

Corso di approfondimento: Fiscaltà immobiliare

Programma:

Data e ora	Titolo argomento	Contenuti
MODULO 1 Lunedì 27 giugno 2016 15.00 – 19.00	L'Iva e le imposte indirette nei trasferimenti immobiliari	<p>Le tipologie di immobili nella legislazione IVA: fabbricati strumentali e fabbricati abitativi (regole per l'individuazione ed effetti della contabilizzazione)</p> <p>Focus impianti fotovoltaici: la linea di demarcazione tra bene mobile e bene immobile</p> <p>L'individuazione delle tipologie contrattuali: cessione, trasferimento di diritti reali di godimento, leasing, locazione, contratti misti</p> <p>Il regime IVA delle locazioni immobiliari</p> <ul style="list-style-type: none"> • i casi di applicazione del tributo per obbligo • i casi di applicazione del tributo per opzione: regole per la manifestazione della scelta, i casi di variazione del regime tra preliminare, acconti e saldi • i casi di applicazione dell'esenzione • il regime dell'autoconsumo di immobili e delle assegnazioni ai soci • le aliquote IVA applicabili alle varie casistiche • i casi di applicazione del tributo per opzione • i casi di applicazione dell'esenzione • il mutamento del regime IVA a seguito della cessione del fabbricato locato: modalità di manifestazione della scelta <p>L'effetto dell'esenzione nel comparto immobiliare</p> <ul style="list-style-type: none"> • il pro-rata • la rettifica della detrazione • esemplificazioni e casi pratici <p>La separazione delle attività: effetti sul pro-rata e sulla rettifica, atto di prima imputazione</p> <p>La detrazione dell'IVA sugli acquisti, locazioni, lavori di recupero su fabbricati abitativi</p> <p>Riepilogo delle situazioni tipiche con evidenziazione delle</p>

		<p>problematiche e delle possibili soluzioni</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'immobiliare di trading o compravendita • l'immobiliare di costruzione • l'immobiliare di gestione • l'immobiliare mista • l'attività commerciale con presenza di immobili <p>L'imposta di registro e le ipocatastali nelle transazioni immobiliari</p> <ul style="list-style-type: none"> • le indirette minori sui trasferimenti immobiliari: misure dei tributi e casi di agevolazione • l'imposta di registro sulle locazioni immobiliari abitative e strumentali • l'imposta di registro e ipocatastali sui contratti di leasing • l'imposta di registro e ipocatastali sulle operazioni straordinarie • il rent to buy e le ricadute fiscali ai fini delle imposte indirette • il contratto preliminare: <ul style="list-style-type: none"> o il regime di tassazione indiretta o i riflessi della cessione a terzi o il contratto per persona da nominare: vincoli e tempistiche
<p>MODULO 2</p> <p>Lunedì 4 luglio 2016 15.00 – 19.00</p>	<p>Le imposte dirette ed i fabbricati posseduti in regime d'impresa</p>	<p>La classificazione degli immobili nel reddito di impresa</p> <ul style="list-style-type: none"> • I beni merce • I beni strumentali • I beni patrimonio <p>La valorizzazione delle rimanenze relative ai beni merce</p> <ul style="list-style-type: none"> • i beni acquisiti da terzi e costi accessori • i beni costruiti e determinazione delle variabili da considerare • il caso dei finanziamenti per l'acquisto/ la costruzione e la ristrutturazione dell'immobile: regole per la capitalizzazione (se possibile) • la gestione delle rimanenze nell'inventario di fine anno <p>L'individuazione del costo dei beni strumentali</p> <ul style="list-style-type: none"> • il corrispettivo e gli oneri accessori • le regole di ammortamento: decorrenza e misure • il valore del terreno su cui insiste il fabbricato: effetti fiscali • la fiscalità del terreno utilizzato come pertinenza o accessorio (parcheggi, zone di manovra, piazza...) • i riflessi della rivalutazione civile e fiscale dei beni immobili <p>La fiscalità del bene patrimonio</p> <ul style="list-style-type: none"> • gli effetti della locazione

