

**LISTA SIGILLO**

**QUESITI IN MATERIA FISCALE**

**PRIMO SEMESTRE 2023**

SOMMARIO: 1. Agevolazioni “prima casa” – 2. Agevolazioni PPC – 3. Dichiarazione di successione – 4. Imposta di registro – 5. Imposta sul valore aggiunto – 6. Imposta sulle plusvalenze.

LEGENDA: D. Domanda; R. Risposta; S. Segnalazione

§§§§§§

**1. AGEVOLAZIONI PRIMA CASA**

**1.1. ACQUISTO AGEVOLATO DEL CONIUGE IN COMUNIONE LEGALE**

**D.** I coniugi hanno acquistato in diverso Comune rispetto al nuovo acquisto che vorrebbero fare, un appartamento.

Intervennero entrambi in atto, e, ancorché in comunione legale dei beni, solo il marito chiese, sulla propria quota, i benefici prima casa.

Oggi, acquistando entrambi in Comune diverso, senza comunque voler alienare l’immobile già acquistato, può la sola moglie chiedere, sulla propria quota, i benefici (in presenza ovviamente degli altri requisiti)?

**R.** Secondo l'AE **le agevolazioni non spettano.**

“(…) In virtù delle precisazioni contenute nei documenti di prassi richiamati, si ritiene che il precedente acquisto dell'istante e del coniuge relativo all'immobile residenziale in altro Comune, effettuato in regime di comunione legale, per il quale il coniuge ha usufruito dell'agevolazione "prima casa" per la sua quota pari al 50 per cento, risulti ostativo alla fruizione da parte dell'istante medesimo del regime agevolativo in relazione all'immobile da acquistare in sede di permuta, in quanto si produce ope legis un'estensione dell'agevolazione anche in capo allo stesso, seppur non abbia fruito del regime di favore sulla propria quota.

Ne consegue che, nel caso rappresentato, non risulta soddisfatta la condizione di cui alla lettera c) della nota II- bis articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986.” (Cfr. *Risposta a Interpello n. 400 del 1° agosto 2022*)

## 1.2. CREDITO D'IMPOSTA NON UTILIZZATO IN ATTO

**D.** Tizia omette di specificare in atto di compravendita che sta procedendo al riacquisto di prima casa entro l'anno dall'alienazione della precedente prima casa e non chiede, quindi, in atto di voler sfruttare il credito di imposta maturato ai sensi dell'art. 7 comma 1 della Legge n. 448/1998 nelle forme di legge.

Non mi sembra che per detrarre il credito di imposta nella dichiarazione dei redditi sia necessario un atto integrativo.

La norma non lo richiede espressamente se non per l'ipotesi in cui il credito di imposta debba essere portato in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sull'atto di riacquisto.

Ho trovato una Risoluzione n. 70/E dell'11 maggio 2004 dell'Agenzia delle Entrate di interpretazione autentica di una Circolare n. 19/E del 2001 in cui si afferma che “non è necessaria alcuna dichiarazione in atto di per fruire della detrazione dall'IRPEF dovuta in base a dichiarazione successiva al nuovo acquisto”.

Avete notizia di un cambio di posizione dell'Agenzia delle Entrate?

**R.1.** A me risulta come a te, non è necessario menzionarlo per recuperarlo nella dichiarazione dei redditi.

**R.2.** Confermo anche io la non necessità di specifica menzione in atto.

### Nota

Nel caso in cui l'acquirente intenda utilizzare il credito in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto, l'AE non reputa necessaria alcuna dichiarazione in atto, oltre che con la *Risoluzione 11 maggio 2004, n. 70/E*, sopra citata, anche con la *Circolare 4 aprile 2017, n. 7/E*.

## 1.3. CREDITO DI IMPOSTA A CASCATA

**D.** Chiedo cortesemente conferma- o smentita, con soluzione corretta -

di questa mia impostazione:

- Primo acquisto “prima casa”: imposta di registro euro 1.100 (ho arrotondato);

- Diamo per assodata- rispetto a questi giorni nostri- l'alienazione di quel primo immobile;
- Secondo acquisto: imposta di registro lorda: euro 2.000; imposta da detrarre per contratto preliminare: euro 100;

imposta di registro netta: euro 1.900; assolta per euro 1.100 col credito di imposta del primo acquisto;

- Diamo per venduto, al limite entro un anno, questo secondo immobile;
- Nuovo (terzo) acquisto da stipulare con atto a mio rogito (speriamo ...): imposta maturata euro 1.000 (minimo attuale);

imposta derivante da precedente acquisto: euro 1.900 (cioè quella netta detratta l'imposta sulla caparra dell'epoca);

- credito da utilizzare: minor importo tra 1.900 e 1000 euro; azzeramento dell'imposta dovuta sull'atto da stipulare e 900 euro persi (cioè non frazionabili/recuperabili in sede IRPEF).

**R.1.** Circolare n.48/E del 7 giugno 2002, par.1.4:

Ai fini della spettanza del credito di imposta è irrilevante la circostanza per cui il contribuente abbia più volte alienato e riacquistato l'abitazione; il credito è riconosciuto sino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

**R.2.** Da un prezioso approfondimento di Mastro Trabax pubblicato tempo fa su Federnotizie:

*“la legge non pone limitazioni cronologiche, né pone limiti al numero degli acquisti. L'ultimo periodo del primo comma dell'art. 7 della l. n. 448/1998 prevede infatti che 'l'agevolazione si applica a tutti gli acquisti intervenuti successivamente alla data di entrata in vigore ... della legge, indipendentemente dalla data del primo acquisto'. Gli unici limiti che la norma pone sono di natura quantitativa: infatti, il credito spetta 'fino a concorrenza dell'imposta ... corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato' ed il suo ammontare 'in ogni caso, non può essere superiore ... all'imposta ... dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa d'abitazione'”.*

Se tale è il meccanismo agevolativo previsto dalla legge, deve riconoscersi che, nell'ipotesi di un terzo acquisto, **il credito d'imposta, se non può mai essere superiore all'imposta dovuta in relazione all'ultimo acquisto, spetta comunque sino a concorrenza dell'imposta corrisposta in relazione a quello precedente, imposta a suo tempo assolta.**

**Pertanto**, sul “terzo” acquisto agevolato il credito si considera pari all’imposta dovuta non a quella versata in relazione al “secondo” acquisto.

