

## 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
<b>Fabbricati Tupini</b> 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)			
<b>Fabbricati assimilati ai Tupini</b> 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 agrituristiche, 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 agrituristiche, 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.

**EVOlUTION**  
**Euroconference**

Ogni giorno ti diamo le risposte che cerchi,  
calde come il tuo primo caffè.

Aggiornamenti, approfondimenti e operatività,  
in un unico portale realizzato da professionisti per i professionisti.

richiedi la prova gratuita per 15 giorni >