

## IL REGIME IVA NELL'EDILIZIA

La legge 248/2006, di conversione del decreto legge 223/2006 ("decreto Bersani") Ha profondamente innovato il regime dell'Iva e delle imposte dirette sulle compravendite immobiliari.

Successivamente l'Agenzia delle Entrate si è espressa con alcune circolari esplicative con importanti precisazioni

A seguito di tali innovazioni, alle operazioni di compravendita di fabbricati, sia abitativi che strumentali, si applica un generalizzato regime dell'Iva, con la previsione di alcune eccezioni legate a specifiche caratteristiche ricorrenti in capo al venditore o all'acquirente, ovvero alla espressa manifestazione di volontà da parte di questi ultimi.



### LA PRIMA CASA

L'agevolazione "prima casa" si applica agli acquisti a titolo oneroso della proprietà e agli atti traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, ecc...) o della nuda proprietà aventi ad oggetto **abitazioni non di lusso** (secondo i criteri previsti dal D.M. 02.08.1969)

A seconda delle caratteristiche del soggetto cedente si hanno diverse agevolazioni: .

- Iva 4% e Imposta di Registro e Ipo-Catastali in misura fissa (Imposta di Registro Euro 168 e Imposte ipotecarie e catastali Euro 168) se il cedente è l'impresa costruttrice del fabbricato o l'impresa che ha eseguito i lavori di ristrutturazione con cessione entro 4 anni dalla fine dei lavori.
- esente Iva ed è invece soggetta a Imposta di Registro al 3% e Ipo-Catastali in misura fissa (Imposta di Registro Euro 168 e Imposte ipotecarie e catastali Euro 168) se il cedente è l'impresa costruttrice del fabbricato o l'impresa che ha eseguito i lavori di ristrutturazione con cessione oltre 4 anni dalla fine dei lavori.
- esente Iva ed è invece soggetta a Imposta di Registro al 3% e Ipo-Catastali in misura fissa (Imposta di Registro Euro 168 e Imposte ipotecarie e catastali Euro 168) se il cedente è un privato o un soggetto Iva diverso dai precedenti.

### I requisiti per godere dell'agevolazione prima casa

- 1) essere residente nel comune in cui insiste l'immobile di cui si chiede l'agevolazione;
- 2) in caso non si abbia la residenza dichiarare di portarla entro 18 mesi dalla data di apertura della successione nel comune in cui insiste l'immobile per cui si chiede l'agevolazione prima casa;
- 3) di prestare attività lavorativa nel comune in cui si trova l'immobile per cui si chiede l'agevolazione.
- 4) se l'acquirente si è trasferito all'estero per lavoro, l'immobile deve essere situato nel Comune ove ha sede o esercita l'attività l'azienda da cui dipende;
- 5) l'immobile può essere ubicato in qualsiasi Comune del territorio italiano se l'acquirente è cittadino italiano residente all'estero (iscritto all'Aire);

L'agevolazione spetta anche nei seguenti casi:

- Acquisto agevolato della "**nuda proprietà** e di diritti di godimento" (C.M. 103/E/1996).
- Acquisto da parte di proprietari di altre abitazioni sul territorio nazionale, purché non acquistate con le agevolazioni "prima casa".
- Acquisto di **pertinenze**, anche con atto separato, limitatamente ad una per ognuna delle seguenti categorie catastali: C/2, C/6, C/7
- Acquisto di un immobile per poi destinarlo alla locazione. Infatti, per poter usufruire delle agevolazioni "prima casa" non è richiesta all'acquirente la dichiarazione di voler adibire l'immobile oggetto della

compravendita a propria abitazione principale. Devono ovviamente sussistere tutte le condizioni di cui sopra .

### SOGGETTI PRIVI DI REQUISITI PRIMA CASA

- Iva al 10% e Imposta di Registro e Ipo-Catastali in misura fissa (Imposta di Registro Euro 168 e Imposte ipotecarie e catastali Euro 168) sui trasferimenti di unità immobiliari abitative cedute da impresa costruttrice/ristrutturatrice e la cessione avviene entro i 4 anni dalla ultimazione dei lavori.
- Se il soggetto che cede non rientra in queste categorie, l'atto di cessione è soggetto invece ad Imposta proporzionale di Registro (7% + 2% Ipotecaria + 1% Catastale),

La condizione del soggetto cedente è necessaria ma non sufficiente affinché si possa applicare l'aliquota del 10%, in quanto l'applicazione dell'aliquota ridotta

muta anche sulla base della tipologia dell'immobile e dei requisiti soggettivi in capo all'acquirente (immobile non di lusso e mancanza dei requisiti per i benefici "prima casa"). Di seguito si riportano le principali situazioni di compravendita nelle quali si utilizza l'Iva ridotta del 10%.

