

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.	24
1.5 - Professionisti	Pag.	25
1.6 - Imprenditori agricoli	Pag.	25
1.7 - Enti pubblici e privati	Pag.	29
1.8 - Onlus e Enti del terzo settore	Pag.	32
1.9 - Parrocchie	Pag.	32
1.10 - Soggetti con regime di detrazione Iva superiore o meno al 25%	Pag.	33
CAPITOLO 2 – AMBITI OGGETTIVI	Pag.	34
2.1 - Definizione di immobili	Pag.	34
2.2 - Aree fabbricabili e non fabbricabili	Pag.	35
2.3 - Piani particolareggiati, convenzionati, Peep, Pip, atti di trasformazione del territorio	Pag.	38
2.4 - Unità abitative e unità strumentali	Pag.	41
2.5 - Prima casa	Pag.	44
2.6 - Unità abitativa di lusso (caratteristiche principali)	Pag.	44
2.7 - Pertinenze	Pag.	47
2.8 - Fabbricati costruiti con le caratteristiche “Legge Tupini”	Pag.	50
2.9 - Edifici assimilati alle abitazioni non di lusso (“assimilati Tupini”)	Pag.	52
2.10 - Residenze turistico alberghiere	Pag.	53
2.11 - Abitazioni in residence	Pag.	54
2.12 - Abitazioni non ultimate o al grezzo	Pag.	55
2.13 - Alloggi sociali	Pag.	55
2.14 - Immobili vincolati (immobili di interesse storico, artistico e archeologico)	Pag.	55
2.15 - Immobili rurali	Pag.	57
2.16 - Immobili c.d. “fantasma”	Pag.	60
2.17 - Materie prime e prodotti finiti (acquisto)	Pag.	60
2.18 - Prestazioni di servizi (distinzione tra appalto e fornitura)	Pag.	66

2.19	- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Pag.	68
2.20	- Interventi di recupero edilizio (manutenzioni e ristrutturazioni)	Pag.	71
2.21	- Abbattimento delle barriere architettoniche	Pag.	78
2.22	- Opere condominiali	Pag.	79
2.23	- Piscine (acquisto e realizzazione)	Pag.	80
2.24	- Lavori di giardinaggio	Pag.	81
2.25	- Impianti fotovoltaici e pannelli solari	Pag.	82
2.26	- Lavori di rimozione e smaltimento amianto	Pag.	83
2.27	- Noleggio di ponteggi	Pag.	83
CAPITOLO 3 – OPERAZIONI VARIE			Pag. 85
3.1	- Riforma del settore immobiliare D.L. 223/2006 e successive modifiche – cenni	Pag.	85
3.2	- La variazione dell'aliquota Iva ordinaria	Pag.	85
3.3	- Le modifiche introdotte dalla Legge di Stabilità 2011 e dal Decreto Sviluppo 2012	Pag.	87
3.4	- Le variazioni in vigore dal 2014 riguardanti l'imposta di registro	Pag.	90
3.5	- Momento di effettuazione delle operazioni ai fini Iva	Pag.	100
3.6	- Iva e operazioni accessorie – cenni	Pag.	102
3.7	- Locazioni di immobili	Pag.	102
3.8	- Locazioni turistiche e locazioni brevi	Pag.	109
3.9	- La cedolare secca sulle locazioni abitative e sui negozi	Pag.	113
3.10	- Il "Rent to Buy" e altre forme alternative di stimolo delle compravendite immobiliari	Pag.	115
3.11	- Credito d'imposta per riacquisto "Prima Casa"	Pag.	117
3.12	- Operazioni immobiliari a causa o in occasione di separazione e divorzio	Pag.	119
3.13	- Casi particolari assimilati o meno ai trasferimenti	Pag.	120
3.14	- Cessione di fabbricato per atto della pubblica autorità, aste immobiliari	Pag.	127
3.15	- Leasing immobiliari	Pag.	128
3.16	- Donazioni e successioni di immobili	Pag.	132
3.17	- Data di ultimazione lavori e cessione di fabbricato in corso di costruzione	Pag.	134
3.18	- Appalti con operazioni soggette a diverse aliquote Iva	Pag.	135
3.19	- Appalti: casi particolari	Pag.	136
3.20	- Responsabilità solidale negli appalti	Pag.	136
3.21	- Variazione di destinazione d'uso degli immobili	Pag.	138
3.22	- Caparra e acconti	Pag.	139
3.23	- Immobiliari, detrazione dell'Iva e pro-rata Iva	Pag.	143
3.24	- Regime del reverse-charge	Pag.	147
3.25	- Split payment	Pag.	155

