

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
*Commercialista*  
*Revisore Legale*

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**



# *Le Due Diligence Fiscali*

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

# **NOZIONE FISCALE DI AREA EDIFICABILE**

## **DUE DILIGENCE FISCALE CONTESTUALE**

*A) ACQUISIZIONE DATI*

*B) IMPOSTE GRAVANTI SULL'AREA EDIFICABILE*

## **DUE DILIGENCE FISCALE PER COMPRAVENDITA**

*A) OTTICA DELLA PARTE VENDITRICE*

*B) OTTICA DELLA PARTE ACQUIRENTE*

*C) RISCHI FISCALI NEL TRASFERIMENTO DI AREE EDIFICABILI*

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
*Commercialista*  
*Revisore Legale*

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

# DUE DILIGENCE FISCALIE CONTESTUALE

## **A) ACQUISIZIONE DATI**

1. **TITOLO DI PROPRIETÀ**
2. **DATI CATASTALI**
3. **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - CDU,**  
*al fine di verificare la destinazione di area edificabile all'attualità.*

## **B) IMPOSTE GRAVANTI SULL'AREA EDIFICABILE**

### **B.1) IMPOSTE DIRETTE:**

1. *IRPEF e relative ADDIZIONALI REGIONALI E COMUNALI -  
delle Persone Fisiche non imprenditori*
2. *IRES - IMPOSTA SUL REDDITO DELLE SOCIETÀ - Se l'area è di proprietà  
di società od Enti di cui all'art 73 DPR 917/1986 - (in prevalenza società di  
capitali Srl, Srls, Spa, Sapa)*
3. *IRAP - IMPOSTA REGIONALE SULLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE*

### **B.2) IMPOSTE INDIRETTE:**

1. *IVA - IMPOSTA SU VALORE AGGIUNTO*

### **B.3) TRIBUTI LOCALI:**

1. *IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA*
2. *TARI - Tassa sul servizio di gestione dei rifiuti urbani*

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
*Commercialista*  
*Revisore Legale*

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

# DUE DILIGENCE FISCALE PER COMPRAVENDITA

## A) OTTICA DELLA PARTE VENDITRICE

**A1) VENDITORE PERSONA FISICA non imprenditore, società semplice o ente non commerciale**

1. IMPOSTE DIRETTE
2. IMPOSTE INDIRETTE

**A2) VENDITORE IMPRENDITORE INDIVIDUALE O SOCIETÀ COMMERCIALE DI PERSONE O DI CAPITALI (snc, sas, Srl Srls, Spa, Sapa)**

1. IMPOSTE DIRETTE
2. IMPOSTE INDIRETTE

## B) OTTICA DELLA PARTE ACQUIRENTE

**B1) ACQUIRENTE PERSONA FISICA non imprenditore**

1. IMPOSTE DIRETTE
2. IMPOSTE INDIRETTE

**B2) ACQUIRENTE imprenditore, ditta individuale o società di persone (snc, sas) o società commerciale di capitali (Srl, Srls, Spa, Sapa)**

1. IMPOSTE DIRETTE
2. IMPOSTE INDIRETTE

## C) RISCHI FISCALI NEL TRASFERIMENTO DI AREE EDIFICABILI

# DUE DILIGENCE FISCALE PER COMPRAVENDITA

## **C) RISCHI FISCALI NEL TRASFERIMENTO DI AREE EDIFICABILI**

### **C1.) RISCHI FISCALI PER LA PARTE VENDITRICE**

1. *IMPOSTE DIRETTE*
2. *IMPOSTE INDIRETTE*

### **C2.) RISCHI FISCALI PER LA PARTE ACQUIRENTE**

1. *IMPOSTA DI REGISTRO – IMPOSTA IPOTECARIA – IMPOSTA CATASTALE*
2. *IVA*
3. *ACCERTAMENTO IMU DA PARTE DEL COMUNE*
4. *RESPONSABILITÀ SOLIDALE E PRIVILEGI SOPRA GLI IMMOBILI*

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
*Commercialista*  
*Revisore Legale*

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

Webinar  
18.11.2025

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio  
DURAZZI*

*Dottore  
Commercialista  
Revisore Legale*

LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI

# NOZIONE FISCALE DI AREA EDIFICABILE

# Nozione fiscale di area edificabile

*L'articolo 36 co 2 del DL 223/2006 conv. L.04/08/2006 n.248 Al comma 2 recita:*

**Webinar**

**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio  
DURAZZI*

*Dottore  
Commercialista  
Revisore Legale*

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

*“...2. Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504,*

*un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.” ...*

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
*Commercialista*  
*Revisore Legale*

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

*la definizione di cui sopra si applica per il calcolo e l'assolvimento degli adempimenti relativi alle imposte:*

- IRPEF
- IRES
- IVA – IMPOSTA SUL VALIORE AGGIUNTO
- IMPOSTA DI REGISTRO
- IMPOSTE IPOTECARIA
- IMPOSTA CATASTALE
- IMU – IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

*In alcune Regioni l'IMU è così sostituita:*

***Trentino Alto Adige:***

*IMIS – IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE per la Provincia Autonoma di Trento*

*IMI – IMPOSTA MUNICIAPLE IMMOBILIARE per la Provincia Autonoma di Bolzano*

***Friuli Venezia Giulia:***

*ILIA – IMPOSTA LOCALE IMMOBILIARE AUTONOMA*

- TARI Tassa sul servizio di gestione dei rifiuti urbani

Webinar  
18.11.2025

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio  
DURAZZI*

*Dottore  
Commercialista  
Revisore Legale*

LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI

# IMPORTANTE:

*Come si evince dalla lettura della norma il legislatore ha introdotto la nozione di “EDIFICABILITÀ ATTESA” che potremmo definire “EDIFICABILITÀ FISCALE”, poiché un terreno diventa tassabile come edificabile a partire dal momento in cui uno strumento urbanistico generale (ad es. Piano Regolatore Generale, Piano di Governo del Territorio) lo classifica come tale, anche se è solo in fase di adozione.*

