

INDICE

❑ Premessa.....	pag.	11
-----------------	------	----

Sezione Prima - ASPETTI GENERALI

❑ Applicazione dell'Imposta sul Valore Aggiunto	pag.	14
■ Quando si applica l'Imposta sul Valore Aggiunto.....	»	14
■ Regime delle cessioni nel campo dell'edilizia.....	»	17
■ Definizione di impresa costruttrice e/o ristrutturatrice.....	»	18
■ Definizione di alloggi sociali.....	»	18
■ Ultimazione del fabbricato.....	»	19
■ Momento impositivo.....	»	19
■ Determinazione della base imponibile.....	»	20
❑ Applicazione dell'imposta di registro	pag.	21
■ Natura giuridica.....	»	21
■ Oggetto dell'imposta.....	»	21
■ Termine di registrazione.....	»	21
■ Alternatività registro - IVA.....	»	21
■ Soggetti passivi.....	»	22
■ Applicazione dell'imposta.....	»	22
■ Base imponibile.....	»	22
■ Valore dei beni e dei diritti.....	»	23
■ Prezzo-valore.....	»	24
■ Divieto di rettifica - valutazione automatica.....	»	25
■ Fabbricato senza rendita attribuita.....	»	26
■ Riscossione dell'imposta in seguito a rettifica di valore.....	»	27
■ Decadenza e prescrizione.....	»	27

Sezione Seconda - ACQUISTO E TRASFERIMENTO DI IMMOBILI

❑ Gli atti di compravendita: cenni	pag.	30
■ L'atto di compravendita di fabbricati urbani.....	»	30
■ Il contratto preliminare.....	»	30
■ Acquisto da impresa di costruzioni - tutela dell'acquirente.....	»	32
■ Oneri fiscali.....	»	35
■ Fac-simile di contratto preliminare.....	»	38
■ Imposta di bollo.....	»	39
❑ Cessioni di immobili imponibili IVA	pag.	40
■ Cessione di case di abitazione.....	»	41

■ Cessione di case di abitazione di lusso – aliquota IVA 22%	»	41
■ Cessione di case di abitazione non di lusso – aliquota IVA 10%	»	41
■ Cessione agevolata di case di abitazione non di lusso – aliquota IVA 4%	»	42
■ Cessione di fabbricato da parte dell’impresa costruttrice – aliquota IVA 10%	»	44
■ Cessione di fabbricato da parte dell’impresa che lo ha ristrutturato – aliquota IVA 10%	»	46
■ Cessione di fabbricato da parte di impresa diversa dalle precedenti	»	47
■ Cessione di pertinenze	»	48
■ Cessione di costruzione rurale – aliquota IVA 4%	»	48
■ Cessione di fabbricati rurali non destinati ad uso abitativo – aliquota IVA 22%	»	50
■ Cessione di immobili vincolati – aliquota IVA 22%	»	50
■ Cessione di immobili strumentali - aliquota IVA 22%	»	50
■ Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	»	50
■ Acquisto di fabbricati e detrazione dell’IVA	»	51
■ Rivendita successiva	»	51
□ Cooperative edilizie: assegnazione di abitazioni ai soci	pag.	52
■ Base imponibile	»	52
■ Abitazioni assegnate da cooperative edilizie a proprietà divisa	»	52
■ Abitazioni assegnate da cooperative edilizie a proprietà indivisa	»	53
□ Cessioni di immobili soggette a imposta di registro	pag.	55
■ Cessione di beni immobili	»	55
■ Cessione di “prima casa”	»	56
■ Leasing per l’acquisto di abitazione principale	»	56
■ Esenzione imposta di bollo, tasse ipotecarie e tributi speciali	»	57
■ Applicazione delle imposte di registro minime	»	57
□ Imposte ipotecaria e catastale	pag.	60
■ Presupposto dell’imposta ipotecaria	»	60
■ Presupposto dell’imposta catastale	»	60
■ Misura delle imposte	»	60
■ Soggetti obbligati a richiedere la trascrizione degli atti	»	61
■ Soggetti obbligati al pagamento	»	61
■ Uffici competenti	»	62
■ Accertamento e riscossione	»	62
■ Sanzioni	»	62
□ Agevolazioni fiscali previste per la “prima casa”	pag.	63
■ Atti ai quali si applicano le agevolazioni	»	64
■ Requisito oggettivo	»	64
■ Requisiti soggettivi	»	65
■ Pertinenze	»	71
■ Schema riassuntivo dei requisiti necessari per fruire dell’agevolazione	»	72
■ Agevolazione prima casa e acconti	»	72
■ Casi particolari	»	73
■ Schema esemplificativo dei benefici concessi	»	76
■ Decadenza dai benefici tributari	»	77

