

Giovanni Placì

PRONTUARIO DELL'IVA NELL'EDILIZIA

prefazione a cura della dott.ssa Simonetta Giordano

Giovanni Placì PRONTUARIO DELL'IVA NELL'EDILIZIA



ISBN 979-12-5965-240-9



9 791259 652409

€ 20,00



CACUCCI  EDITORE
BARI

Giovanni Placì

PRONTUARIO DELL'IVA NELL'EDILIZIA

prefazione a cura della dott.ssa Simonetta Giordano

*L'Archivio della Casa Editrice Cacucci, con decreto prot. n. 953 del 30.3.2022 della Soprintendenza Archivistica e Bibliografica della Puglia-MiC, è stato dichiarato **di interesse storico particolarmente importante** ai sensi degli articoli 10 c. 3, 13, 14 del d. lgs. 42/2004.*

proprietà letteraria riservata

© 2023 Cacucci Editore – Bari
Via Nicolai, 39 – 70122 Bari – Tel. 080/5214220
<http://www.cacuccieditore.it> e-mail: info@cacucci.it

Ai sensi della legge sui diritti d'Autore e del codice civile è vietata la riproduzione di questo libro o di parte di esso con qualsiasi mezzo, elettronico, meccanico, per mezzo di fotocopie, microfilms, registrazioni o altro, senza il consenso dell'autore e dell'editore.

Prefazione

di Simonetta Giordano
Dottore commercialista in Lecce

Laureato in Economia e Commercio all'Università degli Studi di Bologna nel 1993, Giovanni PLACI' è iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della circoscrizione del Tribunale di Lecce al n. 1350 sez. A. Revisore Legale, iscritto al Registro dei Revisori Legali del Ministero Economia e Finanze dal 2011. Ha iniziato la sua carriera professionale come collaboratore di uno studio professionale di consulenza tributaria. Specializzato nella materia tributaria è autore, insieme al collega Piero CONGEDI, di due altre pubblicazioni: Il Massimario della Commissione Tributaria Provinciale di Lecce (1999) e il Massimario delle Commissioni Tributarie di Puglia (2001). Il suo studio è in Melissano (Le). Presta assistenza fiscale ad imprese, collabora in materia di contenzioso tributario con primario studio legale tributario in Lecce e svolge attività di docenza in qualità di docente di sostegno in un Istituto di istruzione secondaria superiore di Casarano (Le). Il contatto giornaliero e continuo con ragazzi disabili lo aiutano, come lui ama spesso ripetere scherzosamente, a dimenticare per una parte del giorno di essere un dottore commercialista e a non prendere troppo sul serio la materia fiscale evitando così il rischio di esserne totalmente risucchiato.

L'aver pensato di raccogliere in un prontuario una complessa e articolata normativa su una materia quale quella rappresentata dall'iva in edilizia è stato un esercizio di una complessità "galattica", giusto per mutuare un parallelismo a lui caro.

Sono immensamente onorata di aver presentato il collega Giovanni, che stimo per lo spessore umano e professionale e mi auguro che il suo "Prontuario" aiuti gli operatori del settore (e non) a trovare nello stesso, una veloce risposta normativa alle numerose problematiche applicative.

Personalmente mi auguro di continuare a collaborare con lui con lo stesso entusiasmo, serietà e stima che contraddistinguono il nostro rapporto umano e professionale. *Ad maiora semper!*

Introduzione

di Giovanni Placi

Nel complesso della disciplina Iva, la parte delle disposizioni riservate al settore dell'edilizia occupa certamente un posto di primo piano. Volendo astrarre e fare un parallelismo con il sistema planetario, si potrebbe tranquillamente affermare che l'Iva nel settore dell'edilizia sia paragonabile a Giove, il pianeta più grande del sistema solare. Del "sistema solare Iva" fanno parte altri pianeti, si pensi ad esempio al settore agricolo, al settore della sanità, al settore dei giochi, agli spettacoli, alle procedure concorsuali, agli scambi internazionali, etc.. Tuttavia, l'Iva nel settore dell'edilizia, rappresenta per vastità e per dimensioni, il "corpo celeste" più grande. Ne forniscono una testimonianza sia i numerosi interventi del legislatore, che hanno reso la normativa frazionata, frastagliata, ricca di eccezioni e di deroghe sia le migliaia di provvedimenti tra circolari, risoluzioni e interpellati emanati dall'Amministrazione finanziaria nei cinquant'anni di vita del tributo. Si tratta, dunque, di una materia molto complessa che si presenta estremamente frammentata con soluzioni differenziate a seconda dei soggetti, della tipologia di immobili e del tipo di operazioni poste in essere, con dichiarazioni e documentazione da chiedere e conservare che variano per forme e contenuti. Proprio per questo motivo, la presente monografia è improntata (quanto meno nelle intenzioni dell'autore) a rendere più sistematica l'intera materia, con l'analisi di ogni singola fattispecie mediante una struttura schematica (parte II) che permetta all'operatore, sia esso un professionista o un'impresa, di comprendere meglio quali comportamenti e misure adottare per assecondare, laddove sia possibile, le richieste dei propri assistiti/clienti. Ai fini di una più agevole comprensione del significato dei termini utilizzati nell'ambito della struttura schematica, si è predisposto un glossario dei termini maggiormente utilizzati (parte I) in cui vengono fornite al lettore le principali nozioni e definizioni di natura fiscale e tecnica. Completa il presente lavoro una breve sintesi in materia di *reverse charge* applicato al settore dell'edilizia (parte III), che prende in esame innanzitutto l'ambito di applicazione di tale meccanismo con l'ausilio di alcuni schemi di sintesi, casi pratici e schemi grafici il cui intento è quello di cercare di rendere più comprensibile e meno ostica l'applicazione di tale particolare e complesso meccanismo da parte degli operatori del settore.

