

# Indice

---

## **Presentazione**

*di Gualtiero Tamburini*

*XI*

## **Prefazione**

*di Riccardo Delli Santi*

*XIII*

## **Introduzione**

*di Mirko Annibali*

*XV*

## **1 Le principali novità fiscali dal D.L. 223/2006 alla Manovra Finanziaria 2007**

*di Mirko Annibali*

1.1 Premessa 1 • 1.2 Ritenute sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore 2 • 1.3 Reverse-charge 4 • 1.4 Compensazioni IVA 8 • 1.5 Plusvalenze e tassazione separata 8 • 1.5.1 Plusvalenze derivanti da cessioni di immobili oggetto di donazione 9 • 1.6 Opere, forniture e servizi di durata ultrannuale 10 • 1.7 Spese sostenute dalle concessionarie della costruzione e dell'esercizio di opere pubbliche 11 • 1.8 Riporto delle perdite 11 • 1.8.1 Riporto delle perdite nella trasparenza fiscale 13 • 1.8.2 Fusioni e scissioni 13 • 1.9 Successioni e donazioni 14 • 1.10 Novità in materia di ICI 18 • 1.11 Novità in materia di catasto 18 • 1.11.1 Denuncia catastale dei fabbricati rurali 19 • 1.11.2 Accatastamento dei fabbricati rurali 20 • 1.11.3 Disposizioni varie in materia di catasto 21 • 1.12 Aggregazioni agevolate 22 • 1.13 Operazioni con paesi black listed 24 • 1.14 Edilizia residenziale convenzionata 26 • 1.15 Comunicazioni all'Anagrafe tributaria 27 • 1.16 Agevolazioni in materia di ristrutturazioni edilizie 27 • 1.17 Obblighi per i mediatori immobiliari e per le parti 29 • 1.18 Trust 30 • 1.19 Disciplina antielusione delle società di comodo 30 • 1.20 Società di investimento immobiliare quotata (SIIQ) 33 • 1.21 Disposizioni in materia di operazioni immobiliari 37 • 1.22 Valore normale 37 • 1.23 Accertamento 37 • 1.24 IVA sugli immobili 38 • 1.25 Operazioni immobiliari 38 • 1.25.1 Locazione e cessione di immobili abitativi 38 • 1.25.2 Locazione e cessione di immobili strumentali 38 • 1.25.3 Affitto d'azienda 39 • 1.25.4 Locazioni finanziarie 39 • 1.26 Versamenti dovuti dai titolari di partita IVA 40 • 1.27 Normativa, prassi tributaria e giurisprudenza 40

## **2 Il trust civilistico e fiscale**

*di Mirko Annibali*

2.1 Premessa 97 • 2.2 Costituzione del trust 99 • 2.3 Introduzione del trust in Italia 101 • 2.4 Legge applicabile ed elementi del trust 105 • 2.5 Trattamento fiscale del trust 107 • 2.5.1 Imposte dirette 107 • 2.5.2 Imposte indirette 110 • 2.5.3 La disciplina fiscale del trust nella circolare 6 agosto 2007, n. 48/E 111 • 2.6 Residenza fiscale del trust ed esterovestizione 114 • 2.7 Il trust e le scritture contabili 115 • 2.8 Normativa, prassi tributaria e giurisprudenza 116

## **3 La fiscalità indiretta delle cessioni di immobili**

*di Mirko Annibali*

3.1 La riforma della fiscalità indiretta nelle compravendite immobiliari 139 • 3.1.1 Sul concetto di «ultimazione» del fabbricato 144 • 3.2 Rettifica delle detrazioni 146 • 3.2.1 Modalità operative 148 • 3.3 Disciplina transitoria 151 • 3.4 Il regime delle pertinenze 153 • 3.5 Permute immobiliari 154 • 3.6 L'edificabilità nell'imposizione diretta e indiretta 156 • 3.7 Ammortamento contabile e fiscale di terreni e fabbricati 158 • 3.7.1 Premessa 158 • 3.7.2 Procedura di ammortamento delle aree fabbricabili 160 • 3.7.3 Regole applicative 161 • 3.7.4 Ammortamenti dedotti in precedenti esercizi 164 • 3.7.5 Problemi applicativi e Manovra fiscale estiva 2007 164 • 3.8 Cessione di immobili da costruire e tutela dell'acquirente 166 • 3.9 Certificazione energetica degli edifici 170 • 3.10 Obblighi dichiarativi delle parti, dei mediatori e dei notai 173 • 3.11 La tassazione sostitutiva delle operazioni di finanziamento 176 • 3.12 Obblighi antiriciclaggio 178 • 3.13 Il reverse charge nelle cessioni di fabbricati strumentali 187 • 3.14 Normativa, prassi tributaria e giurisprudenza 189

