

2011



# Tutto Immobili

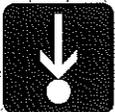
**Guida alla gestione e alla tassazione diretta e indiretta degli immobili**

**Tutte le novità su ristrutturazioni, acquisto prima casa e locazioni**

Esempi

Schemi

Check list



GRUPPO 24 ORE

Il **team di Autori** di Interprofessional Network che ha curato l'elaborazione del testo è composto dai seguenti professionisti:

- **Paola Aglietta**, dottore commercialista in Torino - Partner di LS Lexjus Sinacta Torino
- **Roberto Annesanti**, dottore commercialista in Terni - Studio Commerciale Annesanti
- **Dario Bonato**, dottore commercialista in Verona
- **Federico Merlini**, dottore commercialista in Verona
- **Claudio Montecchio**, dottore commercialista in Mantova - Studio Montecchio
- **Lorenzo Pegorin**, dottore commercialista in Padova - Studio Dott. Bruno Guarnieri
- **Claudia Sirocchi**, dottore commercialista in Roma - Sirocchi & Associati Dottori Commercialisti
- **Stefano Sirocchi**, dottore commercialista in Roma - Sirocchi & Associati Dottori Commercialisti

Un sentito ringraziamento al **Dott. Pegorin** per la collaborazione prestata nella revisione dell'intera opera.

*La presente edizione è stata chiusa in redazione il 12 gennaio 2011*

ISBN 978-88-324-7817-4

**GRUPPO 24 ORE**

© 2011 Il Sole 24 ORE S.p.A.

Sede legale e amministrazione: via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano

Redazione: via C. Pisacane, 1 - 20016 Pero (Milano)

Per informazioni:

Servizio Clienti Tel. 02.3022.5680, 06.3022.5680

Fax 02.3022.5400 oppure 06.3022.5400

e-mail [servizioclienti.libri@ilsole24ore.com](mailto:servizioclienti.libri@ilsole24ore.com)

Fotocomposizione: Jo type di Nisticò Francesco & C. snc, via Figino, 1/A - 20016 Pero (Milano)

Stampa: Rotolito Lombarda, via Sondrio, 3 - 20096 Seggiano di Piofello (Milano)

Quarta edizione: febbraio 2011

---

Tutti i diritti sono riservati.

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15 per cento di ciascun volume/fascicolo di periodico dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941, n. 633.

Le riproduzioni effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale possono essere effettuate a seguito di specifica autorizzazione rilasciata da AIDRO, corso di Porta Romana, 108 - 20122 Milano, e-mail [segreteria@aidro.org](mailto:segreteria@aidro.org) e sito web [www.aidro.org](http://www.aidro.org)

---

Il **team di Autori** di Interprofessional Network che ha curato l'elaborazione del testo è composto dai seguenti professionisti:

- **Paola Aglietta**, dottore commercialista in Torino – Partner di LS Lexjus Sinacta Torino
- **Roberto Annesanti**, dottore commercialista in Terni – Studio Commerciale Annesanti
- **Dario Bonato**, dottore commercialista in Verona
- **Federico Merlini**, dottore commercialista in Verona
- **Claudio Montecchio**, dottore commercialista in Mantova – Studio Montecchio
- **Lorenzo Pegorin**, dottore commercialista in Padova – Studio Dott. Bruno Guarneri
- **Claudia Sirocchi**, dottore commercialista in Roma – Sirocchi & Associati Dottori Commercialisti
- **Stefano Sirocchi**, dottore commercialista in Roma – Sirocchi & Associati Dottori Commercialisti

Un sentito ringraziamento al **Dott. Pegorin** per la collaborazione prestata nella revisione dell'intera opera.

La presente edizione è stata chiusa in redazione il 12 gennaio 2011

ISBN 978-88-324-7817-4

**GRUPPO 24 ORE**

© 2011 Il Sole 24 ORE S.p.A.

