

Edizione di giovedì 11 ottobre 2018

IVA

Reverse charge allargato per combattere le frodi Iva

di Marco Peirolo

IMPOSTE SUL REDDITO

Nuova disciplina dividendi e delibere di distribuzione degli utili

di Leonardo Pietrobon

IVA

Preliminare e rogito con trattamento Iva differenziato – I° parte

di Fabio Garrini

AGEVOLAZIONI

Il rent to buy per l'acquisto del fondo rustico

di Luigi Scappini

IVA

Aliquote Iva costruzione fabbricati Tupini

di EVOLUTION

IVA

Reverse charge allargato per combattere le frodi Iva

di Marco Peirolo

Il 2 ottobre 2018, il Consiglio europeo ha approvato la proposta di Direttiva che consentirà agli Stati membri maggiormente colpiti dalle frodi carosello di applicare, fino al 30 giugno 2022, il meccanismo del *reverse charge* per tutte le cessioni di beni e le prestazioni di servizi di valore unitario superiore a 17.500 euro.

L'autorizzazione sarà concessa agli Stati membri interessati solo in presenza di determinate condizioni, tra cui un'incidenza delle frodi carosello pari ad **almeno il 25%** del divario tra l'Iva attesa e l'Iva incassata (cd. "VAT gap").

La misura ha carattere temporaneo, in quanto è ipotizzabile che entro il 30 giugno 2022 sia raggiunto l'accordo sul regime Iva definitivo degli scambi intraunionali, che secondo la **proposta di Direttiva COM(2017) 569 final** continuerebbero ad essere tassati nello Stato membro di destinazione, ma con modalità differenti da quelle attuali e tali da contrastare più efficacemente le frodi commesse nell'attuale regime transitorio.

Le condizioni di applicazione del **reverse charge generalizzato** (GRCM – *Generalised Reverse Charge Mechanism*) sono in parte diverse da quelle originariamente previste nella **proposta di Direttiva COM(2016) 811 final**, ma identiche sono le finalità, specificate nei "considerando" da 1 a 6:

"Nel suo piano d'azione sull'Iva la Commissione ha annunciato l'intenzione di presentare una proposta per un sistema definitivo dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) applicabile agli scambi transfrontalieri tra imprese tra gli Stati membri sulla base della tassazione delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi transfrontalieri.

Considerato l'attuale livello di frodi dell'Iva e il fatto che non tutti gli Stati membri ne risentono in uguale misura e dato che occorreranno diversi anni prima che il sistema definitivo dell'Iva sia applicato, possono rivelarsi necessarie alcune misure urgenti e specifiche.

In tale contesto alcuni Stati membri hanno chiesto di essere autorizzati ad applicare un meccanismo generalizzato di inversione contabile con una determinata soglia per fattura, che derogherebbe a uno dei principi generali dell'attuale sistema dell'Iva, riguardante il sistema dei pagamenti frazionati, al fine di porre rimedio alla frode carosello endemica (...). Designando l'acquirente dei beni o il destinatario dei servizi quale debitore dell'Iva, la deroga eliminerebbe la possibilità di praticare questa forma di frode fiscale.

*Al fine di limitare il rischio di spostamento della frode da uno Stato membro all'altro, tutti gli Stati membri che soddisfano determinati criteri per quanto riguarda il loro livello di frodi, in particolare in relazione alla **frode carosello**, e che sono in grado di dimostrare che altre misure di controllo non sono sufficienti a contrastare tale frode, dovrebbero essere autorizzati a ricorrere a un **meccanismo generalizzato di inversione contabile**.*

*Inoltre anche gli **Stati membri confinanti** esposti a un grave **rischio di spostamento della frode** nel loro territorio, derivante dal fatto che tale meccanismo è autorizzato in un altro Stato membro, dovrebbero avere la facoltà di ricorrere a un meccanismo generalizzato di inversione contabile qualora altre misure di controllo siano insufficienti per combattere tale rischio di frode.*

*Gli Stati membri che decidono di applicare il **meccanismo generalizzato di inversione contabile** dovrebbero applicarlo a tutte le cessioni di beni e prestazioni di servizi **al di sopra di una determinata soglia per fattura**. Il meccanismo generalizzato di inversione contabile **non dovrebbe essere limitato a un settore specifico**".*

Nella **Direttiva 2006/112/CE**, la nuova misura sarà inserita nell'[articolo 199 c](#), in vigore dal ventesimo giorno successivo alla pubblicazione nella GUUE della Direttiva approvata dal Consiglio europeo il 2 ottobre 2018.