## **4 Locazioni e cessioni di fabbricati commerciali: profili applicativi**

*di Rosamaria Zuccaro*

4.1 Premessa 223 • 4.2 Durata del contratto e rinnovazione automatica 224 • 4.3 Obbligo di rinnovo e diniego di rinnovazione del locatore 225 • 4.4 Diritto di recesso del conduttore 227 • 4.5 Canone. Aggiornamento del canone 230 • 4.6 Indennità per perdita di avviamento 234 • 4.7 Sublocazione e cessione del contratto 236 • 4.8 Diritto di prelazione e trasferimento dell'immobile 239 • 4.9 Fattispecie traslative 248 • 4.9.1 Vendita di immobile da costruire 248 • 4.9.2 Cessione d'azienda 249

## **5 La riforma delle imposte indirette nelle locazioni immobiliari**

*di Mirko Annibali*

5.1 Premessa 251 • 5.2 Tassazione indiretta delle locazioni post D.L. 223/2006 e legge 296/2006 252 • 5.2.1 Sul concetto di «ultimazione» del fabbricato 258 •

messo di costruire 543 • 9.2.3 La denuncia di inizio attività 546 • 9.2.4 Lo strumento urbanistico generale 548 • 9.2.5 Edificabilità e strumenti urbanistici attuativi 557 • 9.2.6 Conclusioni 558 • 9.3 L'ultimazione del fabbricato 560 • 9.3.1 Ultimazione dei lavori e assoggettabilità a IVA 560 • 9.3.2 L'ultimazione dei lavori nel TU edilizia 560 • 9.4 Le agevolazioni per gli immobili ricadenti in piani urbanistici particolareggiati 563 • 9.4.1 L'impostazione originaria 563 • 9.4.2 Fiscalità agevolata nell'edilizia convenzionata pubblica e privata 568 • 9.5 Regime delle pertinenze 574 • 9.5.1 Premessa 574 • 9.5.2 La pertinenza civilistica 574 • 9.5.3 La pertinenza urbanistica 575 • 9.6 Residenze turistico-alberghiere 578 • 9.6.1 Fiscalità indiretta delle RTA 578 • 9.6.2 Classificazione catastale 582 • 9.7 Tassazione della permuta di area edificabile con opere 583 • 9.8 Trattamento fiscale della cessione di volumetrie 586 • 9.9 Tassazione della redistribuzione di aree tra co-lottizzanti 590 • 9.10 Normativa, prassi tributaria e giurisprudenza 593

## **10 La nuova disciplina dell'accertamento tributario**

*di Mirko Annibali*

10.1 Premessa 639 • 10.2 Le nuove regole dell'accertamento 641 • 10.2.1 Il «valore normale» nel Provvedimento delle Entrate del 27 luglio 2007 643 • 10.3 L'accertamento di valore nelle cessioni immobiliari 644 • 10.4 Retroattività delle nuove norme procedurali 648 • 10.5 Illegittimità comunitaria del valore normale nell'IVA 649 • 10.6 Rettifica del valore degli immobili ai fini dell'imposta di registro 651 • 10.7 I nuovi poteri accertativi in materia di imposte d'atto 653 • 10.8 Normativa, prassi tributaria e giurisprudenza 657

## **11 Due diligence legale e valutazione del rischio**

*di Valentina Delli Santi*

11.1 Introduzione 749 • 11.2 La due diligence immobiliare 750 • 11.2.1 La due diligence tecnica 750 • 11.2.2 La due diligence legale 751 • 11.3 L'esame dei dati e dei documenti 752 • 11.3.1 Atti di provenienza 752 • 11.3.2 Data di realizzazione 753 • 11.3.3 Titoli abilitativi 754 • 11.3.4 Aspetti urbanistici 756 • 11.3.5 Vincoli, pesi e gravami 760 • 11.3.6 Destinazione d'uso 763 • 11.3.7 Stato occupazionale 764 • 11.3.8 Licenze e autorizzazioni commerciali 764 • 11.3.9 Valorizzazione 765 • 11.3.10 In particolare: il mutamento di destinazione d'uso 765 • 11.3.11 La prelazione dei conduttori 766 • 11.3.12 Il risparmio energetico 767 • 11.4 Gli output di due diligence 769 • 11.5 Due diligence e responsabilità precontrattuale 772 • 11.6 Le representations and warranties 773 • 11.7 Assicurabilità del rischio immobiliare 775 • 11.8 Conclusioni 776

## **12 I fondi comuni di investimento immobiliare**

*di Riccardo Delli Santi e Mirko Annibali*

12.1 Premessa 777 • 12.2 Struttura giuridica del fondo immobiliare 777 • 12.2.1

Fondi ad apporto pubblico e privato 777 • 12.2.2 Fondi riservati e speculativi 782 • 12.3 Gestione del fondo e rilevanza ai fini IVA 786 • 12.4 Regime fiscale del fondo 788 • 12.4.1 Trattamento fiscale ai fini delle imposte sui redditi 788 • 12.5 Tassazione degli investitori residenti e non residenti 790 • 12.5.1 Quote ammesse in sistema di deposito accentrato 792 • 12.6 Soggettività passiva della SGR ai fini dell'IVA 792 • 12.7 Nuova disciplina fiscale degli apporti 794 • 12.7.1 Imposte sui redditi 794 • 12.7.2 Imposte indirette 795 • 12.8 Trattamento fiscale dei fondi immobiliari pubblici 804 • 12.9 Sull'attuale regime tributario dei fondi immobiliari 805 • 12.10 Riordino della tassazione dei redditi finanziari 806 • 12.11 Normativa, prassi tributaria e giurisprudenza 811