**Esempio:**

primo acquisto: imposta dovuta-pagata Euro 3.000,00;

secondo acquisto: imposta dovuta Euro 6.000,00, assolta per Euro 3.000,00 col credito e per Euro 3.000,00, mediante versamento di pari importo (l’imposta corrisposta si considera pari a Euro 6.000,00);

terzo acquisto:

- se l’imposta dovuta è di Euro 9.000,00, potrà essere assolta per Euro 6.000,00 col credito e per Euro 3.000,00 in “contanti”;
- se l’imposta dovuta è di Euro 5.000,00, avvalendosi del credito il contribuente non è tenuto ad effettuare alcun versamento;

(l’imposta corrisposta si considera pari a Euro 5.000,00).

## **1.4. ACQUISTO E ALIENAZIONE**

**D.** La norma che consente di acquistare con le agevolazioni prima casa a condizione di vendere entro 1 anno l’immobile posseduto si applica anche agli acquisti per successione o donazione agevolati? Ricordavo di sì, ma non trovo il documento di prassi che lo avrebbe affermato.

**R.** *Circolare 8 aprile 2016, n. 12/E*

Nuovo acquisto a titolo gratuito

Domanda

L'estensione dell'agevolazione '*prima casa*' di cui all'art. 1, comma 55, della Legge di Stabilità, spetta anche nel caso di nuovo acquisto a titolo gratuito (con impegno dell'acquirente di alienare la casa preposseduta entro un anno)?

Risposta

L'acquisto del nuovo immobile in regime agevolato, con l'impegno a rivendere quello preposseduto, può essere effettuato anche a titolo gratuito. La disciplina agevolativa riservata alla prima casa di abitazione trova, infatti, applicazione, in via generale, anche con riferimento agli atti a titolo gratuito, in virtù di quanto disposto dall'art. 69, commi 3 e 4, della legge 21 novembre 2000, n. 342. Tali disposizioni rinviano, infatti, alla ricorrenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa,

parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

La modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis esplica, quindi effetti anche ai fini dell'applicazione delle agevolazioni 'prima casa' in sede di successione o donazione.

Resta inteso che, nell'atto di donazione o nella dichiarazione di successione con cui si acquista il nuovo immobile in regime agevolato, dovrà risultare l'impegno a vendere entro l'anno l'immobile preposseduto.

## 1.5. ACQUISTO PERTINENZA DA PARTE DELL'USUFRUTTUARIO

S. Segnalazione articolo di Michele Arcangelo Casino:

*“Usufruttuario di prima casa e acquisto in piena proprietà di box pertinenziale”*

**Abstract.** In base al combinato disposto degli artt. 817-819 c.c. e della vigente normativa fiscale sulle agevolazioni per la prima casa, non è plausibile sostenere che chi vanta solo un diritto di usufrutto acquisito con i benefici prima casa sul bene principale possa invocare gli stessi benefici per l'acquisto di un box pertinenziale in piena proprietà.

## 1.6. ACQUISTO UNITA' COLLABENTE

D. (...) ho in programma un atto di compravendita da parte di un acquirente che avrebbe perfino i requisiti under 36.

Si tratta di due porzioni di fabbricato, con stesso mappale anche se non in unico corpo.

Due unità sono state accatastate come F/3 (in corso di costruzione), e saranno in realtà oggetto di ristrutturazione.

I permessi originari sono ormai decaduti, e la parte acquirente assumerà in proprio l'onere di riattivare nuove pratiche edilizie.

La terza unità è stata accatastata come “collabente” (F/2), e non mi consta se verrà recuperata come abitazione, o sua pertinenza (delle altre due).

Ammettiamo per ora di sì.

Chiedo cortesemente se è possibile la richiesta della “prima casa” in questa situazione (e per le prime due, direi di sì).

In particolare, chiedo se è possibile ottenere l'agevolazione anche per l'attuale "collabente", E, SE SI, A QUALI CONDIZIONI (ad esempio: che venga assunto in atto l'obbligo di recuperarlo come abitazione o pertinenza di abitazione entro tre anni).

Se ammessa l'agevolazione, chiedo se sia possibile richiederla in esenzione totale come "under 36" (e in tal caso, direi di sì).

**R.1.** Io, come te, non vedo particolari problemi.

Si tratta di ricondurre il tutto ad un unico obbligo, che è quello di rendere, nei termini previsti dalla disciplina, le attuali categorie fittizie come porzioni abitative e/o pertinenze delle stesse.

Anche per quanto riguarda le agevolazioni "under 36", che estendono in toto la normativa previgente in materia ai soggetti di età inferiore ai 36 anni, con ISEE non superiore ad Euro 40.000,00, che si rendano acquirenti di una prima casa, sarei per l'affermativa.

**R.2.** Mi pare che l'Agenzia delle Entrate abbia qualche difficoltà a equiparare le "unità collabenti" agli immobili in corso di costruzione e, quindi, a considerarle "agevolabili".

Questa è la posizione di cui avevo tenuto conto io qualche anno fa, ma forse ora c'è qualche orientamento più favorevole ...

**R.3.** Forse per la cat. F/2 – a meno che non sia nel frattempo intervenuta qualche ulteriore ed altra diversa interpretazione - è come scrive la Collega, almeno così è quanto si legge nell'interpello 357 del (credo) 2019.

Per le F/3 invece, lo stesso interpello è per la risposta affermativa, nel senso cioè di ammettere le agevolazioni.

Io comunque ricordo di aver stipulato un atto agevolato con un F/2: evidentemente c'è qualche Agenzia che la pensa diversamente oppure sconosco l'ennesimo interpello in materia.

**R.4.** Secondo me (vado a memoria per un caso capitato qualche anno fa) la danno solo per il F/3 appunto perché è in corso di costruzione; per il F/2 servirebbe che prima dell'atto venisse chiesto il permesso e dato l'inizio lavori (poi non saprei se deve anche essere già passato catastalmente come F/3 oppure bastino permesso e inizio lavori).

Però stai attento anche con il F/3, perché magari se le pratiche edilizie sono scadute potrebbero farti delle storie.

Riassumendo, per quanto mi ricordo, per godere delle agevolazioni non è sufficiente l'assunzione di un obbligo di ristrutturare, ma occorre che il fabbricato sia al momento dell'atto già "in corso" di costruzione/ristrutturazione.