Tenuto conto che il novellato sistema di *reverse charge* non ha carattere settoriale, esso non interferisce con il contenuto della **proposta di Direttiva COM(2018) 298 final**, che si prefigge lo scopo di **prorogare al 30 giugno 2022**, cioè fino all'entrata in vigore del **regime Iva definitivo degli scambi intraunionali**, l'applicazione degli [articoli 199-bis](#) e [199-ter](#) **Direttiva 2006/112/CE**, la cui scadenza è attualmente fissata al **31 dicembre 2018**.

Il legislatore unionale, al fine di contrastare più rapidamente le frodi, ha previsto la possibilità, per gli Stati membri, di avvalersi del meccanismo dell'**inversione contabile** per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi elencate nell'[articolo 199-bis, par. 1, Direttiva 2006/112/CE](#) con un **vincolo temporale di due anni**. Tale **requisito** verrebbe eliminato nella **nuova formulazione della norma**, in quanto si è rivelato **di ostacolo agli Stati membri** che desideravano introdurre il *reverse charge* nel corso del 2017 per contrastare nuovi casi di frodi in materia di Iva che hanno colpito le operazioni incluse nell'elenco dell'[articolo 199-bis](#). Gli Stati membri interessati, alla fine, hanno dovuto presentare una richiesta di deroga in base all'[articolo 395 Direttiva n. 2006/112/CE](#), con la conseguenza di ritardare la reazione alla frode in essere.

Nel caso, infatti, in cui uno **Stato membro** desideri applicare il **meccanismo dell'inversione contabile a cessioni e prestazioni diverse** da quelle di cui all'[articolo 199-bis Direttiva n. 2006/112/CE](#), può essere concessa una deroga sulla base dell'articolo 395 della medesima Direttiva al fine di semplificare la procedura di riscossione dell'imposta o di prevenire talune forme di evasione ed elusione fiscali. Tuttavia, l'adozione della deroga basata richiede una proposta della Commissione e l'adozione all'unanimità da parte del Consiglio, ossia una procedura che dura fino a un **massimo di otto mesi**.

Qualora uno Stato membro si trovi **improvvisamente sottoposto ad una frode massiccia**, la durata della procedura per ottenere una deroga basata sull'[articolo 395 Direttiva n. 2006/112/CE](#) può tradursi in **perdite di gettito importanti**. Sicché, il QRM (*Quick Reaction Mechanism*), previsto dall'[articolo 199-ter Direttiva n. 2006/112/CE](#), contiene una procedura più agile che consente agli Stati membri, a determinate condizioni rigorose, di introdurre il **reverse charge per specifiche cessioni di beni e prestazioni di servizi**, offrendo in tal modo una risposta più adeguata ed efficace ai **fenomeni di frode improvvisi e massicci**.

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

Master di specializzazione

IVA NAZIONALE ED ESTERA

Scopri le sedi in programmazione >



IMPOSTE SUL REDDITO

Nuova disciplina dividendi e delibere di distribuzione degli utili

di Leonardo Pietrobon

La **L. 205/2017** (Legge di Bilancio 2018) è intervenuta, con l'**articolo 1, commi 1003 e 1004**, abrogando integralmente l'[articolo 47, comma 1, Tuir](#) e modificando l'[articolo 27 D.P.R. 600/1973](#), **prevedendo**, in capo alle persone fisiche, una tassazione universale sui **dividendi qualificati e non**, mediante una **itenuta a titolo di imposta del 26%**.

