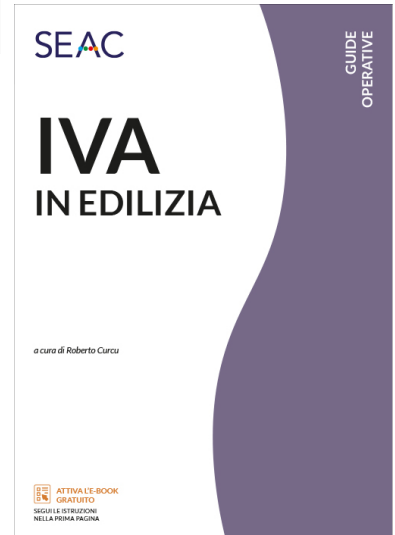


IVA IN EDILIZIA

Prezzo: **Prezzo di listino**
36,00 € **Prezzo a te riservato**
34,20 €



Codice	9791254652459
Tipologia	Libri
Data pubblicazione	4 ott 2023
Reparto	Fisco, Immobili, LIBRI
Argomento	Iva e Imposte Indirette
Autore	Curcu Roberto
Editore	Seac

Descrizione

Costruzione, cessione e locazione di immobili

Aliquote ridotte

Reverse charge e split payment

Detrazione IVA, pro-rata e rettifica

Interventi di recupero edilizio

Prima casa

Operazioni immobiliari internazionali

Il mondo dell'IVA in edilizia è particolarmente complesso ed il manuale affronta in maniera approfondita varie tematiche. In particolare, vengono analizzati i regimi delle cessioni e delle locazioni di terreni e fabbricati, così come altre tipologie contrattuali meno frequenti (leasing, rent to buy, ecc.), il regime della detrazione, con tutte le casistiche tipiche del settore, quali i vari tipi di indetraibilità (mirata, oggettiva e da pro-rata), della rettifica della detrazione e della separazione delle attività.

Particolare attenzione viene dedicata alle varie forme di reverse charge in edilizia ed allo split payment ed una sezione specifica è dedicata all'edilizia internazionale, con operazioni immobiliari realizzate all'estero o da soggetti esteri o nei confronti di destinatari istituzionali (basi militari, consolati, ambasciate, ecc.).

Inoltre, il testo analizza in modo minuzioso tutte le casistiche di possibile applicazione delle aliquote ridotte in edilizia, fornendo un'analisi della normativa fiscale e talvolta urbanistica necessaria, e ripercorrendo, per ciascuna casistica, tutti i precedenti di prassi di Ministero delle Finanze ed Agenzia delle Entrate.

Il testo affronta le varie casistiche di interventi di recupero su fabbricati, di eliminazione delle barriere architettoniche e di individuazione dei "beni finiti", nonché di applicazione di aliquote ridotte per la costruzione e la vendita di fabbricati Tupini, rurali e destinati a prima casa, di opere di urbanizzazione ed assimilate.

Struttura del Libro

Indice

Schemi principali

Cessione fabbricati - regime IVA

Locazione fabbricati - regime IVA

Cessioni di fabbricati - aliquote IVA

Nuove costruzioni - aliquote IVA

Operazioni su fabbricati Tupini - aliquote IVA

Cessione di fabbricati Tupini e loro porzioni - aliquote IVA

Interventi di recupero - aliquote IVA

Sezione Prima - CONCETTI GENERALI

Presupposto oggettivo: terreni e fabbricati

Edifici, fabbricati e porzioni di fabbricati: definizione

Case prefabbricate

I fabbricati abitativi

I fabbricati strumentali

Le pertinenze

Complementi del fabbricato

Fabbricati non ultimati (rustici)

Fabbricati in corso di ristrutturazione

I residence turistico-alberghieri

Fabbricati da demolire

Terreni

Aree destinate a parcheggio

Aree con sovrastante impianto di lavaggio

Presupposto soggettivo

Esercenti attività di impresa

Società commerciali

La società semplice

La soggettività passiva di persone fisiche ed enti non societari

Soggettività passiva nel diritto comunitario

I beni appartenenti all'impresa

Aggregazioni tra imprese

I raggruppamenti temporanei di imprese (RTI)