### **13 I fondi immobiliari specializzati: aspetti operativi**

*di Freya Tamburini*

13.1 Premessa 845 • 13.2 I fondi immobiliari specializzati nel comparto turistico-alberghiero 845 • 13.3 I fondi immobiliari specializzati nel social housing 852 • 13.4 I fondi immobiliari specializzati nel settore commerciale 853 • 13.5 Normativa, prassi tributaria e giurisprudenza 856

### **14 REITs europei, SIIQ e Fondi immobiliari**

*di Riccardo Delli Santi e Mirko Annibali*

14.1 Premessa 861 • 14.2 I Real Estate Investment Trusts statunitensi 862 • 14.2.1 Natura giuridica 862 • 14.2.2 Efficienza fiscale e finanziaria 864 • 14.3 Le Sociétés d'Investissement à Capital Fixe Immobilière in Belgio 865 • 14.3.1 Natura giuridica e requisiti 865 • 14.3.2 Trattamento fiscale del veicolo 866 • 14.3.3 Regime fiscale dei proventi 867 • 14.3.4 Conclusioni 868 • 14.4 Il Regime delle Fiscale Beleggingsinstellings nei Paesi Bassi 868 • 14.4.1 Finalità e struttura giuridica delle FBI 868 • 14.4.2 Regime fiscale del REIT 870 • 14.4.3 Trattamento fiscale dei partecipanti 870 • 14.4.4 Conclusioni 871 • 14.5 La trasparenza fiscale del regime SIIC in Francia 872 • 14.5.1 La SIIC: modello di efficienza fiscale 873 • 14.5.2 Trattamento fiscale dei partecipanti 878 • 14.6 Le Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable in Francia 879 • 14.6.1 Finalità e struttura giuridica delle SPPICAVs 880 • 14.6.2 Regime fiscale delle SPPICAVs 883 • 14.6.3 Trattamento fiscale dei partecipanti 884 • 14.7 REITs europei, SIIQ e Fondi italiani: tabelle riepilogative 886

### **15 Il regime speciale, civilistico e fiscale della SIIQ**

*di Riccardo Delli Santi e Mirko Annibali*

15.1 La società di investimento immobiliare quotata: natura giuridica 897 • 15.1.1 Assetto proprietario e vigilanza 904 • 15.1.2 Requisiti patrimoniali e prevalenza locativa 906 • 15.1.3 Obblighi di distribuzione 910 • 15.2 Effetti dell'ingresso nel regime opzionale 911 • 15.3 Regime esentivo della SIIQ e della controllata SIINQ

918 • 15.4 Trattamento fiscale dei partecipanti residenti e non residenti 922 • 15.5 Regime fiscale dei conferimenti 923 • 15.6 SIIQ e fondi immobiliari: profili comparativi 925 • 15.6.1 Misure correttive dell'attuale disciplina dei fondi immobiliari 925 • 15.6.2 Criticità applicative del regime speciale SIIQ e decreto attuativo 927 • 15.7 Normativa, prassi tributaria e giurisprudenza 941

<b>Indice della normativa, della prassi tributaria e della giurisprudenza</b>	963
<b>Riferimenti bibliografici</b>	969
<b>Gli Autori</b>	974

# Introduzione

---

di Mirko Annibali

Questo volume nasce con l'obiettivo di compendiare la nuova fiscalità immobiliare in unico volume che consenta agli operatori, professionisti e imprese, di conoscere i tratti essenziali e problematici della Manovra fiscale d'estate e d'autunno 2006, della Manovra Finanziaria 2007, delle misure fiscali dell'estate 2007, nonché dei continui e confliggenti orientamenti di dottrina, prassi e giurisprudenza tributaria intervenuti dal luglio 2006 sino all'interludio estivo 2007.

Rilievo è attribuito alla disciplina tributaria (imposte dirette e indirette, accertamento fiscale, elusione ed evasione, fiscalità finanziaria, interna e internazionale), unitamente all'esposizione dei profili e delle problematiche immobiliari e di finanza immobiliare in chiave fiscale, civilistica e amministrativa.

Più specificamente, il testo tratta la tassazione delle operazioni immobiliari (cessioni, locazioni, scissioni, affitto di azienda o di ramo d'azienda commerciale, e così via), del *trust* e delle donazioni/successioni, dell'urbanistica e della finanza immobiliare (fondi di investimento immobiliare e SIIQ), l'impatto fiscale sulle società di costruzione, gestione e vendita immobiliare, la normativa anti elusione (incluso il regime delle società di comodo), la fiscalità urbanistica, la fiscalità finanziaria immobiliare e, da ultimo, la *due diligence* legale e la valutazione del rischio.

