

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 - Cooperative	Pag. 5
1.3 - Soggetti con i requisiti "Prima Casa"	Pag. 6
1.4 - Soggetti senza i requisiti "Prima Casa"	Pag. 21
1.5 - Professionisti	Pag. 22
1.6 - Imprenditori agricoli	Pag. 23
1.7 - Enti pubblici e privati	Pag. 26
1.8 - Onlus e Enti del terzo settore	Pag. 28
1.9 - Parrocchie	Pag. 29
1.10 - Soggetti con regime di detrazione Iva superiore o meno al 25%	Pag. 29
CAPITOLO 2 – AMBITI OGGETTIVI	Pag. 31
2.1 - Aree fabbricabili e non fabbricabili	Pag. 31
2.2 - Piani particolareggiati, convenzionati, Peep, Pip, atti di trasformazione del territorio	Pag. 34
2.3 - Unità abitative e unità strumentali	Pag. 36
2.4 - Prima casa	Pag. 40
2.5 - Unità abitativa di lusso (caratteristiche principali)	Pag. 40
2.6 - Pertinenze	Pag. 43
2.7 - Fabbricati costruiti con le caratteristiche "Legge Tupini"	Pag. 45
2.8 - Edifici assimilati alle abitazioni non di lusso ("assimilati Tupini")	Pag. 48
2.9 - Residenze turistico alberghiere	Pag. 49
2.10 - Abitazioni in residence	Pag. 49
2.11 - Abitazioni non ultimate o al grezzo	Pag. 50
2.12 - Alloggi sociali	Pag. 51
2.13 - Immobili vincolati (immobili di interesse storico, artistico e archeologico)	Pag. 51
2.14 - Immobili rurali	Pag. 52
2.15 - Immobili c.d. "fantasma"	Pag. 55
2.16 - Materie prime e prodotti finiti (acquisto)	Pag. 55
2.17 - Prestazioni di servizi (distinzione tra appalto e fornitura)	Pag. 61
2.18 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Pag. 63

2.19	-	Interventi di recupero edilizio (manutenzioni e ristrutturazioni)	Pag.	66
2.20	-	Abbattimento delle barriere architettoniche	Pag.	72
2.21	-	Opere condominiali	Pag.	73
2.22	-	Piscine (acquisto e realizzazione)	Pag.	74
2.23	-	Lavori di giardinaggio	Pag.	74
2.24	-	Impianti fotovoltaici e pannelli solari	Pag.	75
2.25	-	Lavori di rimozione e smaltimento amianto	Pag.	76
2.26	-	Noleggio di ponteggi	Pag.	77
CAPITOLO 3 – OPERAZIONI VARIE			Pag.	78
3.1	-	Riforma del settore immobiliare D.L. 223/2006 e successive modifiche – cenni	Pag.	78
3.2	-	La variazione dell'aliquota Iva ordinaria	Pag.	78
3.3	-	Le modifiche introdotte dalla Legge di Stabilità 2011 e dal Decreto Sviluppo 2012	Pag.	80
3.4	-	Le variazioni in vigore dal 2014 riguardanti l'imposta di registro	Pag.	83
3.5	-	Momento di effettuazione delle operazioni ai fini Iva	Pag.	93
3.6	-	Locazioni di immobili	Pag.	95
3.7	-	Locazioni turistiche e locazioni brevi	Pag.	100
3.8	-	La cedolare secca sulle locazioni abitative e sui negozi	Pag.	104
3.9	-	Il "Rent to Buy" e altre forme alternative di stimolo delle compravendite immobiliari	Pag.	106
3.10	-	Credito d'imposta per riacquisto "Prima Casa"	Pag.	107
3.11	-	Operazioni immobiliari a causa o in occasione di separazione e divorzio	Pag.	110
3.12	-	Casi particolari assimilati o meno ai trasferimenti	Pag.	110
3.13	-	Cessione di fabbricato per atto della pubblica autorità	Pag.	115
3.14	-	Leasing immobiliari	Pag.	117
3.15	-	Donazioni e successioni di immobili	Pag.	120
3.16	-	Data di ultimazione lavori e cessione di fabbricato in corso di costruzione	Pag.	123
3.17	-	Appalti con operazioni soggette a diverse aliquote Iva	Pag.	124
3.18	-	Appalti: casi particolari	Pag.	124
3.19	-	Responsabilità solidale negli appalti	Pag.	125
3.20	-	Variazione di destinazione d'uso degli immobili	Pag.	125
3.21	-	Caparra e acconti	Pag.	126
3.22	-	Immobiliari, detrazione dell'Iva e pro-rata Iva	Pag.	130
3.23	-	Regime del reverse charge	Pag.	133
3.24	-	Split payment	Pag.	141
3.25	-	Rimborso Iva in edilizia	Pag.	142
3.26	-	Accertamento, valore normale, solidarietà Iva del cessionario – cenni	Pag.	143