■ Fac-simili dichiarazioni.....	»	81
■ Orientamenti giurisprudenziali	»	82
□ Credito di imposta per il riacquisto della “prima casa”	pag.	87
■ Soggetti che possono beneficiare del credito di imposta.....	»	88
■ Acquisto del primo immobile soggetto ad IVA.....	»	89
■ Acquisto del primo immobile mediante contratto di appalto o oggetto di assegnazione da parte di cooperativa edilizia.....	»	90
■ In cosa consiste l’agevolazione	»	90
■ Come si utilizza il credito d’imposta	»	91
■ Data di acquisizione del credito d’imposta.....	»	93
■ Decesso del titolare del credito d’imposta	»	94
■ Prescrizione del credito d’imposta	»	94
■ Revoca agevolazioni prima casa.....	»	94
□ Rent to buy, profili civilistici e fiscali.....	pag.	96
■ Disciplina civilistica	»	97
■ Disciplina fiscale	»	100
■ Regime fiscale per i concedenti soggetti passivi IVA.....	»	100
■ Regime fiscale per i concedenti soggetti privati.....	»	104

Sezione Terza - COSTRUZIONE E RECUPERO DI FABBRICATI

□ Contratti di appalto per la costruzione di fabbricati.....	pag.	108
■ Contratti di appalto soggetti all’aliquota IVA 4%.....	»	108
■ Contratti di appalto soggetti all’aliquota IVA 10%.....	»	110
■ Contratti di appalto soggetti all’aliquota IVA 22%.....	»	110
■ Contratto di sub-appalto.....	»	111
■ Opere di urbanizzazione primaria e assimilate	»	111
■ Opere e impianti assimilati	»	112
■ Edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso	»	113
■ Adempimenti formali per beneficiare dell’aliquota IVA agevolata.....	»	113
□ Contratti di appalto per il recupero di fabbricati.....	pag.	114
■ Prestazioni professionali.....	»	115
■ Ristrutturazione degli immobili.....	»	115
■ Manutenzione ordinaria e straordinaria - L. n. 457/78, art. 31, lett. a) e b)	»	116
■ Interventi di manutenzione con aliquota 10%	»	118
■ Edifici di edilizia residenziale pubblica	»	123
■ Cessione di immobili recuperati.....	»	124
■ Schema riassuntivo.....	»	124
■ Interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche	»	125
■ Fac-simile di dichiarazione per l’applicazione dell’aliquota IVA agevolata	»	126
□ Materiali e beni per l’edilizia.....	pag.	128
■ Materie prime e semilavorate - aliquota IVA 22%	»	128
■ Aliquota 22%.....	»	128

■ Beni finiti: definizione.....	»	130
■ Cessioni di beni finiti soggette all'aliquota IVA 4%	»	130
■ Cessioni di beni finiti soggette all'aliquota IVA 10%	»	131
■ Cessioni di beni finiti soggette all'aliquota IVA 22%	»	131
■ Beni significativi.....	»	132
■ Formalità per beneficiare dell'aliquota IVA 4%-10%	»	132
☐ Il reverse charge in edilizia.....	pag.	134
■ Adempimenti in capo al cedente/prestatore	»	135
■ Adempimenti in capo al cessionario/committente.....	»	136
■ Reverse charge in edilizia: subappalti	»	136
■ Servizi di demolizione, installazione impianti e completamento edifici	»	141
■ Reverse charge nelle cessioni di immobili	»	154
☐ Prospetto riassuntivo.....	pag.	157
■ Cessione.....	»	157
■ Costruzione.....	»	160

Sezione Quarta - IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI E DONAZIONI

☐ Imposta sulle successioni e donazioni.....	pag.	162
■ Successioni	»	162
■ Donazioni e liberalità	»	168