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE**  
**DILIGENCE**  
**FISCALI**

*La Due diligence fiscale di un'area edificabile può essere suddivisa in base alla finalità dalle quale trae origine:*

### **1. DUE DILIGENCE FISCALE CONTESTUALE**

*La due diligence fiscale contestuale relativa ad un'area edificabile ha lo scopo di individuare gli adempimenti ed oneri fiscali previsti dalla normativa vigente con verifica se questi sono stati regolarmente assolti. Inoltre, valuta gli eventuali rischi da inadempimento o da variazione degli strumenti urbanistici vigenti, in rapporto alla variazione della base imponibile su cui calcolare le relative imposte.*

### **2. DUE DILIGENCE FISCALE PER COMPRAVENDITA**

*La due diligence fiscale finalizzata ad un trasferimento del diritto di proprietà od altro diritto reale, si aggiunge alla propedeutica due diligence fiscale contestuale ed estende l'ottica di analisi agli adempimenti ed oneri fiscali conseguenti al trasferimento previsti dalla normativa vigente a carico della parte alienante e di quella acquirente unitamente agli eventuali rischi scaturenti anche dalle attività di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria in relazione all'atto di trasferimento.*

Webinar

18.11.2025

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio  
DURAZZI*

*Dottore  
Commercialista  
Revisore Legale*

LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI

# DUE DILIGENCE FISCALE CONTESTUALE

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE**  
**DILIGENCE**  
**FISCALI**

*La Due diligence fiscale ha come punto di partenza  
l'acquisizione delle informazioni e dati relativi all'area  
edificabile:*

## **A) ACQUISIZIONE DATI**

- **TITOLO DI PROPRIETÀ**  
*(Atti di acquisto od altri titoli di provenienza es. Dichiarazioni di successione) al fine di individuare:*
  - 1.1. *i soggetti passivi delle imposte relative all'area;*
  - 1.2 *l'ubicazione ed i dati catastali;*
  - 1.3 *la destinazione edificabile o meno all'acquisto*
  - 1.4 *controllo della corretta applicazione delle imposte (registro, ipotecarie, catastali, IVA se applicata) negli atti di trasferimento con verifica scadenza periodi di accertamento in funzione dell'eventuale applicabilità di responsabilità solidali;*
- **DATI CATASTALI**  
*Visura catastale ed estratto di mappa aggiornati*
- **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - CDU,**  
*al fine di verificare la destinazione di area edificabile all'attualità.*

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

**Claudio**  
**DURAZZI**

**Dottore**  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE**  
**DILIGENCE**  
**FISCALI**

*Una volta acquisiti i dati relativi all'area in esame la due diligence fiscale esamina le imposte cui l'area è soggetta:*

## **B) IMPOSTE GRAVANTI SULL'AREA EDIFICABILE**

### **B.1) IMPOSTE DIRETTE:**

#### **1. IRPEF e relative ADDIZIONALI REGIONALI E COMUNALI - delle Persone Fisiche non imprenditori**

- *se l'area è di proprietà di una o più PERSONE FISICHE non esercenti attività d'impresa, il proprietario del terreno o titolare di altri diritti reali (diritto di usufrutto, diritto d'uso, diritto di enfiteusi) paga l'imposta solo sul reddito agrario, non paga sul reddito dominicale in quanto per l'area è soggetta ad IMU;*
- *se l'area è di proprietà di IMPRESA INDIVIDUALE o SOCIETÀ DI PERSONE (snc e sas) l'eventuale reddito concorrerà alla determinazione del reddito d'impresa, pertanto nell'ambito della due diligence fiscale occorre verificare la coerenza dell'inquadramento contabile adottato per l'area e gli adempimenti connessi posti in essere. A seconda dell'attività esercitata l'area potrà essere configurata come;*
  - *immobile merce*
  - *immobile strumentale*
  - *immobile patrimoniale*

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
*Commercialista*  
*Revisore Legale*

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

*Una volta acquisiti i dati relativi all'area in esame la due diligence fiscale esamina le imposte cui l'area è soggetta:*

## **B) IMPOSTE GRAVANTI SULL'AREA EDIFICABILE**

### **B.1) IMPOSTE DIRETTE:**

#### **1. IRPEF e relative ADDIZIONALI REGIONALI E COMUNALI - delle Persone Fisiche non imprenditori**

- **VERIFICA RIVALUTAZIONI PREGRESSE DEL VALORE DELL'AREA**

*Qualora siano state eseguite rivalutazioni, in base ai provvedimenti legislativi succedutisi dal 2014 ad oggi, la due diligence fiscale CONTESTUALE verificherà il loro perfezionamento anche sotto il profilo documentale e per le rivalutazioni più recenti qualora sia in corso una rateizzazione la regolarità della stessa.*

## **B) IMPOSTE GRAVANTI SULL'AREA EDIFICABILE**

### **B.1) IMPOSTE DIRETTE:**

#### **2. IRES - IMPOSTA SUL REDDITO DELLE SOCIETÀ -**

*Se l'area è di proprietà di società od Enti di cui all'art 73 DPR 917/1986 - (in prevalenza società di capitali Srl, Srls, Spa, Sapa)*

*l'eventuale reddito concorrerà alla determinazione del reddito d'impresa, pertanto nell'ambito della due diligence fiscale occorre verificare la coerenza dell'inquadramento contabile adottato per l'area e gli adempimenti connessi posti in essere. A seconda dell'attività esercitata l'area potrà essere configurata come;*

- a) immobile merce*
- b) immobile strumentale*
- c) immobile patrimoniale*

#### **3. IRAP - IMPOSTA REGIONALE SULLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

*si applica alle società commerciali di persone (snc e sas) ed alle società di capitali (Srl, Srls, Spa, Sapa) i controlli della due diligence sono gli stessi previsti al punto per l'IRES.*

**Webinar**  
**18.11.2025**  
*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
*Commercialista*  
*Revisore Legale*