**R.5.** Per esperienza personale F/2 no senza inizio lavori prima dell'atto F/3 si anche se pratiche scadute.

## **1.7. CREDITO DI IMPOSTA – VENDITA PRIMA CASA E RIACQUISTO PRIMA CASA E TERRENO**

**D.** Con un medesimo atto TIZIO e CAIA acquistano un'abitazione 1° casa da MEVIO e FILANO e un terreno pertinenziale all'abitazione dal solo MEVIO.

Imposta dovuta 568,00 euro per la prima vendita e 2,00 euro per la seconda.

Avendo rivenduto da meno di un anno una precedente prima casa per l'acquisto della quale avevano pagato un'imposta di registro di euro 1.000,00 hanno ora diritto ad un credito di imposta.

A quanto ammonta il credito?

a) ad euro 998,00 ( $1.000 - 2$ ) e quindi verso 2 euro;

b) ad euro 996,00 (= quanto proporzionalmente dovuto per l'acquisto dell'abitazione, cioè  $568 : 570 = X : 1.000$ ) e quindi verso 4 euro

Mi rendo conto che 2 euro sono poca cosa, ma vorrei capire il principio ...

**R.1.** con metodo "rudimentale":

$$1000:570= 1,754$$

$$1,754 \times 568 = 996,272 / 996,00$$

$$1,754 \times 2 = 3,508 / 4,00$$

**R.2.** Unità abitativa e cantina valore catastale 30.000 1° casa ( $30.000 \times 2\% = 600$ )

soffitta valore catastale 500 NO 1° casa ( $500 \times 9\% = 45$ ) Totale 645 ( $600 + 45$ )

Credito imposta Euro 1.000

$$645:100 = 600 : x$$

$$645:100 = 45 : y$$

$$x = 93,02$$

$$y = 6,98$$

1.000 (imposta minima)

$$1.000 \times 93,02\% = 930 \text{ (quota 1 casa)}$$

$$1000 \times 6,98\% = 70 \text{ (quota no 1 casa)}$$

Credito imposta: 930 Euro

Quindi si paga 70 Euro

## **1.8. DIVISIONE PRIMA CASA PER SUCCESSIONE E NUOVO ACQUISTO PER DONAZIONE**

**D.** Sul presupposto che la divisione non comporti decadenza dalle agevolazioni prima casa richieste in sede di successione qualora al richiedente non venga assegnato l'immobile relativo, mi e vi pongo il seguente quesito: se colui che ha richiesto l'agevolazione in sede di successione a seguito della divisione non è più proprietario del bene agevolato, può nuovamente beneficiare delle agevolazioni in sede di acquisto per donazione?

**R.1.** A mio parere spetta, perché in effetti quando acquisterà per donazione potrà dire che non possiede alcun immobile acquistato con i benefici prima casa.

Sono quei casi strani, per i quali magari in base alla ratio della disciplina viene da pensare che non avrebbe diritto, però secondo me “formalmente” la nuova agevolazione regge.

**R.2.** Le condizioni per fruire delle agevolazioni "prima casa" per successione/donazione, sono riportate nella Nota II-bis) all'art. 1, Tariffa, parte prima, T.U.R.

Tra le norme elencate nella lettera c), i cui relativi acquisti precludono la reiterazione dei benefici, non figurano quelle di cui all'art. 69, legge n. 342/2000.

Pertanto, con riferimento al caso di specie, ricorrendo le condizioni di cui alle lettere a) e b) della Nota II-bis) citata, le agevolazioni spetterebbero anche nel caso in cui al contribuente fosse stato assegnato l'immobile agevolato.



Ricorderete che l'AE la pensa diversamente:

“In caso di ulteriore acquisizione per successione o donazione, i soggetti che hanno già fruito dell'agevolazione non possono godere nuovamente, salvo che il trasferimento abbia ad oggetto quote dello stesso bene. “ (*Cfr. Circ. 44/E/2001, 1.*)

E ricorderete anche che il CNN la pensa diversamente dall'AE:

" Non si comprende quale sia il presupposto normativo che porta l' estensore della circolare a negare la reiterabilità. (...) Come infatti chiarito all'inizio di questo commento le "condizioni" per fruire della agevolazione introdotta dall'articolo 69 della legge 342/2000 sono quelle della Nota II-bis all' art. 1 Tariffa parte I d.p.r. 131/86 sopra letteralmente riportate. Alla lettera c) in particolare, condizione escludente la agevolazione è quella di avere usufruito delle agevolazioni di cui alle norme tutte ivi citate tra cui non è ricompresa la legge 342/2000, con ciò intendendosi letteralmente possibile la reiterazione della agevolazione nel caso di ulteriore acquisto mortis causa o per donazione." (*Cfr. CNN Studio 26 luglio 2001*)

## **2. AGEVOLAZIONI PPC**

### **2.1. PERTINENZE**

**D.** Mi confermate che l’Agenzia Entrate nega le agevolazioni PPC nel caso di compravendita di fabbricati agricoli se non acquistati unitamente a terreni agricoli (anche nel caso in cui l’acquirente sia già proprietario di terreni confinanti)?

Nel mio caso oggetto di compravendita sono due D/10 con area scoperta comune (BCNC) che è un’aia e un mappale censito come seminativo ma adibito a strada.

Alla luce dell’interpretazione dell’Agenzia Entrate non mi sembra di poter qualificare l’oggetto dell’atto come fondo agricolo con insistenti fabbricati ...

**R.** Con riferimento al quesito precedente allego risoluzione AE del 2015.

“Con riferimento al quesito prospettato con la consulenza in esame, si precisa, quindi, che le agevolazioni previste dall’articolo 2, comma 4-bis, del citato decreto-legge n. 194 del 2009, trovano applicazione anche con riferimento al trasferimento del fabbricato ad uso ricovero attrezzi, per il quale ricorrono i requisiti di pertinenzialità rispetto al terreno, sempreché detto fabbricato risulti sovrastante il terreno agricolo.

Ai fini in esame non rileva, invece, la qualificazione di strumentalità del fabbricato, di cui all’articolo 2 del DPR 23 marzo 1998, n. 139 (che ha sostituito il comma 3 ed inserito il comma 3-bis dell’articolo 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557,

convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133), in quanto le agevolazioni in materia di piccola proprietà contadina fanno riferimento alla nozione di pertinenza e non a quella di strumentalità.

