

INDICE

❑ Schemi principali	pag.	15
■ Cessione fabbricati - regime IVA	»	15
■ Locazione fabbricati - regime IVA	»	15
■ Cessioni di fabbricati - aliquote IVA	»	16
■ Nuove costruzioni - aliquote IVA	»	16
■ Operazioni su fabbricati Tupini - aliquote IVA	»	17
■ Cessione di fabbricati Tupini e loro porzioni - aliquote IVA	»	17
■ Interventi di recupero - aliquote IVA	»	18
■ Aliquote ridotte - riforma futura	»	18

Sezione Prima - CONCETTI GENERALI

❑ Presupposto oggettivo: terreni e fabbricati	pag.	20
■ Cessioni e conferimenti di aziende	»	20
■ Edifici, fabbricati e porzioni di fabbricati: definizione	»	24
■ Mutamenti delle qualifiche catastali	»	26
■ Case prefabbricate	»	28
■ I fabbricati abitativi	»	28
■ I fabbricati strumentali	»	28
■ Le pertinenze	»	29
■ Complementi del fabbricato	»	31
■ Fabbricati non ultimati (rustici)	»	32
■ Fabbricati in corso di ristrutturazione	»	33
■ I residence turistico-alberghieri	»	33
■ Agriturismi	»	34
■ Fabbricati da demolire	»	34
■ Unità collabenti (F2)	»	36
■ Unità in corso di costruzione (F3)	»	37
■ Unità in corso di definizione (F4)	»	37
■ Terreni edificabili	»	37
■ Aree destinate a parcheggio	»	42
■ Fabbricati censiti come terreni	»	43
■ Aree con sovrastante impianto di lavaggio	»	44
■ Cubatura	»	44
❑ Presupposto soggettivo	pag.	46
■ Esercenti attività di impresa	»	46
■ Società commerciali	»	47
■ Le cooperative edilizie	»	48
■ La società semplice	»	49

■ La soggettività passiva di persone fisiche ed enti non societari.....	»	50
■ Soggettività passiva nel diritto comunitario	»	54
■ I beni appartenenti all'impresa.....	»	58
□ Aggregazioni tra imprese.....	pag.	62
■ I raggruppamenti temporanei di imprese (RTI).....	»	62
■ La società consortile (che subentra ad un RTI).....	»	64
■ I consorzi	»	66
■ Le reti di impresa.....	»	72
□ Imprese costruttrici ed imprese di ripristino.....	pag.	75
■ Disciplina delle cessioni e delle locazioni di fabbricati.....	»	75
■ Definizione di impresa costruttrice e di ripristino	»	76
■ Impresa costruttrice e di ripristino e lavori parziali	»	77
■ Effettività nell'esecuzione delle opere	»	78
■ Cambi di destinazione d'uso senza opere ed imprese di ripristino.....	»	79
■ Imprese costruttrici ed operazioni straordinarie.....	»	80
□ Tempistiche	pag.	81
■ Momento di effettuazione delle operazioni.....	»	81
■ Esigibilità differita	»	82
■ Espropriazioni: momento impositivo	»	84
■ Momento impositivo delle permuta	»	84
■ Cooperative edilizie: momento impositivo.....	»	85
■ Individuazione del momento di pagamento del corrispettivo	»	86
■ Acconti.....	»	87
■ Caparra.....	»	89
■ Ritenute di garanzia negli appalti pubblici.....	»	90
□ Materie prime e semilavorati.....	pag.	92
■ Cessione di beni finiti: schema riassuntivo.....	»	92
■ Individuazione dei beni finiti.....	»	93
■ Materie prime e semilavorati	»	96
□ IVA in edilizia e contenzioso.....	pag.	97
■ Poteri dell'Amministrazione finanziaria di contestazione delle certificazioni comunali.....	»	97
■ Le responsabilità dell'erronea fatturazione	»	97
■ Rivalsa	»	98
■ Rimborso dell'IVA addebitata per errore	»	100
■ Detrazione IVA addebitata con aliquota superiore.....	»	102
■ Erronea applicazione del reverse charge e detrazione IVA	»	103
■ Sanzioni e ravvedimento nel reverse charge.....	»	104
■ Ravvedimento sul reverse charge e rimozione degli errori	»	107
■ Sanzioni per erronee fatturazioni e diritto comunitario	»	110
■ Solidarietà del privato nell'acquisto di immobili.....	»	111
■ Presunzioni di cessione in nero	»	112
■ Distruzione di beni e trasformazione di beni di minor valore.....	»	115
■ Decadenza dalle agevolazioni.....	»	117