- **Casa di abitazione non di lusso**, l'aliquota del 10% si applica nel caso in cui l'acquirente non abbia i requisiti per poter beneficiare dell'agevolazione "prima casa".
- **2. Intero edificio o porzione di edificio**, l'aliquota del 10% si applica sulle cessioni di interi edifici o porzioni di essi, quando ricorrono le proporzioni richieste dall'art. 13 L. 408/1949 "Legge Tupini" tra le parti a destinazione abitativa e quelle a diversa destinazione. Diversamente, si applicherà l'aliquota del 20% sulle cessioni delle porzioni che riguardano la parte commerciale, mentre il 4% o il 10% a seconda delle condizioni esistenti in capo all'acquirente. Per usufruire di questo beneficio fiscale occorre quindi che almeno il 50% + 1 della superficie totale dei piani sopra terra sia destinata ad abitazioni e che non più del 25% della superficie di questi sia destinata a negozi.
- **3. Alloggi di cooperative edilizie**, si applica l'aliquota del 10% alle assegnazioni di case di abitazione non di lusso effettuate da società cooperative nei confronti di soci per i quali non ricorrono le condizioni necessarie per l'agevolazione "prima casa".
- **4. Fabbricati oggetto di interventi di recupero**, è prevista l'applicazione dell'aliquota al 10% per tutte le cessioni di fabbricati o porzioni di essi, sui quali siano stati eseguiti interventi di recupero in base all'art. 31 L. 457/1978 lett. c), d), e). Occorre tuttavia precisare che il Ministero delle Finanze, a questo proposito, ritiene indispensabile verificare che gli interventi sopra menzionati siano stati eseguiti per migliorare lo stato di degrado strutturale e funzionale dell'edificio, piuttosto che in funzione di un cambio di destinazione d'uso senza che sussistano condizioni di precarietà dell'immobile. In questo secondo caso, mancando i requisiti previsti dalla L. 457/1978 l'aliquota da applicare sulla successiva cessione sarà del 20%. In tutti i predetti casi le imposte Ipotecarie e Catastali sono dovute in misura fissa.

### CONCETTO DI ULTIMAZIONE DELL'INTERVENTO

Come visto la normativa ricollega la scelta del corretto regime impositivo da applicare alla data di ultimazione dell'intervento, la cui individuazione può presentare profili problematici non sempre facilmente risolvibili. A tale proposito l'agenzia delle Entrate, con Circolare n. 12/E del 01/03/2007, ha chiarito che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Ne consegue che si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi lavori.



Si deve peraltro ritenere ultimata anche il fabbricato concesso in suo a terzi con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile (ad esempio tramite contratto di locazione), poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata del tecnico competente si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata.

### **FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE O DI RISTRUTTURAZIONE**

Con la citata Circolare n. 12/E del 01/03/2007 l'Agenzia delle Entrate ha inoltre ritenuto applicabile il regime di imponibilità ai fini Iva anche ai fabbricati per i quali l'intervento di ristrutturazione sia in corso di ultimazione. Anche le cessioni dei suddetti fabbricati si devono quindi ritenere imponibili ai fini dell'Iva, a condizione che i lavori edili siano stati effettivamente realizzati, seppure in misura parziale.

Non è sufficiente, pertanto, la semplice richiesta della autorizzazioni amministrative alla esecuzione dell'intervento perché il fabbricato possa considerarsi in fase di ristrutturazione: se è stato richiesto o rilasciato il permesso a costruire o è stata presentata la denuncia di inizio attività ma non è stato dato inizio al cantiere, il fabbricato interessato non può essere considerato, ai fini fiscali, come un immobile in corso di ristrutturazione. Analogamente per i fabbricati in corso di costruzione, il punto 11 della richiamata Circolare chiarisce che si tratta di beni da considerare ancora nel circuito produttivo, e la cui cessione è quindi da assoggettare ad Iva, ferma restando peraltro l'applicazione dell'aliquota ridotta per la prima casa di abitazione, ove ne ricorrono i presupposti.

### **AREE FABBRICABILI E NON FABBRICABILI**

Soltanto le aree edificabili sono soggette a IVA, mentre le aree non fabbricabili sono soggette alle imposte proporzionali di registro, ipotecaria e catastale.

- **Cessione di cubatura**

Trattasi dell'atto attraverso il quale il proprietario di un terreno cui è collegata una determinata cubatura, distacca in tutto o in parte la facoltà inerente il suo diritto di costruire nei limiti concessagli dal PRG e, formando un diritto a se stante, lo trasferisce definitivamente all'acquirente a beneficio del fondo di costui. Ai fini di stabilire il corretto trattamento Iva / Registro bisogna fare riferimento al regime previsto per i trasferimenti di aree edificabili.

- **Piani particolareggiati, convenzionati, Peep e Pip**

I trasferimenti in oggetto comportano agevolazioni in termini di Imposta di Registro (e Ipo-Catastali).

Più nel particolare si tratta delle seguenti fattispecie:

- **trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati** (cioè attuativi ed esecutivi del Prg) diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati, a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro i 5 anni dalla stipula dell'atto. L'agevolazione non opera se la cessione è effettuata in regime di imponibilità Iva, mentre spetta se al trasferimento è da applicarsi l'Imposta di Registro: in tal caso essa si applica nella misura ridotta dell'1%, l'Ipotecaria e la Catastale si calcolano invece rispettivamente al 3% e all'1%. Dato il vincolo di completamento delle opere, dovrebbe poter fruire dell'agevolazione il solo acquirente originario e non gli eventuali acquirenti successivo. Dal punto di vista oggettivo oltre ai terreni l'ambito di applicazione dovrebbe estendersi anche ai fabbricati oggetto del lavoro di completamento dell'opera (quindi sia fabbricati non ultimati che fabbricati

oggetto di successiva integrale ristrutturazione). I piani particolareggiati possono essere sia ad iniziativa pubblica che privata (in questo caso è il privato che ha l'onere di richiedere oltre che l'approvazione del piano di lottizzazione anche la stipula della convenzione).