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

## **B) IMPOSTE GRAVANTI SULL'AREA EDIFICABILE**

### **B.2) IMPOSTE INDIRECTE**

#### **1. IVA - IMPOSTA SU VALORE AGGIUNTO**

*Si applica nel caso in cui l'area sia di proprietà di impresa commerciale sotto qualsiasi forma giuridica svolta.*

*Nel contesto della due diligence fiscale CONTESTUALE , in relazione ad un'area edificabile, normalmente non si rilevano operazioni rilevanti per la gestione ordinaria del bene ad eccezione del caso in cui l'area sia stata concessa in locazione, in questo caso occorre verificare che sia stata applicata tempo per tempo l'aliquota IVA vigente oggi del 22%.*

*Esamineremo gli altri aspetti applicativi dell'IVA più avanti trattando della due diligence fiscale per la compravendita.*

**Webinar**

**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio  
DURAZZI*

*Dottore  
Commercialista  
Revisore Legale*

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

## **B) IMPOSTE GRAVANTI SULL'AREA EDIFICABILE**

### **B.3) TRIBUTI LOCALI:**

#### **1. IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

*L' IMU è l'Imposta Municipale Propria, dovuta in relazione al possesso di immobili situati in Italia.*

*Posta come eseguita, in precedenza, la verifica sui soggetti passivi tenuti al pagamento dell'imposta, la due diligence fiscale CONTESTUALE, si pone l'obiettivo di individuare i pagamenti degli ultimi 5 anni e le modalità di calcolo adottate per la determinazione dell'imposta, oltre alla presenza di eventuali avvisi di accertamento in corso.*

*BASE IMPONIBILE per le aree fabbricabili:*

*L'art. 1 comma 746 . legge n. 160/2019 recita:*

*" .... Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."*

**Webinar**  
**18.11.2025**  
*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE**  
**DILIGENCE**  
**FISCALI**

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE**  
**DILIGENCE**  
**FISCALI**

## **B) IMPOSTE GRAVANTI SULL'AREA EDIFICABILE**

### **B.3) TRIBUTI LOCALI:**

#### **1. IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

*Inoltre:*

*L'art. 1 comma 777, lettera d) . legge n. 160/2019 prevede che i Comuni, con proprio regolamento possono:*

*“ ... d) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;”*

*La delibera sui valori edificabili è una libera scelta dell'ente e non un obbligo. Non è prevista una determinazione annuale, ma una regolamentazione periodica che può essere adeguata nel tempo.*

*Pertanto per le aree ubicate nei Comuni che hanno adottato Delibere con i valori di riferimento, la due diligence fiscale dovrà verificare se i calcoli effettuati hanno utilizzato i valori delle delibere e quindi con pagamento regolarmente effettuato siamo “praticamente” tranquilli che non vi saranno accertamenti da parte del Comune al riguardo.*

## **B) IMPOSTE GRAVANTI SULL'AREA EDIFICABILE**

### **B.3) TRIBUTI LOCALI:**

#### **1. IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

*Qualora invece, Il Comune non abbia adottato delibere con i valori delle aree edificabili*

*Oppure i valori delle Delibere emanate a giudizio del contribuente sono stati considerati non rispondenti al valore venale di comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, la due diligence fiscale dovrà valutare i calcoli effettuati e se con buona diligenza il contribuente si è avvalso di una perizia giurata redatta da proprio Tecnico di fiducia al fine di giustificare i calcoli e versamenti effettuati nell'eventuale sede di accertamento e contenzioso con il Comune. La due diligence fiscale dovrà quantificare anche il rischio di soccombenza nell'eventuale contenzioso con i relativi importi per imposta sanzioni interessi e spese.*

**Webinar**

**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio  
DURAZZI*

*Dottore  
Commercialista  
Revisore Legale*

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

## **B) IMPOSTE GRAVANTI SULL'AREA EDIFICABILE**

### **B.3) TRIBUTI LOCALI:**

#### **1. IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

*Nota per la Regione Friuli Venezia Giulia:*

*La Regione Friuli Venezia Giulia dal 1 gennaio 2023, con la legge regionale n. 17/22 ha istituito ILIA, l'imposta Locale Immobiliare Autonoma che ha sostituito l'IMU nazionale.*

*L'articolo 7, comma 6 della legge regionale 17/2022 ha introdotto l'obbligo di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree edificabili. I valori devono essere determinati avvalendosi del supporto di tecnici abilitati, competenti per materia, iscritti ad un ordine o albo professionale. Le modalità e il numero di tali tecnici devono essere individuati nel regolamento comunale sull'ILIA*

*L'articolo 7, comma 6 della legge 17/2022 non stabilisce un numero esatto di tecnici. Qualora l'Ente ritenga di adempiere all'obbligo introdotto dalla norma (nei tempi e nei modi dalla stessa previsti) avvalendosi anche di un solo tecnico, nulla vieta che ciò avvenga.*

**Webinar**  
**18.11.2025**  
*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE**  
**DILIGENCE**  
**FISCALI**

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
*Commercialista*  
*Revisore Legale*

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

## **B) IMPOSTE GRAVANTI SULL'AREA EDIFICABILE**

### **B.3) TRIBUTI LOCALI:**

#### **1. IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

*Le delibere dei Comuni, di determinazione dei valori venali delle aree edificabili produrranno i loro effetti a partire dall'1 gennaio 2025.*

*Le delibere sono soggette a revisione periodica, in un termine stabilito dal singolo Ente e comunque non oltre i 10 anni dall'ultima delibera di determinazione dei valori stessi.*

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
*Commercialista*  
*Revisore Legale*

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

## **B) IMPOSTE GRAVANTI SULL'AREA EDIFICABILE**

### **B.3) TRIBUTI LOCALI:**

#### **2. TARI - Tassa sul servizio di gestione dei rifiuti urbani**

*La TARI si applica a carico di chi dell'utilizzatore o di chi occupa a qualunque titolo, locali o aree suscettibili di produrre rifiuti urbani.*

*La due diligence fiscale CONTESTUALE, dovrà verificare se la tassa è stata pagata oppure non è stata pagata in quanto l'area in esame di fatto non è suscettibile di produrre rifiuti.*

