

# IVA IN EDILIZIA

Prezzo: **36,00 €**



Codice	9791254654583
Tipologia	Libri
Data pubblicazione	16 set 2025
Reparto	Fisco, Immobili, LIBRI
Argomento	Iva e Imposte Indirette
Autore	Curcu Roberto
Editore	Seac

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 tutti i casi in cui è possibile applicare 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 fattispecie 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](mailto:servizioclienti@libriprofessionali.it)  
www.LibriProfessionali.it è un sito di Scala snc Via Solteri, 74 38121 Trento (Tn) P.Iva 01534230220

