

IVA

Ampliamento di immobili abitativi “prima casa” con Iva al 4%

di **Sandro Cerato**

Alle **prestazioni di servizi**, dipendenti da **contratto di appalto**, aventi ad oggetto la costruzione o l'ampliamento di abitazioni classificate non di lusso, trova applicazione l'**aliquota Iva agevolata del 4%**, se il committente è in possesso dei requisiti per l'agevolazione “prima casa”, ai sensi del combinato disposto di cui ai n. 21 e n. 39 della [Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972](#).

Deve in ogni caso trattarsi di immobili abitativi “**non di lusso**”.

Rientrano infatti nella categoria delle “case di lusso” (per le quali non è applicabile l'aliquota Iva ridotta del 4%), le unità immobiliari classificate o classificabili nelle seguenti categorie catastali:

ABITAZIONI DI LUSSO

- | | |
|---|---|
| A/1 (abitazioni di tipo signorile): | Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale |
| A/8 (abitazioni in ville) | Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario. |
| A/9 (castelli, palazzi di pregio artistico e storico) | Rientrano in questa categoria i castelli e i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. È compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie. |

Affinché si applichi l'**aliquota Iva agevolata del 4%** alle prestazioni di servizi derivanti da contratti di appalto relativi alla costruzione (o all'ampliamento) di **fabbricati abitativi**, occorre che le prestazioni in parola siano rese nei confronti di soggetti per i quali ricorrono le condizioni prescritte dal punto 21) della [Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972](#), vale a dire le **condizioni “prima casa”** individuate dalla nota II-bis) dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al **D.P.R. 131/1986**.

Infatti, per accedere all'aliquota Iva al **4%** è necessario che si concretizzino una serie di requisiti oggettivi relativi al fabbricato (che non deve essere classificato di lusso) e soggettivi

in capo al soggetto richiedente le agevolazioni.

In particolare, tra i **requisiti soggettivi** richiamati dall'[articolo 1 della tariffa, parte prima](#), allegata al **D.P.R. 131/1986**, si annoverano i seguenti:

- il **committente** non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da ampliare;
- l'**immobile da ampliare deve essere ubicato nel territorio del Comune** in cui l'acquirente ha la residenza.

Analogamente a quanto previsto in caso di acquisto, per poter beneficiare dell'aliquota ridotta del 4%, il soggetto che commissiona ad un'impresa l'**ampliamento della propria "prima casa"** è tenuto a predisporre una dichiarazione, da consegnare all'impresa stessa, con la quale attestare

- le **caratteristiche** che l'immobile avrà nel momento in cui verrà completato l'intervento di ampliamento,
- di trovarsi in possesso degli altri **requisiti** "prima casa".

Si propone un **fac-simile** di attestazione che il committente può consegnare alla ditta appaltatrice per l'ottenimento dell'aliquota agevolata.

Nella [C.M. 219/2000](#), è stato precisato che l'**aliquota agevolata del 4%** può essere applicata solo nel caso in cui i lavori effettuati rimangano contenuti nell'ambito del semplice **ampliamento**.

In particolare, secondo il documento di prassi testé citato, affinché sia applicabile l'aliquota del 4%, è necessario che siano **verificate le seguenti condizioni**:

- il **committente sia una persona fisica** e vi siano le condizioni che individuano l'immobile come "prima casa";
- i **locali di nuova realizzazione non configurino una nuova unità immobiliare** e non presentino una consistenza tale da poter essere successivamente destinati a costituire un'autonoma unità immobiliare;
- l'**abitazione mantenga, anche dopo i lavori di ampliamento, le caratteristiche per essere definita non di lusso**, come meglio definiti in precedenza.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Seminario di specializzazione

LE ALIQUOTE IVA NEL SETTORE DELL'EDILIZIA

[Scopri le sedi in programmazione >](#)