La fiscalità immobiliare costituisce, a oggi, un'autonoma disciplina del diritto tributario in una materia, quella del *real estate*, frastagliata e dinamica, interessata continuamente da rilevanti modifiche normative. Vero è che la fiscalità immobiliare, nella sua eterogeneità, assume, una volta per tutte, una definizione normativa e disciplinare a partire dalla Manovra-*bis* del luglio 2006.

E invero, l'adozione del D.L. 223/2006 gettava scompiglio, oltre che tra gli operatori del mondo immobiliare, tra i pratici e i teorici del diritto tributario in quanto adottato in carenza dei presupposti della necessità e urgenza. Il provvedimento si risolve in un mosaico di interventi che, a detta dei redattori, sono giustificati dall'urgente correzione dei conti pubblici e dalla ragione fiscale-erariale.

Sta di fatto che il settore immobiliare, motore dello sviluppo economico-finanziario del paese, risulta viepiù nel mirino del legislatore fiscale il quale, a tacer d'altro, scrive le disposizioni farcendole di rimandi normativi in dispregio dello Statuto del contribuente (legge rinforzata), al cui tenore le disposizioni modificative di leggi tributarie devono essere introdotte riportando il testo compiutamente modificato (art. 2, comma 4), con conseguenti rilevanti difficoltà di raccordo interpretativo. Tant'è che l'art. 1, comma 495, delle legge 23 dicembre 2005, n. 266, enuncia che «nel quadro delle attività di contrasto all'evasione fiscale, l'Agenzia delle entrate e il Corpo della Guardia di finanza destinano quote significative delle

loro risorse al settore delle vendite immobiliari, avvalendosi delle facoltà rispettivamente previste dal titolo IV del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e dagli artt. 51 e 52 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131».

Non solo. Viene in tal modo frantumato il principio di buona fede del contribuente (società e operatori immobiliari) il quale, per virtù del decreto in rassegna, versione iniziale, versa nel pressoché totale caos operativo.

E infatti, la Manovra dell'estate 2006, *ante* conversione, contiene un trattamento «rivoluzionario» in punto di fiscalità immobiliare d'impresa. Soprattutto, viene ridisegnato il regime dell'IVA immobiliare. In buona sostanza, i redattori della bozza di decreto hanno radicalmente innovato la disciplina IVA (art. 36, commi 8-10, prima versione) dei fabbricati limitatamente a locazioni, cessioni e aree edificabili.

Sul versante delle locazioni, la modifica dell'art. 10, n. 8, del D.P.R. 633/1972 importa che la locazione dei fabbricati (abitativi e strumentali), effettuata da esercenti impresa, soggiace a esenzione IVA, con traslazione nel regime dell'imposta proporzionale di registro (2 per cento del canone locativo), a eccezione dei contratti di locazione finanziaria (imposta fissa). La prestazione locativa, secondo la disciplina previgente, risulta assoggettata a IVA con riguardo ai fabbricati abitativi (locati da imprese costruttrici), agli immobili strumentali, nonché alle locazioni finanziarie.

L'interpolazione dell'art. 10, punto 8-*bis*, del decreto IVA implica l'esenzione per la cessione di fabbricati. In estrema sintesi, a mente dell'assetto normativo del decreto cosiddetto «Visco-Bersani» (*ante* conversione), ricorre una sola ipotesi di imponibilità IVA consistente nel trasferimento di fabbricati, abitativi e non, ove compiuto entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione o degli interventi di recupero realizzati da imprese costruttrici o di ripristino. A ciò aggiungasi l'indetraibilità dell'imposta, totale (sugli acquisti delle imprese di rivendita) o *pro quota* in caso di effettuazione di operazioni imponibili.

Ne discende che i trasferimenti di immobili commerciali sono soggetti, *ex* decreto legge nella formulazione *ante* conversione, alle imposte di registro e ipocatastali nella misura ordinaria del 10 per cento sul valore di mercato, il quale, peraltro, costituisce oggetto di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, sulla cui veridicità è chiamato a sorvegliare il notaio visto l'obbligo di denuncia sanzionabile con la fattispecie del concorso nell'altrui falsità.

D'altra parte, viene abolita l'imposta di registro dell'1 per cento (ipocatastali in misura fissa), di cui all'art. 33, comma 33, della legge 388/2000, con riguardo alle cessioni di aree edificabili inserite in piani particolareggiati a eccezione dei soli piani di recupero (registro e ipocatastali in misura fissa a norma dell'art. 5, legge 168/1982). La conseguenza è che il trasferimento di terreno edificabile – ricorre l'edificabilità, a mente del legislatore d'urgenza, sol che sia approvato lo strumento urbanistico generale da parte dell'ente comunale – soggiace a IVA 20 per cento, ove effettuato da impresa, ovvero alle imposte di registro e ipocatastali pari all'11 per cento, in caso di venditore non esercente impresa.

