



Direttore responsabile
ANSELMO CASTELLI

Vice direttore
Stefano Zanon

Coordinatore scientifico
Laurenzia Binda, Stefano Zanon

Coordinatore di redazione
Alessandro Pratesi

Consiglio di redazione
Giuliana Beschi, Laurenzia Binda,
Paolo Bisi, Elena Fracassi,
Carlo Quiri, Luca Reina

Comitato di esperti
G. Alibrandi, G. Allegretti, O. Araldi,
S. Baruzzi, F. Boni, A. Bonghi,
A. Bortoletto, E. Bozza, B. Bravi,
M. Brisciani, P. Clementi,
G.M. Colombo, C. Corghi,
L. Dall'Oca, C. De Stefanis,
S. Dimitri, A. Di Vita, B. Garbelli,
A. Guerra, M.R. Gheido, P. Lacchini,
P. Meneghetti, M. Nicola,
M. Nocivelli, A. Pescari, M. Piscetta,
F. Poggiani, C. Pollet, R.A. Rizzi,
A. Scaini, S. Setti, L. Simonelli,
L. Sorgato, M. Taurino,
E. Valcarenghi, L. Vannoni,
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. Valcarenghi,
M. Zanotti

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

Editore
Centro Studi Castelli S.r.l.
Via F. 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@gruppoicastelli.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 26.01.2024

RATIO

Immobili e Fisco


Periodico per la gestione fiscale, contabile e amministrativa degli immobili

Sommario 1/2024

Opinione - Dubbi sulle modifiche al superbonus, cessione del credito e barriere architettoniche **3**


Normativa


Locazioni  - Successione nel contratto di locazione **4**

 - Recesso da contratto di locazione con più conduttori **8**

Diritti reali - Usufrutto congiuntivo e usufrutto successivo **12**

- Rinuncia a titolo gratuito al diritto di usufrutto **14**

Condominio  - Convocazione dei conditolari per assemblea di condominio **16**

 - Impugnazione della delibera per argomento non all'ordine del giorno **18**

- Opposizione al decreto ingiuntivo e impugnazione della delibera **20**

 - Esempio di regolamento di condominio **22**

Successioni - Diritto di accesso degli eredi ai nominativi dei beneficiari delle polizze vita **24**

Imposte e tasse

Imu - Fabbricati collabenti non soggetti ad Imu **28**

- Esenzione Imu per conduzione associata di terreni **29**

- Aliquota Imu ridotta su fabbricati rurali strumentali **30**

Imposte dirette - Novità 2024 per sconto in fattura e cessione del credito **31**

- Sintesi novità in materia immobiliare nella Legge di Bilancio 2024 **32**

- Novità Superbonus 2024 **34**

- Plusvalenze da cessione di immobili oggetto di Superbonus **36**

- Novità bonus 75% barriere architettoniche 2024 **38**

- Detrazioni fiscali in edilizia per gli anni 2024-2025 **40**

- Cedolare secca al 21% per una sola unità immobiliare nelle locazioni brevi **44**


- Codice identificativo nazionale (CIN) degli immobili destinati a locazione turistica **46**

- Rivalutazione del valore dei terreni al 1.01.2024 **48**

Amministrazione

Scritture contabili	- Immobili del professionista	50
----------------------------	-------------------------------	-----------

Pratica professionale

Interessi	- Interessi legali al 2,5% dal 2024	54
Agricoltura	- Fabbricati rurali strumentali in agricoltura	56
Sfratto	 - Sfratto nell'affitto di azienda	58

Rubriche

Domande e risposte	- Responsabilità dell'impresa che non conclude i lavori del Superbonus	62
---------------------------	--	-----------



Ane Arzelus

Ane Arzelus è un'illustratrice spagnola innamorata della comunicazione visiva spiritosa e dei giochi di parole. Il suo lavoro è pieno di colori audaci e forme semplici per comunicare idee in modo chiaro, luminoso e grafico. Con una carriera nella creazione e nel design e una specializzazione in illustrazione editoriale, attualmente lavora per clienti in tutto il mondo, tra i quali Adobe, HBO Europa, Oxford University Press, The Glebe and Mail, Santillana, Elkar ecc. Il suo lavoro ha ricevuto diversi riconoscimenti, come due premi Clap, diverse menzioni d'onore in concorsi di illustrazione e nel 2022 il primo premio al Concorso di illustrazione di Tapirulan. In virtù di questo premio Ane Arzelus sarà protagonista della sua prima mostra personale in Italia nel 2024 nell'ambito della diciannovesima Mostra internazionale di illustratori contemporanei che si terrà a Cremona a fine marzo.

