

INDICE

Capitolo Primo - ASPETTI INTRODUTTIVI

☐	Soggettività passiva nelle operazioni immobiliari	pag.	10
■	La normativa UE	»	10
■	La normativa nazionale	»	11
☐	Momento impositivo	pag.	17
■	Individuazione del momento impositivo	»	17
■	Esigibilità differita	»	18
■	Momento impositivo e cessioni di beni immobili.....	»	20
☐	Base imponibile	pag.	25
■	Nozione di base imponibile.....	»	25
■	Base imponibile e contrasto alle frodi.....	»	28
■	Imposta di registro, ipotecaria e catastale (sistema del “prezzo valore”).....	»	31
☐	Detrazione	pag.	36
■	Soggettività passiva	»	36
■	Afferenza.....	»	39
■	Esercizio del diritto.....	»	40
■	Costi promiscui	»	43
■	Limitazioni del diritto alla detrazione.....	»	44
■	Pro-rata di detrazione.....	»	47
■	Separazione delle attività.....	»	51
■	Rimborso IVA per acquisto di beni ammortizzabili	»	53
☐	Rettifica della detrazione	pag.	54
■	La normativa nazionale	»	56
■	Cambio di destinazione	»	58
■	Mutamento di regime.....	»	59
■	Variazione del pro-rata di detraibilità	»	60
■	Adempimenti.....	»	65
☐	Territorialità IVA relativa ai beni immobili	pag.	67
■	Territorialità delle cessioni di immobili	»	67
■	Territorialità dei servizi relativi a beni immobili.....	»	70

Capitolo Secondo - CESSIONE DI BENI IMMOBILI

☐	Premessa	pag.	96
■	Nozione di “cessione di beni”	»	96
■	Nozione di “beni immobili”	»	96

Sezione I - Cessione di fabbricati

☐	Aspetti generali	pag. 100
■	Nozione di fabbricato	» 101
■	Cessione di fabbricati e normativa UE.....	» 101
■	Cessione di fabbricati e normativa nazionale.....	» 102
☐	Fabbricati non strumentali (abitativi)	pag. 116
■	Disciplina in vigore	» 116
■	Data di ultimazione	» 118
■	Imposte di registro, ipotecaria e catastale.....	» 119
☐	Fabbricati strumentali	pag. 121
■	Disciplina generale	» 121
■	Imposte di registro, ipotecaria e catastale.....	» 123
☐	Pertinenze	pag. 124
■	Nozione di pertinenza.....	» 124
■	Disciplina IVA.....	» 125
☐	Reverse charge	pag. 129
■	La normativa nazionale	» 129
■	Acconti.....	» 130
■	Leasing.....	» 130
■	Rimborsi IVA	» 130
■	Adempimenti.....	» 130
☐	Rent to buy	pag. 133
■	Beni interessati	» 134
■	Trascrizione.....	» 134
■	Disciplina ai fini delle imposte indirette.....	» 135

Sezione II - Cessione di terreni

☐	Cessione di terreni	pag. 142
■	Nozione di "edificabilità"	» 142
■	Cessione di terreni congiuntamente a fabbricati.....	» 143
■	Cessione di terreni non edificabili.....	» 144
■	Cessione di terreni edificabili	» 145

Sezione III - Cessione di beni immobili acquisiti senza detrazione dell'IVA

☐	Cessione di beni immobili acquisiti senza detrazione dell'IVA	pag. 152
■	Destinazione a fini estranei all'impresa	» 153

