

SALVATORE DAMMACCO

LE IMPRESE EDILI

- »» **Aspetti costitutivi, gestionali, contabili e fiscali**
- »» **Formule, tabelle, esempi**

Aggiornato con

- Legge di bilancio 2023
- Sentenze e ordinanze della Cassazione 2022
- Istruzioni Modello Redditi SC 2023

IV edizione

FISCO e TASSE 
la tua guida per un fisco semplice


MAGGIOLI
EDITORE

SALVATORE DAMMACCO

LE IMPRESE EDILI

- »» **Aspetti costitutivi, gestionali, contabili e fiscali**
- »» **Formule, tabelle, esempi**

Aggiornato con

- Legge di bilancio 2023
- Sentenze e ordinanze della Cassazione 2022
- Istruzioni Modello Redditi SC 2023

IV edizione

FISCO e TASSE 
la tua guida per un fisco semplice


MAGGIOLI
EDITORE

Salvatore Dammacco

Dottore commercialista e Revisore contabile, consulente tecnico e perito del giudice,
nonché Autore di numerose pubblicazioni specializzate.

L'elaborazione di un volume, sebbene predisposta con cura e attenzione,
può comportare errori, inesattezze ed omissioni.

L'autore ringrazia in anticipo i lettori che segnaleranno eventuali mancanze riscontrate
all'interno del presente lavoro.

ISBN: 9788891662996

Chiuso in redazione nel mese di marzo 2023

© Copyright 2023 **Fisco e Tasse**

www.fiscoetasse.com

FISCO e TASSE 
la tua guida per un fisco semplice

Indice

Capitolo 1 – Gli aspetti giuridici	16
1.1. Oggetto dell'attività e qualificazione giuridica dell'imprenditore edile	16
1.2. Forma giuridica: impresa individuale, impresa societaria e associazione in partecipazione ... Allegato A – Contratto di associazione tra imprenditore e capitalista per un'operazione...	19 20
1.3. Forma giuridica: impresa individuale, impresa familiare	21
1.4. Forma giuridica: impresa coniugale.....	23
1.5. Forma giuridica: società di fatto e società irregolare.....	23
1.6. Forma giuridica: società in nome collettivo e società in accomandita semplice	26
1.7. Forma giuridica: società per azioni.....	28
1.8. Forma giuridica: società a responsabilità limitata.....	30
1.9. Forma giuridica: s.r.l. unipersonale.....	32
1.10. Forma giuridica: s.r.l.s.....	34
1.11. Forma giuridica: scelta del tipo di società.....	35
Allegato A – Tabella di raffronto tra la s.n.c. e la s.a.s.	38
Allegato B – Tabella di raffronto tra la s.r.l. e la s.p.a.	41
1.12. Consorzi: motivazioni per la costituzione.....	48
1.13. Consorzi: disposizioni civilistiche per i consorzi con attività esterna.....	51
1.14. Raggruppamento temporaneo tra imprese edili per un singolo affare	53
Allegato A – Mandato collettivo speciale con rappresentanza.....	56
1.15. Differenze tra associazione in partecipazione, consorzio e raggruppamento temporaneo tra imprese per un affare.....	56
Allegato A – Differenze tra associazione in partecipazione, consorzio con attività esterna e raggruppamento temporaneo tra imprese per un affare.....	57
1.16. Differenze tra consorzi, società consortili e raggruppamenti temporanei	59
1.17. Cooperative di lavoro.....	60
Capitolo 2 – Gli adempimenti costitutivi	62
2.1. Piani d'impianto dell'impresa edile.....	62
2.2. Piano degli investimenti a lungo termine	62