Sezione Seconda - LE OPERAZIONI IMMOBILIARI

□ Operazioni onerose	pag. 122
■ Cessione di beni	» 122
■ Le vendite con riserva della proprietà	» 124
■ Locazioni con clausola di trasferimento vincolante per ambedue le parti	» 124
■ Prestazioni di servizi	» 126
■ Le obbligazioni di fare, non fare o permettere	» 126
■ Nomina di un terzo in un preliminare	» 127
■ Cessione di contratti	» 128
■ Accessione	» 128
■ Operazioni societarie	» 129
■ Espropri	» 129
■ Permute	» 131
■ Migliorie su beni in locazione	» 133
■ Spese sopportate per conto di altro soggetto	» 134
■ Dazioni in pagamento	» 134
■ Project financing (partenariato pubblico-privato)	» 135
■ Noleggi	» 140
□ Operazioni senza corrispettivo	pag. 141
■ Cessioni gratuite di beni	» 141
■ Cessione gratuita di opere di urbanizzazione	» 141
■ Altre cessioni gratuite verso enti pubblici	» 143
■ Autoconsumo ed estromissione di beni	» 144
■ Assegnazione ai soci	» 147
■ Trasformazione in società semplice	» 149
■ Prestazioni di servizi gratuite	» 149
■ Utilizzo privato di immobili aziendali	» 151
■ Contratti a favore di terzi	» 151
■ Redistribuzione e lottizzazione	» 152
□ Cessione di immobili	pag. 154
■ Cessione di terreni	» 154
■ Cessioni di fabbricati abitativi	» 154
■ Cessione di fabbricati strumentali	» 156
■ Cessione di fabbricati ristrutturati	» 157
■ Cessione di fabbricati e cambio di destinazione d'uso	» 157
■ Ultimazione del fabbricato	» 158
■ Cessione di fabbricati non ultimati	» 159
■ Imponibilità IVA per opzione e reverse charge	» 160
■ Cessione di pertinenze	» 161
■ Box auto: aliquote IVA	» 162
■ Cessione di fabbricato per atto della pubblica autorità	» 163

❑ Costruzione	pag. 164
■ Ampliamento.....	» 164
■ Case prefabbricate.....	» 164
■ Demolizione e ricostruzione di fabbricato	» 165
■ Lavori di completamento: ultimazione della costruzione	» 165
■ Opere di urbanizzazione accessorie	» 165
■ Riserve ed IVA.....	» 166
■ Prestazioni professionali.....	» 166
❑ Locazione di immobili	pag. 167
■ Definizione di locazione	» 167
■ Sublocazioni, cessione e risoluzione di contratti.....	» 172
■ Concessione immobile ad uso ufficio.....	» 173
■ Locazione ad uso turistico	» 173
■ Comodato contro migliorie: permuta e locazione.....	» 176
■ Locazione ed oneri accessori.....	» 176
■ Indennità per la perdita di avviamento commerciale.....	» 177
■ Regime IVA delle locazioni immobiliari	» 178
■ Locazioni di fabbricati abitativi	» 179
■ Locazioni di fabbricati strumentali.....	» 181
■ Locazione di parcheggi.....	» 181
❑ Leasing e rent to buy.....	pag. 183
■ Il leasing	» 183
■ Il lease-back.....	» 187
■ Il rent to buy.....	» 188
❑ Base imponibile delle operazioni immobiliari.....	pag. 192
■ Corrispettivo.....	» 192
■ Base imponibile per le permuta	» 194
■ La base imponibile per le operazioni infragruppo.....	» 194
■ Il costo attualizzato.....	» 195
■ Base imponibile per le prestazioni di servizi gratuite	» 202
■ Base imponibile per gli espropri	» 203
■ Accessorietà e corrispettivo unico.....	» 204
❑ Contratti di appalto	pag. 208
■ Definizione di appalto.....	» 208
■ Fac simile contratto di appalto	» 210
■ Distinzione tra appalto e fornitura con posa	» 211
■ Contratto di prestazione d'opera	» 221
■ Subappalti	» 222
■ Fac simile contratto di subappalto.....	» 223