Sommario

Prefazione, di Simonetta Giordano	V
Introduzione, di Giovanni Placì	VII

Parte I

PRONTUARIO DEI TERMINI E DELLE NOZIONI DI CARATTERE GENERALE

Abitazione	3
Abitazioni di lusso	3
Abitazioni non di lusso	3
Abitazione principale.....	3
Abitazione secondaria.....	3
Affitto (contratto di).....	3
Alloggio sociale.....	3
Appalto (contratto di)	4
Area edificabile (<i>vedi sub voce terreno edificabile</i>)	4
Attività del settore edile (in base ai codici ATECO).....	4
Attività di servizi di completamento relativi a edifici (in base ai codici ATECO) – <i>vedi anche sub voce Completamento di edificio</i>	5
Attività di servizi di demolizione relativi a edifici (in base ai codici ATECO).....	5
Attività di servizi di installazione di impianti relativi ad edifici (in base ai codici ATECO)	5
Attività di servizi di pulizia edifici (in base ai codici ATECO)	6
Beni finiti	6
Beni significativi (o di valore significativo).....	7
Box auto.....	7
Categoria catastale.....	8
Certificato di abitabilità.....	8
Certificato di agibilità.....	8
Classamento catastale	8
Completamento di edificio – <i>vedi anche sub voce Attività di servizi di completamento relativi a edifici (in base ai codici ATECO)</i>	8
Contratto d’opera.....	9
Edificio (<i>vedi anche fabbricato</i>)	9
Edificio residenziale.....	9
Edilizia residenziale pubblica (E.R.P.)	9
Fabbricato	9
Fabbricato (ampliamento di)	10
Fabbricato abitativo.....	10

Fabbricato assimilato tupini (o fabbricato equiparato alle case di civile abitazione non di lusso) .	10
Fabbricato da ultimare (o in corso di costruzione)	11
Fabbricato privo delle caratteristiche tupini – <i>confronta con definizione data sub voce</i>	
Fabbricato tupini (altrimenti detti a “destinazione mista”)	12
Fabbricato rurale a destinazione abitativa.....	12
Fabbricato rurale a destinazione non abitativa	13
Fabbricato strumentale	14
Fabbricato tupini (altrimenti detti a “destinazione mista”)	14
Fabbricato ultimato	15
Immobile	15
Immobili a destinazione ordinaria	15
Immobili a destinazione particolare	16
Immobili a destinazione speciale.....	16
Imprese (altre)	16
Imprese di costruzione.....	16
Imprese di ripristino (altrimenti dette imprese ristrutturatrici).....	17
Imprese immobiliari di gestione	17
Imprese immobiliari di rivendita	18
Locazione (contratto di)	18
Manutenzione (interventi di)	18
Manutenzione ordinaria (interventi di).....	18
Manutenzione straordinaria (interventi di)	19
Opere di urbanizzazione	20
Permesso di costruire	21
Pertinenza	21
Porzioni di fabbricato	22
Prima casa (benefici).....	22
Restauro e risanamento conservativo (interventi di).....	22
Reverse charge (o inversione contabile).....	23
Ristrutturazione edilizia (interventi di)	24
Ristrutturazione urbanistica (interventi di)	25
Soggetti non passivi agli effetti dell'IVA.....	25
Soggetti passivi agli effetti dell'IVA.....	26
Subappalto (contratto di)	26
Terreno agricolo	27
Terreno edificabile	27
Terreno non agricolo e non edificabile (altri terreni)	27
Unità immobiliare ad uso abitativo.....	27
Unità immobiliare urbana	27
Urbanizzazione.....	27
Urbanizzazione primaria (opere di).....	27

Urbanizzazione secondaria (opere di).....	27
Urbanizzazione (altre opere di, altrimenti dette "assimilate")	28
La normativa in vigore.....	29
Tabella 1 – Elenco delle materie prime e semilavorati, beni finiti e beni significativi	33