La nozione di fabbricato pertinenziale, che implica la sussistenza di una connessione funzionale tra il fabbricato ed il terreno agricolo, non appare coincidente, come detto, con la nozione di strumentalità che è, invece, volta alla individuazione dei beni necessari per lo svolgimento dell'impresa agricola.

Al riguardo, la Suprema Corte di Cassazione ha avuto modo di chiarire (cfr. sentenza 27 maggio 1993, n. 5942) che “la nozione di azienda agricola contenuta nell'articolo 2135 c.c., come “complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa” ...” è “... idonea a delineare un concetto di azienda agricola (rilevante per definire il concetto di strumentalità) distinta da quella di fondo, (rilevante per definire la nozione di terreno e relative pertinenze) e, in particolare, da quella di fundus instructus”.

Tale interpretazione è in linea con i chiarimenti forniti con la circolare n. 2 del 21 febbraio 2014 che, all'esempio 14, riguardante il trasferimento di un terreno agricolo e di un fabbricato strumentale, ha ritenuto applicabili le agevolazioni dettate dal citato articolo 2, comma 4-bis, solo per il trasferimento del terreno agricolo, nel presupposto che il fabbricato non avesse i requisiti precedentemente delineati (fabbricato pertinenziale sovrastante il terreno agricolo.”

*(Cfr. Risoluzione 6 marzo 2015, n. 26/E)*

## **2.2. TERRENO AFFITTATO**

**S.** Per chi fosse interessato, segnalo il revirement della Agenzia di Reggio Emilia che non tollera più (pare) che il terreno sia affittato.

**S.1.** A Piacenza sono anni che l'Agenzia delle Entrate non concede le agevolazioni PPC in presenza di terreni affittati. Tanto è vero che è a livello operativo si dà la disdetta del contratto di affitto il giorno stesso della compravendita e non si menziona il contratto di affitto nel rogito.

Il problema è sempre lo stesso: come evitare che l'Agenzia Entrate neghi l'agevolazione per la presenza dell'affittuario e come evitare che il confinante pretenda di esercitare la prelazione per la mancanza dell'affittuario.....

## **2.3. TERRENI AGRICOLI INTERESSATI DA XYLELLA**

**S.** Segnalo, in particolare ai Colleghi pugliesi ai quali fosse eventualmente sfuggito, che - come riportato nel Notiziario CNN di oggi - il D.L. Milleproroghe, convertito in legge 24.2.2023 n. 14, introduce, per l'anno 2023, agevolazioni per la vendita di terreni agricoli interessati da xylella (e relative pertinenze).

Art. 15 – Proroga di termini in materia di agricoltura

(Omissis)

1-novies. All'articolo 8-ter del decreto-legge 29 marzo 2019, n. 27, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 maggio 2019, n. 44, dopo il comma 2 sono inseriti i seguenti:

«2-bis. Le misure di cui ai commi 1 e 2 sono prorogate per l'anno 2023.

2-ter. Al fine di facilitare il processo di ricomposizione fondiaria e la rigenerazione dei territori interessati dall'evento patogeno della Xylella fastidiosa, per l'anno 2023, gli atti di trasferimento a titolo oneroso, a favore di coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, di terreni interessati dal predetto evento patogeno e delle relative pertinenze, qualificati come agricoli in base agli strumenti urbanistici vigenti, di valore economico inferiore o uguale a 50.000 euro e, comunque, sino a una superficie non superiore a cinque ettari, sono esenti dall'imposta ipotecaria e da quella catastale; l'imposta di registro si applica in misura fissa, pari a 200 euro. Per i medesimi atti, gli onorari notarili sono ridotti della metà. Per il periodo di cinque anni decorrenti dalla data del trasferimento immobiliare, la destinazione d'uso agricola dei terreni e delle pertinenze oggetto di trasferimento non può essere modificata. Le agevolazioni fiscali di cui al presente comma valgono come incentivi statali ai fini di quanto previsto dall'articolo 65 del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27».

## **2.4. PERMUTA – IMPOSTA CATASTALE**

**D.** La agenzia delle entrate mi chiede per una permuta con entrambi i trasferimenti oggetto di ag PPC la imposta catastale su ENTRAMBI i trasferimenti (peraltro di ugual valore)

A me non pare corretto affatto stante la unicità della formalità con conseguente nota voltura automatica

Dopo la circ 8/2007 con la 2E/2014 è detto espressamente che la imposta ipotecaria e catastale sono dovute UNA sola volta .....

**R.** Prima del 2014, anche gli studi tributari del CNN sostenevano la debenza, in caso di permuta, di due imposte catastali, in quanto l'art. 10 del D. LGS. 31.10.1990 N. 347 testualmente definisce come oggetto dell'imposta le volture catastali, sottoponendo quindi all'imposizione ogni voltura; imposta da scontarsi in misura proporzionale sul valore di ciascuno degli immobili oggetto delle relative volture.

La circolare 2/E del 2014, a seguito delle novità introdotte, precisa invece che a decorrere dall'1.1.2014 "le imposte ipotecaria e catastale sono dovute una sola volta nella misura fissa di 50 euro ciascuna e non più nella misura proporzionale prevista dal combinato disposto degli articoli 10 e 1 della Tariffa allegata al D.LGS. 31.10.1990 n. 347".

Presumo che la tua AdE, trattandosi di permuta alla quale non è applicabile il regime ordinario, torni a far valere l'art. 10.

Per quanto può valere (e cioè meno di zero) ho sempre pensato che da quando esiste l'adempimento unico – e quindi anche prima del 2014 – nella permuta la formalità di voltura è (divenuta) unica al pari di quella di trascrizione, ma ricordo discussioni con autorevolissimi esponenti della Commissione Tributaria, dai quali mi si è sempre obiettato che non può essere il mezzo (telematico o cartaceo) di effettuazione della voltura a determinare l'assoggettamento ad imposta.

## 2.5. ATTO PLURIMO

D. (...) ho un dubbio relativo alla tassazione di questo atto plurimo:

4 vendite (di cui 2 al prezzo di 4.000 euro ciascuna e 2 al prezzo di 5.000 euro ciascuna) unico acquirente con richiesta agevolazioni ppc

**Ipotesi tassazione A:** 3 fisse (registro, ipotecaria e catastale) per ciascuna vendita per un totale 2.400 euro

**Ipotesi tassazione B:** 1 fissa di registro (200 euro); 3 fisse ipotecaria (600 euro); 1% catastale (40 + 40 + 50 + 50) rapportata quindi a 200 euro; totale complessivo 1.000 euro

Quale secondo voi è la corretta?