Allegato A – Piano degli investimenti a lungo termine della costituenda “A” s.p.a.	63
2.3. Preventivo del risultato economico.....	64
Allegato A – Preventivo economico della costituenda “A” s.p.a.(1).....	65
2.4. Preventivo finanziario.....	65
Allegato A – Preventivo finanziario della costituenda “A” s.p.a.	66
2.5. Altri adempimenti costitutivi: iscrizione all’Agenzia delle entrate.....	67
Allegato A – Stralcio della tabella ATECO 2007 (Classificazione delle attività economiche) ...	68
2.6. Altri adempimenti costitutivi: pagamento dell’imposta di registro.....	69
2.7. Altri adempimenti costitutivi: la P.E.C., l’iscrizione al registro delle imprese e la comunicazione unica.....	70
2.8. Altri adempimenti costitutivi: i libri contabili obbligatori.....	71
Allegato A – Termini degli adempimenti costitutivi per tipo di società e per i consorzi ...	75
Allegato B – Libri legali e fiscali obbligatori per impresa, società e associazioni	76
Allegato C – Libri fiscali obbligatori per tipo di consorzio.....	77
2.9. Semplificazioni contabili	77
2.10. Tenuta e conservazione dei libri contabili.....	79
Tabella A – Bollatura e /o numerazione dei libri legali e fiscali	81
2.11. Termini di conservazione dei registri e della documentazione contabile.....	81
Allegato A – Tabella termini di conservazione delle scritture contabili	83
Allegato B – Tabella termini di controllo dichiarazioni fiscali.....	83
2.12. Apertura e chiusura dei cantieri edili	84
Capitolo 3 – La gestione	86
3.1. Premessa.....	86
3.2. Preventivi di gestione.....	86
3.3. Preventivo finanziario.....	88
3.4. Semplificazione e procedura unificata amministrativa nel settore edile.....	89
Tabella A – Istruzioni per l’adozione della documentazione unificata	90
Allegato A – Quadro delle definizioni uniformi	91
3.5. Acquisto di terreni - aree fabbricabili	93
Allegato A – Controdichiarazione all’atto di compravendita di area edificabile.....	100
3.6. Costruzione su suolo comune diventa proprietà comune per accessione	101
3.7. Vendita di immobile abusivo	102
3.8. Clausola penale, caparra confirmatoria e caparra penitenziale.....	104
Allegato A – Tabella sinottica delle differenze tra clausola penale, caparra confirmatoria e caparra penitenziale.....	108
3.9. Vendita di immobili con riserva di proprietà	109
3.10. Permuta di area edificabile con appartamenti e locali.....	110
3.11. Contratto di appalto.....	115

3.11.1. Contratto di appalto e contratto di somministrazione di lavoro.....	119
Allegato A – Diritti ed obblighi dell'appaltante.....	120
Allegato B – Diritti ed obblighi dell'appaltatore.....	121
3.11.2. Contratto di appalto, quello di subfornitura e la solidarietà verso i lavoratori e gli enti previdenziali	121
Allegato A – Responsabilità del committente o dell'appaltatore verso i dipendenti	126
3.11.3. Contratto di appalto e revisione prezzi.....	126
3.12. Vendita di appartamenti.....	131
3.13. Consegna differita dell'immobile dal venditore al compratore.....	133
3.14. Contratto per persona da nominare, cessione del contratto e contratto a favore di terzi nella compravendita immobiliare	134
3.15. Preliminare di vendita e preliminare di preliminare	140
Allegato A – Schema di contratto preliminare di vendita di immobile da costruire (a cura della Scuola di Notariato della Lombardia).....	147
Allegato B – Verbale di consegna appartamento.....	151
3.16. Effetti della trascrizione del contratto preliminare: privilegio del promissario acquirente sul bene immobile	151
3.17. Responsabilità contrattuale del promittente venditore nella reiterata vendita dello stesso immobile ad un terzo.....	154
3.18. Fideiussione, Fondo di solidarietà e Fondo di garanzia nella vendita d'immobili	155
3.19. Preminenza delle clausole presenti nel contratto definitivo rispetto a quelle contenute nel preliminare	160
3.20. Vendita tramite agenzie immobiliari.....	161
3.21. Locazione con patto di futura vendita vincolante solo per l'acquirente (rent to buy) – aspetti giuridici	163
3.22. Locazione finanziaria di immobile abitativo	166
3.23. Interessi automatici sui crediti commerciali e professionali.....	169
Allegato A – Saggio d'interesse sui crediti commerciali e professionali	174
Allegato B – Tabella sinottica del provvedimento legislativo (d.lgs. 9 ottobre 2002, n. 231)....	175
3.24. Interessi nei contratti pubblici.....	176
3.25. Contratto di subfornitura.....	177
Allegato A – Tabella sinottica della subfornitura	181
3.26. La responsabilità del costruttore e la prescrizione dell'azione del committente nei suoi confronti.....	182
3.27. Contributo di costruzione e oneri di urbanizzazione.....	185
Allegato A – Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	186
Allegato B – Casi di esonero dal pagamento del contributo di costruzione (art. 17, comma 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).....	186
Allegato C – Determinazione del contributo di costruzione e la destinazione d'uso del fabbricato (art. 19, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).....	187