Sezione Terza - DETRAZIONE IVA IN EDILIZIA

☐ Indetraibilità IVA nel settore dell'edilizia - principi generali	pag. 228
■ Schemi di detraibilità sui fabbricati abitativi.....	» 229
■ Schemi di detraibilità sui fabbricati strumentali	» 232
■ Detrazione su immobili di terzi.....	» 233
■ Detrazioni pro-quota.....	» 233
■ Detraibilità e gestione immobiliare.....	» 234
☐ Indetraibilità oggettiva	pag. 237
■ Precedenti riferimenti normativi e lettura della prassi.....	» 237
■ I fabbricati abitativi.....	» 238
■ IVA non ammessa in detrazione.....	» 239
■ Presupposto soggettivo.....	» 239
■ Imprese con locazioni che formano pro-rata	» 241
■ Aperture alla detrazione di prassi e giurisprudenza.....	» 241
■ Trasformazione di fabbricati (cambi di destinazione d'uso)	» 244
☐ Indetraibilità mirata	pag. 246
■ Locazioni esenti ed indetraibilità mirata	» 246
■ Cessioni esenti ed indetraibilità mirata.....	» 247
☐ Indetraibilità da pro-rata	pag. 249
■ Attività propria nel settore immobiliare	» 249
■ Gestione immobiliare come prosecuzione di un'attività principale	» 254
■ Altre operazioni che non rilevano nel calcolo del pro-rata	» 255
■ Casi particolari di determinazione del pro-rata.....	» 256
■ Pro-rata provvisorio	» 257
☐ Separazione delle attività nel settore immobiliare	pag. 258
■ Convenienza alla separazione delle attività	» 258
■ Separazione delle attività nel settore immobiliare	» 258
■ Decorrenza e modalità di opzione	» 260
■ Adempimenti contabili	» 261
■ Detrazione e passaggi interni	» 261
☐ Rettifica della detrazione	pag. 264
■ Normativa nazionale.....	» 264
■ Rettifica della detrazione e leasing.....	» 270
■ Normativa comunitaria.....	» 272
■ Normativa nazionale e comunitaria a confronto	» 274
■ Rettifiche nel settore immobiliare - Circolare n. 12/2007	» 274
■ Esemplicazioni	» 275

Sezione Quarta - INTERVENTI DI RECUPERO ED ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

