



GUIDA ALL'IVA IN EDILIZIA E NEL SETTORE IMMOBILIARE

**V EDIZIONE - ultimo aggiornamento 11.03.2011
(comprende le novità introdotte dalla Finanziaria 2011
e dal Decreto Milleproroghe 2011)**

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

[poi su "AGGIUNGI AL CARRELLO"](#)

[Il prezzo è di 36 euro IVA compresa](#)

PREMESSA E ISTRUZIONI PER L'USO

Il presente testo si propone di affrontare in modo pratico e schematico le varie problematiche relative al regime Iva (e Imposta di Registro e Ipo-Catastali) riguardante il settore dell'edilizia.

La struttura della Guida è composta di n. 6 Capitoli oltre all'indice che è fornito nelle ultime pagine e che consente di agevolare la ricerca degli argomenti (in merito a questo si evidenzia che chi dispone dell'e-book può anche utilizzare la funzione "trova" o "find" per ottenere l'informazione desiderata).

I primi 3 Capitoli denominati "**Ambito soggettivo**", "**Ambito oggettivo**" e "**Operazioni varie**" trattano in modo descrittivo alcuni argomenti ritenuti di rilievo ma servono soprattutto di supporto e di dettaglio degli "**Schemi riassuntivi**" di cui al Capitolo IV.

Tali tabelle, che sono suddivise per tipologie di immobile e di operazione, rappresentano il "corpo" della Guida e con esse si è tentato di ricomprendere il maggior numero di casistiche possibili all'interno di un unico schema facile da consultare e da stampare.

I successivi Capitoli V ("**Moduli per la richiesta dell'Iva agevolata**") e VI ("**Tabelle Allegate alla Legge Iva**") sono invece di supporto e contengono rispettivamente:

- dei fac-simili per la richiesta da parte dell'acquirente / committente per l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata;
- la parte delle Tabelle A/2 e A/3 allegata alla Legge Iva che interessa la materia dell'edilizia. Si fa tuttavia presente che non si tratta di un elenco esaustivo in quanto altre agevolazioni riguardanti l'Iva in Edilizia sono ricomprese in altre disposizioni normative (che sono tuttavia trattate nei capitoli precedenti).

Questa è la quarta edizione della Guida all'Iva in Edilizia riaggiornata per tenere conto delle modifiche introdotte dalla Legge di Stabilità 2011 che hanno effetto a partire dal primo gennaio 2011.

A tali variazioni è, inoltre, dedicato un apposito paragrafo.

Sono inoltre state inserite le modifiche apportate dal c.d. Decreto Milleproproghe 2011.

Data la complessità della materia ad ogni nuova edizione, oltre ad aggiornare quanto scritto in precedenza con i chiarimenti normativi, di prassi e giurisprudenza nel frattempo intervenuti, si cerca di apportare miglioramenti, correzioni ed integrazioni in modo da rendere il volume sempre più completo.

L'ultimo aggiornamento riporta la data dell'11 marzo 2011.

Tutti i diritti sono riservati.

E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori o inesattezze.

Dott. Marco Righetti

INDICE

PREMESSA E ISTRUZIONI PER L'USO	Pag. 1
CAPITOLO 1 - AMBITI SOGGETTIVI	Pag. 2
1.1 - Classificazione delle imprese in edilizia	Pag. 2
1.2 - Società Cooperative	Pag. 3
1.3 - Soggetti con i requisiti "Prima Casa"	Pag. 4
1.4 - Soggetti senza i requisiti "Prima Casa"	Pag. 11
1.5 - Professionisti	Pag. 12
1.6 - Imprenditori agricoli	Pag. 12
1.7 - Enti locali	Pag. 13
1.8 - Onlus	Pag. 14
1.9 - Soggetti con regime di detrazione Iva superiore o meno al 25%	Pag. 15
CAPITOLO 2 - AMBITI OGGETTIVI	Pag. 16
2.1 - Aree fabbricabili e non fabbricabili	Pag. 16
2.2 - Piani particolareggiati, convenzionati, Peep e Pip	Pag. 17
2.3 - Unità abitative e unità strumentali	Pag. 18
2.4 - Prima casa	Pag. 21
2.5 - Unità abitativa di lusso (caratteristiche principali)	Pag. 21
2.6 - Pertinenze	Pag. 22
2.7 - Fabbricati costruiti con le caratteristiche "Legge Tupini"	Pag. 23
2.8 - Edifici assimilati alle abitazioni non di lusso	Pag. 25
2.9 - Abitazioni in residence	Pag. 26
2.10 - Abitazioni non ultimate o al grezzo	Pag. 26
2.11 - Abbattimento delle barriere architettoniche	Pag. 27
2.12 - Immobili vincolati (immobili di interesse storico, artistico e archeologico)	Pag. 27
2.13 - Immobili rurali	Pag. 28
2.14 - Immobili c.d. "fantasma"	Pag. 30
2.15 - Materie prime e prodotti finiti (acquisto)	Pag. 30
2.16 - Prestazioni di servizi (distinzione tra appalto e fornitura)	Pag. 34
2.17 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Pag. 36
2.18 - Interventi di recupero edilizio (manutenzioni e ristrutturazioni)	Pag. 38
2.19 - Lavori di giardinaggio	Pag. 42
2.20 - Piscine (acquisto e realizzazione)	Pag. 42
CAPITOLO 3 – OPERAZIONI VARIE	Pag. 44