3.28. Contributo per le gare ai lavori pubblici	187
Allegato A – Contributi per partecipare alle gare di lavori pubblici (art. 1, c. 67, della l. 23 dicembre 2005, n. 266).....	188
3.29. Detrazione degli interessi sul mutuo per l'abitazione principale	188
Allegato A – Casi di detraibilità o meno degli interessi su mutui ipotecari	190
Capitolo 4 – La contabilità	191
4.1. Premessa	191
4.2. Norme che disciplinano la redazione del bilancio d'esercizio	192
Allegato A – Società obbligate ad adottare gli IAS/IFRS	196
4.3. Soggetti interessati alla redazione del bilancio CEE	196
4.4. Principi fiscali di determinazione del reddito e loro divergenza con quelli civilistici.....	198
Allegato A – Prospetto di decorrenza della deducibilità di costi e spese secondo il TUIR (d.P.R. n. 917/1986) e il codice civile.....	201
4.5. Modifica dei criteri civilistici e fiscali di valutazione.....	207
Allegato A – Comunicazione di mutamento del criterio di valutazione	233
4.6. Condizioni e contenuto del bilancio in forma abbreviata.....	208
Allegato A – Stato patrimoniale in forma abbreviata	213
Allegato B – Conto economico in forma abbreviata (art. 2435-bis del d.lgs. 6/2003)	214
Allegato C – Clausole generali e principi di redazione del bilancio	215
4.7. Condizioni e contenuto del bilancio delle micro-imprese.....	216
Allegato A – Parametri ed obblighi connessi alle classi dimensionali delle imprese	218
4.8. Contenuto della nota integrativa	218
4.9. Relazione sulla gestione.....	220
4.10. Rendiconto finanziario	220
4.11. Approvazione del bilancio nella s.r.l.	222
Allegato A – Scheda adempimenti da osservare per l'approvazione del bilancio nella s.r.l. (<i>questa tabella è redatta supponendo che la decisione dei soci sia stata adottata secondo il metodo assembleare</i>).....	223
Allegato B – Rappresentazione grafica degli adempimenti connessi al bilancio d'esercizio delle S.r.l.	226
4.12. Piano dei conti	227
Allegato A – Conti specifici da inserire nel piano dei conti di un'impresa edile	228
Allegato B – Tabella dei coefficienti di ammortamento "Gruppo XVI Industrie edili"	230
4.13. Scritture di gestione	231
4.14. Contabilità industriale o analitica o dei costi: concetti generali	243
4.15. Contabilità industriale o analitica o dei costi: le configurazioni di costo	244
4.16. Contabilità industriale o analitica o dei costi: 1° sistema di rilevazione.....	246
4.17. Contabilità industriale o analitica o dei costi: 2° sistema di rilevazione.....	248