La società consortile (che subentra ad una RTI)

I consorzi

Le reti di impresa

Imprese costruttrici ed imprese di ripristino

Disciplina delle cessioni e delle locazioni di fabbricati

Definizione di impresa costruttrice e di ripristino

Impresa costruttrice e di ripristino e lavori parziali

Effettività nell'esecuzione delle opere

Cambi di destinazione d'uso senza opere ed imprese di ripristino

Tempistiche

Momento di effettuazione delle operazioni

Esigibilità differita

Espropriazioni: momento impositivo
Momento impositivo delle permuta
Cooperative edilizie: momento impositivo
Individuazione del momento di pagamento del corrispettivo
Acconti
Caparra
Ritenute di garanzia negli appalti pubblici
Materie prime e semilavorati
Cessione di beni finiti: schema riassuntivo
Individuazione dei beni finiti
Materie prime e semilavorati
IVA in edilizia e contenzioso
Poteri dell'Amministrazione finanziaria di contestazione delle certificazioni comunali
Le responsabilità dell'erronea fatturazione
Rivalsa
Rimborso dell'IVA addebitata per errore
Detrazione IVA addebitata con aliquota superiore
Erronea applicazione del reverse charge e detrazione IVA
Sanzioni e ravvedimento nel reverse charge
Ravvedimento sul reverse charge e rimozione degli errori
Solidarietà del privato nell'acquisto di immobili
Presunzioni di cessione in nero
Distruzione di beni e trasformazione di beni di minor valore
Decadenza dalle agevolazioni
Sezione Seconda - LE OPERAZIONI IMMOBILIARI
Operazioni onerose
Cessione di beni
Le vendite con riserva della proprietà
Locazioni con clausola di trasferimento vincolante per ambedue le parti
Prestazioni di servizi
Le obbligazioni di fare, non fare o permettere
Nomina di un terzo in un preliminare
Cessione di contratti
Accessione
Operazioni societarie
Espropri

Permute
Migliorie su beni in locazione
Spese sopportate per conto di altro soggetto
Dazioni in pagamento
Project financing (partenariato pubblico-privato)
Operazioni senza corrispettivo
Cessioni gratuite di beni
Cessione gratuita di opere di urbanizzazione
Altre cessioni gratuite verso enti pubblici
Autoconsumo ed estromissione di beni
Assegnazione ai soci
Trasformazione in società semplice
Prestazioni di servizi gratuite
Utilizzo privato di immobili aziendali
Contratti a favore di terzi
Cessione di immobili
Cessione di terreni
Cessioni di fabbricati abitativi
Cessione di fabbricati strumentali
Cessione di fabbricati e cambio di destinazione d'uso
Ultimazione del fabbricato
Cessione di fabbricati non ultimati
Imponibilità IVA per opzione e reverse charge
Cessione di pertinenze
Box auto: aliquote IVA
Cessione di fabbricato per atto della pubblica autorità
Costruzione
Ampliamento
Case prefabbricate
Demolizione e ricostruzione di fabbricato
Lavori di completamento: ultimazione della costruzione
Opere di urbanizzazione accessorie
Riserve ed IVA
prestazioni professionali
Locazione di immobili
Definizione di locazione

Sublocazioni, cessione e risoluzione di contratti
Concessione immobile ad uso ufficio
Locazione ad uso turistico
Comodato contro migliorie: permuta e locazione
Locazione ed oneri accessori
Indennità per la perdita di avviamento commerciale
Regime IVA delle locazioni immobiliari
Locazioni di fabbricati abitativi
Locazioni di fabbricati strumentali
Locazione di parcheggi
Leasing e rent to buy
Il leasing
Il lease-back
Il rent to buy
Base imponibile delle operazioni immobiliari
Corrispettivo
Base imponibile per le permuta
La base imponibile per le operazioni infragruppo
Il costo attualizzato
Base imponibile per le prestazioni di servizi gratuite
Base imponibile per gli espropri
Accessorietà e corrispettivo unico
Contratti di appalto
Definizione di appalto
Fac simile contratto di appalto
Distinzione tra appalto e fornitura con posa
Contratto di prestazione d'opera
Subappalti
Fac simile contratto di subappalto
Sezione Terza - DETRAZIONE IVA IN EDILIZIA
Indetraibilità IVA nel settore dell'edilizia - principi generali
Schemi di detraibilità sui fabbricati abitativi
Schemi di detraibilità sui fabbricati strumentali
Detrazione su immobili di terzi
Detrazioni pro-quota
Detraibilità e gestione immobiliare