- **trasferimenti di immobili compresi in piani di recupero di iniziativa pubblica**

o privata, purchè convenzionati di cui all'art. 27 e seguenti della L. 457/78 nei confronti del soggetto (o di uno dei soggetti) che attua il recupero stesso. In questo caso sia l'Imposta di Registro che l'Ipotecaria e la Catastale si applicano in misura fissa.

• **trasferimenti di aree in piani di edilizia economica e popolare (Peep) ed in piani per insediamenti produttivi (Pip)** di cui al Titolo III L. 865/1971. In questa fattispecie l'Imposta di Registro è applicata in misura fissa mentre c'è l'esenzione dalle Ipo-Catastali. La stessa agevolazione compete agli atti di cessione a titolo gratuito delle aree a favore di comuni o loro consorzi (ma non di aziende speciali, vedasi R.M. 69/E/2009) nonché agli atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della L. 865/1971.

#### **UNITA' ABITATIVI E UNITA' STRUMENTALI :**

L'Agenzia delle Entrate con le Circolari 27/E del 04/04/2006 e n. 33 E del 16/11/2006 ha chiarito che per definire un fabbricato come strumentale o abitativo occorre avere riguardo esclusivamente alla classificazione catastale, e non al concreto utilizzo che ne viene fatto.

Sono fabbricati Abitativi quelli classificati o classificabili nella categoria catastale A (escluso A/10) , mentre sono fabbricati strumentali, quelli classificati o classificabili nelle categorie catastali B, C, D, E e A/10

Si precisa che le porzioni immobiliari classificate catastalmente nella categoria F ( lastrici solari, aree urbane ecc..) non sono considerate fabbricati, ma seguono le regole delle aree, imponibili ( se edificabili) o esenti (se non fabbricabili)

#### **UNITÀ ABITATIVA DI LUSO**

Le aliquote Iva attualmente vigenti in relazione alle unità abitative sono le seguenti:

- 10%, aliquota applicabile per tutte le cessioni di immobili abitativi non di lusso, ridotta al 4% nel caso di sussistenza dei requisiti prima casa (vedasi paragrafo I.III);
- 20%, aliquota applicabile ai trasferimenti di immobili abitativi qualificabili come un immobili di lusso. Secondo quanto disposto dal D.M. del 2.8.1969

#### **rientrano negli immobili di lusso:**

1. Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici a ville, parco privato o a costruzioni qualificate come "di lusso".
2. Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici a case unifamiliari con la prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq, fatta esclusione delle zone agricole.
3. Le abitazioni inserite in fabbricati con cubatura superiore a 2000 metri cubi, su lotti nei quali la cubatura realizzata sia inferiore a 25 metri cubi v.p.p. per ogni 100 mq di superficie asservita.
4. Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq o di campi da tennis drenati di superficie non inferiore a 650 mq.
5. Case composte da uno o più vani costituenti unico alloggio padronale di superficie complessiva superiore a 200 mq (esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina) e aventi come pertinenza un'area scoperta superiore a 6 volte l'area coperta.
6. Singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a 240 mq (esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina).
7. Abitazioni facenti parte o costituenti fabbricati esistenti su aree destinate a edilizia residenziale, quando il valore del terreno coperto e di pertinenza supera 1 volta e mezzo il costo della sola costruzione.
8. Case o singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle qui sotto riportate (le caratteristiche devono essere riferite ad ogni singola unità immobiliare):



- Superficie utile complessiva, superiore a 160 mq con esclusione di terrazze, balconi, soffitte, scale e posto auto.
- Terrazze a livello, coperte e scoperte, a balconi qualora la superficie utile complessiva supera i 65 mq a servizio di una singola unità immobiliare urbana.
- Ascensori, qualora vi sia più di un ascensore per ogni scala (ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati).
- Scala di servizio, quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità preventive nei confronti di infortuni o incendi.
- Montacarichi o ascensori di servizio quando servono edifici con meno di 4 piani.
- Scala principale con pareti rivestite di materiali con altezza media di 170 cm, oppure rivestite di materiali pregiati.
- Altezza libera netta al piano superiore a 3,30 metri salvo che i regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.
- Porte d'ingresso in legno pregiato, massello, lastronato, intagliato, scolpito, intarsiato o con decorazioni pregiate sovrapposte o impresse.
- Infissi come al punto superiore anche se tamburati, quando la loro superficie superi il 50% del totale. ☒
- Pavimenti eseguiti su una superficie superiore al 50% della superficie utile totale dell'appartamento in materiale pregiato o con materiali lavorati in modo pregiato.
- Pareti, quando il 30% della loro superficie siano eseguiti con materiale e lavori pregiati o rivestiti di stoffe o altri materiali pregiati.
- Soffitti, se a cassettoni decorati o decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, con esclusione delle piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.
- Piscina coperta o scoperta, in muratura, quando sia al servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.
- Campi da tennis, quando siano a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti non meno di 15 unità immobiliari.

## LE PERTINENZE

Quanto al regime fiscale da applicare alle pertinenze (ad esempio box, cantine, autorimesse, ecc.) degli immobili ad uso di abitazione ceduti dalle imprese, occorre in primo luogo ricordare quali siano i presupposti che la normativa tributaria ritiene necessari al fine di poter qualificare un immobile quale "pertinenziale".