4.18. Contabilità industriale o analitica o dei costi: 3° sistema di rilevazione.....	249
4.19. Scritture dell'associazione in partecipazione a carattere finanziario	250
4.20. Scritture dell'associazione in partecipazione a carattere economico-tecnico. 1ª convenzione: ripartizione periodica dei costi e dei ricavi.....	252
4.21. Scritture dell'associazione in partecipazione a carattere economico-tecnico: 2ª convenzione: ripartizione finale dei costi e dei ricavi.....	255
4.22. Rilevazione contabile delle opere e dei servizi su ordinazione.....	258
Allegato A – Indice del Principio contabile OIC Documento 16/2016 n. 23 – Lavori in corso su ordinazione.....	259
Allegato B – Definizione dei costi di commessa	260
Allegato C – Definizione dei ricavi di commessa.....	260
4.23. Valutazione delle opere e dei servizi su ordinazione: criterio dello stato di avanzamento	261
Allegato A – Metodi o parametri per la determinazione dello stato d'avanzamento (OIC Documento 12/2016, n. 23).....	262
Allegato B – Procedura consigliata per l'applicazione del criterio dello stato d'avanzamento (ripresi dal Par. 60, del Principio contabile OIC - Documento 12/2016, n. 23)...	263
Allegato C – Rappresentazione in bilancio dei valori relativi alle opere ultrannuali in corso di esecuzione – criterio dello stato di avanzamento (ripresi dal Par. 24-30, e da 38 a 39, del Principio contabile OIC - Documento 12/2016, n. 23).....	263
4.24. Valutazione delle opere e dei servizi su ordinazione: criterio della commessa completata	264
4.25. Maggiorazioni di prezzo nelle commesse ultrannuali.....	266
4.26. Costi di commessa, pre-operativi e sostenuti dopo la chiusura della commessa ultrannuale....	267
4.27. Contabilizzazione dei costi di sicurezza nelle commesse pubbliche	269
Allegato A – Glossario dei piani di sicurezza	270
Allegato B – Costi di sicurezza	271
4.28. Rimanenze di materiali, rettifiche di ricavi o costi dopo la chiusura delle commesse e ritenute a garanzia nelle commesse ultrannuali	271
4.29. Perdite probabili nelle commesse ultrannuali	272
4.30. Proventi ed oneri finanziari nelle commesse ultrannuali	273
4.31. Contabilità dei consorzi con attività commerciale.....	274
Capitolo 5 – Gli aspetti tributari dell'impresa edile: l'imposizione diretta	278
5.1. Differente tassazione tra aziende individuali e aziende familiari.....	278
5.2. Tassazione delle società di persone	279
5.3. Tassazione delle società di capitali in capo alla società erogante ed ai soci.....	280
Allegato A1 – Tassazione utili prodotti a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007, corrisposti da società di capitali residente a società di capitali (per partecipazioni qualificate e non).....	285

Allegato A2 – Tassazione utili prodotti a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2016, corrisposti da società di capitali residente a società di capitali (per partecipazioni qualificate e non).....	286
Allegato B1 – Tassazione utili prodotti a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007 e sino al 31 dicembre 2011, corrisposti da società di capitali residente a persona fisica, in possesso di partecipazioni non qualificate	286
Allegato B2 – Tassazione utili, corrisposti dal 2012 al 30 giugno 2014, da società di capitali residente a persona fisica, in possesso di partecipazioni non qualificate	286
Allegato B3 – Tassazione utili, corrisposti dal 1° luglio 2014 al 31 dicembre 2016, da società di capitali residente a persona fisica, in possesso di partecipazioni non qualificate	287
Allegato B4 – Tassazione utili, prodotti dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2017, da società di capitali residente a persona fisica, in possesso di partecipazioni non qualificate	287
Allegato B5 – Tassazione utili, prodotti dal 1° gennaio 2018, da società di capitali residente a persona fisica, in possesso di partecipazioni qualificate e non	287
Allegato C1 – Tassazione utili prodotti a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007, corrisposti da società di capitali residente a persona fisica, in possesso di partecipazioni qualificate.....	288
Allegato C2 – Tassazione utili prodotti a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2016 sino al 31 dicembre 2017, corrisposti da società di capitali residente a persona fisica, in possesso di partecipazioni qualificate	288
Allegato D – Tassazione stratificata per anno degli utili di società di capitali	288
5.4. Gli interessi passivi ed il ROL	289
Allegato A – Calcolo degli interessi deducibili e del ROL	295
Allegato B – La deducibilità degli interessi passivi	296
5.5. Interessi passivi relativi all'acquisto o alla costruzione in proprio di beni strumentali	298
5.6. Interessi passivi sugli immobili costruiti per la vendita (immobili merce).....	300
5.7. Interessi passivi per le commesse ultrannuali.....	303
5.8. Interessi passivi e immobili patrimonio	305
Allegato A – Deducibilità degli interessi passivi sugli immobili.....	306
5.9. Momento di effettuazione delle operazioni nell'imposizione diretta, nell'IVA e nelle imposte di registro	307
Allegato A – Tabella momenti impositivi ai fini dell'IVA e delle II.DD.....	309
5.10. Momento di deducibilità del costo: clausola penale	310
5.11. Criterio di competenza: i costi sostenuti dopo l'esercizio di realizzo del ricavo	311
5.12. Correlazione dei componenti positivi e negativi del reddito imponibile nell'esecuzione di opere per conto di terzi.....	316
5.13. Richieste di maggiorazione di prezzo nell'ambito delle opere ultrannuali	317
5.14. Rimanenze valutate a costi specifici: confronto con il valore normale	319

