

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

Sezione Prima - CONCETTI GENERALI

❑ Presupposto oggettivo: terreni e fabbricati	pag.	20
■ Edifici, fabbricati e porzioni di fabbricati: definizione	»	20
■ Case prefabbricate.....	»	21
■ I fabbricati abitativi.....	»	21
■ I fabbricati strumentali.....	»	21
■ Le pertinenze.....	»	23
■ Complementi del fabbricato	»	25
■ Fabbricati non ultimati (rustici)	»	26
■ Fabbricati in corso di ristrutturazione	»	27
■ I residence turistico-alberghieri.....	»	27
■ Fabbricati da demolire.....	»	28
■ Terreni.....	»	29
■ Aree destinate a parcheggio.....	»	32
■ Aree con sovrastante impianto di lavaggio	»	33
❑ Presupposto soggettivo	pag.	34
■ Esercenti attività di impresa.....	»	34
■ Società commerciali.....	»	35
■ La società semplice	»	36
■ La soggettività passiva di persone fisiche ed enti non societari.....	»	37
■ Soggettività passiva nel diritto comunitario	»	41
■ I beni appartenenti all'impresa.....	»	45
❑ Aggregazioni tra imprese	pag.	50
■ I raggruppamenti temporanei di imprese (RTI).....	»	50
■ La società consortile (che subentra ad una RTI).....	»	51
■ I consorzi	»	53
■ Le reti di impresa	»	59

☐ Imprese costruttrici ed imprese di ripristino	pag. 62
■ Disciplina delle cessioni e delle locazioni di fabbricati.....	» 62
■ Definizione di impresa costruttrice e di ripristino.....	» 63
■ Impresa costruttrice e di ripristino e lavori parziali.....	» 64
■ Effettività nell'esecuzione delle opere.....	» 65
■ Cambi di destinazione d'uso senza opere ed imprese di ripristino.....	» 66
☐ Tempistiche	pag. 68
■ Momento di effettuazione delle operazioni.....	» 68
■ Esigibilità differita.....	» 69
■ Espropriazioni: momento impositivo.....	» 71
■ Momento impositivo delle permuta.....	» 71
■ Cooperative edilizie: momento impositivo.....	» 72
■ Individuazione del momento di pagamento del corrispettivo.....	» 73
■ Acconti.....	» 74
■ Caparra.....	» 76
■ Ritenute di garanzia negli appalti pubblici.....	» 78
☐ Materie prime e semilavorati	pag. 79
■ Cessione di beni finiti: schema riassuntivo.....	» 79
■ Individuazione dei beni finiti.....	» 80
■ Materie prime e semilavorati.....	» 83
☐ IVA in edilizia e contenzioso	pag. 85
■ Poteri dell'Amministrazione finanziaria di contestazione delle certificazioni comunali.....	» 85
■ Le responsabilità dell'erronea fatturazione.....	» 85
■ Rivalsa.....	» 86
■ Rimborso dell'IVA addebitata per errore.....	» 88
■ Detrazione IVA addebitata con aliquota superiore.....	» 90
■ Erronea applicazione del reverse charge e detrazione IVA.....	» 91
■ Sanzioni e ravvedimento nel reverse charge.....	» 92
■ Ravvedimento sul reverse charge e rimozione degli errori.....	» 98
■ Solidarietà del privato nell'acquisto di immobili.....	» 101
■ Presunzioni di cessione in nero.....	» 101
■ Distruzione di beni e trasformazione di beni di minor valore.....	» 104
■ Decadenza dalle agevolazioni.....	» 106

Sezione Seconda - LE OPERAZIONI IMMOBILIARI

☐ Operazioni onerose	pag. 112
■ Cessione di beni.....	» 112
■ Le vendite con riserva della proprietà.....	» 114
■ Locazioni con clausola di trasferimento vincolante per ambedue le parti.....	» 114
■ Prestazioni di servizi.....	» 116
■ Le obbligazioni di fare, non fare o permettere.....	» 116