La rivisitazione, in sede di conversione legislativa, dell'assetto normativo escogitato, «d'urgenza», dal legislatore fiscale del 4 luglio 2006 si è resa necessaria onde

correggere il «fiscalismo immobiliare» prodotto dal decreto fiscale: si pensi all'anomala assimilazione società-privati sulla base dell'alternatività IVA – registro, allo speciale settore della finanza immobiliare fortemente colpito dal nuovo regime, alla scarsa chiarezza redazionale, alla carenza di un regime transitorio, agli effetti depressivi degli investimenti, anche esteri, nel comparto immobiliare.

Al decreto fiscale 223/2006 hanno fatto seguito il Collegato fiscale d'autunno 2006 e la legge Finanziaria 2007, nonché lo stralcio della misura correttiva proposta in tema di ammortamento dei terreni, inizialmente contenuta nella Manovra estiva 2007, con i molteplici connessi interventi di prassi e giurisprudenza tributaria.

Insomma, l'idea tradottasi nel presente volume è stata quella di aver esaminato e letto il complesso mondo del *real estate* con il grimaldello della multidisciplinarietà, costituita dal diritto tributario e amministrativo, nonché dal diritto civile-societario e finanziario.

Ringrazio i colleghi Valentina Delli Santi, Rosemarie Serrato, Freya Tamburini e Rosamaria Zuccaro, per aver concorso, con gli speciali contributi, alla formazione del volume.

Sono parimenti grato a Margherita Tria per la paziente e scrupolosa attività ermeneutica e di ricerca normativo-tributaria.

# Indice della normativa, della prassi tributaria e della giurisprudenza

---

## Capitolo 1

Decreto del Presidente del Consiglio del 14 giugno 2007 (Decentramento delle funzioni catastali ai comuni, ai sensi dell'art. 1, comma 197, della legge 27 dicembre 2006, n. 296) . . . . .	40
Ministero dell'Economia e delle Finanze. Decreto del 25 maggio 2007 (Individuazione di un'ulteriore operazione cui applicare il meccanismo del «reverse charge», ai sensi dell'art. 17, sesto comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633) . . . . .	47
Agenzia delle Entrate. Risoluzione del 13 luglio 2007, n. 172/E . . . . .	47
Agenzia del territorio. Circolare 15 giugno 2007, n. 7 (estratto) . . . . .	51
Agenzia delle Entrate. Comunicato stampa, 30 aprile 2007 . . . . .	59
Agenzia delle Entrate. Circolare 4 aprile 2007, n. 19/E . . . . .	59
Agenzia delle Entrate. Circolare 21 marzo 2007, n. 16/E (estratto). . . . .	60
Agenzia delle Entrate. Circolare 16 febbraio 2007, n. 11/E (estratto). . . . .	67
Agenzia delle Entrate. Risoluzione 16 febbraio 2007, n. 25/E . . . . .	72
Agenzia delle Entrate. Circolare 7 febbraio 2007, n. 7/E . . . . .	74
Agenzia delle Entrate. Circolare 19 gennaio 2007, n. 1/E (estratto) . . . . .	77
Agenzia delle Entrate. Circolare del 29 dicembre 2006, n. 37/E (estratto) . . . . .	78
Agenzia delle Entrate. Circolare 4 agosto 2006, n. 28/E (estratto) . . . . .	82
Commissione tributaria regionale Emilia Romagna, sez. XXII, sentenza 5 giugno 2006, n. 101 . . . . .	93

## Capitolo 2

Convenzione dell'Aja del 1° luglio 1985 . . . . .	116
Legge 27 dicembre 2006, n. 296 . . . . .	120
Agenzia delle Entrate. Risoluzione 17 gennaio 2003, n. 8/E . . . . .	120
Secit. Delibera 11 maggio 1998, n. 37 . . . . .	123
Allegato. Relazione del dott. Riccardo Greco e del dott. Iginio Rossi. La circolazione dei «trust» esteri in Italia . . . . .	126
Commissione tributaria provinciale di Lodi, sentenza 5 novembre 2001, n. 135 . . . . .	137

