



**Direttore responsabile**  
ANSELMO CASTELLI

**Vice direttore**  
Stefano Zanon

**Coordinatore scientifico**  
Stefano Zanon

**Coordinatore di redazione**  
Laurenzia Binda

**Consiglio di redazione**  
Laurenzia Binda, Paolo Bisi, Anselmo Castelli,  
Silvia Filisina, Alessandro Pratesi, Luca Reina,  
Roberto Stanghellini, Stefano Zanon

**Comitato di esperti**  
G. Alibrandi, G. Allegretti, O. Araldi, F. Ariotti  
(Progesa), A. Barsotti, F. Bava, F. Boni, A. Bonghi,  
E. Bozza, M. Brisciani, L. Dall'Oca,  
A. Devalle, F. Donato, M. Frascarelli,  
M.R. Gheido, A. Gneccchi, A. Grassotti,  
P. Meneghetti, M. Nocivelli, A. Pescari,  
F. Piccinelli, F. Poggiani, A. Pratesi, R.A. Rizzi,  
G. Saccenti, A. Scaini, M.T. Tessadri,  
F. Vollono, F. Zuech

**Hanno collaborato a questo numero**  
F. Baccolo, S. Baruzzi, A. Bendoni, G. Beschi,  
L. Binda, S. Bottoglia, C. Celati, S. Dimitri,  
A. Guerra, V. Meneghetti, L. Nardi, C. Pollet,  
R. Redeghieri, L. Reina, D. Sechi,  
L. Tagliolini, E. Valcarengi, M. Zanotti

**Composizione e impaginazione**  
Nicoletta Abellondi, Emanuele Accorsi,  
Barbara Ferrari, Alessandro Vezzoni

**Formazione**  
Alberto Bendoni, Giuseppe Sberna

**Commerciale**  
Michaela Bresciani, Elena Galdi,  
Elisa Mazzotti, Maria Elena Pasini,  
Alessia Pellizzoni, Giulia Rampazzo

**Ricerca e sviluppo**  
Alessandro Beruffi, Stefano Bottoglia,  
Ambra Pellizzoni, Silvia Sartori, Cristian Zuliani

**Servizio Clienti e abbonamenti**  
Silvia Pavoni,  
Elena Perosi, Monia Ubertini

**Servizi amministrativi**  
Erika Darra

**Pubblicità**  
Centro Studi Castelli S.r.l.

**Stampa**  
Tiber Spa - Via Industriale, 24/26  
Rodengo Saiano (BS) - Tel. 030/6810155

**Editore**  
Centro Studi Castelli S.r.l.  
Via Bonfiglio, n. 33 - C.P. 25  
46042 Castel Goffredo (MN)  
Tel. 0376/775130 - Fax. 0376/770151  
P. IVA e C.F. 01392340202  
lunedì-venerdì ore 9:00/13:00 - 14:30/18:30  
Sito Web: WWW.RATIO.IT  
servizioclienti@gruppocastelli.com

Iscrizione al Registro Operatori  
della Comunicazione n. 3575  
Autorizzazione del Tribunale di Mantova  
n. 7/2007  
Periodico trimestrale,  
spedizione in abbonamento postale

**Chiuso per la stampa il 24.07.2023**

# RATIO

## Immobili e Fisco

Periodico per la gestione fiscale, contabile e amministrativa degli immobili

### Sommario 3/2023

**Opinione** - Chiarimenti “infiniti” in tema di Superbonus **3**



## Imposte e tasse

<b>Imposte dirette</b>	- Redditi dei terreni	<b>5</b>
	- <b>Redditi dei fabbricati</b>	<b>7</b>
	- Abitazione principale e pertinenze in dichiarazione dei redditi	<b>9</b>
	- Immobili tenuti a disposizione	<b>13</b>
	- Fabbricati in locazione e cedolare secca	<b>15</b>
	- Locazioni brevi in dichiarazione dei redditi	<b>19</b>
	- Spese di ristrutturazione in dichiarazione dei redditi	<b>23</b>
	- Risparmio energetico in dichiarazione dei redditi	<b>25</b>
	- Immobili di interesse storico e artistico	<b>29</b>
	- Superbonus 110% in dichiarazione dei redditi	<b>31</b>
	- Immobili all'estero, Ivie e quadro RW	<b>35</b>
	- Detrazione 75% per rimozione barriere architettoniche	<b>41</b>
	- Quadro “AC” per amministratori di condominio	<b>43</b>
	- Superbonus impianti solari fotovoltaici	<b>45</b>
	- Superbonus territori colpiti da eventi sismici	<b>46</b>
	- Superbonus IACP e enti con finalità sociali	<b>47</b>
<b>Iva</b>	- <b>Beni significativi in edilizia</b>	<b>49</b>
<b>Imposte indirette</b>	- Decadenza dalle agevolazioni prima casa a seguito di cessazione del rapporto di convivenza	<b>51</b>

## Amministrazione

<b>Dichiarazione dei redditi</b>	- Assegnazioni agevolate di immobili in dichiarazione dei redditi	<b>53</b>
<b>Contabilità</b>	- Aspetti contabili delle assegnazioni agevolate di immobili	<b>55</b>

# Pratica professionale

Condominio	 - Mediazione in condominio	59
	 - Negoziazione assistita in condominio	61

## Rubriche

Domande e risposte	- Premi di assicurazione contro il rischio di eventi calamitosi	63
--------------------	---	----



### Ponti 3. Paludi e commerci

Continuiamo con l'attraversamento di 4 simbolici ponti per accompagnare le copertine 2023 di Immobili e Fisco. Avanziamo lungo il corso dei secoli e dopo aver parlato di Romanità e di Medioevo, omaggiamo in copertina uno dei ponti italiani più famosi al mondo la cui storia risiede decisamente in epoca rinascimentale.