Indetraibilità oggettiva

Precedenti riferimenti normativi e lettura della prassi

I fabbricati abitativi

Iva non ammessa in detrazione

Presupposto soggettivo

Imprese con locazioni che formano pro-rata

Aperture alla detrazione di prassi e giurisprudenza

Trasformazione di fabbricati (cambi di destinazione d'uso)

Indetraibilità mirata

Locazioni esenti ed indetraibilità mirata

Cessioni esenti ed indetraibilità mirata

Indetraibilità da pro-rata

Attività propria nel settore immobiliare

Gestione immobiliare come prosecuzione di un'attività principale

Altre operazioni che non rilevano nel calcolo del pro-rata

Casi particolari di determinazione del pro-rata

Pro-rata provvisorio

Separazione delle attività nel settore immobiliare

Convenienza alla separazione delle attività

Separazione delle attività nel settore immobiliare

Decorrenza e modalità di opzione

Adempimenti contabili

Detrazione e passaggi interni

Rettifica della detrazione

Normativa nazionale

Rettifica della detrazione e leasing

Normativa Comunitaria

Normativa nazionale e Comunitaria a confronto

Rettifiche nel settore immobiliare - Circolare n. 12/2007

Esemplificazioni

Sezione Quarta - INTERVENTI DI RECUPERO ED ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Concetti generali

Inquadramento normativo fiscale

Inquadramento normativo urbanistico

Differenze tra la Legge n. 457/1978 e il D.P.R. n. 380/2001

Il rispetto della Legge n. 457/1978

Individuazione degli interventi e legislazione regionale
I poteri dell'Amministrazione finanziaria di contestazione delle certificazioni comunali
Interventi su parti esterne all'edificio
Interventi multipli
Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Restauro e risanamento conservativo
Ristrutturazione edilizia
Ristrutturazione urbanistica
Casi particolari
Restauro e ristrutturazione
Oggetto dell'agevolazione
Committenti dei lavori di recupero
Tipi di contratto
Immobili da ristrutturare
I piani di recupero
Il rispetto delle norme urbanistiche
Documentazione richiesta
La cessione di immobile ristrutturato
Cessione di immobile in corso di restauro
Recupero effettuato prima della Legge n. 457/1978
Le manutenzioni ordinarie e straordinarie su fabbricati abitativi
Fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata
Tipologia degli interventi agevolati
Committenti dei lavori
Beni significativi
Modalità di fatturazione
La manutenzione straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica
Edilizia residenziale
Edilizia pubblica
Prestazioni di servizi: appalti e prestazioni professionali
Eliminazione delle barriere architettoniche
Barriere architettoniche: definizione
Tipi di interventi
Sezione Quinta - OPERE EDILIZIE
Fabbricati Tupini

Cessione di fabbricati Tupini e loro porzioni
Appalti per costruire i fabbricati Tupini
Cessione di beni finiti per la costruzione di un Tupini
Individuazione dei fabbricati Tupini
Le proporzioni
Fabbricati rurali
Condizioni soggettive del venditore per le cessioni di fabbricati rurali
Condizioni di destinazione: abitazione del proprietario o di altri addetti al fondo
Condizione oggettiva
Fabbricati rurali e prima casa
Agevolazione prima casa
Norma di riferimento ed imposta di registro
Oggetto dell'agevolazione
Le pertinenze
Operazioni agevolate
I requisiti per usufruire dell'agevolazione
Il requisito della residenza
Altra abitazione nel territorio del Comune
Altra abitazione acquistata con i benefici "prima casa"
Prima casa ed abitazioni prepossedute
Momento in cui va individuato il possesso dei requisiti
Prima casa ed ulteriori acquisti
Acquisto di nuova prima casa e cessione della vecchia entro un anno
Rinuncia alle agevolazioni
Prima casa e famiglia
Fatturazione
La decadenza
Opere di urbanizzazione
Norme pregresse
Committenti delle opere di urbanizzazione
Destinazione pubblica
Operazioni sulle opere di urbanizzazione
Qualificazione delle opere di urbanizzazione
Le opere di urbanizzazione primaria
Le opere di urbanizzazione secondaria
Altre opere di urbanizzazione previste dal Decreto IVA