Secondo quanto previsto dalla citata disposizione **normativa ante-riforma**, i dividendi percepiti da **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio dell'impresa, in relazione a **partecipazioni qualificate**, concorrevano alla formazione del reddito complessivo del percettore **nella misura del 40%**, poi aumentata al **49,72%** (utili prodotti dall'esercizio successivo a quello in corso al 31.12.2017 fino all'esercizio in corso al 31.12.2016) e **poi portata al 58,14%** (utili prodotti a decorrere dall'esercizio successivo a quello in corso al 31.12.2016).

Fortunatamente, accanto alla citata **novità normativa**, ossia l'applicazione di una **itenuta del 26%** anche sugli utili destinati ai soci persone fisiche titolari di una partecipazione qualificata, il Legislatore **ha stabilito una disciplina transitoria**, volta a garantire una sorta di **continuità** delle precedenti regole, ma con delle **limitazioni oggettive e subordinata al realizzo di precisi aspetti procedurali**.

In particolare, continua a trovare applicazione la previgente disciplina (imponibilità del 40% - 49,72% e 58,14%):

- **alle sole riserve di utili formatisi fino al 31.12.2017;**
- **a condizione che si realizzi la distribuzione** delle medesime riserve **mediante delibere assembleari adottare tra il 1° gennaio 2018 e il 31 dicembre 2022.**

Tale ultima condizione rappresenta, di fatto, **l'elemento più delicato** della disciplina transitoria; la richiesta di delibera entro il 31 dicembre 2022 può infatti costituire un elemento di dimenticanza, **pregiudicando la possibilità di applicare le regole** sopra indicate, con un evidente incremento della tassazione sugli utili distribuiti.

Per ovviare tale rischio, potrebbe essere adottata una scelta "all-inclusive", ossia la **stesura di una delibera assembleare** in cui i soci della società di capitali decidono **la totale distribuzione delle riserve di utili formatesi al 31 dicembre 2017**. Una scelta che, sotto il profilo procedurale, **elimina alla fonte il rischio di "dimenticanza"** ma, se non ponderata e calibrata, **potrebbe creare un'erosione del patrimonio netto della società**, anche in modo consistente.

Tale riflessione nasce dal fatto che sotto il **profilo contabile**, nel momento in cui si assume una delibera di distribuzione delle riserve di utili, **cioè che si crea è una riduzione del Patrimonio Netto** e la creazione di una **posizione debitaria della società nei confronti dei soci**. In particolare, la scrittura contabile a seguito della delibera assembleare risulta essere la seguente:

Riserve di utili ante 2018 a Debito vs/soci per distribuzione utili

Immaginando, per un attimo, il **realizzo di una o più perdite d'esercizio nel corso degli anni successivi** (dal 2018 in poi) si potrebbero anche creare le condizioni di cui agli [articoli 2482-bis e 2482-ter cod. civ.](#).

Ciò che si vuole mettere in evidenza è quindi l'esigenza di **non “inseguire” il vantaggio fiscale ad ogni costo, compromettendo la tenuta patrimoniale della società**, ma di ponderare, sotto il profilo economico, la scelta di distribuzione delle riserve di utili formatesi sino al 31 dicembre 2017.

Il problema a cui si è fatto riferimento – erosione del patrimonio a seguito di distribuzione integrale delle riserve di utili e successivo conseguimento di perdite – **non è evitabile nemmeno** nell'ipotesi in cui, in un momento successivo alla delibera, **l'assemblea dei soci o il singolo socio decidano di rinunciare al credito nei confronti della società**, al fine di ripristinare una sorta di consistenza patrimoniale, in quanto si realizzerebbe la fattispecie (problema) del c.d. **“incasso giuridico”**.