Fabio Toninelli

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
Posta elettronica: servizioclienti@gruppcastelli.com
Indirizzo Skype: 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 declinano ogni responsabilità in merito ad eventuali errori interpretativi sui contenuti e sui pareri espressi nei contenuti della presente pubblicazione.

Nonostante la cura dei contenuti né l'Editore né la Direzione 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.

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@gruppcastelli.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

RINUNCIA A TITOLO GRATUITO AL DIRITTO DI USUFRUTTO

SOMMARIO

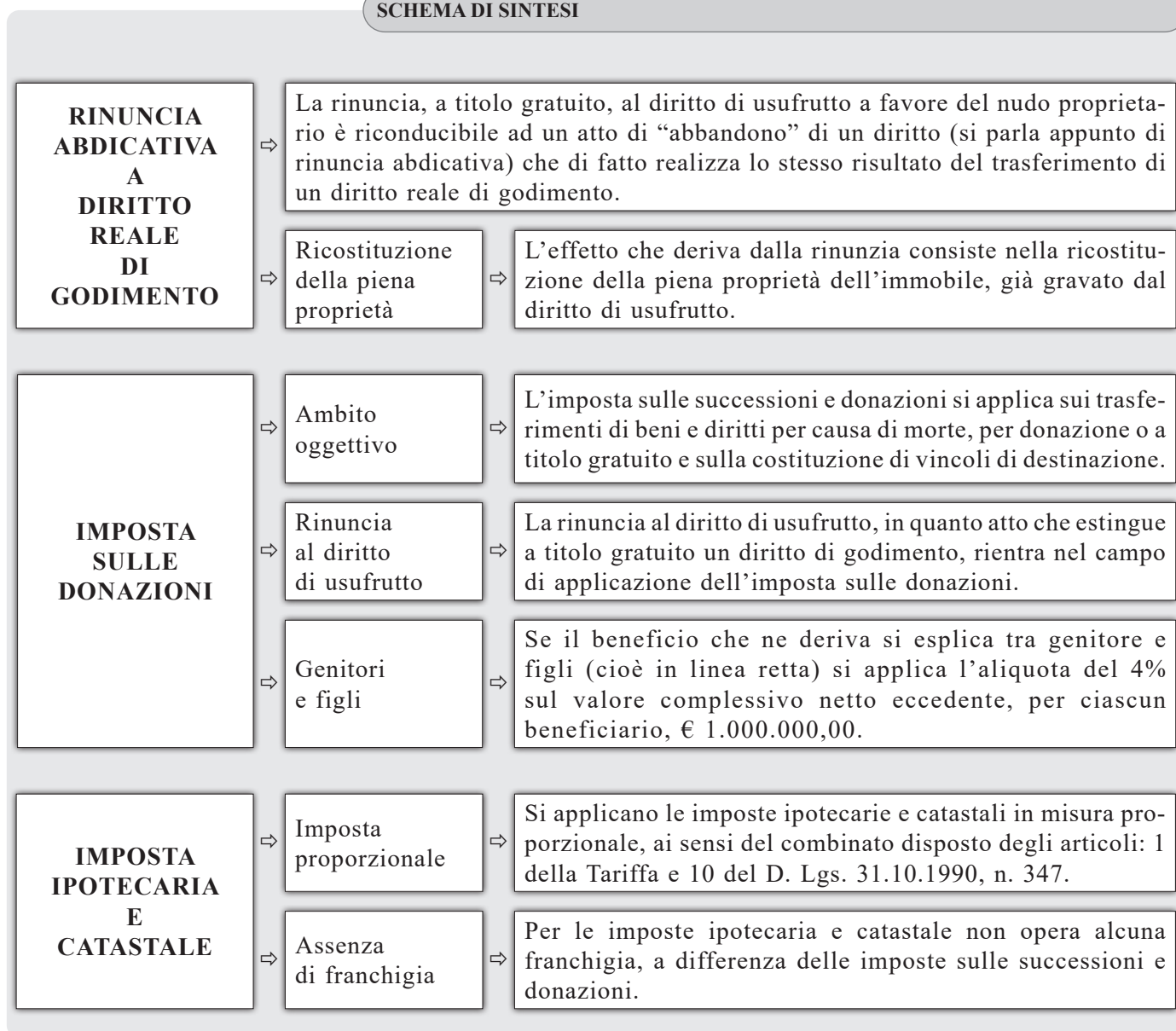
- SCHEMA DI SINTESI
- CASO PRATICO

Art. 2, c. 47 D.L. 3.10.2006, n. 262 conv. L. 24.11.2006, n. 248 - R.M. 16.02.2007, n. 25
C.M. 22.01.2008, n. 3/E - Circ. Ag. Entrate 18.10.2001, n. 91/E

Gli atti a titolo gratuito che comportano trasferimenti, costituzione o abbandono di beni e diritti sono attratti nel campo applicativo delle disposizioni dell'imposta sulle successioni e donazioni, indipendentemente dal fatto che sottendano l' "animus donandi".

La rinuncia al diritto di usufrutto, in quanto atto che estingue a titolo gratuito un diritto di godimento, rientra nel campo di applicazione dell'imposta sulle donazioni.

SCHEMA DI SINTESI



CASO PRATICO

ATTO NOTARILE

- **Oggetto** [Atto di rinuncia (a titolo gratuito) del diritto di usufrutto vitalizio.
- **Usufruttuario** [Usufruttuario rinunciante è il genitore e nudi proprietari sono i figli.

ARRICCHIMENTO DEL NUDO PROPRIETARIO

- **Ricostituzione della piena proprietà** [L'effetto che deriva dalla rinuncia consiste nella ricostituzione della piena proprietà dell'immobile, già gravato dal diritto di usufrutto, con conseguente arricchimento del patrimonio del nudo proprietario.