5.15. Deducibilità delle imposte e delle sanzioni.....	320
Allegato A – La deducibilità dei tributi nella determinazione del reddito d’impresa	324
5.16. Valutazione delle rimanenze: materie prime e materiali vari.....	325
5.17. Valutazione delle rimanenze nel 1° periodo di formazione.....	327
5.18. Valutazione delle rimanenze nei periodi successivi	327
Allegato A – Sintesi della normativa sul valore delle rimanenze (art. 92, d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917).....	329
5.19. Valutazione delle rimanenze: fabbricati costruiti.....	329
Allegato A – Elenco dei costi che partecipano alla determinazione delle rimanenze dei fabbricati (circ. Min. 26 novembre 1981, n. 40/9/4056).....	331
5.20. Valutazione delle rimanenze: fabbricati in corso di costruzione	331
5.21. Valutazione delle rimanenze: opere e servizi in esecuzione di contratti d’appalto	332
Allegato A – Prospetto delle opere, forniture e servizi in corso di esecuzione (art. 93, comma 6, del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917)	339
Allegato B – Riepilogo dei prospetti concernenti la valutazione delle opere e servizi in corso di esecuzione (art. 93, comma 6, del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917)	340
Allegato C – Esempio di compilazione del prospetto delle opere in corso di esecuzione (art. 93, comma 6, d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917)	341
Allegato D – Valutazione delle opere e servizi secondo la norma civilistica e quella fiscale ...	342
Allegato E – Imputazione fiscale dei corrispettivi per l’appaltatore e per il committente nelle opere pluriennali	342
5.22. Struttura del c/economico in relazione alle rimanenze d’esercizio	342
5.23. Oneri di urbanizzazione e imposizione diretta	345
5.24. Provvigioni all’intermediario nei contratti di appalto di durata pluriennale	347
5.25. Locazione con patto di futura vendita vincolante per ambedue le parti.....	347
5.26. Locazione con patto di futura vendita vincolante solo per l’acquirente (rent to buy) – aspetti fiscali.....	349
5.27. Plusvalenza derivante dalla vendita di immobili non nell’esercizio di attività commerciale....	354
5.28. Ritenuta fiscale subita sui lavori di manutenzione.....	356
5.29. La rinuncia alla caparra confirmatoria da parte del cliente	358
5.30. Cenni sull’IRAP – Imposta regionale sulle attività produttive.....	359
Capitolo 6 – Gli aspetti tributari dell’impresa edile: l’imposizione indiretta	363
6.1. Generalità	363
Allegato A – Le cessioni di beni e le prestazioni di servizi nelle imprese edili	364
6.2. Norme specifiche dell’IVA e dell’imposta di registro per le imprese edili	364
6.3. Norme specifiche ricorrenti per le imprese edili.....	370
Allegato A – Tabella delle caratteristiche delle abitazioni di lusso (d.m. 2 agosto 1969).....	371
6.4. Fabbricato “venuto a esistenza” e suo momento di ultimazione	376