		<ul style="list-style-type: none"> • gli effetti della cessione • le regole di deducibilità dei costi di “mantenimento” • gli interessi passivi per l’acquisto/la costruzione ed i lavori di recupero <p>I lavori realizzati su beni di terzi: regole per la deduzione</p> <p>La deduzione dei fabbricati condotti in leasing: imputazione del maxicanone, individuazione della quota parte del costo relativo all’area</p> <p>Immobili a regime delle società di comodo</p> <p>Immobili patrimonializzati e riclassificazione tra le rimanenze</p> <p>Cenni sui trasferimenti immobiliari indiretti</p> <ul style="list-style-type: none"> • la scissione del comparto immobiliare • il conferimento dell’azienda immobiliare e la successiva cessione di quote
Modulo 3 Lunedì 11 luglio 2016 15.00 – 19.00	Le imposte dirette e gli immobili posseduti in regime privatistico	<p>I redditi fondiari e l’individuazione del tipo di immobile: prima casa, pertinenze, abitazioni secondarie</p> <p>La tassazione dei canoni di locazione</p> <ul style="list-style-type: none"> • il regime ordinario • la cedolare secca • il mancato pagamento dei canoni <p>La tassazione delle plusvalenze da cessione di fabbricati: casistiche rilevanti e irrilevanti</p> <p>La tassazione delle plusvalenze da cessione di terreni: aree non edificabili, edificabili, lottizzate</p> <p>La rivalutazione delle aree: le nuove regole della Legge di Stabilità 2015</p> <p>Gli immobili donati: valore fiscalmente riconosciuto e carico fiscale</p> <p>Gli immobili caduti in successione: valore fiscalmente riconosciuto e carico fiscale</p> <p>Gli immobili conferiti in trust: carico fiscale e regime di tassazione</p> <p>Gli immobili inseriti in fondo patrimoniale: carico fiscale e regime di tassazione</p>
	Le agevolazioni	<p>Le agevolazioni per l’acquisto della prima casa</p> <ul style="list-style-type: none"> • l’individuazione degli immobili di lusso ai fini del registro e dell’IVA

	fiscali connesse al possesso o all'acquisto degli immobili	<ul style="list-style-type: none"> • I requisiti soggettivi ed oggettivi per l'agevolazione • il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa • la perdita dei benefici e le regole per la contestazione <p>La detrazione degli interessi per i mutui su acquisto di immobili</p> <p>Le agevolazioni per i lavori di recupero del patrimonio edilizio</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'individuazione degli interventi rilevanti • le condizioni e i limiti quantitativi da rispettare • la cessione del fabbricato e sorte del beneficio fiscale <p>Il bonus mobili e arredi</p> <p>Le agevolazioni per l'efficienza energetica</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'individuazione degli interventi rilevanti • le condizioni e i limiti quantitativi da rispettare • la cessione del fabbricato e sorte del beneficio fiscale <p>Le agevolazioni per l'acquisto di immobili da destinare alla locazione</p>
--	---	---

Relatrice: Dott.ssa Fabiola Pietrella - Dottore Commercialista

Lunedì 27 giugno, 4 e 11 luglio 2016

dalle ore 15.00 alle ore 19.00

**Sedi: Macerata – Via Cincinelli 4. E' possibile seguire il corso anche in
Videoconferenza da aula propria con possibilità di costante interazione**

Costo Euro 75,00 Iva compresa
(pagabili con bonifico bancario solo dopo conferma da parte della segreteria)

A completamento del percorso formativo si rilasciano crediti formativi differenziati a seconda dell'Ordine Prof.le di appartenenza, ai sensi art.7 del D.P.R. n. 137 del 7 agosto 2012

SCHEDA ISCRIZIONE (scadenza VENERDI' 24 GIUGNO 2016)

da inviare via fax al numero 071/9203600 oppure via mail a info@theacs.it

Sede del corso: _____

Nome e Cognome : _____

Data di nascita: _____ Luogo di nascita: _____

Codice Fiscale: _____

Residenza: _____ Città: _____

Tel: _____ e-mail _____

Ordine di appartenenza e num. iscrizione o titolo posseduto: _____

Fattura da intestare: _____ P. Iva: _____

Via: _____ n. _____

Città: _____ CAP: _____

Luogo e data: _____

Firma

Ai sensi della legge 196/2003 per la tutela della privacy ☐ do il consenso ☐ nego il consenso trattamento dei dati personali

Firma