**Capitolo 3**

Art. 35, commi da 8 a 10-sexies, del D.L. 223/2006 (Misure di contrasto dell'evasione e dell'elusione fiscale) . . . . .	189
Art. 35, commi 21-23-bis, del D.L. 223/2006 (Misure di contrasto dell'evasione e dell'elusione fiscale). . . . .	191
Art. 36, commi 7, 8 e 8-bis, del D.L. 223/2006 (Recupero di base imponibile) . . . . .	192
Art. 1, D.L. 3 maggio 1991, n. 143 (Limitazione dell'uso del contante e dei titoli al portatore) . . . . .	192
Art. 30, del D.P.R. 633/1972 (Versamento di conguaglio e rimborso dell'ecedenza) . . . . .	193
Agenzia delle Entrate. Circolare 1° marzo 2007, n. 12/E . . . . .	194
Agenzia delle Entrate. Circolare 13 febbraio 2007, n. 8/E . . . . .	203
Agenzia delle Entrate. Circolare 19 gennaio 2007, n. 1/E . . . . .	204
Agenzia delle Entrate. Circolare 4 agosto 2006, n. 28/E . . . . .	209
Agenzia delle Entrate. Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E (Agevolazioni per l'edilizia abitativa) . . . . .	212
Min. Fin. Dip. Ent. Dir. Centr. Affari giuridici e contenzioso tributario. Circolare 17 maggio 2000, n. 98/E/2000/107570. . . . .	213
Min. Fin. Dip. Ent. Dir. Centr. Affari giuridici e contenzioso tributario. Risoluzione 11 luglio 1996, n. 113/E/VI-12-0079 . . . . .	213
Min. Fin. Dir. Gen. Tasse e imposte indirette sugli affari. Circolare 2 agosto 1973, n. 45/503519 (Applicazione dell'IVA nel settore edilizio) . . . . .	214
Min. Fin. Dir. Gen. Tasse e imposte indirette sugli affari. Circolare 21 febbraio 1973, n. 20/526577 [IVA Applicazione dell'IVA nel settore edilizio (art. 79 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633)] . . . . .	214
Cassazione civile, sez. unite, sentenza 30 novembre 2006, n. 25506 . . . . .	215
Commissione tributaria regionale Lazio, sez. XXXIV, sentenza 3 ottobre 2006, n. 238 . . . . .	221
Commissione tributaria centrale, sez. XIX, decisione 11 agosto 1997, n. 4194 . . . . .	222

**Capitolo 5**

Agenzia delle Entrate. Circolare 1° marzo 2007, n. 12/E (estratto) . . . . .	274
Agenzia delle Entrate. Circolare 16 febbraio 2007, n. 11/E (estratto). . . . .	281
Agenzia delle Entrate. Circolare 19 gennaio 2007, n. 1/E (estratto) . . . . .	282
Direttore Agenzia delle Entrate. Provvedimento 29 novembre 2006, n. 2006/186637 . . . . .	282
Agenzia delle Entrate. Risoluzione 27 novembre 2006, n. 134/E. . . . .	283
Agenzia delle Entrate. Circolare 16 novembre 2006, n. 33/E (estratto) . . . . .	284
Agenzia delle Entrate. Circolare 4 agosto 2006, n. 27/E (estratto) . . . . .	292

Agenzia delle Entrate. Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E (estratto) . . . . .	296
Agenzia delle Entrate. Risoluzione 18 novembre 2003, n. 211/E. . . . .	297
Min. Fin. Dip. Ent. Dir. Centr. Affari giuridici e contenzioso tributario. Circolare 30 novembre 2000, n. 218/E/246102. . . . .	304
Min. Fin. Dir. Entr. Centr. Affari giuridici e contenzioso tributario. Risoluzione 7 aprile 1997, n. 57/E/III/7/1109. Terreni destinati a cave . . . . .	306
Min. Fin. Dir. Gen. Tasse e imposte indirette sugli affari. Risoluzione 10 giugno 1980, n. 381789. (Prestazioni accessorie rese da «Residence») . . . . .	307
Cassazione civile, sez. tributaria, sentenza 23 ottobre 2006, n. 22808 . . . . .	308
Cassazione civile, sez. tributaria, sentenza 28 luglio 2006, n. 17226 . . . . .	309
Cassazione civile, sez. tributaria, sentenza 26 maggio 2003, n. 8292 . . . . .	312
Cassazione civile, sez. I, sentenza 7 maggio 1998, n. 4612 . . . . .	316

### **Capitolo 7**

Art. 29 del D.L. 223/2006 (Contenimento spesa per commissioni comitati ed altri organismi) . . . . .	353
Art. 36, commi 3 e 4, del D.L. 223/2006 (Recupero di base imponibile) . . . . .	354
Art. 21 della legge 413/1991 (Interpello dell'Amministrazione Finanziaria da parte dei contribuenti) . . . . .	354
Art. 86 del D.P.R. 917/1986, TUIR (Plusvalenze patrimoniali). . . . .	355
Art. 89, comma 3, del D.P.R. 917/1986, TUIR (Dividendi ed interessi). . . . .	356
Art. 173 del D.P.R. 917/1986, TUIR (Scissione di società) . . . . .	356
Art. 37-bis del D.P.R. 600/1973 (Disposizioni antielusive). . . . .	358
Agenzia delle Entrate. Circolare 27 giugno 2007, n. 40/E . . . . .	359
Agenzia delle Entrate. Circolare 16 febbraio 2007, n. 11/E . . . . .	360
Agenzia delle Entrate. Circolare 4 agosto 2006, n. 28/E (estratto) . . . . .	361

