1035
2.2.	Recesso unilaterale e risoluzione.	1036
2.3.	Atti unilaterali di concessione di ipoteca o fideiussione.	1041
2.4.	Mutui per consolidamento di passività.	1042
2.5.	Finanziamenti di banche non aventi sede in Italia.	1043

2.6.	Consolidamento di debiti scaduti.	1043
2.7.	Operazioni di riassetto industriale.	1044
3.	Altre agevolazioni. Consorzi stabili art. 34 d.l. 12 aprile 2006, n. 136.	1044
3.1.	Volontariato.	1044

Capitolo III **AGRICOLTURA**

Sezione I

NUOVA DISCIPLINA IMPRENDITORIA AGRICOLA

1.	Normativa: d.lgs. 29 marzo 2004 n. 99 e legge di stabilità 1 gennaio 2011.	1045
1.1.	Imprenditore agricolo professionale.	1045
1.1.1.	Attività connesse.	1045
1.2.	Società agricole (art. 1, comma 3, d.lgs. 99/2004).	1046
1.2.1.	Agevolazione per adeguamento.	1046
1.2.2.	Altri enti — Associazioni di imprenditori.	1046
1.2.3.	Accertamento del possesso dei requisiti di IAP.	1047
2.	Agevolazioni per IAP.	1047
3.	Agevolazioni per la proprietà diretto-coltivatrice in favore di IAP.	1047
4.	Oggetto dell'agevolazione.	1048
5.	Decadenza dalle agevolazioni.	1049
6.	Nuove agevolazioni per l'agricoltura ex l. 25/2010.	1049
7.	Ambito applicativo della tassazione agevolata.	1051
8.	Decadenza dalle agevolazioni P.P.C. Ipotesi particolari di non spettanza.	1052
9.	Ultime novità.	1053
	<i>Prospetto di tassazione</i>	1059
	<i>Bibliografia</i>	1075
	<i>Indice analitico alfabetico</i>	1079