Il Ponte di Rialto a Venezia è collocato su un'ansa, nel punto in cui le due rive del Canal Grande sono più vicine ed è il più antico tra i 4 ponti che ad oggi attraversano il canale. In quella posizione, infatti, fin dal periodo altomedievale, si ha notizia di un antico ponte di barche e di altri tentativi di collegamento in legno, vittime di crolli o incendi. Agli inizi del Cinquecento si cominciò a ipotizzare la costruzione di un ponte definitivo in pietra. Durante il XVI secolo si succedettero progetti e pubblici concorsi per il disegno del ponte, ai quali parteciparono anche i grandi architetti Andrea Palladio, Jacopo Sansovino e Vincenzo Scamozzi. Infine, venne scelta e realizzata in pochi anni la proposta del 1587 di Antonio da Ponte, in quanto presupponeva una sola arcata.

Il ponte venne visto come necessario anche in funzione di migliorare il collegamento di uomini e merci al vivace mercato di Rialto che si svolgeva su una delle due rive di quella zona e che si stava sempre più sviluppando, creando in tutti i rioni circostanti un'estesa area intensamente commerciale, con magazzini, botteghe, laboratori artigianali e le sedi delle magistrature mercantili. La centralità economico commerciale del luogo si è preservata per oltre cinque secoli fino ai giorni nostri.

Una seconda riflessione mi sovviene pensando all'aspetto lagunare e palustre della città e della sua particolarissima condizione morfologica e urbanistica. La peculiare scelta strategica, con funzioni inizialmente difensive, dei primi abitatori della laguna, ha dovuto adattarsi all'ambiente acquatico e alla parcellizzazione del terreno, data dalle numerose piccole isole delle quali Venezia è composta. I ponti diventano in questo caso un elemento imprescindibile del territorio, integrati e interconnessi alle problematiche di ingegneria idraulica e di cantieristica navale: sono oltre 400 i ponti presenti a Venezia, che collegano circa 118 isolette e attraversano almeno 176 canali. Il Ponte di Rialto è sicuramente il più famoso, il più ammirato, il più attraversato, l'anima commerciale della città, ed infine, osservando una cartina con l'inconfondibile forma "a pesce" di Venezia, ne rappresenta anche il centro topografico.

**Alberto Bendoni**

In copertina:  
Ponte di Rialto - Venezia

Le tecnologie rendono facile l'accesso al materiale iconografico. Non altrettanto facile è il reperimento delle informazioni sui detentori dei diritti. L'editore dichiara di aver usato ogni mezzo per entrare in contatto con gli eventuali detentori di diritti d'autore del materiale utilizzato, e resta ovviamente disposto ad adempiere gli obblighi di legge.

Indirizzo del sito Web: [WWW.RATIO.IT](http://WWW.RATIO.IT)  
Posta elettronica: [servizioclienti@gruppocastelli.com](mailto:servizioclienti@gruppocastelli.com)  
Indirizzo Skype: [servizioclientratio](https://www.skype.com/add?contact=servizioclientratio)

La Redazione è particolarmente grata a coloro che vorranno offrire la propria collaborazione.

Gli elaborati pervenuti saranno pubblicati a discrezione della Direzione della Rivista. La riproduzione di articoli e schemi, anche parziale, è vietata senza autorizzazione scritta dell'Editore.

L'Editore e la Direzione della Rivista declinano ogni responsabilità in merito ad eventuali errori interpretativi sui contenuti e sui pareri espressi negli articoli.

**Nonostante la cura nell'edizione e nella stesura degli articoli né l'editore né l'autore possono assumersi la responsabilità per le conseguenze operative derivanti dall'utilizzo delle informazioni e delle indicazioni contenute nel presente volume e nella connessa banca dati. Tali contenuti, infatti, non hanno lo scopo di fornire consulenza professionale sugli argomenti trattati.**

Gli schemi di istanze, ricorsi ed ogni altra proposta di elaborato pubblicati costituiscono esempi indicativi, passibili di eventuali integrazioni.

Il riferimento all'articolo di legge deve suggerire al lettore il confronto con la più recente stesura dello stesso.

\*\*\*Riproduzione vietata\*\*\*

Informativa privacy

Centro Studi Castelli Srl titolare del trattamento tratta i dati personali liberamente conferiti per fornire i servizi indicati. Per i diritti di cui agli artt. da 15 a 22 del Regolamento U.E. 679/2016 e per l'elenco di tutti i Responsabili del trattamento rivolgersi al Responsabile del trattamento, che è il Direttore Responsabile, presso il Servizio Clienti, Via Bonfiglio, n. 33 - 46042 Castel Goffredo (MN) - Tel. 0376-775130 - Fax 0376-770151 - [privacy@gruppocastelli.com](mailto:privacy@gruppocastelli.com)

I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli abbonamenti, al marketing, all'amministrazione e potranno essere comunicati alle società del Gruppo per le medesime finalità della raccolta e a società esterne per la spedizione del periodico e per l'invio di materiale promozionale. L'informativa completa è disponibile all'indirizzo [www.ratio.it/privacy](http://www.ratio.it/privacy)