### **Capitolo 8**

Art. 30, della legge 724/1994, nella versione vigente dal 1° gennaio 2007 (Società di comodo. Valutazione dei titoli) . . . . .	420
Art. 30 della legge 724/1994. Versione ante D.L. 4 luglio 2006, n. 223 (Società di comodo. Valutazione dei titoli) . . . . .	421
Art. 1, commi 109-118 e comma 326, della legge 296/2006 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato, legge Finanziaria 2007) . . . . .	422
Art. 35, commi 15 e 16, del D.L. 223/2006 (Misure di contrasto dell'evasione e dell'elusione fiscale) . . . . .	424
Art. 3, commi 38-42, della legge 662/1996 (Disposizioni in materia di entrata) . . . . .	425
Agenzia delle Entrate. Risoluzione 24 luglio 2007 n. 180 . . . . .	426
Agenzia delle entrate. Circolare 9 luglio 2007, n. 44/E . . . . .	428

Agenzia delle Entrate. Circolare 4 maggio 2007, n. 25/E . . . . .	440
Agenzia delle Entrate. Circolare 15 marzo 2007, n. 14/E . . . . .	465
Agenzia delle Entrate. Risoluzione 8 marzo 2007, n. 36/E. . . . .	469
Agenzia delle Entrate. Circolare 16 febbraio 2007, n. 11/E (estratto). . . . .	470
Agenzia delle Entrate. Risoluzione 7 febbraio 2007, n. 23/E. . . . .	474
Agenzia delle Entrate. Circolare 2 febbraio 2007, n. 5/E . . . . .	474
Agenzia delle Entrate. Circolare 21 novembre 2006, n. 34/E (estratto) . . . . .	482
Agenzia delle Entrate. Circolare 4 agosto 2006, n. 28/E (estratto) . . . . .	483
Agenzia delle Entrate. Risoluzione 25 luglio 2005, n. 94/E . . . . .	483
Agenzia delle Entrate. Circolare 20 giugno 2002, n. 55/E (estratto) . . . . .	485
Min. Fin. Dip. Ent. Dir. Centr. Affari giuridici e contenzioso tributario. Risoluzione 14 marzo 2000, n. 32/E/2000/38146. Quesito «L.T. di Stintino» s.r.l. – Art. 30 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 . . . . .	485
Min. Fin. Dip. Ent. Dir. Centr. Affari giuridici e contenzioso tributario. Circolare 21 settembre 1999, n. 189/E/1999/141564 (estratto) . . . . .	487
Min. Fin. Dip. Ent. Dir. Centr. Affari giuridici e contenzioso tributario. Circolare 21 maggio 1999, n. 112/E/1999/78986. . . . .	487
Min. Fin. Dip. Ent. Dir. Centr. Affari giuridici e contenzioso tributario. Risoluzione 4 luglio 1997, n. 154/E/6-500 . . . . .	503
Min. Fin. Dip. Ent. Dir. Centr. Affari giuridici e contenzioso tributario. Circolare 15 maggio 1997, n. 137/E (estratto) . . . . .	504
Min. Fin. Dip. Ent. Dir. Centr. Affari giuridici e contenzioso tributario. Circolare 17 aprile 1997, n. 113/E/VI-12-733 . . . . .	510
Min. Fin. Dip. Ent. Dir. Centr. Affari giuridici e contenzioso tributario. Risoluzione 14 marzo 1997, n. 43/E/6-779 . . . . .	510
Min. Fin. Dip. Ent. Dir. Centr. Affari giuridici e contenzioso tributario. Circolare 26 febbraio 1997, n. 48/E . . . . .	511
Min. Fin. Dip. Ent. Dir. Centr. Affari giuridici e contenzioso tributario. Circolare 12 febbraio 1997, n. 34/E/VI-12-410 . . . . .	520
Min. Fin. Dip. Ent. Dir. Centr. Affari giuridici e contenzioso tributario. Risoluzione 18 luglio 1996, n. 131/E/III-6-842 . . . . .	520
Min. Fin. Dip. Ent., Dir. Centr. Affari giuridici e contenzioso tributario. Circolare 15 maggio 1995, n. 140/E/III-6-499 . . . . .	521

## Capitolo 9

Agenzia delle Entrate. Circolare 13 febbraio 2007, n. 8 . . . . .	593
Agenzia del Territorio. Circolare 16 maggio 2006, n. 4/T . . . . .	593
Agenzia delle Entrate. Risoluzione 17 dicembre 2004, n. 156/E . . . . .	605
Agenzia delle Entrate. Risoluzione 10 agosto 2004, n. 117/E . . . . .	606

Min. Fin. Dir. Gen. Tasse e Imposte indirette sugli affari. Risoluzione 8 giugno 1989, n. 460210 . . . . .	609
Min. Fin. Dir. Gen. Tasse e Imposte indirette sugli affari. Risoluzione 16 dicembre 1986, n. 220210. Consorzi di urbanizzazione. Permute . . . . .	611
Min. Fin. Dir. Gen. Tasse e Imposte indirette sugli affari. Risoluzione 17 agosto 1976, n. 250948. Costituzione di diritti reali immobiliari di godimento. . . . .	612
Consiglio Nazionale del Notariato. Studio n. 28-2006/T. . . . .	613
Consiglio Nazionale del Notariato. Studio n. 114/2005/T . . . . .	622
Cassazione civile, sez. tributaria, sentenza 19 aprile 2006, n. 9131. . . . .	625
Cassazione civile, sez. tributaria, sentenza 13 febbraio 2002, n. 2057 . . . . .	628
Cassazione civile, sez. II, sentenza 22 febbraio 1996, n. 1352 . . . . .	631
Cassazione civile, sez. I, sentenza 14 dicembre 1988, n. 6807 . . . . .	634