Le opere di urbanizzazione previste da altre leggi

Le abitazioni di lusso

Modifiche normative

Nuova definizione di casa di lusso e fabbricati accatastabili in A1, A8 o A9

Pronunciamenti relativi alla vecchia disciplina

Sezione Sesta - REVERSE CHARGE

Presupposti di applicazione

Reverse charge in funzione antifrode

Il reverse di cui alla lettera a) ed alla lettera a-ter)

Lettera a) - settore edile e subappalto

Lettera a-ter) - prestazioni di servizi su edifici, di demolizione, di installazione impianti e completamento di edifici

Presupposti comuni e presupposti specifici

Aspetti operativi

Expo Milano 2015

Reverse charge tra imprese consorziate e consorzi per lavori pubblici - lettera a-quater)

Esemplificazioni

Le prestazioni di servizi assoggettabili a reverse charge

Cessione di beni

Prestazione di servizi

L'appalto

Contratto di prestazione d'opera

Appalto e fornitura di beni con posa in opera

Altri contratti

Settore edile

Settore edile ed appaltatore, subappaltatore e committente

Individuazione del settore edile

Individuazione del codice attività

necessario collegamento con un bene immobile

Codice attività dichiarato ed attività sostanzialmente svolta

Attività principale e attività secondaria

Le note introduttive ai vari settori non edili

Considerazioni conclusive

Attività edili

Attività non edili

Il reverse charge nei subappalti edili - Lettera a)

Contratto di subappalto

Subappalto “semplice”
Subappalto “a cascata”
Relazione tra appaltatore e venditore
Appalto e lavoro edile
Soggetti esteri
Il reverse charge nei servizi di demolizione, installazione impianti e Completamento su edifici - Lettera a-ter)
Le prestazioni di servizi
Il concetto di edificio
La soggettività passiva del committente
Prestazioni di demolizione, di installazione impianti e di completamento
Casistica di applicazione del reverse sugli edifici
Reverse charge e RTI
Raggruppamenti temporanei di imprese (RTI)
RTI/ATI in appalto
RTI/ATI in subappalto
Le prestazioni ricevute dalle imprese partecipanti a RTI/ATI
Reverse charge e società consortili
La società consortile
La fatturazione della società consortile ed alla società consortile
Reverse charge e consorzi
Consorzio appaltatore e reverse charge ex “lettera a”
Consorzio appaltatore e reverse charge ex “lettera a-ter”
Consorzio che fattura in split payment e reverse charge
Impresa consorziata che subappalta i lavori
Consorzio subappaltatore
Check list reverse charge in edilizia
Gli interventi dell’Agenzia delle Entrate nel settore edile
Sezione Settima - SPLIT PAYMENT
Lo split payment
Soggetti interessati ed esclusi
Ambito oggettivo
Fattispecie escluse
Split payment e reverse charge
Riflessi in capo al cedente/prestatore
Riflessi in capo al cessionario/committente
Errori, regolarizzazioni e note di variazione e rivalsa IVA

Sezione Ottava - IVA IMMOBILIARE INTERNAZIONALE

Territorialità dei servizi immobiliari

Definizione di beni immobili

Servizi relativi ai beni immobili e relazione diretta

Note esplicative della Commissione Europea

Costruzioni non imponibili ed esenti

Operazioni verso Rappresentanze diplomatiche e consolari

Operazioni verso la NATO ed i comandi militari

Operazioni verso l'Unione europea ed altri organismi comunitari

Operazioni verso la gendarmeria europea

Operazioni verso Organismi internazionali

Cessioni di beni e prestazioni di servizi nei confronti dell'Istituto Universitario Europeo

Servizi prestati nei porti

Operazioni verso gli esportatori abituali

Operazioni relative all'esercizio del lotto, totocalcio ecc...