La sussistenza del vincolo pertinenziale presuppone i seguenti requisiti:

- *elemento soggettivo*: vale a dire la volontà manifestata dal proprietario della cosa principale, o da colui che è titolare di un diritto reale sulla stessa, di creare un vincolo di strumentalità funzionale tra detto bene ed un'altra cosa;
- *elemento oggettivo*: ossia la destinazione durevole ed attuale di una cosa a servizio o ad ornamento di un'altra ai fini del miglior uso di quest'ultima (art. 817 del Codice Civile,; interpretazione più volte ribadita dall'Agenzia delle Entrate; si vedano, tra le tante, la Circolare n. 12/E del 01/03/2007 e Circolare n. 38/E del 12/08/2005).

### Cessione delle pertinenze: casi particolari

La sussistenza in tale nesso in base ai criteri sopra esposti comporta l'applicazione della medesima disciplina prevista per il fabbricato principale, anche nel caso in cui il trasferimento della proprietà della pertinenza avvenga con atto separato.

Alla stessa conclusione l'amministrazione finanziaria è giunta in merito alle pertinenze che, ancorché rientrati nelle categorie catastali che contraddistinguono i fabbricati strumentali (ad esempio box e cantine, rientrati nelle categorie C/6 o C/2), sono destinate al servizio di abitazioni, ai sensi dell'art. 817 del Codice

Civile. In tal caso infatti la sussistenza del vincolo pertinenziale consente di attribuire alla pertinenza la medesima natura di fabbricato a destinazione abitativa del bene principale. Ne consegue che anche in questi casi potrà essere applicato il medesimo trattamento fiscale.

Tutto quanto sopra esposto non toglie che l'applicazione avente ad oggetto la pertinenza ha in ogni caso autonoma rilevanza fiscale, ed è quindi rispetto a questa che occorre verificare la sussistenza dei requisiti che determinano il trattamento fiscale in concreto applicabile ( ad esempio, per l'imponibilità ai fini Iva, la cessione del fabbricato da parte dell'impresa costruttrice o ristrutturatrice entro 4 anni dall'ultimazione).

In altri termini, la cessione di un box destinato a pertinenza di un immobile abitativo rientrerà nella disciplina dettata per i fabbricati abitativi, ma qualora la cessione del box, nell'ipotesi effettuata con atto separato, risulti posta in essere dopo il decorso del termine di 4 anni più volte richiamato, la stessa sarà esente ai fini dell'Iva (con applicazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale), anche se la cessione dell'immobile principale sia invece avvenuta in esenzione perché prima del termine. Per maggiori chiarimenti si vedano più avanti gli esempi pratici.

### **Cessione di un immobile abitativo e di più pertinenze**

#### **Se l'immobile principale è una prima casa**

Il trattamento ai fini fiscali della cessione di una abitazione e due (o più) pertinenze è già stata esaminata dalla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 139/E del 20/06/2007, con particolare riguardo all'applicabilità o meno delle agevolazioni per la prima casa alla seconda pertinenza.

Rifacendosi anche in questo caso all'interpretazione contenuta nella citata Circolare 12/E del 01/03/2007 l'Agenzia ha chiarito che le agevolazioni prima casa si possono applicare alla pertinenza, purché queste siano classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 e limitatamente ad una sola pertinenza per ciascuna categoria. In altri termini l'agevolazione si può applicare alla cessione di una cantina ed un box, ma non invece alla cessione di due box; in questo caso il secondo box, che acquisterà anch'esso la qualificazione di fabbricato a destinazione abitativa secondo il principio già esposto, andrà trattato alla stregua di un fabbricato abitativo diverso dalla prima casa.

#### **Il principio generale applicabile in tutti i casi**

La recente Circolare n. 10/E del 12/03/2010 è stata emanata per raccogliere tutti i casi di cessione di un fabbricato abitativo e due o più pertinenze, dando corrette ed univoche indicazioni agli uffici dell'Agenzia delle Entrate, visti i comportamenti spesso difformi adottati, che hanno generato un rilevante contenzioso. Al riguardo l'Agenzia, citando la Giurisprudenza della Corte Suprema di Cassazione e le disposizioni recate dagli art. 20 e 21 del D.P.R. 131/1986 (Testo Unico dell'Imposta di Registro – TUR), ha chiarito che occorre in primo luogo stabilire, esaminando volta per volta gli accordi, se la cessione del fabbricato principale e delle pertinenze dia luogo o meno ad un unico contratto, fattispecie che si può concretizzare anche in caso di stipula di più atti notarili separati. Nel primo caso, che si presuppone comunque sussistere quando la cessione del fabbricato principale e delle pertinenze sia contenuta in unico atto notarile nel quale venga altresì evidenziato il vincolo pertinenziale, l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa trovano applicazione una volta sola, anche qualora le pertinenze scontino aliquote Iva differenziate.

### **FABBRICATI "LEGGE TUPINI" (L. 408/1949)**



Si intendono fabbricati costruiti secondo i canoni della Legge Tupini, ovvero della L. n. 408/1949, quei fabbricati che sono composti di sole unità abitative e pertinenze (box, cantine, soffitte) ovvero comprendono sia negozi e/o uffici che abitazioni nel rispetto delle seguenti proporzioni:

- Almeno il 50% + 1 della superficie sopra terra sia destinata ad **uso abitativo "non di lusso"**.