■ Nomina di un terzo in un preliminare.....	»	117
■ Cessione di contratti	»	118
■ Accessione	»	118
■ Operazioni societarie	»	118
■ Espropri	»	119
■ Permute.....	»	121
■ Migliorie su beni in locazione.....	»	122
■ Spese sopportate per conto di altro soggetto.....	»	123
■ Dazioni in pagamento	»	123
■ Project financing (partenariato pubblico-privato)	»	123
□ Operazioni senza corrispettivo	pag.	128
■ Cessioni gratuite di beni.....	»	128
■ Cessione gratuita di opere di urbanizzazione.....	»	128
■ Altre cessioni gratuite verso enti pubblici.....	»	129
■ Autoconsumo ed estromissione di beni	»	130
■ Assegnazione ai soci.....	»	133
■ Trasformazione in società semplice	»	135
■ Prestazioni di servizi gratuite.....	»	136
■ Utilizzo privato di immobili aziendali.....	»	137
■ Contratti a favore di terzi.....	»	138
□ Cessione di immobili	pag.	139
■ Cessione di terreni	»	139
■ Cessioni di fabbricati abitativi	»	140
■ Cessione di fabbricati strumentali.....	»	141
■ Cessione di fabbricati e cambio di destinazione d'uso.....	»	142
■ Ultimazione del fabbricato	»	142
■ Cessione di fabbricati non ultimati	»	144
■ Imponibilità IVA per opzione e reverse charge.....	»	144
■ Cessione di pertinenze.....	»	146
■ Box auto: aliquote IVA.....	»	147
■ Cessione di fabbricato per atto della pubblica autorità	»	147
□ Costruzione	pag.	148
■ Ampliamento.....	»	148
■ Case prefabbricate.....	»	148
■ Demolizione e ricostruzione di fabbricato	»	149
■ Lavori di completamento: ultimazione della costruzione	»	149
■ Opere di urbanizzazione accessorie	»	149
■ Riserve ed IVA	»	150
■ Prestazioni professionali.....	»	150
□ Locazione di immobili	pag.	151
■ Definizione di locazione	»	151
■ Sublocazioni, cessione e risoluzione di contratti.....	»	156

■ Concessione immobile ad uso ufficio.....	»	157
■ Locazione ad uso turistico	»	157
■ Comodato contro migliorie: permuta e locazione.....	»	160
■ Locazione ed oneri accessori.....	»	160
■ Indennità per la perdita di avviamento commerciale.....	»	161
■ Regime IVA delle locazioni immobiliari	»	162
■ Locazioni di fabbricati abitativi.....	»	162
■ Locazioni di fabbricati strumentali.....	»	164
■ Locazione di parcheggi.....	»	165
□ Leasing e rent to buy.....	pag.	166
■ Il leasing	»	166
■ Il lease-back.....	»	169
■ Il rent to buy.....	»	169
□ Base imponibile delle operazioni immobiliari.....	pag.	173
■ Corrispettivo.....	»	173
■ Base imponibile per le permuta.....	»	174
■ La base imponibile per le operazioni infragruppo.....	»	174
■ Il costo attualizzato.....	»	175
■ Base imponibile per le prestazioni di servizi gratuite	»	182
■ Base imponibile per gli espropri	»	184
■ Accessorietà e corrispettivo unico.....	»	184
□ Contratti di appalto	pag.	188
■ Definizione di appalto.....	»	188
■ Fac simile contratto di appalto.....	»	190
■ Distinzione tra appalto e fornitura con posa	»	192
■ Contratto di prestazione d’opera	»	201
■ Subappalti	»	201
■ Fac simile contratto di subappalto.....	»	203

Sezione Terza - DETRAZIONE IVA IN EDILIZIA

□ Indetraibilità IVA nel settore dell’edilizia - principi generali	pag.	206
■ Schemi di detraibilità sui fabbricati abitativi.....	»	207
■ Schemi di detraibilità sui fabbricati strumentali	»	210
■ Detrazione su immobili di terzi.....	»	211
■ Detrazioni pro-quota.....	»	212
■ Detraibilità e gestione immobiliare.....	»	212
□ Indetraibilità oggettiva	pag.	215
■ Precedenti riferimenti normativi e lettura della prassi.....	»	215
■ I fabbricati abitativi.....	»	216
■ IVA non ammessa in detrazione.....	»	217