**R.1.** Si prova a far passare la B, per quel che vale (tentar non nuoce).

E ci si fa lasciare comunque l'importo della A (che temo sia la tassazione formale più corretta).

**R.2.** (...) l'ipotesi corretta è quella sub A.

## 2.6. ACQUISTO QUOTE DI COMPROPRIETA'

**D.** (...) vi chiedo se le agevolazioni in tema di proprietà coltivatrice in caso di parente in linea retta di coltivatore diretto si applichino anche a colui che non è proprietario ma comproprietario di terreni e intende acquisire l'intera proprietà dagli altri comproprietari.

**R.** Segnalazione Studio Tributario n. 1-2016/T

### NOVITÀ FISCALI NEL SETTORE AGRICOLO

*Approvato dall'Area Scientifica – Studi Tributari il 22 gennaio 2016*

(...)

c) Il **terzo requisito** riguarda la titolarità da parte dell'acquirente coniuge/parente in linea retta del diritto di proprietà su altri terreni agricoli.

Letteralmente, la proprietà che deve ricorrere è quella di almeno un terreno, considerando che l'uso del plurale sia necessitato dal riferimento a due categorie di soggetti (coniuge e parenti in linea retta). Dovendo trattarsi precisamente di "proprietà", NON è sufficiente la titolarità di diritti reali di godimento. Per contro, appare sufficiente la comproprietà, che è pur sempre "proprietà", tenuto anche presente che il legislatore non ha richiesto "l'esclusiva proprietà". Altrettanto positivamente pare doversi concludere per l'acquisto di proprietà gravata da diritti che ne limitino il godimento (usufrutto, uso e abitazione), in parallelo con l'orientamento giurisprudenziale che consente l'applicazione dell'agevolazione PPC anche all'acquisto della nuda proprietà.

## 3. DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE – L. 154

**D.** In una denuncia di successione telematica presentata recentemente non è stata allegata la richiesta di applicazione della legge 154/1988 nonostante la presenza di unità immobiliari con rendita catastale proposta.

Ritenete che ci si possa limitare ad inviare l'allegato omesso (e se sì con quale procedura) o si debba presentare una nuova denuncia di successione per così dire sostituiva?

**R.** In un caso simile al tuo ho presentato una dichiarazione sostitutiva di soli allegati (Tipo dichiarazione 3) ricomprendendo tutti gli allegati. Devi poi indicare nelle apposite caselle il numero e volume della prima dichiarazione.

## 4. IMPOSTA DI REGISTRO

### 4.1. AGENZIA ENTRATE – AVVISO DI PAGAMENTO

**D.** In SISTER, MODELLO UNICO, vi è la sezione AVVISI DI PAGAMENTO ove è riportata, la “Data emissione” all’interno di un riquadro blu

Il predetto avviso ha valore di notifica, e quindi fa decorrere il termine dei 60 gg per il ricorso, oppure l’avviso deve essere notificato a mezzo raccomandata o PEC?

L’art. 3 ter, Dlgs 463/1997, recita:

Gli uffici controllano la regolarità dell'autoliquidazione e del versamento delle imposte e qualora, sulla base degli elementi desumibili dall'atto, risulti dovuta una maggiore imposta, notificano, anche per via telematica, entro il termine di **((sessanta giorni))** dalla presentazione del modello unico informatico, apposito avviso di liquidazione per l'integrazione dell'imposta versata.

L’avviso di pagamento che appare in SISTER nella predetta sezione coincide la la notifica “per via telematica”?

Se sì appare difficile dimostrare che la data di emissione coincide con data di ricezione, come dovrebbe avvenire per qualsiasi notifica ...

**R.** Segnalazione NOTA MINISTERO FINANZE – AGENZIA ENTRATE  
Direzione Centrale Gestione Tributi 21 febbraio 2003, Prot. 25802/2003:

Alla luce dell’attuale normativa in materia, l’avviso di liquidazione che viene trasmesso per via telematica deve essere considerato alla stregua di **“preavviso”** e come tale non può assolutamente sostituire la notifica in senso stretto.

Infatti, l’avviso trasmesso per via telematica consente al notaio di conoscere, ancor prima del ricevimento dell’avviso formale di liquidazione, il contenuto dell’avviso stesso.

L’avviso di liquidazione, deve contenere gli elementi indicati al punto 8 della circolare n. 3/T del 2002 **(1)** e quelli indicati al paragrafo 3 della recente circolare n. 6 del 5 febbraio 2003.**(2)**

**(1)** “Se l’esito del controllo sull’autoliquidazione delle imposte eseguito dagli uffici di queste Agenzie, ciascuno per i tributi di propria competenza, evidenzia una maggiore imposta dovuta, si procede alla rettifica della somma autoliquidata dal notaio, emettendo, entro il termine di trenta giorni, appositi avvisi di liquidazione da notificare all’utente. Detti avvisi, da inviare anche per via telematica, devono contenere le generalità del notaio, gli estremi dell’atto e della formalità di riferimento, la motivazione, nonché il prospetto delle maggiori imposte dovute. La somma richiesta con il predetto avviso di liquidazione - avente natura di imposta principale al pari di quella autoliquidata dal notaio - deve essere pagata entro 15 giorni dalla data di notifica dell’avviso; trascorso infruttuosamente tale termine, sono

dovuti gli interessi moratori e la sanzione prevista dall'art. 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471 (art. 3 - ter del d. Lgs. 463/97).”

(2) “L’avviso di liquidazione deve essere motivato con l’indicazione dei presupposti di fatto e delle ragioni di diritto che ne hanno determinato l’adozione e, poiché può essere impugnato dinanzi alla commissione tributaria, deve contenere le indicazioni di cui all’articolo 19, comma 2, del Decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546 (termine entro il quale il ricorso deve essere proposto, indicazione della commissione competente, ecc.). Il notaio obbligato ai sensi dell’articolo 10, lett. b) del Testo Unico, deve eseguire il pagamento entro il termine tassativo di quindici giorni dalla data di notifica dell’avviso; ove tale termine non sia rispettato sono dovuti gli interessi moratori e la sanzione prevista dall’articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471 (articolo 3-ter del decreto legislativo n. 9 del 2000)”

## **4.2. CESSIONE IMMOBILE DA SOCIETA' SEMPLICE**

**D.** ALFA SRL costruisce un fabbricato nel 2008.

Nel 2017 si scinde e il bene passa a BETA SRL la quale una settimana dopo si trasforma in BETA SOC SEMPLICE.