- Non più del 25% dell'intero della superficie sopra terra sia destinata a **negozi e/o uffici**.

Nel rispetto di queste proporzioni va inglobato nella superficie totale dei piani sopra terra anche la superficie delle terrazze e dei balconi purché siano di natura pertinenziale alle unità immobiliari medesime. Nell'ambito dei negozi, sono inclusi i locali adibiti a laboratorio, bottega, officina di tipo artigianale e a struttura alberghiera

La cessione di un intero fabbricato Tupini viene agevolata dalla legge che consente di applicare sulla vendita dell'intero immobile l'aliquota Iva ridotta del 10%; la cessione, per godere di questo particolare beneficio, deve essere effettuata da un'impresa costruttrice o ristrutturatrice

Le stesse regole valgono anche per le singole cessioni di porzioni non abitative (uffici, negozi, depositi ecc.) effettuate da imprese costruttrici o ristrutturatrici.

### TABELLA RIEPILOGATIVA ABITAZIONI

Sono i fabbricati inclusi nelle categorie catastali da A1 ad A9, esclusa la categoria A10 (uffici e studi privati)

**CESSIONI** (artt.10, c. 1, n. 8-bis - Tab. A, parte II, n. 21 e parte III, nn. 127-undecies e 127-quinquiesdecies del D.P.R. 633/1972)

Tipologia di immobile	Cedente <sup>(2)</sup>	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Abitazione non di lusso ceduta come prima casa <sup>(1)</sup>	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori	4%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori, a condizione che entro tale termine il fabbricato sia stato locato per un periodo non inferiore a 4 anni in piani di edilizia abitativa convenzionata <sup>(3)</sup>				
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori <sup>(4)</sup>	esente	3%	168 euro	168 euro
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice				
Abitazione non di lusso	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori	10%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori, a condizione che entro tale termine il fabbricato sia stato locato per un periodo non inferiore a 4 anni in piani di edilizia abitativa convenzionata <sup>(3)</sup>				
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori <sup>(4)</sup>	esente	7%	2%	1%
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice				
Abitazione di lusso	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori	20%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori	esente	7%	2%	1%
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice				
Box, cantina, soffitta pertinenziali alla prima casa non di lusso - una per ciascuna categoria catastale <sup>(5) (6)</sup>	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori	4%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori	esente	3%	168 euro	168 euro
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice				
Ulteriori box, cantine, soffitte pertinenziali alla prima casa non di lusso <sup>(6)</sup>	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori	10%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori	esente	7%	2%	1%
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice				
Box, cantina, soffitta pertinenziali ad abitazione non di lusso diversa dalla prima casa <sup>(6)</sup>	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori	10%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori	esente	7%	2%	1%
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice				
Box, cantina, soffitta pertinenziali ad abitazione di lusso <sup>(6)</sup>	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori	20%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori	esente	7%	2%	1%
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice				

### FABBRICATI STRUMENTALI

Sono i fabbricati censiti in catasto nella categoria A10 (uffici e studi privati) o nei gruppi catastali B, C, D, E(7). **CESSIONI** (art. 10, comma 1, n. 8-ter e 17, comma 6, lett. a-bis) e Tab. A, parte III, nn. 127-undecies e 127-quinquiesdecies del D.P.R. 633/1972).

Cedente	Acquirente	Regime IVA	Reverse	Registro	Ipotecaria	Catastale
impresa costruttrice/ ristrutturatrice che cede l'immobile strumentale entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero	tutti i soggetti, siano essi imprese o privati	<b><u>IVA OBBLIGATORIA</u></b> - <b>20%</b> - <b>10%</b> per: - porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa cedute da impresa costruttrice; - fabbricati, o loro porzioni, ceduti dalle imprese che hanno eseguito interventi incisivi di recupero	NO	168 euro	3%	1%
impresa costruttrice/ ristrutturatrice che cede l'immobile strumentale oltre 4 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero	soggetto avente diritto alla detrazione d'imposta in percentuale ≤ al 25%	<b><u>IVA OBBLIGATORIA</u></b> - <b>20%</b> - <b>10%</b> per: - porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa cedute da impresa costruttrice; - fabbricati, o loro porzioni, ceduti dalle imprese che hanno eseguito interventi incisivi di recupero	SI	168 euro	3%	1%
<b><u>OPPURE</u></b> impresa non costruttrice/ ristrutturatrice	soggetto che non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni		NO			
qualsiasi impresa che esercita l'opzione per l'imponibilità	qualsiasi soggetto diverso dai precedenti	<b><u>IVA SU OPZIONE</u></b> - <b>20%</b> - <b>10%</b> per: - porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa cedute da impresa costruttrice; - fabbricati, o loro porzioni, ceduti dalle imprese che hanno eseguito interventi incisivi di recupero	SI	168 euro	3%	1%
ogni altro cedente	qualsiasi soggetto diverso dai precedenti	esente	-	168 euro	3%	1%

(7) La C.M. n. 27/E/2006 ha chiarito che la distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo.

## REGIME IVA NEGLI INTERVENTI EDILIZI

### CONCETTO DI BENI FINITI E QUELLO DI MATERIE PRIME O SEMILAVORATI.

La Finanziaria 2010 ha stabilizzato l'aliquota ridotta per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per poter compiutamente esporre le condizioni che regolano l'applicabilità dell'aliquota ridotta nella cessione di beni in edilizia, è di fondamentale importanza definire il concetto di beni finiti e quello di materie prime o semilavorati.