Come chiarito dal **Ministero delle Finanze con la Circolare n.73 del 1994**, *“tutti i crediti ai quali il socio rinuncia vanno portati ad aumento del costo della partecipazione, ai sensi dell'articolo 61, comma 5, del TUIR, i quali, per la società? non costituiscono sopravvenienze attive, così? come dispone l'articolo 55, comma 4, del TUIR. Naturalmente la rinuncia ai crediti correlati a redditi che vanno acquisiti a tassazione per cassa (quali, ad esempio, i compensi spettanti agli amministratori e gli interessi relativi a finanziamenti dei soci) presuppone l'avvenuto incasso giuridico del credito e quindi l'obbligo di sottoporre a tassazione il loro ammontare, anche mediante applicazione della ritenuta d'imposta.”*

Seminario di specializzazione

LA GESTIONE DELLE ATTIVITÀ DOGANALI

Scopri le sedi in programmazione >

IVA

Preliminare e rogito con trattamento Iva differenziato – I° parte

di Fabio Garrini

Il regime Iva per la **cessione dei fabbricati** da parte del **soggetto costruttore/ristrutturatore** ruota attorno al termine **quinquennale**, superato il quale si passa dal regime di **obbligatoria imponibilità** a quello di **imponibilità opzionale**; può capitare che **preliminare** e **atto di compravendita** si pongano sui due versanti, con la conseguenza che **gli acconti ed il saldo possano essere interessati da due diversi regimi**.

Da questo punto di vista si pone in particolar modo il tema della base imponibile su cui calcolare l'**imposta di registro** dovuta in relazione ai fabbricati a destinazione abitativa.

In questa **prima parte** andremo ad analizzare gli effetti dell'applicazione dell'esenzione in luogo dell'imponibilità, mentre nella **seconda parte** si ragionerà circa la possibilità (e gli effetti) del cambio di trattamento tra acconti ed atto definitivo.

Le cessioni dei fabbricati: trattamento Iva

Il trattamento Iva dei corrispettivi pagati per la cessione dei fabbricati è incardinato attorno alle regole poste dal **D.L. 223/2006**, recentemente revisionate con l'intervento del **D.L. 83/2012**. Tale disciplina può essere come di seguito **riassunta**:

- il regime di **esenzione** si pone quale regime “**naturale**” sia per le cessioni di fabbricati abitativi che per quelle di fabbricati strumentali;
- viene prevista, tanto per i fabbricati abitativi quanto per quelli strumentali, una comune ipotesi di **imponibilità per obbligo**, rappresentata dal caso della **cessione effettuata dal costruttore** del fabbricato o da colui che vi ha eseguito **interventi** di cui all'[articolo 3, comma1, lett. c\), d\) ed f\)](#), **D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia)** entro **i 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori** (in tal senso le modifiche del **L. 83/2012** hanno “adeguato” da quattro a cinque anni il limite temporale per i fabbricati strumentali, che era stato innalzato dalla L. 220/2010 solo con riferimento ai fabbricati abitativi);
- per i **costruttori/ristrutturatori**, tanto per le cessioni di fabbricati abitativi quanto per quelle che riguardano fabbricati strumentali, è sempre possibile “sfuggire” al regime di esenzione anche **oltre il quinquennio**, mediante **opzione per l'imponibilità** da esercitarsi in atto a cura del cedente;
- per i soggetti **diversi dai costruttori/ristrutturatori**, la cessione di fabbricati è **differenziata in relazione al tipo di immobile**; per i fabbricati abitativi risulta sempre applicabile l'esenzione (ad eccezione degli immobili con caratteristiche di *housing*

sociale), mentre la cessione di fabbricati strumentali può essere assoggettata ad Iva per opzione;

- infine, si deve ricordare che nei casi di Iva applicata per opzione, opera **l'inversione contabile** ai sensi dell'[articolo 17, comma 6, lett. a-bis\), D.P.R. 633/1972](#) e l'imposta deve essere assolta dal cessionario del bene.

La cessione di un fabbricato **da parte del soggetto costruttore**, in quanto operazione che rientra nell'attività tipica, genera **pro rata di indetraibilità ed eventualmente rettifica della detrazione** per cambio di *pro rata* in relazione all'imposta assolta nei 5/10 anni precedenti (con riferimento rispettivamente ai beni mobili ed agli immobili); risulta evidente che il costruttore tendenzialmente **preferirà applicare l'Iva**, in quanto non subirà alcuna conseguenza sulla **detrazione nell'anno e nei precedenti**.