☐ Concetti generali	pag. 278
■ Inquadramento normativo fiscale	» 278
■ Inquadramento normativo urbanistico	» 279
■ Differenze tra la Legge n. 457/1978 E il D.P.R. n. 380/2001	» 281
■ Il rispetto della Legge n. 457/1978	» 281
■ Individuazione degli interventi e legislazione regionale.....	» 282
■ I poteri dell'amministrazione finanziaria di contestazione delle certificazioni comunali.....	» 282
■ Interventi su parti esterne all'edificio	» 283
■ Interventi multipli.....	» 284
■ Manutenzione ordinaria	» 284
■ Manutenzione straordinaria	» 285
■ Restauro e risanamento conservativo.....	» 287
■ Ristrutturazione edilizia.....	» 288
■ Ristrutturazione urbanistica	» 291
■ Casi particolari	» 292
☐ Restauro e ristrutturazione	pag. 296
■ Oggetto dell'agevolazione.....	» 296
■ Committenti dei lavori di recupero.....	» 296
■ Tipi di contratto	» 297
■ Prestazioni accessorie a quella principale.....	» 297
■ Immobili da ristrutturare	» 300
■ I piani di recupero	» 302
■ Il rispetto delle norme urbanistiche.....	» 302
■ Documentazione richiesta	» 303
☐ La cessione di immobile ristrutturato	pag. 304
■ Cessione di immobile in corso di restauro.....	» 304
■ Recupero effettuato prima della Legge n. 457/1978.....	» 304
☐ Le manutenzioni ordinarie e straordinarie su fabbricati abitativi	pag. 305
■ Disciplina comunitaria.....	» 305
■ Fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.....	» 306
■ Tipologia degli interventi agevolati	» 308
■ Committenti dei lavori	» 313
■ Beni significativi.....	» 314
■ Modalità di fatturazione	» 321
☐ La manutenzione straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica	pag. 325
■ Edilizia residenziale	» 325
■ Edilizia pubblica	» 325
■ Prestazioni di servizi: appalti e prestazioni professionali.....	» 326

❑ Eliminazione delle barriere architettoniche	pag. 327
■ Barriere architettoniche: definizione	» 327
■ Tipi di interventi	» 327

Sezione Quinta - OPERE EDILIZIE

❑ Fabbricati Tupini	pag. 332
■ Cessione di fabbricati Tupini e loro porzioni.....	» 333
■ Appalti per costruire i fabbricati Tupini.....	» 334
■ Cessione di beni finiti per la costruzione di un Tupini.....	» 335
■ Individuazione dei fabbricati Tupini.....	» 335
■ Le proporzioni.....	» 336
■ Pertinenze: terrazze, balconi e locali sotto tetto.....	» 337
❑ Fabbricati rurali	pag. 339
■ Condizioni soggettive del venditore per le cessioni di fabbricati rurali	» 339
■ Condizioni di destinazione: abitazione del proprietario o di altri addetti al fondo.....	» 339
■ Condizione oggettiva	» 339
■ Fabbricati rurali e prima casa	» 340
❑ Agevolazione prima casa	pag. 341
■ Norma di riferimento ed imposta di registro.....	» 341
■ Oggetto dell'agevolazione.....	» 342
■ Le pertinenze.....	» 345
■ Operazioni agevolate.....	» 349
■ I requisiti per usufruire dell'agevolazione	» 350
■ Il requisito della ubicazione dell'immobile.....	» 352
■ Altra abitazione nel territorio del Comune	» 357
■ Altra abitazione acquistata con i benefici "prima casa"	» 357
■ Prima casa ed abitazioni prepossedute	» 358
■ Momento in cui va individuato il possesso dei requisiti	» 360
■ Prima casa ed ulteriori acquisti	» 362
■ Acquisto di nuova prima casa e cessione della vecchia entro due anni.....	» 363
■ Rinuncia alle agevolazioni.....	» 367
■ Prima casa e famiglia	» 368
■ Fatturazione.....	» 373
■ La decadenza	» 374
❑ Opere di urbanizzazione	pag. 384
■ Norme pregresse.....	» 384
■ Committenti delle opere di urbanizzazione.....	» 384
■ Destinazione pubblica.....	» 384
■ Operazioni sulle opere di urbanizzazione.....	» 385
■ Qualificazione delle opere di urbanizzazione.....	» 392
■ Le opere di urbanizzazione primaria.....	» 394

■ Le opere di urbanizzazione secondaria	»	399
■ Altre opere di urbanizzazione previste dal Decreto IVA	»	403
■ Edifici assimilati alle abitazioni non di lusso (o assimilati ai Tupini).....	»	407
■ Le opere di urbanizzazione previste da altre leggi	»	415
□ Le abitazioni di lusso.....	pag.	422
■ Modifiche normative	»	422
■ Nuova definizione di casa di lusso e fabbricati accatastabili in A1, A8 o A9	»	424
■ Pronunciamenti relativi alla vecchia disciplina.....	»	425