#### Beni finiti

sono, per definizione generale, quei beni che, anche successivamente al loro impiego nella costruzione o nell'intervento di recupero, non perdono la loro individualità, pur incorporandosi nell'immobile (risultano ancora attuali, a questo proposito, le circolari ministeriali 25/1979 e 14/1981). Sono state fornite anche esemplificazioni pratiche nel tempo (in particolare, nelle circolari 14/1981 e 1/1994), indicando quali beni finiti, per esempio, gli ascensori, i montacarichi, gli infissi esterni e interni, i sanitari per il bagno, i prodotti per impianti idrici, per impianti di riscaldamento, nonché le relative prestazioni accessorie di posa in opera. *"Trattasi, infatti, di beni aventi caratteristiche tali da poter essere sostituiti in modo assolutamente autonomo dalla struttura della quale fanno parte e che conservano, quindi, la propria individualità"* (risoluzione 39/1996).

Non sono da considerare beni finiti quelli che, pur essendo prodotti finiti per il cedente, costituiscono materie prime o semilavorate per il cessionario (per esempio, mattoni, maioliche, chiodi, eccetera).

#### Materie prime e semilavorati

Per esclusione, tutti gli altri materiali (che quindi non hanno le caratteristiche sopra elencate) sono da considerarsi materie prime e, a titolo esemplificativo, la circolare ministeriale 142/1994 ha elencato: materiali e prodotti dell'industria lapidea in qualsiasi forma e grado di lavorazione; materiali inerti, quali polistirolo liquido o in granuli; leganti e loro composti; laterizi quali tegole, mattoni, tavelle, tabelloni e comignoli; manufatti e prefabbricati in gesso, cemento, laterocemento, ferrocemento, fibrocemento; materiali per pavimentazione interna o esterna e per rivestimenti, quali moquette, pavimenti in gomma, pavimenti in Pvc, piastrelle di grès, marmo, maiolica, ceramica, lastre di marmo, listoni e doghe in legno, perline, pannelli di legno per rivestimenti, linoleum, carte da parati, piastrelle da rivestimento murale in sughero, battiscopa; materiale di coibentazione, impermeabilizzanti, quali isolanti flessibili in gomma per tubi. Il legislatore tributario, sin dalla prima emanazione del Dpr 633/1972, ha ritenuto opportuno prevedere un regime agevolato per le operazioni imponibili nel campo dell'edilizia, discriminando, all'interno di queste, fra operazioni di cessione di beni finiti, di cessione di materie prime e semilavorate per l'edilizia e di prestazioni di servizi in dipendenza di contratti d'appalto.

Attualmente, dopo diverse modifiche e integrazioni, le varie fattispecie sono state inserite in alcune voci delle parti II e III della tabella A allegata al Dpr 633/1972.

L'applicazione dell'aliquota ridotta è limitata a quei beni (appunto denominati "beni finiti") acquistati da un soggetto che li impiega direttamente in una delle realizzazioni "agevolate", sia che questo soggetto costruisca "in economia" sia che esegua lavori in appalto e subappalto.

Da ciò discende che gli stessi beni che si trovino non nell'ultimo anello della fase di commercializzazione, bensì in uno stadio precedente, non possono beneficiare dell'aliquota ridotta (per esempio, scontrerà l'aliquota ridotta la cessione di infissi da parte di un commerciante a un privato che costruisce una casa di abitazione con le caratteristiche non di lusso, mentre gli stessi infissi acquistati da un commerciante presso un grossista dovranno essere assoggettati ad aliquota ordinaria).



- In particolare, si applica l'aliquota del 4% per la vendita di prodotti finiti relativi alla costruzione dei cosiddetti edifici Tupini (articolo 13 della legge 408/1949), delle costruzioni rurali a destinazione abitativa (inseriti alla voce n. 24 della tabella A, parte II, allegata al Dpr 633/1972).
- L'aliquota del 10% si applica, invece, per la vendita di prodotti finiti forniti per la costruzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate nell'articolo 4 della legge 847/1964 (integrato dall'articolo 44 della legge 865/1971), oltre che per la cessione di beni finiti forniti per la realizzazione degli interventi di recupero di cui all'articolo 31 della legge 457/1978, esclusi quelli di cui alle lettere a) e b) del comma 1 del medesimo articolo (in pratica si escludono gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria) di cui alla voce n. 127-terdecies della tabella A, parte III, allegata al Dpr 633/1972.

Tali principi si ritrovano anche nella risoluzione prot. 353485 del 1982, sulla cessione di caminetti, che, dopo aver classificato tali beni tra quelli finiti *"in quanto sia da un punto di vista strutturale che funzionale rientrano a pieno nel concetto di bene finito sopra illustrato"*, evidenzia la diversa aliquota Iva applicabile a seconda della cessione. Pertanto, i caminetti dovranno essere assoggettati ad aliquota agevolata del 2% (allora vigente) se ceduti a *"chi li impiega per realizzare immobili agevolati (case non di lusso, scuole, case rurali, eccetera). Sono invece da assoggettare all'aliquota ordinaria le cessioni di caminetti effettuate in una fase di commercializzazione diversa da quella testé indicata (ad esempio: cessioni dal produttore al grossista) ovvero le cessioni le cessioni effettuate nei confronti di chi li impiega per realizzare immobili non agevolati (ad esempio: alberghi)"*. Altro aspetto importante evidenziato dalla risoluzione è che oggetto della cessione *"deve, comunque, essere il caminetto completo, ne sia o meno prevista la posa in opera: nell'ipotesi infatti che vengano cedute singole parti, ciascuna dovrà essere assoggettata all'aliquota propria"*.