Per chi acquista, al contrario, normalmente risulta conveniente utilizzare l'**esenzione**, visto che questa comporta l'applicazione dell'**imposta di registro proporzionale** (se si tratta di un fabbricato abitativo), peraltro con la possibilità di applicare la disciplina del **prezzo valore** (quindi su una base imponibile che normalmente è inferiore, talvolta anche di molto, al corrispettivo di vendita).

Non è quindi raro che **venditore e compratore vengano ad accordarsi per una cessione con applicazione dell'esenzione da Iva** soprattutto quando il costruttore non subisce forti penalizzazioni dall'applicazione dell'esenzione; questo si verifica in particolar modo quando il cedente:

- **non effettua acquisti nell'anno** non subendo conseguenze a causa del **pro rata di indetraibilità** (quindi se non ha cantieri in corso)
- **i beni strumentali sono fuori dal periodo di monitoraggio** per non subire le conseguenze della rettifica della detrazione, o comunque sono **prossimi ad uscirne**, in modo tale che la restituzione dell'Iva detratta riguarda solo alcuni quinti/decimi dell'imposta originariamente assolta.

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

Seminario di specializzazione

LA FISCALITÀ DEGLI IMMOBILI

Scopri le sedi in programmazione >

AGEVOLAZIONI

Il rent to buy per l'acquisto del fondo rustico

di Luigi Scappini

Il **rent to buy**, introdotto con l'[articolo 23 D.L. 133/2014](#), rappresenta una **forma contrattuale** che si caratterizza per la **compresenza**, da un lato, di un contratto di **affitto** di un bene immobile a un soggetto che quindi ne godrà l'utilizzo sin da subito e, dall'altro, di un contratto di **compravendita** a effetti obbligatori: un contratto preliminare di compravendita o un patto d'opzione.

Il **rent to buy** è strutturato in modo tale da consentire al **promissario acquirente** di entrare nel **pieno godimento** del bene sin da **subito** e di **garantirsi** al contempo una sorta di **prenotazione** sull'**acquisto** da effettuarsi a una data prestabilita. A questo si aggiunge l'ulteriore vantaggio rappresentato dalla circostanza per cui, in piena libertà, le parti possono stabilire quanta **parte** del **canone di locazione** vada **considerato** quale **anticipo** da **scomputarsi** dal **prezzo finale** di cessione.

Questa tipologia di contratto si rende **applicabile**, stante il dato normativo, a tutti i contribuenti e può avere a oggetto qualsivoglia **tipologia di immobile**, quindi anche i **fondi rustici**, comunemente denominati **terreni agricoli**.

Il contratto di **rent to buy** può, quindi, rappresentare un utile e versatile strumento da utilizzare in sede di **acquisto di terreni** da parte di **imprenditori agricoli** o aspiranti tali.

All'**acquisto**, in presenza dei requisiti di legge richiesti, potranno essere avocate le **agevolazioni** previste per la cd. **piccola proprietà contadina** e consistenti, come noto, in un sostanzioso abbattimento del carico fiscale.

Il contratto di **rent to buy**, in particolare, diviene un utile **strumento strategico** soprattutto per quei soggetti che si affacciano per la **prima volta** nel mondo dell'**agricoltura** e sono sprovvisti dei requisiti per fruire delle agevolazioni riservate a coltivatori diretti e lap.

Come noto, l'[articolo 1 D.Lgs. 99/2004](#) ha introdotto la figura dell'**imprenditore agricolo professionale**, definito come colui che deve avere **adeguate conoscenze in ambito agrario** (in caso di assenza sopperibili con corsi), dedicare la maggior parte del proprio **tempo lavorativo alle attività agricole** e ritrarre dalle stesse la **prevalenza del proprio reddito complessivo**.

