

## Aliquota IVA ridotta su lavori e appalti relativi all'edilizia

### Lavori e appalti

Sono soggetti all'aliquota agevolata del 4% le prestazioni di servizi dipendenti da appalti relativi:

1. alla costruzione di **fabbricati** con i requisiti della c.d. **legge Tupini** (L. n. 408/1949) effettuate nei confronti di imprese costruttrici (comprese le cooperative e edilizie e loro consorzi) (n. 39, Tabella A, parte II, D.P.R. n. 633/1972);
2. alla costruzione di fabbricati con i requisiti della c.d. legge Tupini (L. n. 408/1949), effettuate nei confronti di soggetti per i quali gli immobili costituiscono **prima casa** (n. 39, Tabella A, parte II, D.P.R. n. 633/1972). Rientra in questa ipotesi anche l'ampliamento di una prima casa, purché ricorrano le seguenti condizioni (circ. 30.11.2000, n. 219/E):
  - i locali di nuova realizzazione non devono configurare una nuova unità immobiliare, né avere consistenza tale da poter essere successivamente destinati a costituire un'autonoma unità immobiliare;
  - l'abitazione deve conservare, anche dopo l'esecuzione dei lavori di ampliamento, le caratteristiche non di lusso.
3. relativi alla realizzazione delle opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle **barriere architettoniche** (n. 41-ter, Tabella A, parte II, D.P.R. n. 633/1972). Rientra in questa ipotesi anche un intervento di mera manutenzione ordinaria o straordinaria (circ. 2.3.1994, n.1/E);
4. relativi alla realizzazione di **costruzioni rurali**.

#### Casistica

- Nell'ipotesi in cui più soggetti conferiscano, per il tramite di un unico rappresentante, l'appalto per la costruzione di un fabbricato non di lusso comprendente più abitazioni con i requisiti della legge Tupini (L. n. 408/1949),

e ciascuno acquisisce la proprietà di un'unica unità immobiliare, può essere applicata l'aliquota IVA del 4% nei confronti di coloro che hanno i requisiti "prima casa", purché dal contratto risultino con precisione i corrispettivi di ciascuna unità immobiliare (circ. 2.3.1994, n. 1/E; ris. 30.10.1998, n. 164/E);

- alle prestazioni di servizi di un contratto di appalto avente a oggetto la realizzazione dei **box auto** non è possibile applicare l'aliquota IVA agevolata del 4%, atteso che tali prestazioni non rientrano tra quelle elencate nella Tabella A, parte II, allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 633 (7.8.2002, n. 273/E).

Sono soggette all'**aliquota agevolata del 10%** le prestazioni di servizi:

1. dipendenti da appalti relativi alla costruzione di **case di abitazione** non di lusso che non costituiscono prima casa per il committente (n. 127-quaterdecies, Tabella A, parte III, D.P.R. n. 633/1972);
2. dipendenti da appalti relativi alla realizzazione di opere di **urbanizzazione** ed edifici assimilati alle abitazioni non di lusso di cui al n. 127 quinquies (n. 127 septies, Tabella A, parte III, D.P.R. n. 633/1972);
3. aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria (di cui all'art. 31, c. 1, lett. b, L. n. 457/1978) sugli edifici di **edilizia** residenziale pubblica (n. 127 duodecies, Tabella A, parte III, D.P.R. n. 633/1972). Per edifici pubblici residenziali si intendono quelli costituiti da abitazioni e da edifici destinati a stabili residenze per collettività (orfanotrofi, ospizi, brefotrofi, ecc.), realizzati da Stato, enti pubblici territoriali, IACP e loro consorzi, che fruiscono del pubblico intervento sotto forma di contributo statale ovvero di finanziamento con fondi pubblici (circ. 9.7.1999, n. 151/E);
4. dipendenti da appalti relativi alla realizzazione di **interventi di recupero** del patrimonio edilizio (di cui all'art. 31, L. n. 457/1978: restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e urbanistica), esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria (n. 127 quaterdecies, Tabella A, parte III, D.P.R. n. 633/1972; circ. 24.2.1998, n. 57/E);
5. aventi ad oggetto gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (di cui

all'art. 31, L. n. 457/1978; art. 7, c. 1, lett. b, L. n. 488/1999) **effettuati fino al 31.12.2006**, compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata (fatturate dal 1° ottobre 2006: art. 35, comma 35-ter, D.L. n. 223/2006). Ai beni che costituiscono parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle predette prestazioni (individuati con D.M. 29.12.1999) si applica l'aliquota ridotta del 10% fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni (art. 7, c. 1, lett. b L. n. 488/1999; circ. 24.2.1998, n. 57/E; circ. 29.12.1999, n. 247/E).

