



Direttore responsabile
ANSELMO CASTELLI

Vice direttore
Stefano Zanon

Coordinamento scientifico
Laurenzia Binda, Stefano Zanon

Coordinatore di redazione
Stefano Zanon

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

Comitato di esperti
G. Alibrandi, G. Allegretti, O. Araldi,
S. Baruzzi, F. Boni, A. Bongi,
A. Bortolotto, 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,
C. Pollet, R.A. Rizzi, A. Scaimi,
S. Setti, L. Simonelli, L. Sorgato,
M. Taurino, E. Valcarenghi,
L. Vannoni, F. Vollono, F. Zuech

Hanno collaborato a questo numero
S. Baruzzi, A. Bendoni,
G. Beschi, L. Binda, F. Boni,
S. Bottoglia, C. Celati, C. De Stefanis,
S. Dimitri, A. Guerra, M. Lancini,
R. Marchegiani, L. Nardi,
C. Pollet, R. Redeghieri,
L. Reina, D. Sechi, L. Tagliolini,
E. Valcarenghi, M. Zanotti

Stampa
Grafiche Artigianelli
Via Piambarta, n. 6 - 25121 Brescia

Editore
Centro Studi Castelli S.r.l.
Via F. Bonfiglio, n. 33
46042 Castel Goffredo (MN)
Tel. 0376/775130
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 30.10.2025

RATIO Immobili e Fisco

Periodico per la gestione fiscale, contabile e amministrativa degli immobili

Sommario 4/2025

Opinione	- Fatture con Iva o reverse charge per falegnami, fabbri e lattonieri?	3
-----------------	---	----------

Normativa

Contratti	- Conformità catastale e nullità formale dell'atto immobiliare	4
	- Accertamento di conformità edilizia	6
Proprietà	- Rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare	8
	- Diritto al risarcimento in caso di mancato sgombero dei locali	10
	- Tutele per l'acquisto di immobili di provenienza donativa	12
Diritto di famiglia	- Accordi patrimoniali tra coniugi in caso di futura separazione e divorzio	14
Successioni	- Rinuncia all'eredità e rappresentazione dei discendenti	16
Condominio	- Amministratore condominiale risponde della perdita di agevolazioni fiscali	20
	- Giudice competente per decreto ingiuntivo contro il condominio	22

Imposte e tasse

Imposte dirette	- Modello di comunicazione dell'opzione relativa al Superbonus 2025	24
	- Detrazioni edilizie in caso di successione	26
	- Lavori su parti comuni condominiali con detrazione 50% solo per abitazione principale	28
	- Corrispettivi per costituzione del diritto di superficie su terreno agricolo	30
Iva	- Trattamento Iva delle vendite immobiliari con pignoramento e successione dell'imprenditore	32
	- Cessione di fabbricato strumentale fuori dal pro-rata Iva	34
Imposte indirette	- Agevolazione prima casa per unione di 2 appartamenti	36
	- Agevolazione prima casa in caso di permuta con cosa futura	38
	- Termine di due anni per vendere la precedente "prima casa"	40
	- Termine lungo per trasferimento residenza nella prima casa con Superbonus	42

Imposte indirette	- Effetto sanante della tardiva registrazione della locazione	44
	- Decadenza dal regime di prezzo-valore in presenza di pertinenze non accatastate	46
Tributi locali	- Esenzione Ici-Imu anche se la famiglia non dimora nell'abitazione	48
Tassa rifiuti	- Tari per i luoghi di culto	50



Amministrazione

Fatturazione	- Deposito cauzionale senza Iva nel preliminare immobiliare	52
	- Iva su risarcimento danni se qualificabile come integrazione del prezzo	54
	- Cessione con posa in opera di infissi per eliminazione barriere architettoniche	56

Pratica professionale

Antincendio	- Linee guida prevenzione incendi per impianti fotovoltaici	58
Edilizia	- Pergotende in edilizia libera	60
Catasto	- Gestione e rettifica dei dati catastali	62

Rubriche

Domande & risposte	- Plusvalenza su immobile con Superbonus proveniente da donazione	64
-------------------------------	---	-----------

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@gruppocastelli.com

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.

I contenuti si intendono elaborati soltanto a scopo informativo e divulgativo. Si declina ogni responsabilità rispetto ad un utilizzo improprio del materiale.

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*****

Informatica privacy

Centro Studi Castelli Srl titolare del trattamento tratta i dati personali liberamente conferiti per fornire i servizi indicati. Per i diritti di cui all'art. 13 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 - 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-policy.