Il **comma 5-ter** introduce la figura dello **lap in itinere**, stabilendo che le disposizioni relative allo lap si estendono anche ai soggetti persone fisiche o società che, pur non in possesso dei requisiti richiesti, abbiano presentato **istanza di riconoscimento della qualifica alla Regione**

competente che rilascia apposita **certificazione**, nonché si siano iscritti all'**apposita gestione dell'Inps**.

Tali soggetti, tuttavia, hanno **24 mesi di tempo**, a decorrere dalla data di presentazione dell'istanza di riconoscimento, salvo diverso termine stabilito dalle singole Regioni, per **acquisire i requisiti richiesti**, pena la decadenza degli eventuali benefici conseguiti.

Lo **lap in itinere** presuppone, quindi, il **rispetto** dei **requisiti** richiesti con la conseguenza che l'**attività** deve originare sin **da subito** una **fonte reddituale** per il richiedente.

Questo spesso non si tiene in considerazione; si pensi all'implementazione di un **noccioletto** o ancora alla realizzazione di un **vigneto**. È di tutta evidenza che in questi casi l'**aspirante lap** per un **primo periodo non** potrà **rispettare il requisito** richiesto, ecco che allora potrà tornare **utile** concordare l'acquisto del fondo rustico attraverso un **contratto di rent to buy**.

In questo modo si riesce a **sopperire alla mancanza di redditività iniziale** dell'attività, procrastinando, comunque entro un lasso temporale pattuito in piena libertà tra le parti, il **passaggio di proprietà del fondo**.

Allargando la visuale di analisi, non si può non domandarsi se questa tipologia di **contratto** sia sottoposta alle regole specifiche degli **affitti di fondi rustici** disciplinati dalla **L. 203/1982**.

La **risposta** non può che essere **positiva**, ed allora è necessario domandarsi come possa **interagire** la regola di cui all'[articolo 1 L. 203/1982](#) secondo cui, a tutela degli investimenti dell'affittuario, la **durata** dei contratti è pari ad **almeno 15 anni**, e la **previsione** contenuta nell'[articolo 23 D.L. 133/2014](#) di **garanzia prenotativa** sul fondo oggetto di contratto massimo **decennale**, in deroga alla disciplina ordinaria di cui all'[articolo 2645-bis cod. civ.](#): è di tutta evidenza che i contratti di *rent to buy* verranno stipulati prevedendo una **durata massima della locazione pari a 10 anni**.

La riposta va trovata nell'[articolo 45 L. 203/1982](#) ai sensi del quale **"Sono validi tra le parti, anche in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, gli accordi, anche non aventi natura transattiva, stipulati tra le parti stesse in materia di contratti agrari con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale ..."**.

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

Seminario di specializzazione

LA FISCALITÀ DELL'IMPRESA AGRICOLA

Scopri le sedi in programmazione >

IVA

Aliquote Iva costruzione fabbricati Tupini

di EVOLUTION

I fabbricati Tupini, di cui alla L. 408/1949, sono immobili costituiti sia da unità abitative sia da negozi ed uffici nel rispetto però di determinate proporzioni. La disciplina Iva prevede un trattamento particolare per questa tipologia di fabbricati.

Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia, è stata pubblicata in Evolution, nella sezione "Iva", una apposita Scheda di studio.

Il presente contributo si occupa delle aliquote Iva applicabili in caso di costruzione di fabbricati Tupini.

Relativamente alle **cessioni** di beni e alle **prestazioni** di servizi relative alla **costruzione di fabbricati Tupini o assimilati a fabbricati Tupini**, il decreto Iva prevede l'applicazione dell'imposta in misura diversa in funzione del **tipo** di **bene** o **servizio** acquistato per l'edificazione.

La tabella seguente riassume le **aliquote Iva** applicabili nei diversi possibili casi.