*Si dovrà comunque prendere visione del regolamento Comunale e delle tariffe TARI per valutare eventuali valutazioni cautelative al riguardo.*



PREGIA  
ASSOCIAZIONE

Webinar

18.11.2025

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
*Commercialista*  
*Revisore Legale*

LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI

# DUE DILIGENCE FISCALE PER COMPRAVENDITA

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE**  
**DILIGENCE**  
**FISCALI**

## **A) OTTICA DELLA PARTE VENDITRICE:**

### **A1. VENDITORE PERSONA FISICA non imprenditore, società semplice o ente non commerciale**

#### *1.1. imposte dirette*

*La due diligence fiscale finalizzata alla vendita di un'area edificabile deve analizzare l'applicazione al caso in esame dell'art 67 comma 1 lett.b) del DPR 917/1986 TU*

*Il quale recita:*

*“1. Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice.....  
b).....nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria”*

*\*Anche la cessione della sola cubatura edificabile è trattata ai fini fiscali come una cessione di area edificabile.*

*Come si evince dalla norma che prevede “in ogni caso” la plusvalenza da cessione di aree edificabili è sempre imponibile a prescindere dal numero di anni trascorsi dall'atto di provenienza anche se questo è una successione.*

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
*Commercialista*  
*Revisore Legale*

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

## **A) OTTICA DELLA PARTE VENDITRICE:**

### **A1. VENDITORE PERSONA FISICA non imprenditore, società semplice o ente non commerciale**

#### *1.1. imposte dirette*

*In relazione al prezzo di acquisto dal 31/12/2024 per le provenienze da successione o donazione si distingue :*

- *aree edificabili acquistate per effetto di SUCCESSIONE:  
il prezzo di acquisto è dato dal VALORE DICHIARATO NELLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (o definito e liquidato con Agenzia delle Entrate) aumentato dell'imposta di successione e di ogni altro costo inerente)*
- *aree edificabili acquistate per effetto di DONAZIONE:  
il prezzo di acquisto è dato dal COSTO SOSTENUTO DAL DONANTE aumentato dell'imposta sulle donazioni e di ogni altro costo inerente*

#### **IMPORTANTE:**

*L'Erede od il Donatario non posso mai usufruire di eventuali rivalutazioni effettuate dal de cuius o dal donante.*

## A) OTTICA DELLA PARTE VENDITRICE:

### **A1. VENDITORE PERSONA FISICA non imprenditore, società semplice o ente non commerciale**

#### 1.1. imposte dirette

*Richiamo qui l'importanza della due diligence CONTESTUALE, in quanto può fornire alla proprietà indicazioni e valutazioni preventive, utili per eventuali decisioni future finalizzate all'alienazione. Per esempio in presenza di una dichiarazione di successione occorre riflettere bene sul valore da indicare per l'area edificabile in esame; infatti, tale valore, come appena visto, costituirà poi il COSTO FISCALMENTE RICONOSCIUTO dell'area, salve ovviamente eventuali successive spese incrementative o migliorative. Quindi anche in questa sede può essere consigliabile la consultazione del proprio Tecnico di fiducia per una perizia giurata, poiché a seconda dei casi e della tipologia di erede lo stesso potrebbe usufruire di una "rivalutazione gratuita" se con l'importo di stima rientra nelle franchigie previste per l'imposta di successione. Le imposte ipotecarie e catastali resterebbero comunque dovute nella loro misura ordinaria rispettivamente del 2% e dell' 1%, in questo caso aumenterebbero in valore assoluto in virtù dell'aumentata base imponibile, ma l'aggiornamento di valore per l'area edificabile verrebbe conseguito ad un costo largamente inferiore ai provvedimenti di rivalutazione che negli anni regolarmente vengono riproposti.*

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

**Claudio**  
**DURAZZI**

**Dottore**  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE**  
**DILIGENCE**  
**FISCALI**

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio  
DURAZZI*

*Dottore  
Commercialista  
Revisore Legale*

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

## **A) OTTICA DELLA PARTE VENDITRICE:**

### **A1. VENDITORE PERSONA FISICA *non imprenditore, società semplice o ente non commerciale***

#### *1.1. imposte dirette*

*La due diligence fiscale avrà ad oggetto i calcoli relativi alla quantificazione della plusvalenza attesa dall'ipotizzato atto di trasferimento.*

*A questi fini, la plusvalenza è data dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto aumentato dei costi inerenti al bene (art. 68 comma 1 del TUIR)*

*PLUSVALENZA = CORRISPETTIVO PERCEPITO – COSTO  
ACQUISTO + eventuali costi incrementativi.*

*La due diligence fiscale prenderà in esame eventuali RIVALUTAZIONI di anni precedenti con le quali il valore dell'area è stato rivalutato con perizia asseverata e pagamento della relativa imposta sostitutiva.*

## A) OTTICA DELLA PARTE VENDITRICE:

### **A1. VENDITORE PERSONA FISICA non imprenditore, società semplice o ente non commerciale**

#### *1.1. imposte dirette*

#### IMPOSTA DOVUTA SULLA PLUSVALENZA

TASSAZIONE SEPARATA ( *ex art 17 comma 1 lett-g-bis del TUIR DPR 917/86*)

#### CALCOLO DELL'IMPOSTA:

*L'art 21 comma 1 del TUIR DPR 917/86. prevede che L'IRPEF sulla plusvalenza venga calcolata con un'aliquota corrispondente alla metà del reddito complessivo netto del contribuente nei due anni precedenti all'anno in cui è stato stipulato l'atto di vendita dal quale scaturisce la plusvalenza. Il contribuente nella Dichiarazione dei redditi dovrà compilare l'apposito rigo del quadro RM redditi diversi e versare la ritenuta d'acconto del 20%. Successivamente l'Agenzia delle Entrate invierà i conteggi definitivi con la detrazione della ritenuta d'acconto versata.*