- Nel caso invece di fornitura di materie prime o semilavorate, si applica l'aliquota ordinaria del 20%, qualora si tratti di semplice compravendita (indipendentemente dai soggetti tra cui è posta in essere) anche se corredata dall'eventuale posa in opera.

Il criterio discriminante per l'eventuale applicabilità di aliquote agevolate nel caso di materie prime o semilavorate è nel tipo di contratto che intercorre tra le parti ovvero se prestazione di servizi dipendente da contratto di appalto oppure cessione di beni con o senza prestazione accessoria della posa in opera.

Per qualificare un contratto come appalto (piuttosto che vendita con posa in opera), occorre verificare la concreta volontà delle parti ovvero verificare se prevale l'obbligazione di fare rispetto a quella di dare. Laddove si tratta di appalto, è applicabile l'aliquota Iva ridotta anche in presenza di materie prime o semilavorate impiegate per la realizzazione dell'opera commissionata dal cliente (per esempio un impianto idro-sanitario, di riscaldamento, elettrico, eccetera), precisamente il 4% per interventi di cui alla voce n. 39 della tabella A, parte II, e del 10% per gli interventi previsti dalle voci 127-septies, 127-duodecies, 127-quaterdecies della tabella A, parte III, nonché per gli interventi edilizi previsti dall'articolo 7, comma 1, lettera b), della legge 488/1999 (esplicitati al paragrafo n. 4 della circolare 71/2000).

Con riferimento a tale ultima disposizione di natura derogatoria, sempre prorogata nel corso degli anni, va ricordato che la legge 191/2009 (Finanziaria 2010) l'ha resa stabile, prevedendo "a regime" l'aliquota ridotta del 10% per le manutenzioni ordinarie e straordinarie (lettere a) e b) dell'articolo 31 della legge 457/1978) effettuate su edifici a prevalente destinazione abitativa privata.

In tal caso, l'applicazione dell'aliquota ridotta è condizionata dall'eventuale impiego dei "beni significativi" individuati dal Dm 29/12/1999 (ascensori e montacarichi, infissi esterni e interni, caldaie, videocitofoni, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria, sanitari e rubinetteria da bagno, impianti di sicurezza). In pratica, occorre considerare il valore complessivo della prestazione, individuare il valore del bene significativo e sottrarlo dal corrispettivo. La differenza costituisce il limite di valore entro cui anche

alla fornitura del bene significativo è applicabile l'aliquota ridotta. Il valore residuo del bene, invece, va assoggettato all'aliquota ordinaria del 20 per cento.

## **GLI INTERVENTI DI RECUPERO**

### **Art. 31 lett. a) – Manutenzione ordinaria**

### **Art. 31 lett. b) – Manutenzione straordinaria**

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria l'aliquota si riduce dal 20% al 10% solo se i lavori (di appalto e non di subappalto) riguardano immobili abitativi o a prevalente destinazione abitativa (cioè con + del 50% della superficie fuori terra destinata a uso abitativo) e sulle relative pertinenze.

Questa agevolazione, a differenza delle altre riguardanti l'Iva in edilizia, è attualmente a regime permanente

### **Art. 31 lett. c) – Restauro e risanamento conservativo**

### **Art. 31 lett. d) – Ristrutturazione edilizia**

### **Art. 31 lett. e) – Ristrutturazione urbanistica**

#### **Aliquote Iva applicabili**

Relativamente a restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica invece l'aliquota agevolata al 10% spetta anche per gli immobili di tipo non abitativo (comprese le cessioni di beni finiti) e si applica anche ai subappalti.

Per quanto concerne la fornitura di beni nell'ambito dei predetti interventi su fabbricati a prevalente destinazione

abitativa si riassumono i casi in cui spetta l'aliquota al 10%:

- manutenzioni ordinarie e straordinarie – lett. a) e b): solo per cessioni con posa in opera e tenuto conto delle limitazioni riguardanti i cosiddetti "beni significativi" (vedasi paragrafo II.XIV lett. C);
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia – lett. c) e d): sempre per cessioni di beni finiti e per cessioni con posa in opera di altri beni e materiali; \*
- ristrutturazione urbanistica – lett. e): solo per cessioni di beni finiti (indipendentemente dalla posa in opera).

#### **Demolizione e fedele ricostruzione**

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione

e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatta eccezione per le sole innovazioni tecniche relative alla nuova normativa antisismica.

Pertanto in caso di realizzazione di interventi di demolizione e fedele ricostruzione di un fabbricato "Tupini", oppure di una "prima casa", non può trovare applicazione

il trattamento fiscale di maggior favore, consistente nell'applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 4% prevista, ai sensi della Tabella A, parte II, del D.P.R. n. 633/1972 punto n. 39), per i contratti di appalto relativi alla nuova costruzione di tali fabbricati o abitazioni. Ciò in considerazione del fatto che a seguito dell'interpretazione autentica operata dal T.U. dell'edilizia, gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione non possono essere ricondotti alle ipotesi di nuova costruzione, bensì concretizzano interventi di recupero di edifici preesistenti. Da quanto sopra esposto si evince inoltre che, quando non c'è fedele ricostruzione, l'intervento successivo alla demolizione viene assimilato ad una costruzione ex-novo.