*Testata volontariamente sottoposta a certificazione di tiratura e diffusione in conformità al Regolamento CSST
Certificazione Editoria Specializzata e Tecnica*

Jacques & Lise

Jacques & Lise sono un duo creativo composto da Jacques Maes (1984) e Lise Braekers (1987), due grafici freelance fiamminghi, con un grande amore per le immagini retro e il vintage, che costituisce l'ispirazione e la base del loro lavoro. Dal 2010 collaborano a progetti grafici che si contraddistinguono per la loro giocosità visiva. Tra i numerosi riconoscimenti ottenuti, in Belgio e all'estero, il doppio premio per Viktor ai Global Illustration Awards 2018, assegnati alla Frankfurter Buchmesse, con l'Excellence Award nella categoria "Children's Book Illustration" e il Grand Award per le sue qualità complessive, il più importante premio assegnato durante la cerimonia. Nel 2023 hanno vinto la diciannovesima edizione del Concorso per illustratori di Tapirulan e nel 2025 sono stati protagonisti di una propria mostra personale nella galleria di Tapirulan dal 15 marzo all'8 giugno. I loro albi illustrati sono stati selezionati per la Bologna Children's Book Fair, la Biennale di illustrazione di Bratislava, la Shanghai International Children's Book Fair e molte altre.

Fabio Toninelli

In copertina
Titolo dell'opera: "Voilà"
Tecnica: Illustrazione digitale

TARI PER I LUOGHI DI CULTO

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- APPROFONDIMENTI

Risoluzione 15.09.2025, n. 1/DF - Art. 1, c. 652 e seguenti L. 27.12.2013, n. 147

La tassazione TARI per i luoghi destinati al culto è disciplinata da norme nazionali e regolamenti comunali che richiedono analisi dettagliata della natura delle superfici, della reale produzione di rifiuti, nonché dei parametri tariffari applicabili. La regola generale prevede l'inclusione di questa tipologia di immobili tra le utenze non domestiche, mentre la possibilità di agevolazioni o esenzioni dipende da scelte regolamentari dell'ente locale, motivate dal concreto utilizzo e dalla funzione sociale che limitino, in modo oggettivo, la produzione di rifiuti.

SCHEMA DI SINTESI

APPLICABILITÀ DELLA TARI	<p>⇒ I luoghi di culto rientrano tra gli immobili soggetti a tassa sui rifiuti secondo la disciplina generale: non vi è una previsione di esenzione automatica per questa tipologia, che viene equiparata alle altre attività non domestiche.</p>	<p>In tutti i comuni, salvo regolamento che preveda esenzioni o riduzioni specifiche, le superfici adibite esclusivamente al culto sono tenute al versamento del tributo calcolato in base ai criteri tecnici vigenti. È necessario segnalare con precisione la destinazione d'uso nell'apposita denuncia e nelle eventuali variazioni, affinché l'attribuzione tariffaria rispecchi la realtà.</p>
ESENZIONI E RIDUZIONI TRAMITE REGOLAMENTO	<p>⇒ • La disciplina delle agevolazioni è demandata ai regolamenti comunali. • Il comune ha facoltà di introdurre riduzioni o esenzioni, e tale potere deve essere esercitato con regolamento motivato e con copertura finanziaria mediante la fiscalità generale, senza incidere sul gettito destinato al servizio di raccolta rifiuti.</p>	<p>⇒ • L'adozione di agevolazioni richiede una procedura istruttoria dettagliata: occorre verificare la destinazione oggettiva del bene, la reale mancata produzione di rifiuti e formalizzare il tutto in apposito regolamento. • La richiesta di agevolazioni deve essere corredata da relazione tecnica adeguata che illustri le modalità di fruizione concreta, i flussi di accesso, le attività svolte e il periodo di utilizzo effettivo.</p>
PARAMETRI TECNICI E TABELLARI	<p>⇒ • D.P.R. 27.04.1999 n. 158 fissa i coefficienti di riferimento per il calcolo della tariffa delle superfici non domestiche, inserendo esplicitamente tra le categorie i luoghi di culto. • È consentito, in assenza di revisione da parte dell'Autorità di regolazione (ARERA), derogare dei coefficienti fino al 50% in più o in meno ai valori minimi e massimi previsti, in ragione delle peculiarità del caso.</p>	<p>⇒ I comuni possono adottare valori tabellari differenziati per i luoghi di culto solo con opportuna motivazione tecnica, che tenga conto - oltre che delle dimensioni della superficie - delle modalità di utilizzo, dei periodi di inattività e della mancanza di attività accessorie generatrici di quantità significative di rifiuti. Il calcolo deve essere trasparente, oggettivo e inserito nelle delibere regolamentari, allegando l'analisi tecnica svolta.</p>
PRINCIPIO DI PROPORZIONALITÀ E CONGRUITÀ	<p>⇒ La determinazione della tariffa deve avvenire in base ai principi di proporzionalità e ragionevolezza: la cifra dovuta deve essere rapportata in modo diretto all'effettiva (o potenziale) produzione di rifiuti prodotta dalla superficie e dalla tipologia di attività svolta, rispettando la finalità di copertura dei costi del servizio.</p>	<p>⇒ • L'attribuzione automatica di coefficienti massimi è esclusa laddove l'attività svolta sia effettivamente caratterizzata da una produzione minima o nulla di rifiuti. • Il comune è tenuto a motivare scelte derogatorie o particolari, garantendo in ogni caso che il tributo sia in linea con la reale funzione sociale e con la incidenza ambientale della struttura.</p>
PROVA E DOCUMENTAZIONE DELLA DESTINAZIONE	<p>⇒ • Non è sufficiente la sola categorizzazione catastale; la destinazione deve essere dichiarata e dimostrata con dettagli nella denuncia originaria e in fase di variazione. • Può essere richiesta documentazione tecnica: fotografie, planimetrie, relazioni di utilizzo, elenco delle attività effettivamente svolte.</p>	<p>⇒ In assenza o insufficienza di prova, la tariffa applicata sarà ordinaria. Una documentazione accurata consente la puntuale rappresentazione dell'attività svolta e favorisce le possibilità di agevolazione. È opportuno aggiornare la documentazione ogni volta che cambiano le condizioni di uso degli spazi.</p>
COPERTURA FINANZIARIA DELLE AGEVOLAZIONI	<p>⇒ Ogni riduzione o esenzione concessa dal comune deve essere finanziata con risorse proprie, individuate nella fiscalità generale. Non è consentito che il gettito TARI sia ridotto in assenza di adeguata copertura dell'onere derivante dall'agevolazione.</p>	<p>⇒ Il regolamento comunale deve specificare la fonte di copertura delle agevolazioni e garantirne la sostenibilità economica senza pregiudicare l'equilibrio del servizio di raccolta e smaltimento rifiuti. È necessario effettuare una valutazione preventiva degli impatti sul bilancio comunale e sulla collettività.</p>