**Webinar**  
**18.11.2025**  
*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

## A) OTTICA DELLA PARTE VENDITRICE:

### **A1. VENDITORE PERSONA FISICA non imprenditore, società semplice o ente non commerciale**

#### *1.1. imposte dirette*

#### IMPOSTA DOVUTA SULLA PLUSVALENZA

*Qualora risulti più conveniente per il contribuente la tassazione ordinaria, lo stesso in Dichiarazione dei redditi nel quadro RM barrerà la casella di opzione nell'apposito rigo, per la Dichiarazione Redditi 2025 era il rigo RM2 , con questa opzione l'importo della plusvalenza si sommerrà agli altri redditi dell'anno conseguiti dal contribuente con la relativa soggezione alla tassazione ordinaria e relativa aliquota marginale afferente allo Stesso contribuente.*

**Webinar**  
**18.11.2025**  
*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
*Commercialista*  
*Revisore Legale*

**LE DUE**  
**DILIGENCE**  
**FISCALI**

## **A) OTTICA DELLA PARTE VENDITRICE:**

**A1. VENDITORE PERSONA FISICA non imprenditore, società semplice o ente non commerciale**

*1.1. imposte dirette*

*RIVALUTAZIONI A REGIME DAL 01 GENNAIO 2025 PER AREE EDIFICABILI DETENUTE NON IN REGIME DI IMPRESA*

*Soggetti interessati:*

- *Persone fisiche*
- *Società semplici*
- *Associazioni professionali*
- *Enti non commerciali*

*L'art 1 comma 30 Legge 207/2024 Legge di Bilancio 2025 ha stabilizzato definitivamente la possibilità di rideterminare il costo di acquisto anche delle aree edificabili.*

*La rivalutazione potrà essere effettuata qualora l'area sia posseduta alla data del 01 gennaio dell'anno di riferimento.*

*In vista di un trasferimento è necessario che la perizia sia predisposta prima del rogito ma comunque asseverata entro il 30 novembre dell'anno stesso. Consigliato comunque redazione ed asseverazione prima del rogito.*

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
*Commercialista*  
*Revisore Legale*

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

## **A) OTTICA DELLA PARTE VENDITRICE:**

**A1. VENDITORE PERSONA FISICA *non imprenditore, società semplice o ente non commerciale***

*1.1. imposte dirette*

*RIVALUTAZIONI A REGIME DAL 01 GENNAIO 2025 PER AREE EDIFICABILI DETENUTE NON IN REGIME DI IMPRESA*

*La due diligence fiscale oltre a controllare la sussistenza dei requisiti soggettivi e oggettivi, ipotizzato o conosciuto il valore di perizia procederà alla simulazione del calcolo per l'imposta sostitutiva applicando l'aliquota del 18% in vigore dal 01/01/2025.*

## A) OTTICA DELLA PARTE VENDITRICE:

### **A1. VENDITORE PERSONA FISICA non imprenditore, società semplice o ente non commerciale**

#### 1.1. imposte dirette

#### VALUTAZIONI DI CONVENIENZA:

*dal confronto tra il costo fiscalmente riconosciuto, in essere con l'ipotizzato prezzo di vendita, si potranno determinare l'onere fiscale nelle due ipotesi:*

#### 1) VENDITA SENZA RIVALUTAZIONE

*Con calcolo della plusvalenza sull'attuale costo fiscalmente riconosciuto oltre spese ed oneri incrementativi applicabili al caso in esame. E quindi confrontando le opzioni di TASSAZIONE SEPARATA od ORDINARIA;*

#### 2) VENDITA CON RIVALUTAZIONE

*Procedendo agli adempimenti sopra descritti e pagamento dell'imposta sostitutiva attualmente del 18% sul valore di stima della perizia asseverata.*

*Come si evince da quanto sopra esposto una discriminante decisiva per la decisione da assumere è l'ENTITA' DELLA PLUSVALENZA. Quanto più la plusvalenza è elevata quanto più sarà vantaggiosa la scelta per la VENDITA CON RIVALUTAZIONE.*

**Webinar**  
**18.11.2025**  
*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

## A) OTTICA DELLA PARTE VENDITRICE:

### ***A1. VENDITORE PERSONA FISICA non imprenditore, società semplice o ente non commerciale***

#### *1.2. imposte indirette*

*Sulla parte venditrice PERSONA FISICA non imprenditore, società semplice o ente non commerciale non gravano le imposte INDIRETTE relative all'atto di trasferimento (imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale)*

**Webinar**  
**18.11.2025**  
*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE**  
**DILIGENCE**  
**FISCALI**

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE**  
**DILIGENCE**  
**FISCALI**

## **A) OTTICA DELLA PARTE VENDITRICE:**

### **A2. VENDITORE IMPRENDITORE INDIVIDUALE O SOCIETÀ COMMERCIALE DI PERSONE O DI CAPITALI (*snc, sas, Srl Srls, Spa, Sapa*)**

#### *2.1. imposte dirette*

*La vendita di aree edificabili da parte di imprese commerciali, rientrando fra i beni iscritti in bilancio nell'attivo circolante generano:*

*a) RICAVI se poste in essere da imprese operanti nel settore edile ed immobiliare, in quanto afferenti alla loro attività caratteristica; L'eventuale maggior ricavo rispetto al prezzo di acquisto genererà un margine di contribuzione al risultato d'esercizio dell'anno di riferimento e verrà assoggettato alla normale imposizione fiscale a cui l'impresa venditrice risulta soggetta.*

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE**  
**DILIGENCE**  
**FISCALI**

## **A) OTTICA DELLA PARTE VENDITRICE:**

### **A2. VENDITORE IMPRENDITORE INDIVIDUALE O SOCIETÀ COMMERCIALE DI PERSONE O DI CAPITALI (snc, sas, Srl Srls, Spa, Sapa)**

#### *2.1. imposte dirette*

*La vendita di aree edificabili da parte di imprese commerciali, rientrando fra i beni iscritti in bilancio nell'attivo circolante generano:*

