

*IVA IN EDILIZIA E-book

Prezzo: **32,66 €**

 SEAC

**IVA
IN EDILIZIA**

2023
GUIDE
OPERATIVE

al viva di Balam le Durus

Costruttori, venditori e locatrici
di immobili
Affitti inediti
Reverse charge e spese paesanti
Deduzioni PIA, provvista e raffica
Imponendo di occupare edilizia
Prima casa
Costruttori immobiliari internazionali



Codice 9791254652596

Tipologia e-Book

Data pubblicazione 29 set 2023

Reparto Fisco, Immobili, E-BOOK

Argomento Iva e Imposte Indirette

Autore Curcu Roberto

Editore Seac

Descrizione

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

Aliquote ridotte - riforma futura

Sezione Prima - CONCETTI GENERALI

Presupposto oggettivo: terreni e fabbricati

Cessioni e conferimenti di aziende

Edifici, fabbricati e porzioni di fabbricati: definizione

Mutamenti delle qualifiche catastatali

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

Agriturismi

Fabbricati da demolire

Unità collabenti (F2)

Unità in corso di costruzione (F3)

Unità in corso di definizione (F4)

Terreni edificabili

Aree destinate a parcheggio

Fabbricati censiti come terreni

Aree con sovrastante impianto di lavaggio

Cubatura

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 un 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 permute

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

Sanzioni per erronee fatturazioni e diritto comunitario

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)
Noleggi
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
Redistribuzione e lottizzazione
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

Prestazioni accessorie a quella principale

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

Disciplina comunitaria

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

Pertinenze: terrazze, balconi e locali sotto tetto

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 ubicazione dell'immobile

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

Edifici assimilati alle abitazioni non di lusso (o assimilati ai Tupini)

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

Reverse charge per operazioni non imponibili ed esenti

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

Lavori complessi

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

Durata del regime

Soggetti interessati ed esclusi

Ambito oggettivo

Fattispecie escluse

Split payment e reverse charge

Riflessi in capo al cedente/prestatore

Fatturazione elettronica

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 le forze armate comunitarie

Operazioni verso la gendarmeria europea

Operazioni verso organismi internazionali

Cessioni di beni e prestazioni di servizi nei confronti dell'istituto universitario europeo

Ordine di Malta

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

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