6.5. Individuazione dell'immobile ai fini fiscali: area edificabile o fabbricato?	378
6.6. Individuazione dell'immobile ai fini fiscali: area edificabile o terreno agricolo?	381
6.7. La tassazione delle aree edificabili.....	382
6.8. Assegnazione di beni e di azienda ai soci.....	385
6.9. Valutazione automatica (prezzo-valore) delle vendite di abitazioni.....	386
Allegato A – Moltiplicatori fissi per la valutazione automatica degli immobili (d.m. 14 dicembre 1991, si applicano sulle rendite catastali rivalutate)	389
Allegato B – Atti soggetti o meno all'accertamento di valore.....	390
Allegato C – Valore normale dei fabbricati secondo l'Agenzia delle entrate	391
Allegato D – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, Allegato C)....	392
6.10. Alcune pronunce dell'Agenzia delle entrate sul prezzo valore.....	393
6.11. Dicotomia tra prezzo in preliminare e prezzo in atto definitivo	395
6.12. Pronunce della Corte di Cassazione sull'accertamento di valore nelle compravendite immobiliari	397
6.13. Pertinenze della prima casa soggette al prezzo valore e altre pertinenze.....	399
6.14. Agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa e delle pertinenze	403
Allegato A – Casi di ammissione o di impedimento all'acquisto di casa con l'aliquota IVA del 4%	406
6.15. Valutazione delle vendite di immobili diversi dalle abitazioni.....	408
6.16. Donazione di fabbricati	410
6.17. Locazione di appartamenti e di fabbricati strumentali	411
Allegato A – Immobili strumentali per natura: categorie.....	413
Allegato A/1 – Immobili a destinazione speciale.....	414
Allegato A/2 – Immobili a destinazione particolare.....	414
Allegato B – Immobili destinati ad uso di civile-abitazione	415
Allegato C – Categorie fittizie (vedasi circ. dell'Agenzia del Territorio dell'11 aprile 2006, n. 3/T).....	415
Allegato D – Quadro generale delle categorie (d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, Allegato B).....	415
Allegato E – Prospetto IVA e imposta di registro sui contratti di locazione immobiliare...	416
6.18. Acconti prima dell'atto di compravendita di fabbricati.....	417
Allegato A – Trattamento di IVA e di imposta di registro degli acconti e del saldo.....	420
6.19. Restituzione di acconti per recesso del cliente.....	420
Allegato A – Trattamento IVA della restituzione di acconti per recesso del cliente.....	421
6.20. Contratto per persona da nominare, cessione del contratto e contratto a favore di terzi....	421
6.21. Caparra e penale	427
Allegato A – La tassazione applicabile ai contratti preliminari (Alternatività IVA-Registro)....	429
6.22. Interessi su mutui e per dilazione di pagamento.....	430
6.23. Permuta di area edificabile con fabbricati: momento impositivo	430

6.24. Tassazione dei contratti con riserva di proprietà	433
6.25. Fatturazione sospesa, fatturazione elettronica e scissione dei pagamenti	434
6.26. Responsabilità dell'applicazione di aliquota IVA e dichiarazione di destinazione dei beni acquistati.....	438
Allegato A – Dichiarazione per l'applicazione dell'aliquota IVA del 4% (circ. del 2 marzo 1994, n. 1/E, a fine par. 14)	440
Allegato B – Dichiarazione per l'applicazione dell'aliquota IVA del 10% (circ. del 2 marzo 1994, n. 1/E, a fine par. 14)	441
6.27. Documento di trasporto.....	442
6.28. Inversione contabile	443
Allegato A – Lo schema dell'inversione contabile.....	447
Allegato B – Tabella d'individuazione delle attività rientranti nel settore edile.....	448
Allegato C – Premessa/Clausola per la richiesta della inversione contabile.....	449
Allegato D – Prospetto sull'inversione contabile in edilizia in ordine alle prestazioni individuate dall'articolo 17, sesto comma, lett. a), del d.P.R. 26/10/1972, n. 633.	449
Allegato E – Domande e risposte sull'inversione contabile in edilizia in ordine alle prestazioni individuate dall'articolo 17, sesto comma, lett. a-ter), del d.P.R. 26/10/1972, n. 633.....	451
6.29. Rettifica dell'IVA sull'acquisto di beni ammortizzabili	454
Allegato A – Operazioni esenti (ai sensi dell'art. 10, nn. 8), 8-bis), 8-ter), del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633).....	458
Allegato B – La rettifica dell'IVA nella vendita e nella locazione di fabbricati.....	459
6.30. Rimborsi o compensazioni infrannuali o annuali d'IVA	460
Allegato A – Determinazione dell'aliquota media delle operazioni	463
Allegato B – Modalità di compensazione dell'IVA	463
6.31. IVA sugli acquisti di beni finiti e materie prime	464
Allegato A – Tabella aliquote IVA per gli acquisti delle imprese edili	468
6.32. Prestazioni chieste a professionisti.....	470
6.33. Riserve e somme all'affidatario di appalti pubblici.....	471
6.34. Fatturazione dei consorzi e dei raggruppamenti temporanei d'impresa per l'esecuzione di opere.....	471
6.35. Lavori soggetti ad aliquote diverse.....	476
6.36. Fabbricati non ultimati: vendita e lavori di completamento.....	477
6.37. Manutenzione ordinaria e interventi di recupero.....	480
Allegato A – Classificazione tra interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (circ. 24 febbraio 1998, n. 57/E, del Ministero delle Finanze).....	484
Allegato B – Le aliquote dell'IVA negli interventi di recupero.....	485
6.38. Manutenzione e fornitura di beni significativi	485