APPROFONDIMENTI

PRINCIPIO GENERALE

- Nel caso in cui il comune non inserisca nel proprio regolamento una specifica agevolazione per i luoghi di culto, le relative superfici sono assoggettabili alla TARI; in tale ipotesi, l'ente impositore dovrebbe, però, tener conto che si tratta di superfici che non comportano la formazione di rifiuti in quantità elevate, per cui nella determinazione della tariffa non può prescindere dai principi di proporzionalità e ragionevolezza, al fine di adeguare la stessa alla quantità dei rifiuti prodotti.

RICHIESTA DI RIDUZIONE/ESENZIONE

- È necessario presentare la domanda secondo le modalità previste dal regolamento comunale, allegando una relazione tecnica esaustiva che dimostri la reale destinazione a culto e la mancata generazione di rifiuti. La relazione può includere dettagli sulle attività, periodi di inattività, numero di accessi, descrizione dei locali.

- L'analisi deve essere il più possibile oggettiva e dettagliata. La valutazione si basa sia sulla documentazione fornita sia sugli accertamenti diretti o su richiesta del comune. Una richiesta completa agevola la decisione regolamentare e minimizza i tempi di istruttoria.

DIFFERENZIAZIONE RISPETTO AD ALTRE CATEGORIE

- Nel calcolo della tariffa è utile confrontare, ove richiesto dal Comune, le modalità di utilizzo dei luoghi di culto rispetto ad altre strutture assimilabili presenti nelle tabelle (musei, scuole, biblioteche, associazioni) per evidenziare analogie e differenze che incidono sulla produzione di rifiuti.

- La differenziazione consente l'applicazione di coefficienti ricalibrati rispetto ai minimi o ai massimi previsti, purché fondata su rapporti oggettivi e comparativi.
- In presenza di attività miste o promiscue, va motivata qualsiasi soluzione intermedia fra i parametri tabellari.

PROCEDURA DI CALCOLO TARIFFARIO

- L'ente locale verifica la destinazione dichiarata e la relazione tecnica, individua la superficie assoggettata, applica il coefficiente tecnico appropriato e determina la tariffa secondo le deliberazioni vigenti. Eventuali modifiche richiedono delibera motivata e aggiornamento della relazione tecnica.

- L'ente deve garantire la trasparenza del procedimento, consentire l'accesso agli atti, assicurare la verifica periodica delle condizioni di utilizzo delle superfici e aggiornare i coefficienti in caso di variazione delle attività. Le decisioni devono essere sempre documentate e motivate.

STRUMENTI DI VERIFICA COMUNALE

- Il comune può eseguire sopralluoghi, richiedere integrazioni documentali, chiedere aggiornamenti periodici sulla destinazione e sull'utilizzo delle superfici. È prevista la possibilità di revoca dell'agevolazione in caso di variazione significativa dell'attività svolta.