**Aliquote Iva applicabili alle cessioni di beni e alle prestazioni di servizi relative alla costruzione di
fabbricati Tupini**

Servizi in appalto	Altri servizi	Materie prime e semilavorati	Beni finiti
Fabbricati Tupini Resi nei confronti di immobiliari di costruzione e rivendita: 4% (numero 39 Tabella A Parte II D.P.R. 633/1972)	22%	22%	4% (numero 24 Tabella A Parte II D.P.R. 633/1972)
Resi verso altri: 10% (numero 127-quaterdecies Tabella A Parte III D.P.R. 633/1972)			
Fabbricati assimilati ai Tupini 10% (numero 127-septies Tabella A Parte III D.P.R. 633/1972)	22%	22%	10% (numero 127-sexies Tabella A Parte III D.P.R. 633/1972)

Dal punto di vista letterale il **numero 127-quaterdecies Tabella A Parte III D.P.R. 633/1972**, facendo riferimento alle **case di abitazione**, prevede l'applicazione dell'aliquota del 10% solo agli appalti per la costruzione di case di abitazione "non di lusso", e non anche **agli appalti per la costruzione dei fabbricati "Tupini"**.

Tuttavia, la **C.M. 1/E/1994** ha avuto modo di chiarire che quest'ultima "fattispecie, poiché in sostanza consiste nella realizzazione di fabbricati di edilizia abitativa, ancorché comprendenti e nelle percentuali sopra chiarite, uffici e negozi, sia riconducibile nella previsione del citato n. 127-quaterdecies) e quindi assoggettabile anch'essa all'aliquota del 9% (ora 10%)".

L'Amministrazione finanziaria è tornata ad occuparsi del tema con la **risposta n. 4** pubblicata in data **18 settembre 2018**.

Il caso oggetto dell'intervento di prassi riguarda un **imprenditore agricolo** che svolge, sia l'attività di *"allevamento di ovini e caprini"* (codice ATECO n. 01.45.00), sia l'attività di *"Attività di alloggio connesse alle aziende agricole"* (codice ATECO 55.20.52). Egli intende realizzare un **immobile** formato da **2 appartamenti da destinare all'attività agritouristica, un appartamento da destinare alla sua abitazione principale e un garage agricolo**, che soddisfa i requisiti per poter essere considerato un **fabbricato Tupini**. Ciò posto, il dubbio è se alle spese di costruzione dei **due appartamenti destinati ai fini agritouristici, dell'appartamento "prima casa" e del locale a destinazione agricola**, sia applicabile l'aliquota Iva ridotta del 10% ai sensi del **D.P.R. 633/1972, Tabella A, parte III, numeri 127- quaterdecies) e 127-undecies)**.

A detta dell'Agenzia, si deve ribadire che per le fattispecie consistenti nella **realizzazione di fabbricati di edilizia abitativa**, ancorché comprendenti uffici o negozi, nelle percentuali tali da rientrare nella definizione di fabbricati Tupini, sia applicabile la previsione del **n. 127 quaterdecies)** operando quindi l'**aliquota Iva del 10%**.

Pertanto, nel caso prospettato **trova applicazione l'aliquota del 10%**.

Peraltro, tale orientamento è **in linea** con quanto in precedenza chiarito dalla **risoluzione 8/E/2014**, secondo cui anche il contratto di appalto per la costruzione di **complessi immobiliari destinati a "residenza turistico alberghiera"**, i cui edifici consistono in **unità abitative non di lusso** censite catastalmente nella categoria A/2 nonché di **locali di ricevimento alberghiero** ed **aree condominiali accatastati nella categoria D/2**, può essere assoggettato ad Iva con **aliquota ridotta** laddove risultino rispettate le **proporzioni** tra unità abitative ed uffici richieste per gli edifici Tupini.

The image shows the Euroconference Evolution logo, which includes a stylized 'EC' monogram with a blue and yellow swoosh, the word 'EVOLUTION' in blue, and 'Euroconference' in black. To the right, there is promotional text: 'Ogni giorno ti diamo le risposte che cerchi, calde come il tuo primo caffè.' Below it, smaller text reads: 'Aggiornamenti, approfondimenti e operatività, in un unico portale realizzato da professionisti per i professionisti.' At the bottom, a dark bar contains the text 'richiedi la prova gratuita per 15 giorni >'.