6.39. Opere di recupero edilizio e relative cessioni di fabbricati	488
6.40. Opere di urbanizzazione e IVA.....	491
6.41. Appalti commissionati e ricevuti dalle imprese edili.....	494
Allegato A – Tabella aliquote IVA su lavori appaltati da un'impresa edile	497
Allegato B – Tabella aliquote IVA su lavori appaltati ad un'impresa edile.....	498
6.42. Subappalti e successioni di più appaltanti nelle costruzioni.....	499
Allegato A – Trattamento IVA di prestazioni effettuate da imprese edili	500
6.43. Lavori e cessioni di fabbricati nell'edilizia residenziale pubblica	501
Allegato A – Edifici non compresi nell'edilizia residenziale pubblica	503
6.44. Complesso edilizio comprendente più edifici.....	503
6.45. Costruzioni in zone direzionali	504
6.46. Fabbricati realizzati senza permesso di costruire.....	505
6.47. Cambio di destinazione d'uso dell'immobile tra preliminare e rogito notarile	506
6.48. Cessione, costruzione e ristrutturazione di fabbricati strumentali.....	506
6.49. L'aliquota dell'IVA nella costruzione di capannoni.....	508
Allegato A – Codici Ateco delle imprese appaltatrici per lavori d'installazione di impianti in edifici, rientranti nel regime di inversione contabile	509
Allegato B – Prestazioni rientranti nella nozione di “completamento di edifici”, rientranti nell'inversione contabile.....	510
Allegato C – Imponibilità all'IVA delle cessioni di fabbricati strumentali per natura	510
6.50. Le ritenute e l'inversione contabile negli appalti e subappalti	511
6.51. Cessioni di beni immobili: IVA e/o imposta di registro.....	517
Allegato A – Prospetto aliquote IVA e/o imposta di registro sui contratti di compravendi- ta immobiliare	523
Appendice	526
Allegato A – Schema n. 1 per la redazione del rendiconto finanziario: Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto.....	527
Allegato B – Schema n. 2 per la redazione del rendiconto finanziario: Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo diretto	529
Allegato C – Contenuto e struttura del rendiconto finanziario	531
Allegato D – Classificazione dei flussi finanziari	532
Allegato E – Casi particolari di flussi finanziari.....	535
Allegato F – Informazioni in calce al rendiconto finanziario.....	536
Formula di Contratto preliminare di compravendita, pubblicata su “Il Sole 24 Ore” di lunedì 24 settembre 2007 (redatta in collaborazione con il Consiglio notarile di Milano)	537
Contratto tipo di appalto privato per opere edilizie relative ad immobili civili di proprietà con- dominiale.....	543

Camera di commercio di Roma - Contratto tipo per manutenzione di impianto termico centralizzato con nomina del terzo responsabile	549
Contratto tipo per manutenzione di impianto termico centralizzato	554
Bibliografia	558