Ora BETA SOC SEMPLICE vende un appartamento.

Mi chiedo se BETA SOC SEMPLICE:

- a. essendo società semplice, è soggetto che non agisce più nell’esercizio di impresa (cioè equiparabile a una persona fisica)
- b. è ancora impresa, ma non più impresa costruttrice a seguito della scissione
- c. è impresa costruttrice che vende dopo 5 anni

**R.** Secondo me Beta ha perso la natura di imprenditore e vende con imposta di registro, essendo equiparata ad un privato qualunque (non dovrebbe, infatti, possedere partita IVA).

## **4.3. DICHIARAZIONE DI NOMINA**

**D.** Tizio promette di vendere a Caio, che promette di acquistare per sé e/o persona da nominare a rogito, un appartamento.

Caio versa una prima somma quale caparra confirmatoria.

Il preliminare viene regolarmente registrato (ma non trascritto).

Ora Caio vorrebbe far acquistare il bene al proprio figlio Caietto (maggiorenne).



Farò precedere l'atto di vendita dalla dichiarazione di nomina di Caietto quale acquirente dell'immobile.

Tale dichiarazione di nomina sarà assoggettata (oltre che a imposta fissa di registro) anche a imposta di bollo per € 45,00 o no?

Nel caso in cui Caietto possa beneficiare di agevolazione prima casa "under 36" credo che la specifica agevolazione non si estenda anche alla dichiarazione di nomina (che sarà pertanto comunque soggetta a imposta come sopra). O sbaglio?

L'imposta pagata con riferimento alla caparra confirmatoria sarà comunque scomputabile dall'imposta di registro dovuta per la compravendita in caso di agevolazione prima casa "ordinaria" mentre "si perderà" in caso di agevolazione prima casa "under 36". Esatto?

**R.** La dichiarazione di nomina, anche nel caso di successiva richiesta di agevolazione under 36 da parte di Caietto, viene tassata con imposta fissa di registro ed imposta di bollo nella misura di Euro 45,00.

Rispetto all'imposta di registro proporzionale pagata sulla caparra confirmatoria, verrà scomputata dall'imposta di registro dovuta per la compravendita in caso di acquisto prima casa ordinario da parte di Caietto; nel caso di acquisto under 36 da parte di Caietto, sarà possibile promuovere istanza di rimborso alla competente Agenzia delle Entrate (paragrafo 10 della sintesi di Raffaele sulla Circolare n. 12/E 2021 dell'Agenzia delle Entrate).

#### **4.4. VENDITA ELICOTTERO TRA SOCIETA'**

**D.** Chi mi può aiutare per la tassazione relativa alla compravendita di un elicottero tra due società?

**R.1.** La cessione è soggetta a Iva e a imposta di registro in misura fissa, se la società venditrice ha acquistato l'elicottero presso un "privato", oppure lo ha acquistato con Iva portata in detrazione, ricorrendo i presupposti di cui all'art.19-bis1, comma 1, lett. a), d.P.R. 633/1972. ["l'imposta relativa all'acquisto o all'importazione di aeromobili e dei relativi componenti e ricambi è ammessa in detrazione se i beni formano oggetto dell'attività propria dell'impresa o sono destinati ad essere esclusivamente utilizzati come strumentali nell'attività propria dell'impresa ed è in ogni caso esclusa per gli esercenti arti e professioni."]

Se, invece, la società ha acquistato l'elicottero con Iva non portata in detrazione, in assenza dei presupposti di cui sopra, la cessione è esente da Iva e soggetta a imposta di registro proporzionale del 3%, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 10,



comma 1, n. 27-quinquies), d.P.R. n. 633/1972, art. 40 del T.U.R. e art. 2, tariffa parte del medesimo Testo Unico Imposta di Registro.

## **R.2. Segnalazione Quesito CNN n. 117-2008/T**

In tema di «Tassazione compravendita elicottero»

### **4.5. RICONOSCIMENTO DI DEBITO E DATIO IN SOLUTUM**

**D.** In caso di riconoscimento di debito “astratto” e successiva contestuale datio in solutum immobiliare (tra privati) come va tassato l’atto?

In passato non ho mai autoliquidato alcunché per il riconoscimento di debito, applicando l’imposta solo al trasferimento immobiliare.

Oggi, post SSUU, vorrei capire se è cambiato qualcosa. Nella sentenza si legge (fra l’altro) di imposta fissa.

**R.1.** La fissa del riconoscimento (prevista dalle Sez Unite) è alternativa all’imposta della datio in solutum in quanto si applica l’imposta che comporta gettito maggiore e quindi .... Se datio soggetta a imposta di registro il minimo è 1.000 (salvo credito imposta per prima casa).

**R.2.** Temo che se l’agenzia entrate ritenga di tassare il riconoscimento di debito (vuoi con la fissa, vuoi con la proporzionale dell’1% vuoi, come ancora a Piacenza oggi con il cambio di tassatore e nonostante le SSUU, con il 3%) allora l’imposta dovuta non faccia cumulo con la proporzionale imputabile al trasferimento immobiliare e, quindi, non venga assorbita dai 1000 euro.

Vedi par 7.1.1 Circ. 2/E/2014, esempio n. 8 pag. 51.

**R.3.** Ho ricevuto un atto simile (nel mio caso la datio in solutum era stata effettuata dalla moglie del debitore) e ho versato esclusivamente l’imposta di registro per il trasferimento dell’immobile in quanto il riconoscimento di debito, sulla scorta dell’interpello e del verbale allegati, non è soggetto a tassazione perché è “disposizione causalmente collegata alla disposizione solutoria con la quale viene estinta l’obbligazione” e quindi rientra nel perimetro applicativo dell’articolo 21, comma 2, del TUR.

**R.4.** In atto scrivo così che il riconoscimento di debito è disposizione per intrinseca natura causalmente collegata alla datio in solutum e ai sensi dell’art. 21 comma 2 del medesimo D.P.R., si applica la sola imposta che dà luogo all’imposizione più onerosa tra il trasferimento immobiliare (di cui alla datio in solutum) e il riconoscimento di debito, e sin’ora è passato.