Sezione Quinta - IMPOSTE SUI REDDITI E IUC

Capitolo 1 - Le imposte sui redditi

☐ Rapporti tra IMU e IRPEF per fabbricati	pag.	172
■ Abitazione principale e pertinenze.....	»	172
■ Fabbricati non locati	»	175
■ Fabbricati locati	»	176
■ Casistiche particolari.....	»	177
☐ Immobili non soggetti alle imposte sui redditi.....	pag.	179
■ Immobili non locati.....	»	179
■ Fabbricati che non producono reddito.....	»	180
☐ Gli immobili locati	pag.	184
■ Fabbricati locati (tassazione ordinaria).....	»	184
■ Fabbricati locati (cedolare secca).....	»	188
☐ Plusvalenza da cessione di immobili.....	pag.	191
■ Fattispecie impositive.....	»	191
■ Determinazione della plusvalenza.....	»	192
■ Modalità di dichiarazione	»	193
■ Imposta sostitutiva sulle plusvalenze.....	»	193

Capitolo 2 - IUC

❑	Premessa	pag. 196
❑	Imposta municipale propria (IMU)	pag. 197
■	Ambito soggettivo.....	» 197
■	Ambito oggettivo	» 197
■	Base imponibile IMU.....	» 201
■	Aliquote, detrazioni e agevolazioni	» 203
■	Termini e modalità di versamento	» 205
■	Dichiarazione IMU	» 207
■	Indeducibilità dell'IMU.....	» 208
■	Accertamento, riscossione, rimborsi e sanzioni	» 208
■	Esempio di determinazione e versamento IMU.....	» 208
❑	TASI	pag. 211
■	Ambito soggettivo.....	» 211
■	Ambito oggettivo	» 216
■	Base imponibile	» 217
■	Aliquote e detrazioni/riduzioni	» 217
■	Pubblicazione delle delibere comunali.....	» 219
■	Potestà regolamentare del comune	» 219
■	Termini e modalità di versamento	» 220
■	Dichiarazione.....	» 221
■	Esempio di determinazione e versamento TASI	» 222
❑	TARI	pag. 225
■	Ambito soggettivo.....	» 225
■	Ambito oggettivo	» 227
■	Base imponibile	» 227
■	Determinazione della superficie assoggettata a tributo	» 227
■	Tariffa.....	» 228
■	Ulteriori modalità di tassazione	» 230
■	Termini e modalità di versamento	» 231
■	Dichiarazione TARI	» 232
■	Raccordo normativo.....	» 232

Sezione Sesta - AGEVOLAZIONI SULL'ABITAZIONE

❑	Premessa	pag. 234
---	-----------------------	----------

Capitolo 1 - Recupero edilizio, risparmio energetico e bonus mobili

❑	Recupero edilizio, bonus "mobili" e "mobili per giovani coppie"	pag. 236
	Detrazione IRPEF per recupero edilizio (art. 16-bis, TUIR)	» 236
■	Immobili interessati.....	» 237

■ Soggetti interessati.....	»	237
■ Interventi agevolabili.....	»	238
■ Spese ammesse alla detrazione	»	241
■ Documentazione necessaria.....	»	242
■ Decadenza dall'agevolazione ed errori sanabili.....	»	244
■ Regime di detraibilità.....	»	245
Bonus "mobili ed elettrodomestici" (art. 16, c. 2, D.L. n. 63/2013)	»	251
■ Soggetti interessati.....	»	252
■ Presupposti necessari.....	»	252
■ Beni agevolabili	»	255
■ Limite massimo detraibile.....	»	256
■ Adempimenti necessari	»	257
■ Trasferimento del bonus arredo in caso di decesso.....	»	258
Bonus "mobili per giovani coppie" (art. 1, c. 75, L. n. 208/2015)	»	258
■ Soggetti interessati.....	»	258
■ Beni oggetto dell'agevolazione.....	»	259
■ Momento di acquisto dei mobili	»	259
■ Calcolo dell'agevolazione.....	»	260
■ Adempimenti necessari	»	260
□ Agevolazioni per il risparmio energetico	pag.	262
■ Immobili interessati.....	»	262
■ Soggetti interessati.....	»	264
■ Interventi agevolabili.....	»	265
■ Adempimenti.....	»	269
■ Spese agevolabili e modalità di pagamento.....	»	275
■ Regime di detraibilità	»	277
■ Documentazione da conservare per fruire della detrazione	»	279
■ Altri aspetti di interesse.....	»	280

Capitolo 2 - Interessi passivi su mutui ipotecari

□ Nozioni generali.....	pag.	288
■ Interessi passivi e oneri accessori.....	»	289
■ Determinazione dell'importo detraibile.....	»	290
■ Attribuzione della detrazione	»	293
■ Tabella riassuntiva	»	295
□ Mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale	pag.	296
■ Nozioni generali.....	»	296
■ Limiti alla detrazione	»	299
■ Spese sostenute per familiari a carico.....	»	301
■ Decadenza dai benefici	»	302
■ Chiarimenti e casi particolari.....	»	304
■ Documentazione necessaria.....	»	311
■ Tabella riassuntiva	»	312