Operazioni immobiliari internazionali

Cessioni di beni immobili

Prestazioni di servizi immobiliari all'estero e con soggetti esteri

Forniture con posa internazionali

Prestazioni immobiliari - linee guida UE

Osservazioni preliminari importanti

Parte 1 - Osservazioni generali sulle prestazioni di servizi relativi a beni immobili

1.1. Contesto storico

1.2. Contesto internazionale

1.3. Scopo della norma particolare sulle prestazioni di servizi relativi a beni immobili

1.4. Natura della norma particolare sui servizi relativi a beni immobili

1.5. Trattamento ai fini IVA di prestazioni da remoto relative a un bene immobile

1.6. Applicazione della norma particolare sui servizi relativi a beni immobili alle prestazioni raggruppate

1.7. Servizio relativo a uno o svariati beni immobili specifici

1.8. Servizi relativi a beni immobili e contratti complessi

1.9. Obblighi dei prestatori di servizi relativi a beni immobili

1.10. Interazione fra la norma particolare ai sensi dell'articolo 47 della Direttiva IVA, e il concetto di stabile organizzazione riconosciuta ai fini dell'IVA

1.11. Interazione fra le norme sul luogo delle prestazioni e quelle sulle esenzioni ai fini dell'IVA

1.12. Irrilevanza dei concetti e delle definizioni delle legislazioni nazionali per l'applicazione della norma particolare

Parte 2 - Osservazioni specifiche sulle disposizioni del Regolamento di Esecuzione IVA concernenti i servizi relativi a beni immobili

2.1. Orientamento generale sugli articoli 13-ter e 31-bis

2.2. Definizione di "beni immobili"

2.3. Definizione di servizi che presentano un "nesso sufficientemente diretto" con i beni immobili articolo 31-bis

2.4. Esempi particolari di servizi relativi o non relativi a un bene immobile articolo 31-bis paragrafo 2

Allegato estratti dalla legislazione pertinente

Direttiva 2006/112/CE del Consiglio (disposizioni già applicabili)

Regolamento di Esecuzione (UE) n. 1042/13 del Consiglio (disposizioni in vigore a partire dal 1° gennaio 2017)

Note

Sezione Nona - APPENDICI

Classi catastali

Immobili a destinazione ordinaria

Immobili a destinazione speciale

Immobili a destinazione particolare
Entità urbane
Fattura di beni significativi
Dichiarazione nel preliminare per beneficio prima casa sugli acconti
Dichiarazione da rendere nel contratto di appalto prima casa
costruzione di fabbricati rurali ad uso abitativo
Fabbricati Tupini realizzati da imprese di costruzione per successiva vendita
Costruzione di opere di urbanizzazione o assimilate o di fabbricati assimilati ai tupini
Superamento o eliminazione delle barriere architettoniche
Manutenzione straordinaria su edifici residenziali pubblici
Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica
Manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici a prevalente destinazione abitativa
Acquisto di beni finiti (anche con posa in opera)
Acquisto di migliorie extracapitolato
Subappalti non assoggettati a reverse charge
Affidamento di lavori da consorzio ad impresa consorziata
Sezione Decima - NORMATIVA
Normativa
Aliquote IVA
Requisito prima casa
Interventi di recupero su fabbricati abitativi
Opere di urbanizzazione
Normativa comunitaria
Cessione di fabbricati
Cessione di fondi non edificabili
Locazioni
Rettifica della detrazione

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento allo 0461.232337 o 0461.980546

oppure via mail a : servizioclienti@libriprofessionali.it

www.LibriProfessionali.it è un sito di Scala snc Via Solteri, 74 38121 Trento (Tn) P.Iva 01534230220