 - **Tassabilità** [Il venir meno dell'imposta di consolidazione, alla luce delle comuni regole dell'ordinamento tributario, ha comportato l'**assenza di imposizione dove il consolidamento derivi da un fatto** (morte dell'usufruttuario, scadenza del termine) **ma non ove il trasferimento derivi da un atto negoziale**, cioè da uno specifico atto ben distinto dall'atto di separazione della proprietà dall'usufrutto.]
 - Non vi sarebbe alcun logico motivo per assoggettare ad imposta la cessione di usufrutto di cui all'art. 980 del Codice Civile e non la rinuncia negoziale al diritto stesso, che arreca al nudo proprietario un arricchimento identico a quello conseguito da chi riceve l'usufrutto.
- Cassazione sent. 24512/2005

IMPOSTA SULLE DONAZIONI

- **Aspetti normativi** [L'art. 2, c. 47 del D.L. 3.10.2006, n. 262, come modificato dalla Legge di conversione 24.11.2006, n. 248 ha introdotto l'imposta sulle successioni e donazioni, regolata, salvo quanto espressamente derogato, dalle disposizioni del D. Lgs. 31.10.1990, n. 346, nel testo vigente alla data del 24.10.2001.
- **Ambito applicativo** [Gli atti a titolo gratuito che comportano trasferimenti di beni e diritti sono attratti nel campo applicativo delle disposizioni dell'imposta sulle successioni e donazioni, indipendentemente dal fatto che sottendano l'*animus donandi*.]

Imposta sulle donazioni	La rinuncia al diritto di usufrutto, nel caso di specie, in quanto atto che estingue a titolo gratuito un diritto di godimento, rientra nel campo di applicazione dell'imposta sulle donazioni.
--------------------------------	---
- **Imposta proporzionale e franchigia** [L'operazione di rinuncia da parte del genitore, che comporta un beneficio a favore del figlio, non sconta imposta di donazione, se non per la parte eccedente la franchigia di € 1.000.000,00.

IMPOSTA IPOTECARIA E CATASTALE

- **Trasferimento di diritti su immobili** [Per quanto attiene la determinazione delle imposte ipotecaria e catastale, valgono le conclusioni sopra illustrate in ordine alla riconducibilità della rinuncia al diritto di usufrutto tra gli atti che comportano il trasferimento/estinzione del diritto; da ciò, in particolare, consegue l'applicabilità delle predette imposte in misura proporzionale.]

