



VII EDIZIONE - ultimo aggiornamento 21.09.2011

AGGIORNATO E AMPLIATO – tra le novità: aliquota Iva 21%, cedolare secca sugli affitti, donazione e successione di immobili, rimborso iva in edilizia, territorialità Iva per trasferimenti di immobili e servizi immobiliari, ultimi chiarimenti di prassi e giurisprudenza sulla prima casa

**[Per acquistare questo e-book,
CLICCA QUI e 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.

Essendo la Normativa sull'Iva in edilizia piuttosto articolata e date le numerose casistiche esistenti, per coloro che dispongono della presente guida in formato "e-book", può essere comodo utilizzare la **funzione "trova" o "find"** al fine di ottenere l'informazione desiderata in modo rapido, come si può vedere nell'esempio riportato nella seguente immagine.

The screenshot shows the Adobe Acrobat Pro Extended interface. The search bar at the top right contains the word "piscine". Below the search bar, a table lists search results. The first result is "Prestazione di servizi "lavori di giardinaggio" generica e all'interno di un contratto di appalto non edile" with a 20% Iva rate. Below this, a note states: "NB: sono fatte salve eventuali riduzioni di aliquota previste da eventuali ulteriori condizioni soggettive dell'acquirente".

The main content area shows a section titled "2.20. - Piscine (acquisto e realizzazione)". Under this section, the text "Acquisto di piscine" is highlighted in blue, and "Realizzazione di piscine" is underlined. A red arrow points from the search bar to the highlighted text.

At the bottom of the page, the page number "42" is visible. The footer contains the logo "COMMERCIALISTA TELEMATICO .COM" and the text "Guida all'Iva in Edilizia".

Tornando all'articolazione della Guida, i primi 3 capitoli denominati "Ambito soggettivo", "Ambito oggettivo" e "Operazioni varie" trattano in modo descrittivo alcuni argomenti ritenuti di rilievo ma servono so-

prattutto di supporto e di dettaglio degli “**Schemi riassuntivi**” di cui al capitolo 4.

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 5 (“**Moduli per la richiesta dell'Iva agevolata**”) e 6 (“**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 allegate 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).

INDICE dei CAPITOLI delle GUIDA

CAPITOLO 1 - AMBITI SOGGETTIVI
..... omissis
CAPITOLO 2 - AMBITI OGGETTIVI
..... omissis
CAPITOLO 3 – OPERAZIONI VARIE
..... omissis
CAPITOLO 4 – SCHEMI RIASSUNTIVI
..... omissis
CAPITOLO 5 - MODULI PER LA RICHIESTA DELL'IVA AGEVOLATA
..... omissis
CAPITOLO 6 - TABELLE ALLEGATE ALLA LEGGE IVA (D.P.R. 633/1972)
..... omissis

Questa è la **settima edizione** della Guida all'Iva in Edilizia.

L'**ultimo aggiornamento** riporta la data del **ventuno settembre 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.