<input type="checkbox"/>	Mutui ipotecari per l'acquisto di altri immobili	pag. 313
■	Nozioni generali.....	» 313
■	Limiti alla detrazione	» 314
■	Spese sostenute per familiari	» 315
■	Decadenza dai benefici	» 315
■	Documentazione necessaria.....	» 315
■	Tabella riassuntiva	» 316
<input type="checkbox"/>	Mutui contratti nel 1997 per interventi di recupero edilizio	pag. 317
■	Nozioni generali.....	» 317
■	Limiti alla detrazione	» 318
■	Spese sostenute per familiari	» 319
■	Decadenza dai benefici	» 319
■	Documentazione necessaria.....	» 320
■	Tabella riassuntiva.....	» 320
<input type="checkbox"/>	Mutui ipotecari per la costruzione dell'abitazione principale	pag. 321
■	Nozioni generali.....	» 321
■	Limiti alla detrazione	» 323
■	Spese sostenute per familiari	» 326
■	Decadenza dai benefici	» 326
■	Chiarimenti e casi particolari.....	» 326
■	Documentazione necessaria.....	» 327
■	Tabella riassuntiva	» 329
<input type="checkbox"/>	Compresenza di più tipologie di mutui	pag. 330
■	Compresenza mutuo per acquisto abitazione principale e per acquisto immobili diversi.....	» 330
■	Compresenza mutuo per costruzione e mutuo per acquisto abitazione principale.....	» 331
■	Compresenza di mutui stipulati nel 1997 per ristrutturazione e altri mutui	» 332
<input type="checkbox"/>	La sospensione del pagamento del mutuo per l'acquisto della prima casa	pag. 333
■	Requisiti e condizioni necessari.....	» 333
■	Modalità di richiesta e di riconoscimento della sospensione.....	» 335

Capitolo 3 - Altre agevolazioni

<input type="checkbox"/>	Deduzione per acquisto o costruzione di abitazioni da locare	pag. 338
■	Nozioni generali.....	» 338
■	Limiti alla deduzione	» 342
■	Spese sostenute per familiari	» 346
■	Documentazione necessaria.....	» 346
■	Tabella riassuntiva.....	» 347
<input type="checkbox"/>	Detrazione 50% IVA per acquisto di immobili da imprese costruttrici	pag. 348
■	Nozioni generali.....	» 348
■	Limiti alla detrazione	» 350
■	Spese sostenute per familiari	» 351

■ Documentazione necessaria.....	»	351
■ Tabella riassuntiva	»	351
□ Agevolazioni per il leasing dell'abitazione principale	pag.	352
Aspetti civilistici.....	»	352
■ Risoluzione del contratto	»	352
■ Sospensione del pagamento	»	353
Agevolazioni fiscali	»	353
■ Detrazione IRPEF del 19% dei canoni e del prezzo di riscatto	»	354
■ Imposta di registro	»	357
■ Trattamento IVA applicabile ai canoni di leasing	»	358

NORMATIVA

- D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (estratto)
- Legge 23 dicembre 1998, n. 448 (estratto)
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (estratto)
- D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (estratto)
- D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (estratto)
- Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133 (estratto)
- Circolare Agenzia delle Entrate 13 giugno 2016, n. 27
- Circolare Agenzia delle Entrate 18 maggio 2016, n. 20
- Circolare Agenzia delle Entrate 8 aprile 2016, n. 12
- Circolare Agenzia delle Entrate 2 marzo 2016, n. 3
- Circolare Agenzia delle Entrate 19 febbraio 2015, n. 4
- Circolare Agenzia delle Entrate 21 febbraio 2014, n. 2
- Circolare Agenzia delle Entrate 13 maggio 2011, n. 20
- Circolare Agenzia delle Entrate 7 giugno 2010, n. 31
- Circolare Agenzia delle Entrate 12 agosto 2005, n. 38
- Circolare Agenzia delle Entrate 20 aprile 2005, n. 15
- Circolare Agenzia delle Entrate 1° marzo 2001, n. 19
- Circolare Agenzia delle Entrate 7 aprile 2000, n. 71
- Circolare Agenzia delle Entrate 2 marzo 1994, n. 1