Parte II

SCHEMI TABELLARI RELATIVI ALL'IVA NEL SETTORE DELL'EDILIZIA

I – Le cessioni immobiliari	41
I – A – La cessione di abitazioni di lusso già ultimate	41
I – B – La cessione di abitazioni di lusso ancora da ultimare	43
I – C – La cessione di abitazioni non di lusso e fabbricati rurali ad uso abitativo, già ultimati.....	44
I – D – La cessione di abitazioni non di lusso e fabbricati rurali ad uso abitativo, ancora da ultimare	49
I – E – La cessione di fabbricati "tupini" già ultimati.....	52
I – F – La cessione di fabbricati "tupini" ancora da ultimare	57
I – G – La cessione di fabbricati privi delle caratteristiche "tupini" già ultimati	60
I – H – La cessione di fabbricati privi delle caratteristiche "tupini" ancora da ultimare	65
I – I – La cessione di fabbricati assimilati "tupini" (o fabbricati equiparati alle case di civile abitazione non di lusso) già ultimati	68
I – L – La cessione di fabbricati assimilati "tupini" (o fabbricati equiparati alle case di civile abitazione non di lusso) ancora da ultimare	70
I – M – La cessione di fabbricati strumentali e fabbricati rurali ad uso diverso da quello abitativo, già ultimati	71
I – N – La cessione di fabbricati strumentali e fabbricati rurali ad uso diverso da quello abitativo, ancora da ultimare	76
I – O – La cessione di terreni.....	79
II – Le locazioni immobiliari	80
II – A – La locazione di fabbricati.....	80
II – B – L'affitto di terreni	82
III – Le prestazioni di servizi dipendenti da contratto di appalto / subappalto	84
III – A – Costruzione edifici – ampliamento edifici – completamento edifici.....	84
III – B – Manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici	96
III – C – Restauro e risanamento conservativo di edifici, ristrutturazione edilizia di edifici.....	113
IV – Cessione di beni finiti (escluse le materie prime e semilavorati per i quali si applica sempre l'aliquota IVA ordinaria).....	114
IV – A – Cessione di beni finiti impiegati per interventi di costruzione edifici – ampliamento edifici – completamento edifici.....	114
IV – B – Cessione di beni finiti impiegati per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici.....	117

IV – C – Cessione di beni finiti impiegati per interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici, ristrutturazione edilizia di edifici.....	118
V – Opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria o fattispecie assimilate.....	119
V – A – Cessione di opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria o fattispecie assimilate	119
V – B – Costruzione di opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria o fattispecie assimilate (nuova realizzazione)	122
V – C – Manutenzione ordinaria o straordinaria di opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria o fattispecie assimilate.....	125
V – D – Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica di opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria o fattispecie assimilate	127
V – E – Cessione di beni finiti impiegati per la costruzione di opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria o fattispecie assimilate (escluse le materie prime e semilavorati per i quali si applica sempre l'aliquota IVA ordinaria).....	129
V – F – Cessione di beni finiti impiegati per la manutenzione ordinaria o straordinaria di opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria o fattispecie assimilate (escluse le materie prime e semilavorati per i quali si applica sempre l'aliquota IVA ordinaria)	131
V – G – Cessione di beni finiti impiegati per il restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica di opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria o fattispecie assimilate (escluse le materie prime e semilavorati per i quali si applica sempre l'aliquota IVA ordinaria)	132

Parte III

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

SCHEMI DI SINTESI – CASI PRATICI – SCHEMI GRAFICI

Reverse charge in edilizia – schemi di sintesi.....	135
Subappalto nel settore edile	136
A. Ambito Soggettivo: filiera di tre o più soggetti	137
B. Rapporti interessati dal reverse charge	138
C. Tipologia di attività: settore costruzioni	139
C1. Individuazione settore edile	139
C2. Riconducibilità al settore edile per entrambi i soggetti	139
C3. Attività anagrafica o situazione di fatto?	140
C4. Attività economica o anche singoli fatti?	140
D. Tipologia di contratti interessati	141
E. Contratto subordinato e contratto a monte.....	142
Schema di sintesi	143
Appalto o subappalto di prestazioni di pulizia, demolizione, installazione impianti e completamento edifici	144
A. Ambito soggettivo: filiera di due o più soggetti	145
B. Rapporti interessati dal reverse charge	146
C. Concetto di “edificio”	147

D. Specificità della prestazione	148
D1. Prestazioni di pulizia	148
D2. Demolizione	148
D3. Installazione impianti.....	148
D4. Completamento edifici.....	149
Schema di sintesi.....	150
Reverse charge in edilizia – casi pratici.....	151
Reverse charge in edilizia – schemi grafici.....	159
Reverse charge e beni significativi	163
Schema n. 1 – Reverse charge di cui all'art. 17, comma 6, lettere A) e A-ter) del DPR 26/10/1972 n. 633 - requisiti comuni	164
Schema n. 2 – Verifica dei presupposti comuni ai due tipi di reverse charge di cui allo schema n. 1	165
Schema n. 3 – Estratto della tabella di raccordo tra ATECOFIN 2004 e ATECO 2007	159