■ Presupposto soggettivo.....	»	217
■ Imprese con locazioni che formano pro-rata.....	»	219
■ Aperture alla detrazione di prassi e giurisprudenza.....	»	219
■ Trasformazione di fabbricati (cambi di destinazione d'uso).....	»	221
□ Indetraibilità mirata.....	pag.	223
■ Locazioni esenti ed indetraibilità mirata.....	»	223
■ Cessioni esenti ed indetraibilità mirata.....	»	224
□ Indetraibilità da pro-rata.....	pag.	226
■ Attività propria nel settore immobiliare.....	»	226
■ Gestione immobiliare come prosecuzione di un'attività principale.....	»	230
■ Altre operazioni che non rilevano nel calcolo del pro-rata.....	»	230
■ Casi particolari di determinazione del pro-rata.....	»	231
■ Pro-rata provvisorio.....	»	232
□ Separazione delle attività nel settore immobiliare.....	pag.	233
■ Convenienza alla separazione delle attività.....	»	233
■ Separazione delle attività nel settore immobiliare.....	»	233
■ Decorrenza e modalità di opzione.....	»	235
■ Adempimenti contabili.....	»	235
■ Detrazione e passaggi interni.....	»	236
□ Rettifica della detrazione.....	pag.	238
■ Normativa nazionale.....	»	238
■ Rettifica della detrazione e leasing.....	»	243
■ Normativa Comunitaria.....	»	244
■ Normativa nazionale e Comunitaria a confronto.....	»	246
■ Rettifiche nel settore immobiliare - Circolare n. 12/2007.....	»	246
■ Esemplicazioni.....	»	247

Sezione Quarta - INTERVENTI DI RECUPERO ED ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

□ Concetti generali.....	pag.	250
■ Inquadramento normativo fiscale.....	»	250
■ Inquadramento normativo urbanistico.....	»	251
■ Differenze tra la Legge n. 457/1978 e il D.P.R. n. 380/2001.....	»	253
■ Il rispetto della Legge n. 457/1978.....	»	253
■ Individuazione degli interventi e legislazione regionale.....	»	254
■ I poteri dell'Amministrazione finanziaria di contestazione delle certificazioni comunali.....	»	254
■ Interventi su parti esterne all'edificio.....	»	255
■ Interventi multipli.....	»	256
■ Manutenzione ordinaria.....	»	256
■ Manutenzione straordinaria.....	»	257
■ Restauro e risanamento conservativo.....	»	259

■ Ristrutturazione edilizia.....	»	259
■ Ristrutturazione urbanistica.....	»	263
■ Casi particolari.....	»	264
□ Restauro e ristrutturazione.....	pag.	267
■ Oggetto dell'agevolazione.....	»	267
■ Committenti dei lavori di recupero.....	»	268
■ Tipi di contratto.....	»	268
■ Immobili da ristrutturare.....	»	270
■ I piani di recupero.....	»	272
■ Il rispetto delle norme urbanistiche.....	»	272
■ Documentazione richiesta.....	»	272
□ La cessione di immobile ristrutturato.....	pag.	274
■ Cessione di immobile in corso di restauro.....	»	274
■ Recupero effettuato prima della Legge n. 457/1978.....	»	274
□ Le manutenzioni ordinarie e straordinarie su fabbricati abitativi.....	pag.	275
■ Fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.....	»	275
■ Tipologia degli interventi agevolati.....	»	276
■ Committenti dei lavori.....	»	281
■ Beni significativi.....	»	283
■ Modalità di fatturazione.....	»	289
□ La manutenzione straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica.....	pag.	293
■ Edilizia residenziale.....	»	293
■ Edilizia pubblica.....	»	293
■ Prestazioni di servizi: appalti e prestazioni professionali.....	»	294
□ Eliminazione delle barriere architettoniche.....	pag.	295
■ Barriere architettoniche: definizione.....	»	295
■ Tipi di interventi.....	»	295

