

<i>Presentazione di Mario Spera</i>	vii
Capitolo I / L'IVA nel settore immobiliare	
I.1. Locazioni di beni immobili	4
I.1.1. Locazione di immobili abitativi	9
I.1.2. Abitazioni in edilizia sociale	10
I.1.3. Locazione di immobili strumentali	11
I.1.4. Locazioni in corso al 26 giugno 2012	12
I.2. Il concetto di "locazione" ai fini IVA	13
I.2.1. Spese di condominio	15
I.3. Registrazione dei contratti di locazione	15
I.4. Classificazione delle imprese	15
I.4.1. Impresa costruttrice e di ripristino	15
I.4.2. Immobiliari di rivendita, di gestione e altre imprese	16
I.5. Periodo precedente al 26 giugno 2012	17
I.5.1. Edilizia convenzionata e sociale	18
I.6. Locazioni di aziende	18
I.7. Cessioni di beni immobili	20
I.7.1. Cessione di fabbricati	20
I.7.2. Imposte di registro, ipotecaria e catastale	23
I.7.3. Periodo precedente al 26 giugno 2012	24
I.7.4. Periodo precedente al 4 luglio 2006	24
I.7.5. Cessione di terreni edificabili	25
I.7.6. Cessione di immobili pertinenziali	25
I.7.7. Cessione di fabbricati in corso di costruzione	26
I.7.8. Ultimazione dei fabbricati	26
I.7.9. Cessione di fabbricati in demolizione	27
I.8. Leasing immobiliare	27
I.8.1. Imposte di registro, ipotecaria e catastale fino al 31 dicembre 2010	28
I.8.2. Imposte di registro, ipotecaria e catastale dal 1° gennaio 2011 e solidarietà dell'acquirente	29
I.9. Detrazione	30
I.9.1. Detrazione IVA per attività esenti	31
I.9.2. Pro-rata provvisorio	32
I.9.3. Pro-rata definitivo	32
I.9.4. Detrazione IVA degli immobili abitativi	33
I.9.5. Rettifica della detrazione per i fabbricati	35
I.9.6. Rettifica della detrazione per i fabbricati posseduti al 4 luglio 2006	36

I.10. Attività immobiliari e separazione dell'attività ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 633 del 1972	41
I.II. Accertamento ai fini IVA del valore degli immobili trasferiti	42
I.12. Applicazione del <i>reverse charge</i> in edilizia	43
I.12.1. Subappalti in edilizia	44
I.12.2. Consorzi e altri rapporti associativi	49
I.12.3. Compensazione e rimborso dell'IVA a credito	49
I.12.4. Errori nell'applicazione del <i>reverse charge</i>	50
I.12.5. Immobili abitativi e strumentali imponibili per opzione dal 26 giugno 2012	53
I.12.6. Cessione di immobili strumentali imponibili per opzione dal 1° ottobre 2007 al 25 giugno 2012	54
I.12.7. Immobili strumentali ceduti a soggetti con detrazione limitata dal 1° marzo 2008 al 25 giugno 2012	54
I.13. Periodo transitorio 4 luglio - 12 agosto 2006	55

Capitolo 2 / IVA sulla prima casa

2.1. Compravendita	57
2.1.1. Requisiti	58
2.1.2. Ubicazione dell'immobile	61
2.1.3. Pregressa titolarità di diritti	62
2.1.4. Personale delle Forze armate e di polizia	66
2.1.5. Acquisti parziali e separati	66
2.1.6. Contratto preliminare: acconti e variazioni	66
2.1.7. Acquisto per usucapione	67
2.1.8. Decadenza dai benefici	68
2.2. Gli appalti relativi alla prima casa	69
2.2.1. Costruzione della prima casa	69
2.2.2. Condizioni soggettive	69
2.2.3. Ampliamenti	70
2.2.4. Subappalti (rinvio)	71
2.3. Le forniture dei materiali (cenni e rinvio)	71

Capitolo 3 / Edifici civili e costruzioni rurali

3.1. Le operazioni concernenti interi fabbricati o porzioni di fabbricato non destinate ad abitazione	73
3.1.1. Cessioni	73
3.1.2. Appalti	74
3.1.3. Forniture di materiali	75
3.2. Operazioni concernenti abitazioni non costituenti prima casa	76
3.2.1. Cessioni	77
3.2.2. Appalti	77
3.2.3. Forniture di materiali (cenni e rinvio)	78
3.3. Le costruzioni rurali	78
3.3.1. Cessioni	79
3.3.2. Appalti	79

3.3.3. Forniture di materiali (cenni e rinvio).....	80
3.3.4. Interventi di recupero e manutenzione (cenni e rinvio).....	80
Capitolo 4 / Edilizia residenziale pubblica	
4.1. Edifici assimilati alle case d'abitazione	81
4.2. Opere di urbanizzazione	82
4.2.1. Cessioni, appalti e forniture di materiali	83
4.2.2. Opere di urbanizzazione primaria	83
4.2.3. Opere di urbanizzazione secondaria	85
4.3. Costruzioni assimilate alle opere di urbanizzazione	87
4.3.1. Individuazione delle opere	87
Capitolo 5 / Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	
5.1. Opere agevolate	89
5.1.1. I regolamenti comunali	90
5.1.2. Elencazione degli interventi	90
5.1.3. Manutenzione ordinaria e straordinaria su fabbricati abitativi	94
5.2. Cessioni di immobili	97
5.3. Appalti relativi ai recuperi edilizi	98
5.4. Acquisti per gli interventi di recupero	99
5.5. Gli interventi di recupero su fabbricati rurali	100
Capitolo 6 / Agevolazioni particolari	
6.1. Cooperative edilizie.....	101
6.1.1. Le assegnazioni di alloggi	101
6.1.2. Appalti commessi dalle cooperative edilizie.....	102
6.1.3. Le forniture dei materiali destinati alla realizzazione di alloggi in cooperativa.....	102
6.2. Le agevolazioni relative a calamità naturali	102
6.2.1. Agevolazioni in corso.....	103
6.3. Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche	105
6.4. Costruzioni in economia (riepilogo)	105
6.5. Ulteriori opere agevolate	106
Capitolo 7 / IUC	
7.1. Le caratteristiche della IUC	107
7.2. Presupposto dell'imposta.....	107
7.3. Soggetti passivi	108
7.4. Determinazione dell'imposta.....	109
7.5. Dichiarazione e versamento	114
7.6. Casi particolari per il versamento dell'IMU	115

7.7. Accertamento	115
7.8. Sanzioni	115
7.9. Questioni aperte: a chi va presentato l'interpello sulla IUC?	116
7.10. Verso la nuova <i>local tax</i>	119
7.11. Quadro normativo	119
Capitolo 8 / Casi risolti	
8.1. Edilizia	133
8.2. <i>Reverse charge</i>	161
Tabelle di sintesi e di evoluzione dell'IVA sugli immobili	169