Più in particolare, si ricorda che per le imposte ipotecaria e catastale non opera alcuna franchigia, a differenza di quanto illustrato per le imposte sulle successioni e donazioni.
- **Base imponibile** [La base imponibile delle imposte ipotecaria e catastale deve essere determinata tenendo conto del valore dell'usufrutto sugli immobili in sé considerati (C.M. 25/2005).

FABBRICATI COLLABENTI NON SOGGETTI AD IMU

Ris. Min. Economia 16.11.2023, n. 4/DF

Con alcuni quesiti inviati al Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia sono state rappresentate diverse problematiche legate all'applicabilità dell'imposta municipale propria (IMU) in ordine ai fabbricati collabenti relativamente alle quali sono stati forniti gli opportuni chiarimenti.

FABBRICATI COLLABENTI

IMU SU FABBRICATI COLLABENTI

- È stato chiesto un parere in ordine alla legittimità o meno della pretesa, da parte di diversi Comuni, del pagamento dell'IMU sui fabbricati collabenti (cat. catastale F/2), considerati ai fini del tributo alla stregua dei terreni fabbricabili.
- Più in particolare, verrebbe assunta da alcuni comuni una valutazione errata circa l'applicazione del presupposto del tributo anche dopo le modifiche apportate a norma dell'art. 1, c. 741 della L. n. 160/2019, ove per fabbricato s'intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale.
- Si osserva che "i fabbricati collabenti, sia pure privi di rendita in ragione del loro stato di immobili in disuso per il loro elevato grado di inutilizzabilità (fabbricati fatiscenti, ruderi, ecc.), e pertanto privi di autonomia funzionale e reddituale, non per questo perdono la loro fisionomia di beni immobili iscritti al Catasto edilizio urbano, con propria **categoria catastale (F/2)**, insuscettibili di essere qualificati quali terreni/aree edificabili ai fini IMU attesa la loro natura di fabbricati che insistono su un'area già edificata.
- Di conseguenza, tali fabbricati non assumono una propria rilevanza ai fini dell'imposizione in quanto privi di rendita per mancanza di quell'autonomia reddituale che si riflette sulla carenza di base imponibile.

RISPOSTA MINISTERO ECONOMIA

Al riguardo, si precisa che la soluzione adottata dai Comuni sopra riportata non può ritenersi giuridicamente valida per le seguenti ragioni.

IMMOBILI PRIVI DI RENDITA

- Occorre innanzitutto evidenziare che i fabbricati collabenti sono beni immobili presenti nell'archivio del Catasto Edilizio Urbano (o Catasto dei fabbricati), seppur privi di rendita. In particolare, sono **classificati nella categoria catastale F/2, trattandosi di immobili diroccati, ruderi**, ovvero beni immobili caratterizzati da notevole livello di degrado, che ne determina l'assenza di autonomia funzionale e l'incapacità reddituale temporalmente rilevante.
- La principale ragione dell'iscrizione negli archivi catastali di questa specifica categoria - priva di rendita - è connessa alle ragioni civilistiche dell'esatta individuazione dei cespiti (e dell'intestataro) al momento di un trasferimento di diritti reali anche per oggetti immobiliari che non producono reddito, individuazione che non può prescindere da quanto risulta al catasto, come previsto dalla disciplina dell'IMU.

ESCLUSIONE DA IMU

- I fabbricati collabenti **sono a tutti gli effetti "Fabbricati"** e la circostanza che siano "privi di rendita" li porta ad essere **esclusi dal novero dei fabbricati imponibili ai fini IMU, che sono esclusivamente quelli "con attribuzione di rendita"**, indice, quest'ultimo, sintomatico di capacità contributiva del bene soggetto a tassazione, in ossequio all'art. 53 della Costituzione;
- I fabbricati collabenti sono e restano "Fabbricati", motivo per il quale **non possono essere qualificati diversamente, come vorrebbero invece i comuni che li definirebbero "terreni edificabili"**.

NESSUNA TASSAZIONE COME AREA EDIFICABILE

Il fabbricato collabente, **oltre a non essere tassabile ai fini dell'IMU come fabbricato, in quanto privo di rendita, non lo è neppure come area edificabile**, salvo che l'eventuale demolizione restituisca autonomia all'area fabbricabile che, solo da quel momento, è soggetta a imposizione come tale, fino al subentro della imposta sul fabbricato ricostruito (in tema di I.C.I.: Cass., Sez. 5, 28.03.2019, n. 8620)".