## 4.6. DIVISIONE CON COLLAZIONE

**D.** Qual è la base imponibile per la tassazione all'1%?

Esempio Donatum 50 relictum 150

L'1% , operandosi la collazione, si calcola su 200 o su 150?

**R.** Su 150, in base a questo passo della sentenza: <<ricostruito in tal modo, il coacervo tra donatum e relictum (escluso ai fini dell'imposta di successione) viene sì recuperato, ma nell'ambito di un'operazione di riunione fittizia e per imputazione avente immediata *incidenza sulla massa comune* e non sulla base imponibile dell'imposta di registro applicabile all'atto di divisione>>. (Cass. Sent. n. 2588/2023)

## 5. IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

### 5.1. CUMULABILITA' CREDITO E DETRAZIONE

**D.** Secondo voi il credito di imposta IVA relativo alle agevolazioni prima casa under 36 è cumulabile con la detrazione IVA prevista dall'art. 1, comma 76, della legge 29 dicembre 2022 n. 197 ("Legge di Bilancio 2023") per il trasferimento da parte di impresa costruttrice di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica "A" o "B"?

Il mio dubbio discende dal fatto che così facendo avrebbero addirittura un vantaggio fiscale dato dal fatto di avere un doppio recupero dell'IVA.

**R.1.** Il dubbio nasce anche dal fatto che nella circolare 12e 2021 si è negato il credito d'imposta ex art 7 L. 448/1998 per chi acquista ad IVA con agevolazioni under 36

Ecco la motivazione addotta:

“Il suddetto credito di imposta per il riacquisto “prima casa” non compete all’acquirente nemmeno in relazione agli acquisti con atto soggetto ad IVA ai sensi dell’articolo 64, comma 7, del d.l. n. 73 del 2021, sebbene in tal caso il nuovo acquisto sia formalmente soggetto a detta imposta. Ciò in quanto, nelle compravendite soggette ad IVA, la disposizione agevolativa di cui al citato articolo 64, comma 7, già prevede un ristoro pari all’IVA corrisposta in relazione all’acquisto, sotto forma di credito d’imposta, in forza del quale l’imposta dovuta diventa, di fatto, pari a zero. Qualora fosse ammesso anche il credito di imposta per il riacquisto “prima casa” di cui all’articolo 7 della legge n. 448 del 1998, verrebbe riconosciuto al

contribuente un doppio beneficio che andrebbe oltre la ratio della normativa in tema di agevolazioni “prima casa”.”

Qui la fattispecie diversa ma il dubbio del “doppio beneficio” resta .....

**R.2.** Sembra nascere un orientamento contrario alla cumulabilità.

Vedremo cosa ne dirà l’Agenzia Entrate.

## **5.2. CESSIONE DA IMPRESA: FABBRICATO DA ULTIMARE E TERRENO AGRICOLO DI PERTINEZA**

Per l’atto in oggetto è possibile applicare integralmente IVA al 4% (prima casa) anche se il fabbricato è da ultimare, oppure

l’IVA è al 10%?

Seconda questione: viene venduto anche un terreno adiacente che può essere destinato dall’acquirente a pertinenza:

tuttavia sembra sia di natura agricola.

Può essere assoggettato tutto ad IVA, oppure sulla parte di prezzo attribuita al terreno scatta l’imposta minima di registro di euro 1000+50+50?

Sarebbe veramente una beffa, perché il terreno è valutato 1.000 euri.

## **5.3. CESSIONE PERTINENZA**

**D.** Può una società, solo acquirente (cioè non costruttrice ecc.) con atto di oltre 20 anni fa, comproprietaria per la quota di un mezzo, optare nella vendita (dell’intero: anche il soggetto privato comproprietario venderebbe la sua metà) per l’IVA, facendo saltare il prezzo valore all’acquirente (con potenziale raddoppio di imposizione, per le due metà vendute)?

Nello stesso atto, l’acquirente acquista come prima casa un alloggio, da un privato, e questo posto auto pertinenziale da questi due diversi comproprietari (un altro privato e appunto la società).

Se la società non optasse per l’IVA, mandando tutto a “prezzo-valore” l’acquirente sborserebbe solo 1.000 euro di registro, perché la somma delle imposte delle due vendite è inferiore a detto importo.

Se la società può invece legittimamente optare per l’IVA, l’acquirente dovrà comunque i 1000 euro (alloggio + metà box dell’altro soggetto privato), + 920 euro

per la metà venduta dalla società, oltre IVA al 4% sulla parte di prezzo destinata alla società stessa.

**R.1.** Nel caso di specie direi proprio che l'opzione I.V.A. non può essere esercitata.

Infatti, la suddetta opzione può esercitarsi, relativamente agli immobili ad uso abitativo, soltanto dall'impresa costruttrice/ristrutturatrice (e non da altre) decorsi cinque anni dall'intervento.

Se la società (impresa) in questione non è costruttrice/ristrutturatrice, ed oltre tutto sono anche decorsi più di cinque anni dall'acquisto, come nel tuo caso, di opzione I.V.A. non se ne parla proprio, e si va dritti dritti a registro.

**R.2.** Temo, però, che qui operi l'eterno problema del conflitto fra venditore dell'autorimessa, che la considera bene strumentale, ed acquirente, che la considera pertinenza ad abitazione.

**R.3.** Per tentare di dirimere il conflitto (oggettivo meccanismo circolare dell'IVA vs ragioni dell'acquirente) prima di ricorrere alla prevalenza ricordata, potrebbe essere utile verificare l'eventuale accordo preliminare tra le parti: in casi come questo solitamente i contraenti pattuiscono il trattamento fiscale da applicare al definitivo.

**R.4.** In pratica è (dovrebbe essere) così.

Le parti concordano già in sede di trattativa preliminare il regime fiscale da applicare alla cessione.

Eventualmente mediando, con reciproche concessioni, tra due prelievi palesemente sproporzionati l'uno (Iva+4% sul corrispettivo) rispetto all'altro (registro su prezzo-valore).

Fermo restando che l'opzione per l'imposizione Iva da parte del cedente non costruttore e l'opzione per la destinazione pertinenziale da parte dell'acquirente non possono coesistere.

