

IVA

Ristrutturazioni e costruzioni edilizie: le agevolazioni Iva

di **Sandro Cerato**

Nel panorama delle **agevolazioni Iva applicabili nel settore edile**, è necessario verificare in primo luogo la tipologia di intervento che viene posto in essere, poiché in linea generale è possibile distinguere due grandi gruppi:

- gli **interventi di “ristrutturazione”** (al cui interno rientrano anche quelli di restauro e risanamento conservativo), di cui all'[articolo 3, comma 1, lett. c\) e d\) D.P.R. 380/2001](#);
- gli **interventi di nuova costruzione** di cui al medesimo [articolo 3, comma 1, lett. e\), DPR 380/2001](#).

Vi sono alcune ipotesi in cui il **confine tra interventi di ristrutturazione e di costruzione** è labile, soprattutto laddove si tratti di interventi di **demolizione del fabbricato esistente e successiva ricostruzione dell'immobile**, nel qual caso è necessario verificare se la nuova costruzione abbia o meno la stessa volumetria del bene oggetto di demolizione. Infatti, laddove la ricostruzione avvenga con la **stessa volumetria** del fabbricato preesistente l'intervento si inquadra nell'ambito di quelli di ristrutturazione, con la conseguenza che si applica **l'aliquota ridotta del 10%**:

- per le **prestazioni di servizi dipendenti da contratto d'appalto**;
- per le **cessioni di beni finiti**, escluse le materie prime e semilavorati, forniti per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione.

E' bene evidenziare che **l'aliquota del 10%** prescinde dalla natura dell'immobile (abitativo o strumentale) e dal soggetto committente (nel caso di appalto) o acquirente (per gli acquisti di beni finiti), poiché si tratta di **un'agevolazione di carattere “oggettivo”** riguardante la tipologia di intervento posto in essere.

Per quanto riguarda invece gli **interventi di costruzione**, il novero delle aliquote Iva ridotte applicabili è più ampio, poiché si possono presentare le seguenti ipotesi:

- per le **prestazioni di servizi dipendenti da contratto d'appalto** per la costruzione di fabbricati abitativi non di lusso (immobili classificati in categoria A, escluse A/1, A/8 e A/9), si applica l'aliquota del 10%, ovvero del 4% se il committente dichiara di possedere i requisiti “prima casa” ([39 della Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972](#));
- per le **cessioni di beni finiti**, escluse le materie prime e semilavorati, forniti per la costruzione di immobili abitativi non di lusso, si applica l'aliquota agevolata del 4%, a

prescindere dal possesso dei requisiti “prima casa”.

Tuttavia, a differenza di quanto previsto per gli interventi di ristrutturazione, per quelli di **costruzione** l'aliquota ridotta (del 4% o del 10%) richiede che l'immobile sia **abitativo**, con la conseguenza che se l'immobile è **strumentale** l'aliquota applicabile è solamente quella ordinaria del **22%** (salvo quanto previsto per i fabbricati cd. “Tupini”).

Per completezza di segnala che nell'ambito degli interventi edilizi, il citato [articolo 3 D.P.R. 380/2001](#) prevede anche gli **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**, per i quali l'aliquota agevolata del **10%** è prevista per le **prestazioni di servizi** eseguiti su **immobili a destinazione abitativa**. Per tali interventi, l'applicazione dell'aliquota del 10% riguarda anche i **beni** forniti per l'esecuzione della manutenzione, **esclusi quelli significativi** (elencati nel [D.M. 29.12.1999](#)) qualora il valore degli stessi superi il 50% del costo complessivo della prestazione.



Seminario di specializzazione

LA GESTIONE DELLA FINANZA IN AZIENDA

Scopri le sedi in programmazione >