Sezione Sesta - REVERSE CHARGE

□ Presupposti di applicazione.....	pag.	428
■ Reverse charge in funzione antifrode.....	»	428
■ Reverse charge per operazioni non imponibili ed esenti	»	430
■ Il reverse di cui alla lettera a) ed alla lettera a-ter).....	»	430
■ Lettera a) - settore edile e subappalto	»	431
■ Lettera a-ter) - prestazioni di servizi su edifici, di demolizione, di installazione impianti e completamento di edifici.....	»	432
■ Presupposti comuni e presupposti specifici	»	433
■ Aspetti operativi	»	434
■ Expo Milano 2015.....	»	438
■ Reverse charge tra imprese consorziate e consorzi per lavori pubblici - lettera a-quater)	»	439
■ Esempificazioni.....	»	439
□ Le prestazioni di servizi assoggettabili a reverse charge.....	pag.	441
■ Cessione di beni	»	441
■ Prestazione di servizi	»	441
■ L'appalto.....	»	442
■ Contratto di prestazione d'opera	»	442
■ Appalto e fornitura di beni con posa in opera	»	443
■ Altri contratti.....	»	445
□ Settore edile.....	pag.	453
■ Da ATECO 2007 ad ATECO 2025	»	453
■ Settore edile ed appaltatore, subappaltatore e committente	»	454
■ Individuazione del settore edile	»	454
■ Individuazione del codice attività	»	455
■ Necessario collegamento con un bene immobile.....	»	456
■ Codice attività dichiarato ed attività sostanzialmente svolta	»	457
■ Attività principale e attività secondaria.....	»	458
■ Le note introduttive ai vari settori non edili	»	459
■ Considerazioni conclusive	»	463
■ Lavori complessi.....	»	464
■ Attività edili.....	»	465
■ Attività non edili	»	472

☐ Il reverse charge nei subappalti edili - lettera a)	pag. 475
■ Contratto di subappalto	» 475
■ Subappalto "semplice"	» 478
■ Subappalto "a cascata"	» 479
■ Relazione tra appaltatore e venditore	» 479
■ Appalto e lavoro edile	» 481
■ Soggetti esteri	» 481
☐ Il reverse charge nei servizi di demolizione, installazione impianti e completamento su edifici - lettera a-ter)	pag. 483
■ Le prestazioni di servizi	» 483
■ Il concetto di edificio	» 484
■ La soggettività passiva del committente	» 489
■ Prestazioni di demolizione, di installazione impianti e di completamento	» 492
■ Casistica di applicazione del reverse sugli edifici	» 502
☐ Reverse charge e RTI	pag. 509
■ Raggruppamenti temporanei di imprese (RTI)	» 509
■ RTI/ATI in appalto	» 510
■ RTI/ATI in subappalto	» 512
■ Le prestazioni ricevute dalle imprese partecipanti a RTI/ATI	» 513
☐ Reverse charge e società consortili	pag. 514
■ La società consortile	» 514
■ La fatturazione della società consortile ed alla società consortile	» 515
☐ Reverse charge e consorzi	pag. 518
■ Consorzio appaltatore e reverse charge ex "lettera a"	» 518
■ Consorzio appaltatore e reverse charge ex "lettera a-ter"	» 519
■ Consorzio che fattura in split payment e reverse charge	» 519
■ Impresa consorziata che subappalta i lavori	» 520
■ Consorzio subappaltatore	» 520
☐ Check list reverse charge in edilizia	pag. 521
☐ Gli interventi dell'Agenzia delle Entrate nel settore edile	pag. 522

Sezione Settima - SPLIT PAYMENT

☐ Lo split payment	pag. 528
■ Durata del regime	» 529
■ Soggetti interessati ed esclusi	» 529
■ Ambito oggettivo	» 534
■ Fattispecie escluse	» 535
■ Split payment e reverse charge	» 537
■ Riflessi in capo al cedente/prestatore	» 537