Sezione Quinta - OPERE EDILIZIE

□ Fabbricati Tupini.....	pag.	300
■ Cessione di fabbricati Tupini e loro porzioni.....	»	301
■ Appalti per costruire i fabbricati Tupini.....	»	302
■ Cessione di beni finiti per la costruzione di un Tupini.....	»	303
■ Individuazione dei fabbricati Tupini.....	»	303
■ Le proporzioni.....	»	304
□ Fabbricati rurali.....	pag.	307
■ Condizioni soggettive del venditore per le cessioni di fabbricati rurali.....	»	307
■ Condizioni di destinazione: abitazione del proprietario o di altri addetti al fondo.....	»	307
■ Condizione oggettiva.....	»	307
■ Fabbricati rurali e prima casa.....	»	308

☐ Agevolazione prima casa	pag. 309
■ Norma di riferimento ed imposta di registro.....	» 309
■ Oggetto dell'agevolazione.....	» 310
■ Le pertinenze.....	» 313
■ Operazioni agevolate.....	» 316
■ I requisiti per usufruire dell'agevolazione	» 318
■ Il requisito della residenza	» 319
■ Altra abitazione nel territorio del Comune	» 322
■ Altra abitazione acquistata con i benefici "prima casa"	» 322
■ Prima casa ed abitazioni prepossedute	» 322
■ Momento in cui va individuato il possesso dei requisiti	» 325
■ Prima casa ed ulteriori acquisti	» 326
■ Acquisto di nuova prima casa e cessione della vecchia entro un anno.....	» 327
■ Rinuncia alle agevolazioni.....	» 331
■ Prima casa e famiglia	» 332
■ Fatturazione.....	» 336
■ La decadenza	» 337
☐ Opere di urbanizzazione	pag. 346
■ Norme pregresse.....	» 346
■ Committenti delle opere di urbanizzazione.....	» 346
■ Destinazione pubblica.....	» 346
■ Operazioni sulle opere di urbanizzazione.....	» 347
■ Qualificazione delle opere di urbanizzazione.....	» 353
■ Le opere di urbanizzazione primaria.....	» 356
■ Le opere di urbanizzazione secondaria	» 360
■ Altre opere di urbanizzazione previste dal Decreto IVA	» 364
■ Le opere di urbanizzazione previste da altre leggi	» 367
☐ Le abitazioni di lusso	pag. 372
■ Modifiche normative	» 372
■ Nuova definizione di casa di lusso e fabbricati accatastabili in A1, A8 o A9	» 374
■ Pronunciamenti relativi alla vecchia disciplina.....	» 375

Sezione Sesta - REVERSE CHARGE

☐ Presupposti di applicazione	pag. 378
■ Reverse charge in funzione antifrode.....	» 378
■ Il reverse di cui alla lettera a) ed alla lettera a-ter).....	» 380
■ Lettera a) - settore edile e subappalto	» 381
■ Lettera a-ter) - prestazioni di servizi su edifici, di demolizione, di installazione impianti e completamento di edifici.....	» 382
■ Presupposti comuni e presupposti specifici	» 383
■ Aspetti operativi	» 384
■ Expo Milano 2015.....	» 388

