

IVA

L'Iva sugli edifici assimilati a civile abitazione

di Clara Pollet, Simone Dimitri

Seminario di specializzazione

I REDDITI ESTERI NELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI E LA COMPLIANCE DEL QUADRO RW

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

Nell'ambito dei **lavori eseguiti su immobili assimilati ai fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata**, si applica l'aliquota Iva del 10% alla costruzione degli edifici, alla cessione di beni (escluse le materie prime e semilavorate) forniti per la costruzione e alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di **appalto** relativi alla **costruzione** di tali edifici.

Questo è quanto previsto dagli articoli della [tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972](#), sotto riportati:

- **127-quinquies)** edifici di cui all'[articolo 1 L. 659/1961](#), assimilati ai fabbricati di cui all'[articolo 13 L. 408/1949](#), e successive modificazioni;
- **127-sexies)** beni, escluse materie prime e semi lavorate, **forniti per la costruzione delle opere**, degli impianti e degli edifici di cui al numero 127-quinquies);
- **127-septies)** prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione delle opere, degli impianti e degli edifici di cui al numero 127-quinquies).

Gli edifici individuati sono quelli di cui all'**articolo 1 L. 659/1961**, assimilati ai fabbricati di cui all'[articolo 13 L. 408/1949](#) (Legge Tupini) e successive modificazioni, ossia **assimilati alle case di abitazione**, anche se comprendono uffici e negozi, **che non abbiano il carattere di abitazione di lusso e a condizione che costituiscano stabile residenza di collettività** ([circolare 71/E/2000](#), paragrafo 1).

La **circolare 1/E/1994** è intervenuta per chiarire che **l'aliquota Iva al 10% è applicabile** anche a edifici diversi da quelli espressamente indicati dall'**articolo 2 R.D. 1094/1938, a condizione che**, sebbene non destinati precipuamente a ospitare collettività, **siano utilizzati per le finalità di istruzione, cura, assistenza o beneficenza**.

L'[articolo 1 L. 659/1961](#) stabilisce che le agevolazioni fiscali e tributarie previste per la **costruzione di case di abitazione** dagli [articoli 13, 14, 16 e 18 L. 408/1949](#), e successive

proroghe e modificazioni, sono estese agli edifici contemplati dall'**articolo 2, comma 2, R.D. 1094/1938**, convertito nella L. 35/1939. Le agevolazioni si applicano anche **all'ampliamento ed al completamento degli edifici già costruiti o in corso di costruzione**.

L'**articolo 2, comma 2, R.D. 1094/1938** prevedeva inoltre delle agevolazioni sul reddito dei nuovi fabbricati ad uso di civile abitazione, anche se comprendenti negozi e delle sopraelevazioni a fabbricati preesistenti, **equiparando ai fini del beneficio alle case di civile abitazione "gli edifici scolastici, le caserme, gli ospedali, le case di cura, i ricoveri, le colonie climatiche, i collegi, gli educandati, gli asili infantili, gli orfanotrofi e simili"**. Tale articolo è stato **abrogato** dall'**articolo 2** e dall'[allegato 1, D.L. 200/2008](#), con decorrenza 21 febbraio 2009.

Resta, quindi, il dubbio sull'**applicazione dell'aliquota Iva agevolata agli edifici assimilati a quelli di civile abitazione**.

Le recenti [risposte ad istanze di interpello n. 41/E del 10 febbraio 2020 e n. 49/E dell'11 febbraio 2020](#), in tema di agevolazione per le **case di cura** quali attività residenziali extraospedaliere, affrontano il problema.

Nonostante detta abrogazione, il richiamo agli edifici contemplati dall'**articolo 2, comma 2, R.D. 1094/1938**, contenuto nell'[articolo 1 L. 659/1961](#), che prevede l'**estensione delle agevolazioni fiscali e tributarie stabilite per la costruzione di case di abitazione non di lusso a specifiche categorie di edifici, è ancora validamente applicabile**.

Il **citato n. 127-quinquies**, infatti, fa riferimento alla norma del 1961, tuttora vigente, che al fine di individuare gli edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso, anziché riscrivere il contenuto dell'**articolo 2, comma 2, del R.D. 1094/1938**, vi ha fatto un semplice rinvio. Tale rinvio deve essere interpretato nel senso che **il richiamo normativo ivi contenuto non è riferito al precetto di legge**, ormai abrogato, **bensì alle tipologie di edifici ivi descritte**. Descrizione che deve intendersi, implicitamente, far parte del contenuto dell'[articolo 1 L. 659/1961](#).

Di conseguenza, se gli edifici che si vanno a costruire sono qualificabili come "case di cura" o "ricoveri" o strutture similari, si **applica l'aliquota Iva del 10%** ai sensi del n. 127-quinquies, **fermo restando che le caratteristiche strutturali e la destinazione/conduzione dell'intero complesso rispecchino effettivamente e in modo univoco (anche catastalmente) le descritte finalità**, nel rispetto ovviamente della normativa di settore.

Resta inteso che, nel caso in cui la **struttura sia realizzata sulla base di un unico contratto di appalto** con un **corrispettivo unico forfettario**, l'**intera prestazione sarà in ogni caso soggetta all'aliquota Iva più elevata** e ciò in virtù di un consolidato principio generale, riguardante l'**inscindibilità del contratto di appalto** (si veda anche la [risoluzione 111/E/2014](#)).

In conclusione, per poter **applicare aliquote Iva differenti** è necessario **distinguere in maniera certa l'ammontare dei corrispettivi** riguardanti le diverse prestazioni.