3.26	- Rimborso Iva in edilizia	Pag.	156
3.27	- Accertamento, prezzo valore, valore normale, solidarietà Iva del cessionario	Pag.	157
3.28	- Responsabilità del cedente e del cessionario per l'applicazione dell'Iva ridotta	Pag.	161
3.29	- Acquisto di immobile in costruzione e tutela degli acquirenti – cenni	Pag.	162
3.30	- Trasferimento di denaro e transazioni immobiliari – cenni	Pag.	162
3.31	- Lavori edili e permessi – cenni	Pag.	163
3.32	- Piano casa	Pag.	164
3.33	- Attestato di prestazione energetica – cenni	Pag.	165
3.34	- Documento unico di regolarità contributiva – cenni	Pag.	165
3.35	- Eventi sismici e calamità naturali – rimandi	Pag.	166
3.36	- Imposte dirette nel settore immobiliare – cenni	Pag.	166
3.37	- Territorialità Iva, trasferimenti immobiliari e prestazioni di servizi su immobili	Pag.	168
CAPITOLO 4 – SCHEMI RIASSUNTIVI			Pag. 173
Tabella 1 - Vendita di fabbricati abitativi a un privato			Pag. 174
Tabella 2 - Vendita di fabbricati abitativi a una impresa			Pag. 175
Tabella 3 - Vendita di fabbricati strumentali			Pag. 176
Tabella 4 - Vendita di terreni			Pag. 177
Tabella 5 - Locazione di fabbricati abitativi			Pag. 178
Tabella 6 - Locazione di fabbricati strumentali			Pag. 179
Tabella 7 - Leasing di fabbricati abitativi			Pag. 180
Tabella 8 - Leasing di fabbricati strumentali			Pag. 180
Tabella 9 - Locazione di terreni			Pag. 181
Tabella 10 - Leasing di terreni			Pag. 181
Tabella 11 - Prestazioni di servizi per fabbricati abitativi o a prevalente destinazione abitativa			Pag. 182
Tabella 12 - Prestazioni di servizi per la realizzazione di immobili non abitativi			Pag. 183
Tabella 13 - Vendita di beni e materiali per fabbricati abitativi o a prevalente destinaz. abitativa			Pag. 184
Tabella 14 - Vendita di beni e materiali per la realizzazione di immobili non abitativi			Pag. 185
CAPITOLO 5 - MODULI PER LA RICHIESTA DELL'IVA AGEVOLATA			Pag. 186
5.1	- Richiesta Iva agevolata, appalto per la costruzione prima casa	Pag.	187
5.2	- Richiesta Iva agevolata, appalto per la costruzione di garage prima casa	Pag.	188
5.3	- Richiesta Iva agevolata, acquisto immobile prima casa (anche se al grezzo)	Pag.	189
5.4	- Richiesta Iva agevolata, acquisto di garage prima casa (anche se al grezzo)	Pag.	190
5.5	- Richiesta Iva ridotta, appalto per la costruzione di abitazione rurale per agricoltore	Pag.	191
5.6	- Richiesta Iva ridotta, acquisto da impresa costruttrice di abit. rurale per agricoltore	Pag.	192

5.7	- Richiesta Iva agevolata, assegnazione di immobile prima casa	Pag.	193
5.8	- Richiesta Iva agevolata, impresa che costruisce fabbricati Tupini per la rivendita	Pag.	194
5.9	- Richiesta Iva ridotta, opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche	Pag.	195
5.10	- Richiesta Iva ridotta, acquisto beni finiti per costruz. di immobile abit. non di lusso	Pag.	196
5.11	- Richiesta Iva ridotta, acquisto beni finiti per realizzazione abit. rurale per agricoltore	Pag.	197
5.12	- Richiesta Iva ridotta, appalto per la costruzione di abitazione non di lusso	Pag.	198
5.13	- Richiesta Iva ridotta, appalto per la costruzione di fabbricati "Tupini"	Pag.	199
5.14	- Richiesta Iva agevolata, opere di urbanizzazione e operazioni assimilate	Pag.	200
5.15	- Richiesta Iva agevolata, interventi di recupero edilizio	Pag.	201
5.16	- Richiesta Iva ridotta, manut. ordinarie e straordinarie edilizia residenziale pubblica	Pag.	202
5.17	- Richiesta Iva ridotta, allacciamento alle reti di teleriscald. per risparmio energetico	Pag.	203
5.18	- Richiesta Iva ridotta, lavori di manut. ordinaria e straordinaria su immobili abitativi	Pag.	204
5.19	- Richiesta Iva agevolata, acquisto di garage pertinenza di abitazione non di lusso	Pag.	205
CAPITOLO 6 – ALCUNI RIFERIMENTI NORMATIVI			Pag. 206
Art. 10 D.P.R. 633/1972 (Legge Iva) - stralcio		Pag.	207
Art. 17 D.P.R. 633/1972 (Legge Iva) - stralcio		Pag.	208
Art. 17 ter D.P.R. 633/1972 (Legge Iva)		Pag.	209
Tabella A/2 - parte II - Beni e servizi soggetti all'aliquota del 4%		Pag.	210
Tabella A/3 - parte III - Beni e servizi soggetti all'aliquota del 10%		Pag.	211
INDICE			Pag. 212