#### **5.4. DETRAZIONE IVA PER ACQUISTO ABITAZIONE DI CLASSE ENERGETICA A o B – CUMULABILITA' CON CREDITO DI IMPOSTA PRIMA CASA**

**D.** L'agevolazione immobili classe A – B è cumulabile con il credito d'imposta 1 casa?

Per l'agevolazione under 36 la circolare ha espressamente escluso la cumulabilità.

Il problema è delicato perché ci sono dei casi in cui è più conveniente il credito imposta 1 casa rispetto agev classe A – B (considerando che quest'ultima è sul 50% dell'IVA e della durata decennale della detrazione).

Ho un caso in cui l'IVA è molto alta ed il mio timore è che se chiedo in atto il credito d'imposta per agev 1 casa lo Stato neghi al cliente la detrazione del 50% sull'IVA.

In altri termini, se lo Stato nega la cumulabilità delle 2 agevolazioni e in atto chiedo il credito d'imposta 1 casa, non vorrei che poi lo Stato nega al cliente la detrazione 50% per l'agev classe A e B (che fra l'altro non va neanche richiesta in atto); d'altro canto se non chiedo il credito d'imposta 1 casa e poi salta fuori che la cumulabilità era possibile ho fatto perdere il credito d'imposta 1 casa al cliente.

**R.** “Nell'ipotesi in cui un soggetto chieda di fruire anche del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa dovrà prima determinare il suddetto credito e, successivamente, calcolare la detrazione sull'IVA pagata effettivamente rimasta a carico dopo aver scomputato il credito d'imposta.” (Cfr. Circolare 27 aprile 2018, n. 7)

## 5.5. PRELIMINARE DA IMPRESA

### D. Contratto preliminare tra costruttore e privato

Nel contratto c'è testualmente scritto:

Prezzo euro ... il cui pagamento viene così regolato:

"quanto a euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero), oltre a imposta sul valore aggiunto (e così in totale per euro 83.200,00 (ottantatremiladuecento virgola zero zero), la Parte promittente venditrice dichiara di riceverli dalla Parte promissaria acquirente, a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo, contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto mediante consegna di assegno circolare n. ...."

L'avviso in questione parla di:

"Recupero imposta di registro per la caparra confirmatoria omessa e relativa sanzione"

Nel prospetto si legge:

REGISTRO FABB CODICE 9800	LIQ UFFICIO 400
SANZIONE REG. CODICE 9808	LIQ UFFICIO 120
REGISTRO ATTI CODICE 9814	LIQ UFFICIO 400 (Auto liquidato notaio 200)

Quindi a fronte della clausola sopra riportata, nonostante l'espresso assoggettamento ad IVA della somma versata, il tassatore ha ritenuto di chiedere l'0,5% di imposta registro (sono passati 16 anni dalla circ. 197 del 2007 che ha espressamente previsto la fattispecie)

La SANZIONE. Qui mi sbaglierò, ma l'art 3 ter Dlgs 463/1997 non prevede che al notaio si applichi la sanzione solo se non paga entro 15 giorni dal ricevimento dell'avviso?

La DOPPIA FISSA per la registrazione del preliminare

IL tassatore prima chiede lo 0,5 sulla caparra, e poi vuole la doppia fissa per la registrazione del preliminare

Sappiamo che lo stupido interpello 311 del 2019 prevede la doppia fissa quando nel preliminare sono previsti acconti soggetti ad IVA.

Ma se vuoi seguire quell'interpello, allora riconosci che trattasi di dazione di somma soggetta ad IVA, ma se è soggetta ad IVA la stessa somma non la puoi assoggettare ad imposta proporzionale come caparra!

Comunque, al di là dei deliri e contraddizioni del tassatore (che comunque parla solo di omessa tassazione della caparra), vorrei capire se, nel caso di preliminare che prevede acconti IVA, voi pagate la doppia fissa, o qualcuno si è ribellato ed ottenuto provvedimenti giurisprudenziali favorevoli.

#### **R.1. Sintesi dell'orientamento di molti uffici.**

Il versamento di un acconto, in quanto anticipazione del corrispettivo pattuito, assume rilevanza ai fini IVA, con l'obbligo per la parte promittente venditrice di emettere la fattura, con addebito della relativa imposta.

Pertanto, se l'acconto è soggetto ad IVA, in base al principio di alternatività IVA/Registro, l'imposta di registro è dovuta in misura fissa.

In conseguenza è dovuta, oltre alla fissa di registro sul preliminare, anche una fissa sull'acconto, considerato che ai sensi dell'art. 6, co. 4, d.P.R. n. 633/1972, se anteriormente al verificarsi del trasferimento dell'immobile sia emessa fattura o il corrispettivo sia pagato in tutto o in parte, l'operazione (limitatamente all'importo fatturato o pagato) si considera effettuata alla data della fattura o del pagamento e pertanto soggetta all'imposta in misura fissa ai sensi dell'art. 40 del T.U.R.

Su preliminare soggetto a IVA e acconti di prezzo, si segnalano ricorsi e decisioni contrastanti della giustizia tributaria di merito, reperibili su Archivio Sigillo 2023.

**R.2.** Al di là del merito della questione (ma a Bologna, almeno fino a qui, in questi casi si applica solo la fissa, per quanto doppia), mi pare che applicare la sanzione sia contrario ad ogni principio di legge in materia di autotassazione (il Notaio tassa, l'Ufficio verifica e, se il Notaio non paga la principale postuma, scatta la sanzione ma solo a questo punto).

## **6. IMPOSTA SULLE PLUSVALENZE**

## 6.1. COSTI INERENTI

**D.** Cedente per la quota di un 1/2 in proprietà (...) si debbono calcolare esclusivamente tutti i costi inerenti che risultano fatturati alla cedente o si possono calcolare, per la quota, i costi oggettivamente inerenti al bene (a prescindere dalla fatturazione?).

**R.** Secondo Studio CNN, si possono imputare i costi oggettivamente inerenti al bene a prescindere dalla fatturazione.

“(…) I costi inerenti che possono incrementare il valore di acquisto del bene sono quelli oggettivamente connessi al bene stesso come dispone espressamente l’art. 68 Tuir. Pertanto possono essere portati a incremento del valore iniziale a prescindere dal soggetto che li abbia effettivamente sostenuti. “ (*Cfr. CNN\_Studio Tributario n. 32-2017/T*)

§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§

*Raffaele Trabace\_Marzo 2024*