*b) PLUSVALENZE imponibili oppure minusvalenze deducibili, qualora poste in essere da imprese al di fuori della loro gestione caratteristica ed in questo caso i beni sono iscritti in bilancio tra le immobilizzazioni.*

*Anche in questo caso la Plusvalenza concorre alla determinazione del reddito d'impresa distinguendo, ai sensi dell'art 86 comma 4 del TUIR DPR 917/86:*

- *NEL PERIODO D'IMPOSTA IN CUI E' CONSEGUITA se l'area edificabile è posseduta per un periodo inferiore a 3 anni;*
- *IN 5 ANNI compreso il periodo d'imposta in cui la plusvalenza è conseguita optando in Dichiarazione dei redditi per la rateizzazione in 5 quote di uguale importo.*

## A) OTTICA DELLA PARTE VENDITRICE:

### A2. VENDITORE IMPRENDITORE INDIVIDUALE O SOCIETÀ COMMERCIALE DI PERSONE O DI CAPITALI (*snc, sas, Srl Srls, Spa, Sapa*)

#### 2.2. imposte indirette

*Conducendo il venditore un' attività commerciale siamo in ambito IVA. La cessione da parte di un **soggetto passivo Iva** di un terreno edificabile è **imponibile Iva, con aliquota del 22% e sconta**, in applicazione del principio di alternatività Iva - registro (articolo 40 D.P.R. 131/1986), **l'imposta di registro e le imposte ipo-catastali in misura fissa** (200 euro cadauna).*

**Webinar**  
**18.11.2025**  
*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
*Commercialista*  
*Revisore Legale*

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
*Commercialista*  
*Revisore Legale*

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

## **B) OTTICA DELLA PARTE ACQUIRENTE**

### ***B1. ACQUIRENTE PERSONA FISICA non imprenditore***

#### *1.1. imposte dirette*

*Al momento dell'acquisto non gravano imposte dirette sull'acquirente egli dovrà preventivamente prendere conoscenza della DUE DILIGENCE FISCALE CONTESTUALE dalla quale attingerà le informazioni utili anche in relazione all'incidenza dell'IMU e degli altri tributi locali relativi all'area edificabile.*

**Webinar**

**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio  
DURAZZI*

*Dottore  
Commercialista  
Revisore Legale*

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

## **B) OTTICA DELLA PARTE ACQUIRENTE**

### **B1. ACQUIRENTE PERSONA FISICA *non imprenditore***

#### *1.2. imposte indirette*

*Al fine di determinare le imposte indirette applicabili alla compravendita occorre distinguere se:*

- ***venditore è una persona fisica non imprenditore:***  
*La cessione di un'area edificabile effettuata da una persona fisica non imprenditore essendo un'operazione fuori campo Iva, è soggetta, ai fini dell'imposizione indiretta, al seguente trattamento impositivo: imposta di registro in misura pari al 9% (con il minimo di 1.000 euro); imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna.*
- ***venditore è un'impresa commerciale: si applica quanto esposto al precedente punto A2.1.2)***  
*Trattandosi di attività commerciali siamo in ambito IVA. La cessione da parte di un soggetto passivo Iva di un terreno edificabile è imponibile Iva, con aliquota del 22% e sconta, in applicazione del principio di alternatività Iva – registro (articolo 40 D.P.R. 131/1986), l'imposta di registro e le imposte ipo-catastali in misura fissa (200 euro cadauna).*

## **B) OTTICA DELLA PARTE ACQUIRENTE**

**B2. ACQUIRENTE imprenditore, ditta individuale o società di persone (snc, sas) o società commerciale di capitali (Srl, Srls, Spa, Sapa)**

### *2.1. imposte dirette*

*Al momento dell'acquisto non gravano imposte dirette sull'acquirente egli dovrà preventivamente prendere conoscenza della DUE DILIGENCE FISCALE CONTESTUALE dalla quale attingerà le informazioni utili anche in relazione all'incidenza dell'IMU e degli altri tributi locali relativi all'area edificabile.*

**Webinar**  
**18.11.2025**  
*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE**  
**DILIGENCE**  
**FISCALI**

## **B) OTTICA DELLA PARTE ACQUIRENTE**

**B2. ACQUIRENTE imprenditore, ditta individuale o società di persone (snc, sas) o società commerciale di capitali (Srl, Srls, Spa, Sapa)**

### *2.2. imposte indirette*

*Al fine di determinare le imposte indirette applicabili alla compravendita occorre distinguere se:*

- ***venditore è una persona fisica non imprenditore:***  
*La cessione di un'area edificabile effettuata da una persona fisica non imprenditore essendo un'operazione fuori campo Iva, è soggetta, ai fini dell'imposizione indiretta, al seguente trattamento impositivo: imposta di registro in misura pari al 9% (con il minimo di 1.000 euro); imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna.*
- ***venditore è un'impresa commerciale: si applica quanto esposto al precedente punto A2.1.2)***  
*Trattandosi di attività commerciali siamo in ambito IVA.  
La cessione da parte di un soggetto passivo Iva di un terreno edificabile è imponibile Iva, con aliquota del 22% e sconta, in applicazione del principio di alternatività Iva - registro (articolo 40 D.P.R. 131/1986), l'imposta di registro e le imposte ipo-catastali in misura fissa (200 euro cadauna).*

## **C1. RISCHI FISCALI PER LA PARTE VENDITRICE**

### *1.1. imposte dirette*

*I rischi fiscali afferenti alla parte venditrice in sintesi:*

#### **a) Calcolo e versamento imposte sulla Plusvalenza**

*Rischio Principale: errato od omesso calcolo e versamento che espone a:*

*Accertamento IRPEF/IRES: L'Agenzia delle Entrate può contestare l'omessa dichiarazione del reddito.*

*Sanzioni: per omesso versamento d'imposta (fino al 240% dell'imposta dovuta in caso di omessa dichiarazione) e interessi.*