- La verifica periodica tutela l'equilibrio del servizio e garantisce l'applicazione equa della tariffa a tutti i soggetti.
- La collaborazione fra ente impositore e utilizzatore dell'immobile è funzionale ad aggiornare il quadro tecnico e a garantire il rispetto dei principi di proporzionalità e ragionevolezza.

IMPATTO SUL SERVIZIO PUBBLICO

- La concessione di riduzioni o esenzioni non deve in alcun modo influire negativamente sul funzionamento del servizio pubblico di gestione dei rifiuti. Tutte le scelte regolamentari devono essere compatibili con la copertura dei costi e con il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'ente locale.

- L'ente valuta l'impatto potenziale delle agevolazioni sul bilancio e, ove necessario, limita l'entità delle esenzioni o ne articola la concessione in modo da evitare squilibri. La trasparenza nella gestione delle risorse garantisce l'equità e la sostenibilità della scelta regolamentare.

PLUSVALENZA SU IMMOBILE CON SUPERBONUS PROVENIENTE DA DONAZIONE

Risoluzione Ag. Entrate 30.10.2025 n. 62

La Risoluzione n. 62/2025 chiarisce che la cessione a titolo oneroso di immobili donati, oggetto di interventi Superbonus conclusi da meno di 10 anni, comporta la tassazione della plusvalenza secondo le nuove regole dell'art. 67, c. 1, lett. b-bis) Tuir. Restano esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli adibiti per la maggior parte del periodo ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari. In conclusione, chi vende un immobile donato, ristrutturato con Superbonus e non adibito ad abitazione principale, deve tassare la plusvalenza se la vendita avviene entro 10 anni dalla fine dei lavori.

CESSIONE IMMOBILI CON SUPERBONUS

Domanda	<i>Quando si configura la plusvalenza imponibile nel caso di cessione di immobili interessati da interventi agevolati Superbonus?</i>
Risposta	La plusvalenza disciplinata dall'art. 67, c. 1, lett. b-bis) Tuir riguarda la prima cessione di immobili che sono stati interessati dagli interventi ammessi al Superbonus , a prescindere dal soggetto che ha eseguito gli interventi (cedente) o altri aventi diritto, dalla percentuale di detrazione spettante e dalla tipologia d'intervento effettuato.

IPOTESI DI ESCLUSIONE

Domanda	<i>Quali sono le ipotesi di esclusione dall'ambito applicativo dell'art. 67, c. 1, lett. b-bis) Tuir?</i>
Risposta	Sono escluse dall'ambito applicativo dell'art. 67, c. 1, lett. b-bis), le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso degli immobili acquisiti per successione e di quelli che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione (ovvero, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo).

CALCOLO PLUSVALENZA

Domanda	<i>Come si determina la plusvalenza ai sensi dell'art. 68 Tuir?</i>
Risposta	Le plusvalenze di cui alle lett. a), b) e b-bis) del c. 1 dell'art. 67 sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.

IMMOBILI RICEVUTI PER DONAZIONE

Domanda	<i>Quali sono i criteri di determinazione del costo di acquisto per gli immobili ricevuti per donazione?</i>
Risposta	Per gli immobili di cui alle lett. b) e b-bis) del c. 1 dell'art. 67 acquisiti per donazione si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante .

INTERVENTI CONCLUSI ENTRO 5 ANNI

Domanda	<i>Come si considerano le spese per interventi Superbonus conclusi da non più di 5 anni alla data della cessione?</i>
Risposta	Nel caso in cui gli interventi agevolati si siano conclusi da non più di cinque anni all'atto della cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

INTERVENTI CONCLUSI DA PIU' DI 5 ANNI

Domanda	<i>Come si considerano le spese relative agli interventi Superbonus se conclusi da più di 5 anni?</i>
Risposta	Nel caso in cui gli interventi agevolati si siano conclusi da più di 5 anni all'atto della cessione, nella determinazione dei costi inerenti al bene si tiene conto del 50% di tali spese, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni di cui sopra.

RIVALUTAZIONE DEL COSTO

Domanda	<i>In caso di immobili acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre 5 anni, quale rivalutazione si applica?</i>
Risposta	Per i medesimi immobili di cui alla lett. b-bis) del c. 1 dell'art. 67, acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

CESSIONE ENTRO 10 ANNI

Domanda	<i>Che cosa comporta la cessione a titolo oneroso dell'immobile donato entro dieci anni dalla conclusione degli interventi ammessi al Superbonus?</i>
Risposta	Qualora sia ceduto a titolo oneroso il predetto immobile prima che siano decorsi dieci anni dalla conclusione degli interventi ammessi al Superbonus, si dovrà assoggettare a tassazione la plusvalenza di cui al citato art. 67, c. 1, lett. b-bis) Tuir, derivante da tale cessione, da calcolare ai sensi del successivo art. 68.