## Ampliamenti

Gli interventi di ampliamento sono assimilati a quelli di costruzione (la C.M. 219/E/2000 ha anche riconosciuto i benefici prima casa su tali lavori purchè i nuovi locali non abbiano consistenza tale da poter costituire abitazione a sé).

In caso di interventi di recupero e contemporaneo ampliamento la R.M. prot. 400039 del 09.03.1985 ha chiarito che si applica l'Iva 10% limitatamente al restauro e alla ristrutturazione, mentre per l'ampliamento si utilizza l'aliquota Iva relativa alla costruzione del bene ex-novo.

## Lavori di ultimazione di abitazione

I lavori di completamento di un'abitazione sono soggetti al regime Iva previsto dal tipo di permesso a costruire sulla base del quale essi sono eseguiti, in quanto le agevolazioni Iva legate alla fase di costruzione/completamento/ristrutturazione di una casa, richiedono necessariamente un titolo abilitativo ai lavori. In assenza del titolo abilitativo (ad esempio, perché l'impresa di costruzione ha comunicato il termine dei lavori ovvero ha lasciato scadere il permesso) è difficile sostenere che la casa debba essere ancora completata e pertanto occorrerà eseguire dei lavori sulla base di ulteriori permessi. Ad esempio la realizzazione di impianti effettuata successivamente alla costruzione, sulla base di una DIA per interventi di manutenzione straordinaria, segue il regime previsto per gli acquisti di materiali e le prestazioni di servizi in presenza di interventi di manutenzione straordinaria, mentre al contrario l'ultimazione di lavori in pendenza del permesso a costruire segue lo stesso regime previsto per la costruzione.

**TABELLA RIASSUNTIVA**

Tipo di intervento di cui all'art.3, c.1, D.P.R. 380/2001	Tipologia immobili	Prestazioni di servizi		Acquisto di materiali		Beni significativi <sup>(3)</sup> utilizzati per prestazioni di servizi	
		Contratti d'appalto	Altre prestazioni d'opera	Beni finiti	Materie prime e semilavorate	Fino a concurr. del valore della prestazione	Oltre il valore della prestazione
Lett.a) <b>Manutenzione ordinaria</b>	Edifici a prevalente destinazione abitativa privata <sup>(1)</sup>	10%	10%	20% <sup>(5)</sup>	20%	10% <sup>(6)</sup>	20%
	Altri edifici ed opere <sup>(4)</sup>	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Lett.b) <b>Manutenzione straordinaria</b>	Edifici a prevalente destinazione abitativa privata <sup>(1)</sup>	10%	10%	20% <sup>(5)</sup>	20%	10% <sup>(6)</sup>	20%
	Edifici residenziali pubblici <sup>(2)</sup>	10%	10%	20%	20%	20%	20%
	Altri edifici e opere <sup>(4)</sup>	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Lett.c) <b>Restauro e risanamento conservativo</b>	Tutti gli edifici e opere <sup>(4)</sup>	10%	20% <sup>(7)</sup>	10%	20%	10%	10%
Lett.d) <b>Ristrutturazione edilizia</b>	Tutti gli edifici e opere <sup>(4)</sup>	10%	20% <sup>(7)</sup>	10%	20%	10%	10%
Lett.f) <b>Ristrutturazione urbanistica</b>	Tutti gli edifici e opere <sup>(4)</sup>	10%	20%	10%	20%	10%	10%

(1) Definizione di "fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata": art.2, comma 11, legge 191/2009 - art.7, comma 1, lett. b), legge 488/1999; C.M. n.247/E/1999, punto 2.1. e C.M. n.71/E/2000, paragrafo 1.

(2) Definizione di "edifici di edilizia residenziale pubblica": C.M. n.151/E/1999 (alloggi pubblici, orfanotrofi, ospizi, brefotrofi pubblici).

(3) Nell'ambito dei beni finiti, il Legislatore ha individuato i "beni significativi" con il D.M. 29 dicembre 1999. Trattasi di: ascensori e montacarichi; infissi interni ed esterni; caldaie; videocitofoni; apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria; sanitari e rubinetterie da bagno; impianti di sicurezza.

(4) Opere di urbanizzazione ed equiparate.

(5) Se forniti, unitamente alla posa in opera, nell'ambito dell'esecuzione di prestazioni di servizi, l'aliquota è del 10%.

(6) Es. Appalto per l'installazione di un ascensore: costo complessivo 10.000 euro; costo ascensore 6.000 euro; costo manodopera 4.000 euro. In tal caso, è necessario distinguere in fattura: 4.000 euro (manodopera) con IVA al 10%; 4.000 euro (parte del costo dell'ascensore pari al costo della manodopera) con IVA al 10%; 2.000 euro (il rimanente costo dell'ascensore eccedente il costo della manodopera) con IVA al 20%.

(7) 10% per gli edifici a prevalente destinazione abitativa privata: art.2, comma 11, legge 191/2009 e art.7, comma 1, lett. b), legge 488/1999.

**RISERVATI AI SOLI ASSOCIATI I MODELLI PER LA RICHIESTA DELL'IVA AGEVOLATA**