■ Reverse charge tra imprese consorziate e consorzi per lavori pubblici - lettera a-quater)	»	388
■ Esemplicazioni	»	389
□ Le prestazioni di servizi assoggettabili a reverse charge	pag.	390
■ Cessione di beni	»	390
■ Prestazione di servizi	»	390
■ L'appalto.....	»	391
■ Contratto di prestazione d'opera	»	391
■ Appalto e fornitura di beni con posa in opera	»	392
■ Altri contratti	»	394
□ Settore edile.....	pag.	401
■ Settore edile ed appaltatore, subappaltatore e committente	»	401
■ Individuazione del settore edile	»	402
■ Individuazione del codice attività.....	»	402
■ Necessario collegamento con un bene immobile.....	»	404
■ Codice attività dichiarato ed attività sostanzialmente svolta	»	404
■ Attività principale e attività secondaria.....	»	406
■ Le note introduttive ai vari settori non edili	»	407
■ Considerazioni conclusive	»	410
■ Attività edili.....	»	411
■ Attività non edili.....	»	418
□ Il reverse charge nei subappalti edili - Lettera a)	pag.	421
■ Contratto di subappalto	»	421
■ Subappalto "semplice"	»	424
■ Subappalto "a cascata"	»	425
■ Relazione tra appaltatore e venditore	»	425
■ Appalto e lavoro edile	»	427
■ Soggetti esteri	»	427
□ Il reverse charge nei servizi di demolizione, installazione impianti e completamento su edifici - Lettera a-ter)	pag.	429
■ Le prestazioni di servizi	»	429
■ Il concetto di edificio	»	430
■ La soggettività passiva del committente.....	»	432
■ Prestazioni di demolizione, di installazione impianti e di completamento	»	436
■ Casistica di applicazione del reverse sugli edifici.....	»	445
□ Reverse charge e RTI	pag.	452
■ Raggruppamenti temporanei di imprese (RTI).....	»	452
■ RTI/ATI in appalto	»	453
■ RTI/ATI in subappalto.....	»	455
■ Le prestazioni ricevute dalle imprese partecipanti a RTI/ATI	»	456
□ Reverse charge e società consortili.....	pag.	457
■ La società consortile	»	457
■ La fatturazione della società consortile ed alla società consortile	»	458

☐ Reverse charge e consorzi	pag. 461
■ Consorzio appaltatore e reverse charge ex “lettera a”	» 461
■ Consorzio appaltatore e reverse charge ex “lettera a-ter”	» 462
■ Consorzio che fattura in split payment e reverse charge.....	» 462
■ Impresa consorziata che subappalta i lavori.....	» 463
■ Consorzio subappaltatore.....	» 463
☐ Check list reverse charge in edilizia	pag. 464
☐ Gli interventi dell’Agenzia delle Entrate nel settore edile	pag. 465

Sezione Settima - SPLIT PAYMENT

☐ Lo split payment	pag. 472
■ Soggetti interessati ed esclusi	» 473
■ Ambito oggettivo	» 478
■ Fattispecie escluse.....	» 479
■ Split payment e reverse charge	» 481
■ Riflessi in capo al cedente/prestatore	» 481
■ Riflessi in capo al cessionario/committente.....	» 483
■ Errori, regolarizzazioni e note di variazione e rivalsa IVA	» 485

Sezione Ottava - IVA IMMOBILIARE INTERNAZIONALE

☐ Territorialità dei servizi immobiliari	pag. 490
■ Definizione di beni immobili	» 490
■ Servizi relativi ai beni immobili e relazione diretta.....	» 492
■ Note esplicative della Commissione Europea	» 495
☐ Costruzioni non imponibili ed esenti	pag. 496
■ Operazioni verso Rappresentanze diplomatiche e consolari.....	» 496
■ Operazioni verso la NATO ed i comandi militari.....	» 497
■ Operazioni verso l’Unione europea ed altri organismi comunitari.....	» 498
■ Operazioni verso la gendarmeria europea	» 499
■ Operazioni verso Organismi internazionali.....	» 500
■ Cessioni di beni e prestazioni di servizi nei confronti dell’Istituto Universitario Europeo.....	» 501
■ Servizi prestati nei porti	» 502
■ Operazioni verso gli esportatori abituali	» 506
■ Operazioni relative all’esercizio del lotto, totocalcio ecc.	» 508
☐ Operazioni immobiliari internazionali	pag. 509
■ Cessioni di beni immobili.....	» 509
■ Prestazioni di servizi immobiliari all'estero e con soggetti esteri.....	» 511
■ Forniture con posa internazionali	» 516

