

Le regole nel settore immobiliare

Le tipologie di imprese
Le fattispecie di immobili
L'imposizione diretta
Le imposte sui trasferimenti e servizi

Gianfranco Costa – Andrea Cester – Francesco Burzacchi

(Aggiornata al 15 marzo 2011)

[... per acquistare questo e-book clicca QUI,](#)

[poi sul CARRELLO.](#)

[Il prezzo è di 24 euro IVA compresa](#)

Sommario

Sommario.....	1
ASPETTI CIVILISTICI E FISCALI DEGLI IMMOBILI.....	3
IMMOBILI MERCE.....	4
GLI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA.....	8
GLI IMMOBILI STRUMENTALI PER DESTINAZIONE.....	11
GLI IMMOBILI PATRIMONIO.....	12
LE SOCIETA' IMMOBILIARI.....	19
IMMOBILIARI DI COMPRAVENDITA.....	21
IMMOBILIARI DI COSTRUZIONE E VENDITA.....	23
IMMOBILIARI DI GESTIONE.....	26

IMMOBILIARI DI GESTIONE CHE GENERANO REDDITO D'IMPRESA.....	29
IMMOBILI DI GESTIONE CHE NON GENERANO REDDITO D'IMPRESA.....	33
LA VALUTAZIONE DELLE RIMANENZE NELLE IMMOBILIARI.....	34
UNA DISTINZIONE FONDAMENTALE.....	34
LE RIMANENZE NEI BENI PROPRI.....	36
LE RIMANENZE DI CANTIERE.....	39
GLI ACCONTI.....	44
MAGGIORAZIONI DI PREZZO.....	46
REVERSE CHARGE NEI CONTRATTI DI SUBAPPALTO.....	49
AMBITO SOGGETTIVO.....	50
DIFFERENZE TRA CONTRATTO D'APPALTO E DI CESSIONE.....	52
CASI RISOLTI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE.....	53
REVERSE CHARGE E VENDITE IMMOBILI STRUMENTALI.....	58
LA FISCALITA' INDIRETTA DEI FABBRICATI.....	60
LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI ABITATIVI.....	60
LOCAZIONE DEGLI ABITATIVI E IMPOSTA DI REGISTRO.....	62
LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI STRUMENTALI.....	62
LOCAZIONE DI IMMOBILI STRUMENTALI E IMPOSTA DI REGISTRO.....	65
CASI PARTICOLARI.....	65
SUB-LOCAZIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI.....	68
LOCAZIONI FINANZIARIE.....	69
LA FINANZIARIA 2011	69
LOCAZIONI D'AZIENDA.....	73
CESSIONE DI IMMOBILI.....	76
LA CESSIONE DEGLI IMMOBILI ABITATIVI.....	77
LA CESSIONE DEGLI IMMOBILI STRUMENTALI.....	79
CESSIONE DI PERTINENZE.....	84
LE PERMUTE NEL SETTORE EDILE.....	85
INTERVENTI DI RECUPERO DEL SETTORE EDILIZIO.....	87

LE ALIQUOTE IVA NELL'EDILIZIA.....	92
IL FABBRICATO NON DI LUSO.....	93
LE CESSIONI DI FABBRICATI ABITATIVI.....	96
AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"	97
CESSIONE DI IMMOBILI STRUMENTALI	101
LE CESSIONI DI IMMOBILI RISTRUTTURATI.....	105
COSTRUZIONI RURALI	107
CESSIONE DI BENI FINITI	108
ASSEGNAZIONE DA PARTE DI COOPERATIVE.....	109
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.....	112
CREDITO D'IMPOSTA RIACQUISTO PRIMA CASA.....	112
FEDERALISMO IMMOBILIARE.....	117
COINVOLGIMENTO DEI COMUNI.....	117
CEDOLARE SECCA SUGLI IMMOBILI.....	118
LA NUOVA IMPOSTA MUNICIPALE.....	121
LE IMPOSTE SUI TRASFERIMENTI.....	122

ASPETTI CIVILISTICI E FISCALI DEGLI IMMOBILI

PREMESSA

L'attività svolta dalle imprese immobiliari ed edili si sviluppa in una molteplicità di situazioni tra loro differenti, conseguenza data sia dalla fattispecie degli immobili che dall'oggetto sociale a cui è tesa l'attività dell'impresa.

Infatti, differenti sono le tipologie degli immobili che a seconda della natura e dell'utilizzo che ne viene fatto, possono essere classificati come immobili merce , immobili strumentali oppure immobili patrimoniali.

Differenti sono anche le tipologie di attività perseguite dalle società immobiliari ed edili ed infatti, nella realtà, si riscontrano attività finalizzate alla compravendita degli immobili, alla

costruzione e vendita degli immobili, alla sola costruzione degli immobili per conto terzi, all'attività di gestione degli immobili.

Con il presente lavoro si intende affrontare gli aspetti civilistici e fiscali per quanto concerne la gestione degli immobili.

Nei prossimi quaderni verranno trattate le tipologie di immobiliari e i trattamenti ai fini delle imposte indirette.

.....

Gianfranco Costa – Andrea Cester – Francesco Burzacchi

Marzo 2011

[... per acquistare questo e-book clicca QUI,](#)
[poi su "AGGIUNGI AL CARRELLO"](#)
[Il prezzo è di 24 euro IVA compresa](#)