### **Capitolo 10**

Agenzia delle Entrate. Provvedimento del 27 luglio 2007 . . . . .	657
Agenzia delle Entrate. Circolare 4 aprile 2007, n. 18/E . . . . .	660
Agenzia delle Entrate. Circolare 16 febbraio 2007, n. 11/E (estratto). . . . .	666
Agenzia delle Entrate. Circolare 6 febbraio 2007, n. 6/E (estratto) . . . . .	671
Agenzia delle Entrate. Circolare 19 ottobre 2006, n. 32/E . . . . .	681
Agenzia delle Entrate. Circolare 4 agosto 2006, n. 28/E (estratto) . . . . .	745
Min. Fin. Dip. Ent. Dir. Centr. Affari giuridici e contenzioso tributario. Risoluzione 29 aprile 1996, n. 62/E . . . . .	747

### **Capitolo 12**

Art. 5 del D.L. 351/2001 (Disposizioni in materia di fondi comuni d'investimento immobiliare) . . . . .	811
Art. 6 del D.L. 351/2001 (Regime tributario del fondo ai fini delle imposte sui redditi) . . . . .	812
Art. 7 del D.L. 351/2001 (Regime tributario dei partecipanti) . . . . .	812
Art. 8 del D.L. 351/2001 (Regime tributario del fondo ai fini IVA) . . . . .	813
Ministero del Tesoro. Decreto 24 maggio 1999, n. 228 . . . . .	814
Art. 37 del D.lgs. 58/1998 (Struttura dei fondi comuni di investimento) . . . . .	821
Art. 80 del D.lgs. 58/1998 (Attività di gestione accentrata di strumenti finanziari) . . . . .	822
Art. 14-bis della legge 86/1994 (Fondi istituiti con apporto di beni immobili) . . . . .	823
Art. 9 del TUIR (Determinazione dei redditi e delle perdite). . . . .	825
Art. 5 del D.lgs. 461/1997 (Imposta sostitutiva sulle plusvalenze e sugli altri redditi diversi di cui alle lett. da c) a c-quinquies) del comma 1 dell'art. 81 del TUIR, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917) . . . . .	825

Art. 27-ter del D.P.R. 600/1973 (Azioni in deposito accentrato presso la Monte Titoli S.p.A.). . . . .	826
Art. 37-bis del D.P.R. 600/1973 (Disposizioni antielusive). . . . .	827
Agenzia delle Entrate. Risoluzione 20 aprile 2007, n. 75 . . . . .	828
Agenzia delle Entrate. Circolare 19 giugno 2006, n. 22/E . . . . .	831
Agenzia delle Entrate. Circolare 5 agosto 2004, n. 38/E. . . . .	836

### Capitolo 13

Consiglio di Stato, sez. V, sentenza 15 maggio 2006, n. 2696 . . . . .	856
Art. 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447. . . . .	856
Consiglio di Stato, sez. V, sentenza 3 marzo 2006, n. 1038 . . . . .	856
TAR Abruzzo – Pescara, sez. I, sentenza 28 luglio 2005, n. 475 . . . . .	857
Comunicazione della Commissione delle Comunità europee, recante «Attuazione del programma comunitario di Lisbona: i servizi sociali d’interesse generale nell’Unione europea», 26 aprile 2006, COM (2006) 177 definitivo . . . . .	857
Carta dei diritti fondamentali dell’Unione europea, Nizza, 8 dicembre 2000, art. 34, comma 3 . . . . .	857
Legge 4 agosto 2006, n. 248. . . . .	858
D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, recante «Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell’art. 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59» . . . . .	858
Corte Costituzionale, sentenza 9 marzo 2007, n. 64 . . . . .	859

### Capitolo 15

Art. 1, commi 119-141, della legge 296/2006 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato, legge Finanziaria 2007) . . . . .	941
Modifiche al regolamento dei mercati e relative istruzioni. Introduzione di una disciplina di listing per le Real Estate Investment Companies. Regolamento dei mercati deliberato dall’Assemblea di Borsa Italiana S.p.A. il 16 aprile 2007 e approvato con delibera CONSOB del 26 giugno 2007, n. 15776. . . . .	944
Regolamento recante disposizioni in materia di SIIQ (società di investimento immobiliare quotate) in attuazione dell’art. 1, comma 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296. . . . .	954
Relazione di accompagnamento al regolamento MEF. Regolamento recante disposizioni in materia di SIIQ (società di investimento immobiliare quotate) in attuazione dell’art. 1, comma 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 . . . . .	961
Consiglio di Stato. Sezione Consultiva per gli Atti Normativi, adunanza 21 maggio 2007, n. 1923 . . . . .	972