Sede legale e amministrazione: via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano  
 Redazione: via C. Pisacane, 1 - 20016 Pero (Milano)  
 Per informazioni:  
 Servizio Clienti Tel. 02.3022.5680, 06.3022.5680  
 Fax 02.3022.5400 oppure 06.3022.5400  
 e-mail servizioclienti.libri@ilssole24ore.com

Fotocomposizione: Jo type di Nisticò Francesco & C. snc, via Figino, 1/A - 20016 Pero (Milano)  
 Stampa: Rotolito Lombarda, via Sondrio, 3 - 20096 Seggiano di Pioltello (Milano)

Quarta edizione: febbraio 2011

Tutti i diritti sono riservati.

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15 per cento di ciascun volume/fascicolo di periodico dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941, n. 633.

Le riproduzioni effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale possono essere effettuate a seguito di specifica autorizzazione rilasciata da AIDRO, corso di Porta Romana, 108 - 20122 Milano, e-mail [segreteria@aidro.org](mailto:segreteria@aidro.org) e sito web [www.aidro.org](http://www.aidro.org)

## Sommario

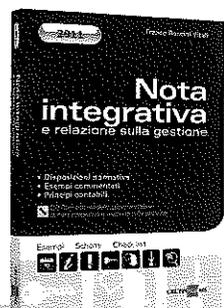
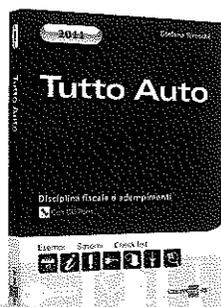
<b>Presentazione</b> .....	Pag.	VII
<b>Capitolo 1 – Gli immobili</b>		
Gli immobili nel reddito d'impresa .....	»	1
L'ammortamento .....	»	6
L'ammortamento: criteri fiscali .....	»	7
Scorporo delle aree di sedime .....	»	8
Deducibilità degli interessi passivi e immobili .....	»	11
Il leasing immobiliare .....	»	12
Comesse edili .....	»	15
Gli immobili nel reddito dei professionisti .....	»	18
Accertamento nel settore immobiliare .....	»	21
La rivalutazione degli immobili delle imprese .....	»	22
<b>Capitolo 2 – Immobili posseduti da persone fisiche: tassazione diretta</b>		
Tassazione Irpef .....	»	25
La tassazione Irpef delle locazioni .....	»	33
Plusvalenze da cessione immobili .....	»	42
Agevolazioni fiscali .....	»	45
<b>Capitolo 3 – Immobili e soggetti passivi Iva</b>		
Cessioni di fabbricati da parte di soggetti Iva .....	»	69
Impresa costruttrice e impresa ristrutturatrice .....	»	72
Cessione di immobili abitativi .....	»	73
Immobili locati da imprese: imposte indirette .....	»	81
Affitto d'azienda .....	»	86
Contratti preliminari e accertamento Iva .....	»	87
La rettifica della detrazione Iva in edilizia .....	»	91
Il leasing immobiliari .....	»	98
Il reverse charge .....	»	101
<b>Capitolo 4 – Immobili posseduti da persone fisiche: tassazione indiretta</b>		
Trasferimento di fabbricati .....	»	109
Agevolazione prima casa .....	»	126
Agevolazioni Iva sulle prestazioni di manutenzione edilizia .....	»	143
<b>Capitolo 5 – Imposte sui terreni</b>		
Nozione di area edificabile .....	»	149
Trattamento fiscale dei terreni edificabili .....	»	152

## Sommario

---

Trattamento fiscale dei terreni agricoli .....	Pag.	170
Trasferimento di immobili ricadenti in piani particolareggiati .....	»	174
Locazione di terreni .....	»	176
La rivalutazione dei terreni e con destinazione agricola .....	»	178
 <b>Capitolo 6 – Imposta comunale sugli immobili</b>		
Introduzione .....	»	185
Ambito di applicazione .....	»	185
Determinazione dell'imposta .....	»	198
Aliquota .....	»	203
Detrazioni e riduzioni per i fabbricati .....	»	204
Calcolo dell'imposta .....	»	207
Versamento .....	»	208
Sanzioni e ravvedimento operoso .....	»	216
Dichiarazione Ici .....	»	218
 <b>Appendice</b>		
Note particolari per immobili abitativi .....	»	222
Tabelle di sintesi .....	»	222

# TUTTO QUELLO CHE SERVE PER LA PRATICA PROFESSIONALE QUOTIDIANA



ISBN 978-88-324-7817-4



9 788832 478174

€ 38,00