■ Fatturazione elettronica	»	538
■ Riflessi in capo al cessionario/committente.....	»	539
■ Errori, regolarizzazioni e note di variazione e rivalsa IVA	»	541

Sezione Ottava - IVA IMMOBILIARE INTERNAZIONALE

□ Territorialità dei servizi immobiliari	pag.	548
■ Definizione di beni immobili	»	548
■ Servizi relativi ai beni immobili e relazione diretta.....	»	550
■ Note esplicative della Commissione Europea	»	553
□ Costruzioni non imponibili ed esenti	pag.	555
■ Operazioni verso rappresentanze diplomatiche e consolari.....	»	555
■ Operazioni verso la NATO ed i comandi militari.....	»	556
■ Operazioni verso l'Unione Europea ed altri organismi comunitari	»	557
■ Operazioni verso le forze armate comunitarie.....	»	558
■ Operazioni verso la gendarmeria europea	»	560
■ Operazioni verso organismi internazionali.....	»	561
■ Cessioni di beni e prestazioni di servizi nei confronti dell'istituto universitario europeo.....	»	562
■ Ordine di malta	»	563
■ Servizi prestati nei porti	»	563
■ Operazioni verso gli esportatori abituali	»	569
■ Operazioni relative all'esercizio del lotto, totocalcio ecc.....	»	571
□ Operazioni immobiliari internazionali	pag.	572
■ Cessioni di beni immobili.....	»	572
■ Prestazioni di servizi immobiliari all'estero e con soggetti esteri.....	»	574
■ Forniture con posa internazionali.....	»	579
□ Prestazioni immobiliari - linee guida UE.....	pag.	584
■ Osservazioni preliminari importanti	»	584
■ Parte 1 - Osservazioni generali sulle prestazioni di servizi relativi a beni immobili	»	585
■ Parte 2 - Osservazioni specifiche sulle disposizioni del Regolamento di Esecuzione IVA concernenti i servizi relativi a beni immobili	»	589
■ Allegato estratti dalla legislazione pertinente.....	»	618
■ Note.....	»	620

Sezione Nona - APPENDICI

□ Classi catastali.....	pag.	624
■ Immobili a destinazione ordinaria	»	624
■ Immobili a destinazione speciale	»	625
■ Immobili a destinazione particolare	»	625
■ Entità urbane	»	625

☐ Fattura di beni significativi	pag. 626
☐ Dichiarazione nel preliminare per beneficio prima casa sugli acconti	pag. 627
☐ Dichiarazione da rendere nel contratto di appalto prima casa	pag. 628
☐ Costruzione di fabbricati rurali ad uso abitativo	pag. 629
☐ Fabbricati Tupini realizzati da imprese di costruzione per successiva vendita	pag. 630
☐ Costruzione di opere di urbanizzazione o assimilate o di fabbricati assimilati ai Tupini.....	pag. 631
☐ Superamento o eliminazione delle barriere architettoniche	pag. 632
☐ Manutenzione straordinaria su edifici residenziali pubblici.....	pag. 633
☐ Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica	pag. 634
☐ Manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici a prevalente destinazione abitativa	pag. 635
☐ Acquisto di beni finiti (anche con posa in opera).....	pag. 636
☐ Acquisto di migliorie extracapitolato	pag. 637
☐ Subappalti non assoggettati a reverse charge	pag. 638
☐ Affidamento di lavori da consorzio ad impresa consorziata.....	pag. 639

Sezione Decima - NORMATIVA

☐ Normativa	pag. 642
■ Aliquote IVA	» 642
■ Requisito prima casa	» 643
■ Interventi di recupero su fabbricati abitativi.....	» 643
■ Opere di urbanizzazione	» 644
■ Normativa comunitaria.....	» 645
■ Cessione di fabbricati	» 646
■ Cessione di fondi non edificabili	» 646
■ Locazioni	» 646
■ Rettifica della detrazione	» 647