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. 3
1.1 - Classificazione delle imprese in edilizia	Pag. 3
1.2 - Società Cooperative	Pag. 4
1.3 - Soggetti con i requisiti “Prima Casa”	Pag. 5
1.4 - Soggetti senza i requisiti “Prima Casa”	Pag. 13
1.5 - Professionisti	Pag. 14
1.6 - Imprenditori agricoli	Pag. 14
1.7 - Enti locali - Stato	Pag. 15
1.8 - Onlus	Pag. 16
1.9 - Soggetti con regime di detrazione Iva superiore o meno al 25%	Pag. 17
CAPITOLO 2 – AMBITI OGGETTIVI	Pag. 18
2.1 - Aree fabbricabili e non fabbricabili	Pag. 18
2.2 - Piani particolareggiati, convenzionati, Peep e Pip	Pag. 19
2.3 - Unità abitative e unità strumentali	Pag. 20
2.4 - Prima casa	Pag. 24
2.5 - Unità abitativa di lusso (caratteristiche principali)	Pag. 24
2.6 - Pertinenze	Pag. 25
2.7 - Fabbricati costruiti con le caratteristiche “Legge Tupini”	Pag. 27
2.8 - Edifici assimilati alle abitazioni non di lusso	Pag. 28
2.9 - Abitazioni in residence	Pag. 29
2.10 - Abitazioni non ultimate o al grezzo	Pag. 29
2.11 - Abbattimento delle barriere architettoniche	Pag. 30
2.12 - Immobili vincolati (immobili di interesse storico, artistico e archeologico)	Pag. 31
2.13 - Immobili rurali	Pag. 32
2.14 - Immobili c.d. “fantasma”	Pag. 34
2.15 - Materie prime e prodotti finiti (acquisto)	Pag. 34
2.16 - Prestazioni di servizi (distinzione tra appalto e fornitura)	Pag. 38
2.17 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Pag. 40
2.18 - Interventi di recupero edilizio (manutenzioni e ristrutturazioni)	Pag. 42
2.19 - Lavori di giardinaggio	Pag. 46
2.20 - Piscine (acquisto e realizzazione)	Pag. 47
2.21 - Impianti fotovoltaici e pannelli solari	Pag. 47

CAPITOLO 3 – OPERAZIONI VARIE	Pag. 49
3.1 - Riforma del settore immobiliare D.L. 223/2006 – cenni	Pag. 49
3.2 - La variazione dell'aliquota Iva ordinaria dal 20% al 21%	Pag. 49
3.3 - Le modifiche introdotte dalla Legge di Stabilità 2011	Pag. 51
3.4 - Locazioni di immobili	Pag. 52
3.5 - La cedolare secca sulle locazioni abitative	Pag. 56
3.6 - Il "Rent to Buy" (locazione propedeutica all'acquisto)	Pag. 57
3.7 - Credito d'imposta per riacquisto "Prima Casa"	Pag. 57
3.8 - Operazioni immobiliari a causa o in occasione di separazione e divorzio	Pag. 59
3.9 - Casi particolari assimilati o meno ai trasferimenti – cenni	Pag. 60
3.10 - Cessione di fabbricato per atto della pubblica autorità	Pag. 60
3.11 - Donazioni e successioni di immobili	Pag. 61
3.12 - Data di ultimazione lavori e cessione di fabbricato in corso di costruzione	Pag. 63
3.13 - Appalti con operazioni soggette a diverse aliquote Iva	Pag. 63
3.14 - Appalti: casi particolari	Pag. 64
3.15 - Variazione di destinazione d'uso degli immobili	Pag. 64
3.16 - Caparra e acconti	Pag. 64
3.17 - Immobiliari, detrazione dell'Iva e pro-rata Iva	Pag. 66
3.18 - Regime del reverse charge	Pag. 69
3.19 - Rimborso Iva in edilizia	Pag. 71
3.20 - Accertamento, valore normale, solidarietà Iva del cessionario – cenni	Pag. 72
3.21 - Responsabilità del cedente e del cessionario per l'applicazione dell'Iva ridotta	Pag. 74
3.22 - Acquisto di immobile in costruzione e tutela degli acquirenti – cenni	Pag. 75
3.23 - Scia, Dia, super Dia e permesso a costruire – cenni	Pag. 76
3.24 - Piano casa	Pag. 77
3.25 - Certificazione energetica – cenni	Pag. 78
3.26 - Documento unico di regolarità contributiva – cenni	Pag. 79
3.27 - Terremoto in Abruzzo – rimandi	Pag. 79
3.28 - Imposte dirette nel settore immobiliare – cenni	Pag. 80
3.29 - Territorialità Iva, trasferimenti immobiliari e prestazioni di servizi su immobili	Pag. 81
CAPITOLO 4 – SCHEMI RIASSUNTIVI	Pag. 83
Tabella 1 - Vendita di fabbricati abitativi a un privato	Pag. 84
Tabella 2 - Vendita di fabbricati abitativi a una impresa	Pag. 85
Tabella 3 - Vendita di fabbricati strumentali	Pag. 86
Tabella 4 - Vendita di terreni	Pag. 87
Tabella 5 - Locazione di fabbricati abitativi	Pag. 88