#### **b) Rideterminazione dei Valori utilizzati con eventuali Rivalutazioni (Affrancamento)**

*Rischio: La perizia potrebbe non essere conforme ai criteri urbanistici o il valore potrebbe essere contestato dall'Agenzia delle Entrate, ciò espone all'attività di accertamento della stessa che può disconoscere il valore affrancato, ricalcolare la plusvalenza in base al valore reale di mercato e richiedere le maggiori imposte dirette (IRPEF/IRES) dovute.*

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

**Claudio**  
**DURAZZI**

**Dottore**  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE**  
**DILIGENCE**  
**FISCALI**

**C1. RISCHI FISCALI PER LA PARTE VENDITRICE**

*1.1. imposte dirette*

*I rischi fiscali afferenti alla parte venditrice in sintesi:*

**c) IMU – ACCERTAMENTI SUI PERIODI PREGRESSI**

*Rischio: Il Comune può accertare un valore dell'area (ai fini IMU) superiore a quello utilizzato dal venditore per i versamenti degli anni precedenti.*

*Procedendo alla richiesta di una maggiore IMU, con relative sanzioni e interessi per gli anni non prescritti (solitamente 5 anni).*

**d) RISCHI RETTIFICHE SUL REDDITTO A SEGUITO  
ACCERTAMENTO SUL VALORE NORMALE**

*per IL VENDITORE IMPRESA COMMERCIALE, l' eventuale accertamento da parte dell' Agenzia delle Entrate con un Valore normale superiore a quello dichiarato, può comportare la presunzione legale di avere conseguito ricavi maggiori di quelli dichiarati, con relativa inversione dell'onere della prova.*

**Webinar**  
**18.11.2025**  
*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

## **C1. RISCHI FISCALI PER LA PARTE VENDITRICE**

### *1.2. imposte indirette*

#### *IMPOSTA DI REGISTRO - ipotecaria e catastale - Accertamento di Maggior Valore da parte dell'Agenzia delle Entrate*

*Anche se l'imposta di registro è pagata dall'acquirente, il venditore è responsabile in solido per l'imposta dovuta e le relative sanzioni.*

- **Rischio:** *se il valore dichiarato nell'atto è ritenuto troppo basso dall'Agenzia delle Entrate, entrambi i contraenti (venditore e acquirente) ricevono un avviso di accertamento.*
- **Conseguenze:** *il venditore è tenuto a pagare, in solido con l'acquirente, la maggiore imposta di registro, sanzioni e interessi.*

*Questo rischio merita di ricevere la massima attenzione da parte del venditore, assumono particolare rilievo le garanzie e cautele da ottenere o adottare al riguardo. Qualora l'acquirente sia un'impresa commerciale, soggetta anche all'aleatorietà del proprio andamento economico sarebbe fortemente consigliata, se fattibile nel contesto della trattativa, una quantificazione prudentiale degli eventuali importi che potrebbero scaturire da un eventuale accertamento per far costituire alla parte acquirente un deposito cauzionale presso il Notaio rogante.*

**Webinar**  
**18.11.2025**  
*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE**  
**DILIGENCE**  
**FISCALI**

## **C1. RISCHI FISCALI PER LA PARTE VENDITRICE**

### *1.2. imposte indirette*

#### IVA – IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

##### *Errata Applicazione del Regime Fiscale*

*Se il venditore è un'impresa commerciale la cessione è soggetta a IVA. Qualora invece dell'IVA venga erroneamente applicata l'imposta di registro, si commette una violazione sostanziale.*

- **Rischio:** l'Agenzia può richiedere il versamento dell'IVA evasa.
- **Conseguenze:** sanzioni per omesso versamento IVA, che sono generalmente molto severe.

#### CORRISPETTIVO DI VENDITA INFERIORE AL VALORE NORMALE

*anche in questo caso l'eventuale accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate di un Valore normale superiore a quello dichiarato, può comportare la presunzione legale di avere posto in essere operazioni imponibili superiori a quelle dichiarate e quindi con possibile recupero dell'imposta con relative sanzioni ed interessi.*

**Webinar**  
**18.11.2025**  
*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE**  
**DILIGENCE**  
**FISCALI**

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE**  
**DILIGENCE**  
**FISCALI**

## **C) RISCHI FISCALI NEL TRASFERIMENTO DI AREE EDIFICABILI**

### **C2. RISCHI FISCALI PER LA PARTE ACQUIRENTE**

*I rischi fiscali della parte acquirente si rilevano principalmente nel contesto delle:*

#### **2.1 IMPOSTA DI REGISTRO – IMPOSTA IPOTECARIA – IMPOSTA CATASTALE**

*Come esaminato con riferimento al rischio per solidarietà nel paragrafo relativo alla parte venditrice, in questa sede l'acquirente come primo obbligato al pagamento delle IMPOSTE DI REGISTRO , IPOTECARIA E CATASTALE si deve preoccupare di fare le adeguate valutazioni in ordine alla congruità rispetto al valore normale del prezzo dichiarato nel rogito di compravendita.*

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE**  
**DILIGENCE**  
**FISCALI**

## **C) RISCHI FISCALI NEL TRASFERIMENTO DI AREE EDIFICABILI**

### **C2. RISCHI FISCALI PER LA PARTE ACQUIRENTE**

*I rischi fiscali della parte acquirente si rilevano principalmente nel contesto delle:*

#### **2.1. IMPOSTA DI REGISTRO – IMPOSTA IPOTECARIA – IMPOSTA CATASTALE**

*Quindi il rischio da monitorare si ha:*

- *Se il valore dichiarato nell'atto è ritenuto troppo basso dall'Agenzia delle Entrate, entrambi i contraenti (venditore e acquirente) ricevono un avviso di accertamento.*
- *L'acquirente è il primo obbligato tenuto a pagare, in solido con il venditore la maggiore imposta di registro, sanzioni e interessi.*
- *Come mitigare il rischio:*
  - *Farsi rilasciare una perizia giurata di stima da un tecnico abilitato prima dell'atto, che attesti il valore di mercato. Questo valore periziato costituisce un valore minimo di riferimento ai fini fiscali, anche se l'Agenzia delle Entrate procederà a richiedere la valutazione all'Agenzia del Territorio competente.*
  - *La perizia di parte acquirente può costituire comunque un deterrente per l'Agenzia delle Entrate dall'assumere valutazioni eccessivamente distanti.*
  - *Dichiarare un valore congruo, basato su parametri oggettivi e comparabili.*