Capitolo Terzo - COSTRUZIONE DI IMMOBILI

□ Aspetti generali	pag. 156
■ Contratto di appalto	» 156
■ Nozione di impresa costruttrice	» 158
□ Reverse charge nel settore edile	pag. 160
■ Reverse charge e split payment	» 160
■ Reverse charge e regime dell’IVA per cassa	» 161
■ Reverse charge e utilizzo del plafond	» 161
■ Contribuenti minimi	» 161
■ Settore edile	» 162
□ Subappalto di opere edili e “reverse charge”	pag. 163
■ Condizioni oggettive per l’applicazione del “reverse charge”	» 164
■ Condizioni soggettive per l’applicazione del “reverse charge”	» 166
■ Condizioni contrattuali per l’applicazione del “reverse charge”	» 170
■ Rimborsi e compensazione	» 175
■ Adempimenti	» 179
□ Servizi relativi ad edifici e reverse charge	pag. 185
■ Aspetti di natura soggettiva	» 186
■ Aspetti di natura oggettiva	» 188
■ Adempimenti	» 195
□ Sanzioni e “reverse charge”	pag. 196
■ Mancato assolvimento dell’imposta	» 196

Capitolo Quarto - AGEVOLAZIONI PER LA COSTRUZIONE E CESSIONE DI IMMOBILI

□ Premessa	pag. 204
■ Interventi di recupero abusivi	» 204

Sezione I - Abitazioni

□ Case di abitazione	pag. 210
■ Destinazione ad uso abitativo	» 210
■ Il requisito catastale (D.Lgs. n. 175/2014)	» 211
■ Natura non di lusso	» 212
□ Edifici Tupini	pag. 215
■ Nozione di “edifici Tupini”	» 215
■ Nozione di “negozi” e di “ufficio”	» 216
■ Cessioni	» 217
■ Appalti per la costruzione	» 218
■ Cessione di beni	» 220

❑ Edifici "assimilati"	pag. 222
■ Edifici assimilati.....	» 222
■ Trattamento IVA.....	» 224

Sezione II - IVA sulla prima casa

❑ Premessa	pag. 228
❑ Campo di applicazione	pag. 230
■ Successioni e donazioni.....	» 231
■ Stipula di un preliminare.....	» 232
■ Nozione di "cessione di beni"	» 232
■ Costruzione di immobili "prima casa"	» 233
■ Acquisto materiali per la costruzione della "prima casa"	» 233
■ Acquisto di abitazione contigua	» 234
■ Ampliamenti.....	» 235
■ Lavori di modifica.....	» 235
■ Acquisti di ulteriori diritti reali sullo stesso immobile	» 236
❑ Requisiti prima casa e momento rilevante per il loro possesso	pag. 237
■ Momento rilevante per il possesso dei requisiti.....	» 237
❑ Requisiti soggettivi	pag. 238
■ Coniugi in comunione dei beni.....	» 238
■ Ubicazione dell'immobile.....	» 239
■ Situazione patrimoniale.....	» 243
❑ Requisiti oggettivi	pag. 251
■ L'evoluzione legislativa concernente il requisito oggettivo	» 251
■ Fabbricato intero contenente unità abitativa costituente prima casa per l'acquirente	» 252
■ Acquisto di abitazione in corso di costruzione	» 252
■ Fabbricato rurale idoneo all'utilizzazione abitativa	» 253
■ Unità abitative facenti parte di residence turistico-alberghieri.....	» 253
■ Pertinenze	» 253
❑ Adempimenti	pag. 256
■ Cessione.....	» 256
■ Costruzione	» 260
❑ Decadenza dai benefici	pag. 263
■ Non sussistenza dei requisiti	» 264
■ Vendita infraquinquennale	» 265
❑ Credito d'imposta riacquisto prima casa	pag. 271
■ Condizioni.....	» 271
■ Adempimenti.....	» 275
■ Determinazione.....	» 275
■ Utilizzazione.....	» 276
■ Perdita del credito d'imposta	» 280