Tabella 6 - Locazione di fabbricati strumentali	Pag.	88
Tabella 7 - Leasing di fabbricati abitativi	Pag.	89
Tabella 8 - Leasing di fabbricati strumentali	Pag.	89
Tabella 9 - Locazione di terreni	Pag.	90
Tabella 10 - Prestazioni di servizi per fabbricati abitativi o a prevalente destinazione abitativa	Pag.	91
Tabella 11 - Prestazioni di servizi per la realizzazione di immobili non abitativi	Pag.	92
Tabella 12 - Vendita di beni e materiali per fabbricati abitativi o a prevalente destinaz. abitativa	Pag.	93
Tabella 13 - Vendita di beni e materiali per la realizzazione di immobili non abitativi	Pag.	94
CAPITOLO 5 - MODULI PER LA RICHIESTA DELL'IVA AGEVOLATA	Pag.	95
5.1 - Richiesta Iva agevolata, appalto per la costruzione prima casa	Pag.	96
5.2 - Richiesta Iva agevolata, appalto per la costruzione di garage prima casa	Pag.	97
5.3 - Richiesta Iva agevolata, acquisto immobile prima casa (anche se al grezzo)	Pag.	98
5.4 - Richiesta Iva agevolata, acquisto di garage prima casa (anche se al grezzo)	Pag.	99
5.5 - Richiesta Iva ridotta, appalto per la costruzione di abitazione rurale per agricoltore	Pag.	100
5.6 - Richiesta Iva ridotta, acquisto da impresa costruttrice di abit. rurale per agricoltore	Pag.	101
5.7 - Richiesta Iva agevolata, assegnazione di immobile prima casa	Pag.	102
5.8 - Richiesta Iva agevolata, impresa che costruisce fabbricati Tupini per la rivendita	Pag.	103
5.9 - Richiesta Iva ridotta, opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche	Pag.	104
5.10 - Richiesta Iva ridotta, acquisto beni finiti per costruz. di immobile abit. non di lusso	Pag.	105
5.11 - Richiesta Iva ridotta, acquisto beni finiti per realizzazione abit. rurale per agricoltore	Pag.	106
5.12 - Richiesta Iva ridotta, appalto per la costruzione di abitazione non di lusso	Pag.	107
5.13 - Richiesta Iva ridotta, appalto per la costruzione di fabbricati "Tupini"	Pag.	108
5.14 - Richiesta Iva agevolata, opere di urbanizzazione e operazioni assimilate	Pag.	109
5.15 - Richiesta Iva agevolata, interventi di recupero edilizio	Pag.	110
5.16 - Richiesta Iva ridotta, manut. ordinarie e straordinarie edilizia residenziale pubblica	Pag.	111
5.17 - Richiesta Iva ridotta, allacciamento alle reti di teleriscald. per risparmio energetico	Pag.	112
5.18 - Richiesta Iva ridotta, lavori di manut. ordinaria e straordinaria su immobili abitativi	Pag.	113
5.19 - Richiesta Iva agevolata, acquisto di garage pertinenza di abitazione non di lusso	Pag.	114
CAPITOLO 6 - TABELLE ALLEGATE ALLA LEGGE IVA (D.P.R. 633/1972)	Pag.	115
Tabella A/2 - parte II - Beni e servizi soggetti all'aliquota del 4%	Pag.	116
Tabella A/3 - parte III - Beni e servizi soggetti all'aliquota del 10%	Pag.	117

***Per acquistare questo e-book,
CLICCA QUI e poi su "AGGIUNGI AL CARRELLO".***

Il prezzo è di 36 euro IVA compresa