## **C2. RISCHI FISCALI PER LA PARTE ACQUIRENTE**

*I rischi fiscali della parte acquirente si rilevano principalmente nel contesto delle:*

### *2.2. IVA*

*Qui riprendiamo sostanzialmente a parti invertite le stesse considerazioni svolte al precedente paragrafo C1.2.2 IVA per la parte venditrice,*

*Anche la parte acquirente è soggetta a:*

- ***Errata Applicazione del Regime Fiscale*** (IVA vs Imposta di Registro) Il regime fiscale (IVA o Imposta di Registro) applicabile alla cessione dipende dalla natura del venditore (privato, impresa non costruttrice, impresa costruttrice, ecc.).
- ***Rischio:*** Se l'atto viene assoggettato a Imposta di Registro (9%) quando avrebbe dovuto essere assoggettato a IVA (con aliquote diverse), o viceversa, l'Agenzia delle Entrate può contestare l'operazione.
- ***Conseguenze:*** Richiesta di versamento dell'imposta corretta, con sanzioni e interessi.

**Webinar**  
**18.11.2025**  
*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

## **C2. RISCHI FISCALI PER LA PARTE ACQUIRENTE**

*I rischi fiscali della parte acquirente si rilevano principalmente nel contesto delle:*

### **2.2. IVA**

*Qui riprendiamo sostanzialmente a parti invertite le stesse considerazioni svolte al precedente paragrafo C1.2.2 IVA per la parte venditrice,*

*Anche la parte acquirente è soggetta a:*

- **PREZZO DI ACQUISTO INFERIORE AL VALORE NORMALE**

*anche in questo caso l'eventuale accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate di un Valore normale superiore a quello dichiarato, può comportare la presunzione legale di avere posto in essere operazioni imponibili superiori a quelle dichiarate e quindi con possibile recupero dell'imposta con relative sanzioni ed interessi.*

**Webinar**  
**18.11.2025**  
*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
*Commercialista*  
*Revisore Legale*

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

## **C2. RISCHI FISCALI PER LA PARTE ACQUIRENTE**

*I rischi fiscali della parte acquirente si rilevano principalmente nel contesto delle:*

### *2.3. Accertamento IMU da Parte del Comune*

***Rischio:** Oltre all’Agenzia delle Entrate, anche il Comune ha poteri di accertamento. Può richiedere il pagamento di una maggiore IMU (Imposta Municipale Unica) se ritiene che l’area sia stata sottostimata ai fini dell’imposta, utilizzando il valore venale come base imponibile.*

**Webinar**  
**18.11.2025**  
*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
*Commercialista*  
*Revisore Legale*

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore*  
**Commercialista**  
**Revisore Legale**

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

## **C) RISCHI FISCALI NEL TRASFERIMENTO DI AREE EDIFICABILI**

### **C2. RISCHI FISCALI PER LA PARTE ACQUIRENTE**

*I rischi fiscali della parte acquirente si rilevano principalmente nel contesto delle:*

#### *2.4. Responsabilità Solidale e Privilegi sopra gli immobili*

*Oltre alla responsabilità solidale della parte acquirente per l'atto da essa stipulato, La parte acquirente è responsabile in solido con il venditore anche per il pagamento dell'imposta di registro e delle relative sanzioni per atti precedenti (ad esempio, se aveva a sua volta acquistato il terreno sottostimandolo) o ha altri debiti fiscali legati al bene, l'Agenzia può rivalersi sull'acquirente attuale per recuperare le somme dovute.*

- **Conseguenze:** *l'acquirente potrebbe vedersi notificare cartelle esattoriali per imposte non versate da un soggetto terzo.*
- **Come attenuare il rischio:** *è fondamentale, effettuare tutte le verifiche ipotecarie e catastali e assicurarsi della regolarità fiscale pregressa del bene, se possibile cercare di ottenere dalla parte venditrice il CERTIFICATO UNICO DEBITI TRIBUTARI rilasciato dall'Agenzia delle Entrate.*

**Webinar**  
**18.11.2025**

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

**Claudio  
DURAZZI**

**Dottore  
Commercialista  
Revisore Legale**

**LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI**

## **Concludo la trattazione riportando in estratto l'art 2772 del Codice Civile relativo al PRIVILEGIO DELLO STATO**

*Hanno pure privilegio i crediti dello Stato per ogni tributo indiretto, nonché quelli derivanti dall'applicazione dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili, sopra gli immobili ai quali il tributo si riferisce.*

*I crediti dello Stato, derivanti dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, hanno privilegio, in caso di responsabilità solidale del cessionario, sugli immobili che hanno formato oggetto della cessione o ai quali si riferisce il servizio prestato.*

*Egual privilegio hanno i crediti di rivalsa, verso il cessionario ed il committente, previsti dalle norme relative all'imposta sul valore aggiunto, sugli immobili che hanno formato oggetto della cessione o ai quali si riferisce il servizio.*

*Il privilegio non si può esercitare in pregiudizio dei diritti che i terzi hanno anteriormente acquistato sugli immobili .....*"

Webinar  
18.11.2025

*Economia delle  
aree edificabili  
e valutazione  
dei rischi*

*Claudio*  
**DURAZZI**

*Dottore  
Commercialista  
Revisore Legale*

LE DUE  
DILIGENCE  
FISCALI

# ***Claudio Durazzi***

Dottore Commercialista - Revisore Legale

**RSA - Edilizia - Immobili - Terzo Settore - Enti Religiosi**

Via del Parlamento Europeo 5 – 50018 Scandicci FI

Tel. 055 7320168 – Cell. 3398637749

Email: [claudiodurazzi@studiodurazzi.it](mailto:claudiodurazzi@studiodurazzi.it)