☐ Prestazioni immobiliari - linee guida UE	pag. 520
■ Osservazioni preliminari importanti	» 520
■ Parte 1 - Osservazioni generali sulle prestazioni di servizi relativi a beni immobili	» 521
- 1.1. Contesto storico.....	» 521
- 1.2. Contesto internazionale	» 521
- 1.3. Scopo della norma particolare sulle prestazioni di servizi relativi a beni immobili	» 521
- 1.4. Natura della norma particolare sui servizi relativi a beni immobili	» 521
- 1.5. Trattamento ai fini IVA di prestazioni da remoto relative a un bene immobile.....	» 522
- 1.6. Applicazione della norma particolare sui servizi relativi a beni immobili alle prestazioni raggruppate.....	» 522
- 1.7. Servizio relativo a uno o svariati beni immobili specifici	» 523
- 1.8. Servizi relativi a beni immobili e contratti complessi	» 523
- 1.9. Obblighi dei prestatori di servizi relativi a beni immobili	» 523
- 1.10. Interazione fra la norma particolare ai sensi dell'articolo 47 della Direttiva IVA, e il concetto di stabile organizzazione riconosciuta ai fini dell'IVA.....	» 524
- 1.11. Interazione fra le norme sul luogo delle prestazioni e quelle sulle esenzioni ai fini dell'IVA...	» 524
- 1.12. Irrilevanza dei concetti e delle definizioni delle legislazioni nazionali per l'applicazione della norma particolare	» 524
■ Parte 2 - Osservazioni specifiche sulle disposizioni del Regolamento di Esecuzione IVA concernenti i servizi relativi a beni immobili	» 525
- 2.1. Orientamento generale sugli articoli 13-ter e 31-bis.....	» 525
- 2.2. Definizione di "beni immobili"	» 525
- 2.3. Definizione di servizi che presentano un "nesso sufficientemente diretto" con i beni immobili articolo 31-bis.....	» 533
- 2.4. Esempi particolari di servizi relativi o non relativi a un bene immobile articolo 31-bis paragrafo 2	» 535
■ Allegato estratti dalla legislazione pertinente	» 554
- Direttiva 2006/112/CE del Consiglio (disposizioni già applicabili)	» 554
- Regolamento di Esecuzione (UE) n. 1042/13 del Consiglio (disposizioni in vigore a partire dal 1° gennaio 2017)	» 554
■ Note.....	» 556

Sezione Nona - APPENDICI

☐ Classi catastali	pag. 560
■ Immobili a destinazione ordinaria	» 560
■ Immobili a destinazione speciale	» 561
■ Immobili a destinazione particolare	» 561
■ Entità urbane	» 561
☐ Fattura di beni significativi	pag. 562
☐ Dichiarazione nel preliminare per beneficio prima casa sugli acconti	pag. 563
☐ Dichiarazione da rendere nel contratto di appalto prima casa	pag. 564
☐ Costruzione di fabbricati rurali ad uso abitativo	pag. 565
☐ Fabbricati Tupini realizzati da imprese di costruzione per successiva vendita	pag. 566

<input type="checkbox"/>	Costruzione di opere di urbanizzazione o assimilate o di fabbricati assimilati ai tupini	pag. 567
<input type="checkbox"/>	Superamento o eliminazione delle barriere architettoniche	pag. 568
<input type="checkbox"/>	Manutenzione straordinaria su edifici residenziali pubblici.....	pag. 569
<input type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica	pag. 570
<input type="checkbox"/>	Manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici a prevalente destinazione abitativa	pag. 571
<input type="checkbox"/>	Acquisto di beni finiti (anche con posa in opera).....	pag. 572
<input type="checkbox"/>	Acquisto di migliorie extracapitolato	pag. 573
<input type="checkbox"/>	Subappalti non assoggettati a reverse charge	pag. 574
<input type="checkbox"/>	Affidamento di lavori da consorzio ad impresa consorziata.....	pag. 575

Sezione Decima - NORMATIVA

<input type="checkbox"/>	Normativa	pag. 578
■	Aliquote IVA	» 578
■	Requisito prima casa	» 579
■	Interventi di recupero su fabbricati abitativi.....	» 579
■	Opere di urbanizzazione	» 580
■	Normativa comunitaria.....	» 581
■	Cessione di fabbricati	» 582
■	Cessione di fondi non edificabili	» 582
■	Locazioni.....	» 582
■	Rettifica della detrazione	» 583