

IVA

La risoluzione 8/E sul trattamento IVA della costruzione di residenze turistico-alberghiere

di **Sergio Pellegrino**

Con la [risoluzione n. 8/E del 14 gennaio](#), l'Agenzia delle entrate analizza il corretto trattamento ai fini IVA da applicare in relazione alle c.d. **residenze turistico-alberghiere (Rta)**: alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto stipulati per la loro costruzione, così come alle cessioni e alle locazioni delle singole unità immobiliari.

Le Rta sono delle **strutture ricettive**, dotate di **servizi comuni di tipo alberghiero**, che possono offrire **ospitalità in appartamenti**, costituiti da uno o più locali dotati di servizio autonomo di cucina e aventi accessi indipendenti in ambiti condominiali o pubblici.

Il documento di prassi mette in evidenza che l'[Agenzia del Territorio, con la circolare 4/T del 2006](#), ha chiarito che il classamento delle unità immobiliari viene effettuato alla luce delle caratteristiche costruttive e del loro uso. E' quindi possibile che gli appartamenti vengano censiti in una delle pertinenti categorie abitative comprese nel gruppo "A" e le altre porzioni immobiliari, come i locali di ricevimento alberghiero e le aree condominiali, nelle altre categorie di pertinenza, compresa la D/2.

Per la costruzione del **complesso immobiliare costituito da unità abitative e da unità strumentali**, l'Agenzia indica come sia corretto **ai fini Iva applicare l'aliquota** ordinaria del **22%**.

Qualora nel medesimo edificio "convivano" parti a destinazione abitativa e parti a destinazione non abitativa, se sono rispettate le proporzioni tra unità abitative e uffici e negozi richieste per gli **edifici "Tupini"**, il contratto di appalto per la costruzione dell'immobile potrà essere assoggettato all'aliquota ridotta del **10%**, sulla base di quanto previsto dal n. 127-*quaterdecies* della tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972.

Per le prestazioni rese nei confronti di soggetti che svolgono l'**attività di costruzione di immobili per la successiva vendita**, sarà, invece, applicabile l'aliquota **del 4%**.

Spostandosi sul versante del trattamento da riservare alle cessioni e locazioni delle singole porzioni immobiliari, la circolare precisa come sia fondamentale la **classificazione catastale** per determinare il corretto trattamento da riservare a livello di fiscalità indiretta, sulla base della distinzione tra fabbricati strumentali (categorie catastali B, C, D, E e A/10) e fabbricati a uso abitativo (categoria A, ad eccezione di A/10).

La **locazione** delle singole unità abitative sarà quindi un'operazione **esente**, a meno che l'impresa costruttrice non opti per l'imponibilità: se questa è la scelta, dovrà essere applicata l'aliquota ridotta del **10%**.

Le prestazioni di alloggio effettuate nel **settore alberghiero**, individuato secondo le definizioni degli ordinamenti interni dei singoli Stati membri, dovranno essere sempre considerate escluse dal regime di esenzione. Per le **locazioni effettuate ad uso turistico**, quindi, i canoni saranno sempre soggetti all'applicazione dell'**aliquota Iva del 10%**.

Le locazioni delle unità immobiliari accatastate nella **categoria D/2** saranno, invece, **esenti**, salvo opzione per l'applicazione dell'Iva nella misura ordinaria.