

IVA***Iva agevolata per le cessioni di beni finiti***di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributarî

Convegno di aggiornamento

Iva immobili: analisi e casi pratici

Scopri di più

Nell'ambito del settore edile vi sono numerose operazioni per le quali il legislatore ha previsto l'applicazione di **un'aliquota Iva agevolata** (4% o 10%). In tale contesto, il n. 24) della [Tabella A](#), parte II, allegata al D.P.R. 633/72, prevede l'applicazione dell'**aliquota Iva agevolata del 4%** alle cessioni di beni, **escluse le materie prime e semilavorate**, forniti per la costruzione, anche in economia, dei fabbricati "Tupini", nonché dei fabbricati rurali di cui al n. 21-bis) della Tabella A, parte II. Analogamente, ai sensi del n. 127-terdecies della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/72, si applica l'aliquota Iva del 10% alle cessioni di beni, **escluse le materie prime e semilavorate**, forniti per la **realizzazione degli interventi di**:

- **restauro e risanamento conservativo**, di cui [all'articolo 3, comma 1, lett. c\), D.P.R. 380/2001](#);
- **ristrutturazione edilizia**, di cui all'[articolo 3, comma 1, lett. d\), D.P.R. 380/2001](#);
- **ristrutturazione urbanistica**, di cui all'[articolo 3, comma 1, lett. d\), D.P.R. 380/2001](#).

A questo proposito, è estremamente importante individuare il **perimetro dei "beni finiti"** e quando gli stessi possano godere delle predette **aliquote agevolate**. Innanzitutto, per poter beneficiare dell'aliquota agevolativa del 4% (o del 10%):

- il bene deve essere **fornito per la costruzione del bene** (o deve essere destinato all'intervento di **recupero sul fabbricato**);
- la fornitura del bene deve essere in **diretta correlazione con la costruzione** (o con l'intervento di **recupero da effettuare**).

È necessario, inoltre, che il bene sia acquistato da soggetti che, poi, utilizzano lo stesso direttamente in un'operazione agevolata, a nulla rilevando, ad esempio, che **la costruzione del fabbricato avvenga**:

- **direttamente** (in economia) ovvero;
- in forza ad un **contratto d'appalto** o subappalto.

Diversamente, nel caso in cui **il bene sia compravenduto** non nell'ultima fase di commercializzazione, bensì **in uno stadio precedente**, non è possibile applicare l'aliquota ridotta. Questo è il caso, ad esempio, degli **acquisti di beni effettuati da un commerciante** presso un grossista.

Il secondo aspetto riguarda, invece, l'esatta individuazione del "*bene finito*", intendendosi per tale quello che, pur incorporandosi nella costruzione, è riconoscibile e **non perde le proprie caratteristiche**, ed è quindi **suscettibile di ripetute utilizzazioni** ([risoluzione n. 22/E/1998](#) e [risoluzione n. 39/E/1996](#)).

Partendo dal presupposto che il bene finito è tale qualora non perda la propria individualità, anche successivamente al loro impiego nella costruzione, **non rientrano nell'agevolazione dell'aliquota ridotta**, così come precisato dall'Amministrazione finanziaria (circolare n. 14/E/1981):

- i beni che, pur essendo prodotti finiti per il cedente, costituiscono, invece, **materie prime e semilavorati per l'acquirente** (es. mattoni, maioliche, chiodi, tondini di ferro, calce, cemento, pozzolana, gesso, ecc.);
- i **beni ceduti a fini di commercializzazione**.

Per poter beneficiare dell'aliquota agevolata prevista per gli acquisti dei beni finiti, l'acquirente deve rilasciare al cedente un'attestazione in cui evidenzia la volontà di **destinare tali beni finiti alle opere o agli interventi agevolati** sopra ricordati ([circolare n. 1/E/1994](#)). Tale dichiarazione, come precisato dall'Amministrazione finanziaria, può essere **redatta ed inviata anche in formato elettronico** ([circolare n. 45/E/2005](#)).

Un aspetto che merita di essere evidenziato è quello relativo all'**applicazione di eventuali sanzioni** quando, in presenza di tutti i requisiti oggettivi, il **cedente ha applicato l'agevolazione**, ma ha omissso **la richiesta dell'apposita dichiarazione**. Sul punto, mancando nei documenti di prassi dell'Amministrazione finanziaria, qualsiasi riferimento alla necessità di tali dichiarazioni "*a pena di decadenza*", si potrebbe sostenere che, in presenza delle condizioni richieste, e malgrado l'assenza della dichiarazione di parte, **l'aliquota agevolata si dovrebbe ritenere legittima**.