3.27	- Responsabilità del cedente e del cessionario per l'applicazione dell'Iva ridotta	Pag. 146
3.28	- Acquisto di immobile in costruzione e tutela degli acquirenti – cenni	Pag. 147
3.29	- Trasferimento di denaro e transazioni immobiliari – cenni	Pag. 148
3.30	- Lavori edilizi e permessi – cenni	Pag. 148
3.31	- Piano casa	Pag. 149
3.32	- Attestato di prestazione energetica – cenni	Pag. 150
3.33	- Documento unico di regolarità contributiva – cenni	Pag. 151
3.34	- Eventi sismici e calamità naturali – rimandi	Pag. 152
3.35	- Imposte dirette nel settore immobiliare – cenni	Pag. 152
3.36	- Territorialità Iva, trasferimenti immobiliari e prestazioni di servizi su immobili	Pag. 154
CAPITOLO 4 – SCHEMI RIASSUNTIVI		Pag. 158
Tabella 1	- Vendita di fabbricati abitativi a un privato	Pag. 159
Tabella 2	- Vendita di fabbricati abitativi a una impresa	Pag. 160
Tabella 3	- Vendita di fabbricati strumentali	Pag. 161
Tabella 4	- Vendita di terreni	Pag. 162
Tabella 5	- Locazione di fabbricati abitativi	Pag. 163
Tabella 6	- Locazione di fabbricati strumentali	Pag. 164
Tabella 7	- Leasing di fabbricati abitativi	Pag. 165
Tabella 8	- Leasing di fabbricati strumentali	Pag. 165
Tabella 9	- Locazione di terreni	Pag. 166
Tabella 10	- Leasing di terreni	Pag. 166
Tabella 11	- Prestazioni di servizi per fabbricati abitativi o a prevalente destinazione abitativa	Pag. 167
Tabella 12	- Prestazioni di servizi per la realizzazione di immobili non abitativi	Pag. 168
Tabella 13	- Vendita di beni e materiali per fabbricati abitativi o a prevalente destinaz. abitativa	Pag. 169
Tabella 14	- Vendita di beni e materiali per la realizzazione di immobili non abitativi	Pag. 170
CAPITOLO 5 - MODULI PER LA RICHIESTA DELL'IVA AGEVOLATA		Pag. 171
5.1	- Richiesta Iva agevolata, appalto per la costruzione prima casa	Pag. 172
5.2	- Richiesta Iva agevolata, appalto per la costruzione di garage prima casa	Pag. 173
5.3	- Richiesta Iva agevolata, acquisto immobile prima casa (anche se al grezzo)	Pag. 174
5.4	- Richiesta Iva agevolata, acquisto di garage prima casa (anche se al grezzo)	Pag. 175
5.5	- Richiesta Iva ridotta, appalto per la costruzione di abitazione rurale per agricoltore	Pag. 176
5.6	- Richiesta Iva ridotta, acquisto da impresa costruttrice di abit. rurale per agricoltore	Pag. 177
5.7	- Richiesta Iva agevolata, assegnazione di immobile prima casa	Pag. 178
5.8	- Richiesta Iva agevolata, impresa che costruisce fabbricati Tupini per la rivendita	Pag. 179

5.9	-	Richiesta Iva ridotta, opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche	Pag.	180
5.10	-	Richiesta Iva ridotta, acquisto beni finiti per costruz. di immobile abit. non di lusso	Pag.	181
5.11	-	Richiesta Iva ridotta, acquisto beni finiti per realizzazione abit. rurale per agricoltore	Pag.	182
5.12	-	Richiesta Iva ridotta, appalto per la costruzione di abitazione non di lusso	Pag.	183
5.13	-	Richiesta Iva ridotta, appalto per la costruzione di fabbricati "Tupini"	Pag.	184
5.14	-	Richiesta Iva agevolata, opere di urbanizzazione e operazioni assimilate	Pag.	185
5.15	-	Richiesta Iva agevolata, interventi di recupero edilizio	Pag.	186
5.16	-	Richiesta Iva ridotta, manut. ordinarie e straordinarie edilizia residenziale pubblica	Pag.	187
5.17	-	Richiesta Iva ridotta, allacciamento alle reti di teleriscald. per risparmio energetico	Pag.	188
5.18	-	Richiesta Iva ridotta, lavori di manut. ordinaria e straordinaria su immobili abitativi	Pag.	189
5.19	-	Richiesta Iva agevolata, acquisto di garage pertinenza di abitazione non di lusso	Pag.	190
CAPITOLO 6 – ALCUNI RIFERIMENTI NORMATIVI			Pag.	191
Art. 10 D.P.R. 633/72 (Legge Iva) - stralcio			Pag.	192
Art. 17 D.P.R. 633/72 (Legge Iva) - stralcio			Pag.	193
Art. 17 ter D.P.R. 633/72 (Legge Iva)			Pag.	194
Tabella A/2 - parte II - Beni e servizi soggetti all'aliquota del 4%			Pag.	195
Tabella A/3 - parte III - Beni e servizi soggetti all'aliquota del 10%			Pag.	196
INDICE			Pag.	197