Sezione III - Altre agevolazioni

<input type="checkbox"/>	Opere di urbanizzazione e assimilate	pag. 282
■	Nozione di "opere di urbanizzazione"	» 282
■	Opere di urbanizzazione primaria	» 284
■	Opere di urbanizzazione secondaria.....	» 287
■	Opere assimilate.....	» 290
■	Altre opere agevolate.....	» 293
<input type="checkbox"/>	Cooperative edilizie	pag. 298
■	Assegnazione delle unità immobiliari	» 298
■	Ulteriori agevolazioni.....	» 300
<input type="checkbox"/>	Costruzioni rurali	pag. 301
■	Ruralità degli immobili agli effetti fiscali	» 301
■	Trattamento ai fini IVA.....	» 302
<input type="checkbox"/>	Cessioni di "beni finiti"	pag. 305
■	Disciplina IVA.....	» 306
<input type="checkbox"/>	Eliminazione delle barriere architettoniche	pag. 308
<input type="checkbox"/>	Cessioni di immobili sui quali sono stati eseguiti interventi di recupero	pag. 309
<input type="checkbox"/>	Soppressione di talune agevolazioni in materia di imposta di registro	pag. 311

Capitolo Quinto - INTERVENTI DI MANUTENZIONE E RECUPERO

<input type="checkbox"/>	Premessa	pag. 314
<input type="checkbox"/>	Tipologie di intervento	pag. 315
■	Manutenzione ordinaria.....	» 315
■	Manutenzione straordinaria	» 316
■	Interventi di restauro e di risanamento conservativo.....	» 317
■	Interventi di ristrutturazione edilizia.....	» 318
■	Interventi di ristrutturazione urbanistica	» 319
<input type="checkbox"/>	Qualificazione degli interventi	pag. 321
■	Ruolo dei Comuni	» 321
■	Attestazione interventi.....	» 322
■	Condizioni di degrado	» 323
■	Interventi appartenenti a categorie diverse	» 323
<input type="checkbox"/>	Disposizioni agevolative	pag. 324
■	Interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica	» 324
■	Interventi di manutenzione straordinaria agli edifici di edilizia residenziale pubblica	» 327
■	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.....	» 329

Capitolo Sesto - LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI

☐	Aspetti generali	pag. 346
■	Nozione di “locazione di beni immobili”	» 346
■	Disciplina nazionale	» 352
☐	Locazioni e affitti di fabbricati non strumentali	pag. 356
■	Disciplina vigente	» 356
☐	Locazioni e affitti di fabbricati strumentali	pag. 359
■	Disciplina vigente	» 359
☐	Pertinenze	pag. 362
■	Applicazione separata dell’imposta	» 363
☐	Locazioni d’azienda	pag. 364
☐	Locazione di terreni e aziende agricole	pag. 366
■	Locazione di terreni destinati alla realizzazione di impianti fotovoltaici	» 367
■	Locazioni di aree destinate a parcheggio di veicoli.....	» 367
☐	Locazione finanziaria	pag. 369
■	Leasing finanziario e leasing operativo.....	» 369
■	Trattamento IVA	» 371
■	Altre imposte indirette.....	» 372
☐	Prestazioni di alloggio	pag. 373
■	La Corte di Giustizia Europea.....	» 373
■	La disciplina nazionale	» 374

NORMATIVA

- Legge n. 205/2017 (estratto)
- Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (estratto)
- Decreto Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 (estratto)
- Regolamento UE n. 282/2011 (estratto)
- Circolare Agenzia delle Entrate 12 luglio 2018, n. 15
- Circolare Agenzia delle Entrate 11 maggio 2017, n. 16
- Circolare Agenzia delle Entrate 13 giugno 2016, n. 27
- Circolare Agenzia delle Entrate 8 aprile 2016, n. 12

La normativa in elenco è consultabile gratuitamente registrandosi o accedendo se già si possiede un account su shop.seac.it. Tramite inserimento del “Codice attivazione e-book” presente nella prima pagina di questa pubblicazione, il lettore potrà consultare, oltre alla versione on-line del testo in esame, anche la normativa ad esso collegata. I documenti sono quelli in vigore al momento di pubblicazione del testo.