6. Per "prevalente destinazione abitativa" si intende (circ. 7.4.2000, n. 71/E): a) unità immobiliari classificate nelle categorie catastali da A1 ad A11, ad eccezione di quelle alla categoria A10, a prescindere dal loro effettivo utilizzo; b) i fabbricati aventi più del cinquanta per cento della superficie sopra terra destinata ad uso abitativo privato. In tale caso, assumono rilievo, ai fini dell'agevolazione in esame, gli interventi di recupero eseguiti sulle parti comuni; se l'intervento di recupero viene realizzato, invece, su una singola unità immobiliare del fabbricato, l'agevolazione si applica solo se tale unità ha le caratteristiche abitative descritte alla precedente lettera a) o ne costituisce una pertinenza; c) edifici di edilizia residenziale pubblica connotati dalla prevalenza della destinazione abitativa, individuata secondo i criteri di cui alle lettere precedenti; d) edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso ai sensi dell'art.1 della legge 19 luglio 1961, n. 659, a condizione che costituiscano stabile residenza di collettività; e) pertinenze di immobili abitativi.
7. L'applicazione dell'aliquota agevolata è subordinata ad una **dichiarazione da parte del committente** in merito all'effettuazione dei predetti servizi per la realizzazione delle opere suindicate.
8. L'aliquota ridotta si applica anche alle prestazioni di servizi dipendenti da rapporti di **subappalto**, laddove l'impresa appaltatrice affidi a terzi la realizzazione

di parte dei lavori, in quanto l'aliquota si determina con riferimento all'appalto principale (circ. 1.3.2001, n. 19/E).

#### **Casistica**

- le piccole riparazioni di un fabbricato e dei relativi impianti sono riconducibili al concetto di manutenzione ordinaria e, quindi, ricorrendo le relative condizioni, possono godere dell'aliquota agevolata del 10% (circ. 17.5.2000, n. 98/E);
- i diversi tipi di interventi previsti dall'art. 31, L. n. 457/1978 sono, di norma, integrati o correlati ad interventi di categorie diverse (ad esempio, negli interventi di manutenzione straordinaria sono integrati da opere di pittura e finitura ricomprese in quelle di manutenzione ordinaria); pertanto, occorre tener conto del carattere assorbente della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore", al fine dell'esatta individuazione degli interventi da realizzare (circ. 24.2.1998, n. 57/E).

#### **Cessioni di beni finiti**

Si applica l'aliquota ridotta del 4% alle **cessioni di beni finiti** forniti per la realizzazione di (n. 24, Tabella A, parte II, D.P.R. n. 633/1972; circ. 19.6.2002, n. 54/E):

- fabbricati non di lusso aventi i requisiti della legge Tupini (L. n. 408/1949);
- costruzioni rurali destinate all'uso abitativo del proprietario del terreno o di altri addetti alle attività agricole e di allevamento (di cui al n. 21 bis, Tabella A, parte II, D.P.R. n. 633/1972).

Si applica l'aliquota ridotta del 10% alle cessioni di beni finiti forniti per la realizzazione di (n. 127-*sexies* e 127-*terdecies*, Tabella A, parte III, D.P.R. n. 633/1972):

- opere di urbanizzazione e assimilate (di cui al n. 127 *quinquies*, Tabella A, parte III, D.P.R. n. 633/1972);
- fabbricati assimilati alle abitazioni non di lusso (di cui al n. 127 *quinquies*, Tabella A, parte III, D.P.R. n. 633/1972);
- interventi di recupero (indicati nell'art. 31, L. n. 457/1978), con esclusione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie.

### **Beni finiti**

Sono beni finiti i prodotti, diversi dalle materie prime, che, anche successivamente al loro impiego nella costruzione o nell'intervento di recupero, non perdono la loro individualità pur incorporandosi nell'immobile (circ. 2.3.1994, n. 1/E). Si considerano beni finiti, ad esempio: ascensori e montacarichi; infissi e sanitari; prodotti per gli impianti idrici, elettrici e a gas; scale a chiocciola (ris. 9.3.1996, n. 39/E).

L'aliquota IVA del 4% per l'acquisto di beni finiti si applica anche nel caso in cui un privato costruisce una seconda casa non di lusso, in quanto non è richiesta la sussistenza dei requisiti "prima casa" (circ. 19.6.2002, n. 54/E).

L'applicazione delle aliquote ridotte è prevista solo nella fase finale di commercializzazione dei beni e previo rilascio di una dichiarazione da parte dell'acquirente in merito all'utilizzazione dei beni stessi per la realizzazione delle opere agevolate. Occorre, altresì, idonea documentazione da cui risulti la natura dell'intervento e l'eventuale autorizzazione amministrativa necessaria, come quella con cui il Comune riconosce che gli interventi di recupero sono effettuati in applicazione della L. n. 457/1978 (Cass. 9.5.2003, n. 7124).

L'agevolazione può essere estesa anche alle prestazioni di posa in opera da parte del soggetto cedente che si configurano come operazioni accessorie.

**Assegnazioni di immobili** - Le assegnazioni in godimento di abitazioni non di lusso costituenti prima casa, fatte ai soci da **cooperative edilizie e loro consorzi**, si applica **l'aliquota del 4%** (n. 26, Tabella A, parte II, D.P.R. n. 633/1972).