3.1	- Riforma del settore immobiliare D.L. 223/2006 – cenni	Pag.	44
3.2	- Le modifiche introdotte dalla Legge di Stabilità 2011	Pag.	44
3.3	- Locazioni di immobili	Pag.	45
3.4	- Credito d'imposta per riacquisto "Prima Casa"	Pag.	49
3.5	- Operazioni immobiliari a causa o in occasione di separazione e divorzio	Pag.	51
3.6	- Casi particolari assimilati o meno ai trasferimenti – cenni	Pag.	51
3.7	- Cessione di fabbricato per atto della pubblica autorità	Pag.	52
3.8	- Data di ultimazione lavori e cessione di fabbricato in corso di costruzione	Pag.	52
3.9	- Appalti con operazioni soggette a diverse aliquote Iva	Pag.	53
3.10	- Appalti: casi particolari	Pag.	53
3.11	- Variazione di destinazione d'uso degli immobili	Pag.	53
3.12	- Caparra e acconti	Pag.	54
3.13	- Immobiliari, detrazione dell'Iva e pro-rata Iva	Pag.	55
3.14	- Regime del reverse charge	Pag.	58
3.15	- Accertamento, valore normale, solidarietà Iva del cessionario – cenni	Pag.	60
3.16	- Responsabilità del cedente e del cessionario per l'applicazione dell'Iva ridotta	Pag.	62
3.17	- Acquisto di immobile in costruzione e tutela degli acquirenti – cenni	Pag.	63
3.18	- Scia, Dia, super Dia e permesso a costruire – cenni	Pag.	64
3.19	- Piano casa	Pag.	65
3.20	- Certificazione energetica – cenni	Pag.	66
3.21	- Documento unico di regolarità contributiva – cenni	Pag.	66
3.22	- Terremoto in Abruzzo – rimandi	Pag.	67
3.23	- Imposte dirette nel settore immobiliare – cenni	Pag.	67
3.24	- La cedolare secca sulle locazioni immobiliare – cenni	Pag.	68
CAPITOLO 4 – SCHEMI RIASSUNTIVI		Pag.	70
Tabella 1 - Vendita di fabbricati abitativi a un privato		Pag.	71
Tabella 2 - Vendita di fabbricati abitativi a una impresa		Pag.	72
Tabella 3 - Vendita di fabbricati strumentali		Pag.	73
Tabella 4 - Vendita di terreni		Pag.	74
Tabella 5 - Locazione di fabbricati abitativi		Pag.	75
Tabella 6 - Locazione di fabbricati strumentali		Pag.	75
Tabella 7 - Leasing di fabbricati abitativi		Pag.	76
Tabella 8 - Leasing di fabbricati strumentali		Pag.	76
Tabella 9 - Locazione di terreni		Pag.	77
Tabella 10 - Prestazioni di servizi per fabbricati abitativi o a prevalente destinazione abitativa		Pag.	78
Tabella 11 - Prestazioni di servizi per la realizzazione di immobili non abitativi		Pag.	79
Tabella 12 - Vendita di beni e materiali per fabbricati abitativi o a prevalente destinaz. abitativa		Pag.	80

Tabella 13 - Vendita di beni e materiali per la realizzazione di immobili non abitativi	Pag.	81
CAPITOLO 5 - MODULI PER LA RICHIESTA DELL'IVA AGEVOLATA	Pag.	82
5.1 - Richiesta Iva agevolata, appalto per la costruzione prima casa	Pag.	83
5.2 - Richiesta Iva agevolata, appalto per la costruzione di garage prima casa	Pag.	84
5.3 - Richiesta Iva agevolata, acquisto immobile prima casa (anche se al grezzo)	Pag.	85
5.4 - Richiesta Iva agevolata, acquisto di garage prima casa (anche se al grezzo)	Pag.	86
5.5 - Richiesta Iva ridotta, appalto per la costruzione di abitazione rurale per agricoltore	Pag.	87
5.6 - Richiesta Iva ridotta, acquisto da impresa costruttrice di abit. rurale per agricoltore	Pag.	88
5.7 - Richiesta Iva agevolata, assegnazione di immobile prima casa	Pag.	89
5.8 - Richiesta Iva agevolata, impresa che costruisce fabbricati Tupini per la rivendita	Pag.	90
5.9 - Richiesta Iva ridotta, opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche	Pag.	91
5.10 - Richiesta Iva ridotta, acquisto beni finiti per costruz. di immobile abit. non di lusso	Pag.	92
5.11 - Richiesta Iva ridotta, acquisto beni finiti per realizzazione abit. rurale per agricoltore	Pag.	93
5.12 - Richiesta Iva ridotta, appalto per la costruzione di abitazione non di lusso	Pag.	94
5.13 - Richiesta Iva ridotta, appalto per la costruzione di fabbricati "Tupini"	Pag.	95
5.14 - Richiesta Iva agevolata, opere di urbanizzazione e operazioni assimilate	Pag.	96
5.15 - Richiesta Iva agevolata, interventi di recupero edilizio	Pag.	97
5.16 - Richiesta Iva ridotta, manut. ordinarie e straordinarie edilizia residenziale pubblica	Pag.	98
5.17 - Richiesta Iva ridotta, allacciamento alle reti di teleriscald. per risparmio energetico	Pag.	99
5.18 - Richiesta Iva ridotta, lavori di manut. ordinaria e straordinaria su immobili abitativi	Pag.	100
5.19 - Richiesta Iva agevolata, acquisto di garage pertinenza di abitazione non di lusso	Pag.	101
CAPITOLO 6 - TABELLE ALLEGATE ALLA LEGGE IVA (D.P.R. 633/1972)	Pag.	102
Tabella A/2 - parte II - Beni e servizi soggetti all'aliquota del 4%	Pag.	103
Tabella A/3 - parte III - Beni e servizi soggetti all'aliquota del 10%	Pag.	104

***... per acquistare questo e-book clicca QUI,
poi su "AGGIUNGI AL CARRELLO"
Il prezzo è di 36 euro IVA compresa***