

Risposte AI in materia di Iva in edilizia e reverse charge

di **Mauro Muraca**



Nella prima settimana del mese di gennaio 2026, si è tenuta l'ottava **giornata del Master breve Euroconference edizione 2025/2026** nel contesto del quale è stata approfondita, in modo organico e operativo, la **disciplina dell'IVA nel settore edile**, con particolare focus sul **meccanismo del reverse charge** e sulle principali criticità applicative connesse alla **qualificazione delle operazioni e dei rapporti contrattuali**.

È stato, inoltre, affrontato il **tema delle aliquote IVA nel settore edile**, con particolare riferimento all'applicazione **dell'aliquota ridotta del 10%**, alla **distinzione tra interventi di manutenzione e ristrutturazione**, alla **disciplina dei beni significativi**, alla **nozione di fabbricato a prevalente destinazione abitativa** e al trattamento delle **prestazioni su edifici condominiali e nei contratti di appalto**.

Durante l'incontro sono stati posti **numerosi quesiti in diretta dai partecipanti**, molti dei quali hanno trovato **soluzione attraverso l'utilizzo dei nostri sistemi di intelligenza artificiale**:

- Fisco pratico AI, che ricerca la **soluzione al quesito all'interno delle schede autorali** (curate dai professionisti del centro studi Euroconference).
- Esperto AI e trova la risposta nell'ambito delle fonti ufficiali" che consente di estendere il perimetro della ricerca anche ai **documenti di prassi Agenzia delle entrate ed alla normativa ufficiale**.

Di seguito, si riportano le principali e più interessanti risposte rese dai nostri sistemi di Intelligenza artificiale.

I risultati della nostra **Intelligenza Artificiale** (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

Un cliente è proprietario dell'abitazione principale dove risiede da più di 5 anni. Intende costruire una nuova abitazione, su un terreno ricevuto in donazione: può fruire dell'aliquota agevolata 4% anche se non ha ancora venduto l'abitazione principale? Se sì a quali condizioni?

Secondo la normativa vigente, è possibile acquistare una nuova abitazione usufruendo dell'agevolazione "prima casa" anche se si è già proprietari di un'altra abitazione acquistata con le medesime agevolazioni, a condizione che:

- La precedente abitazione venga venduta entro 2 anni dal nuovo acquisto (termine esteso da 1 a 2 anni dalla Legge di bilancio 2025).
- Il nuovo immobile rispetti i requisiti previsti per l'agevolazione "prima casa" (non appartenere alle categorie catastali A1, A8 e A9).
- L'acquirente stabilisca la residenza nel comune dove è situato l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto.

Nel caso specifico della costruzione di una nuova abitazione su terreno ricevuto in donazione:

- L'agevolazione è applicabile anche in caso di costruzione mediante contratto di appalto.
- Il credito d'imposta sorge al momento della consegna del bene.
- Se il nuovo immobile è acquistato prima della vendita del precedente, è comunque possibile beneficiare dell'aliquota IVA agevolata al 4%.

Se entro il termine di 2 anni la precedente abitazione non viene venduta, verranno meno le condizioni per l'applicazione delle agevolazioni, con conseguente decadenza dal beneficio.

Conoscenza utilizzata

- [13/02/2025 - Preesistenza di altra abitazione e agevolazione prima casa](#)
- [MB27 2G - Novità in materia di trasferimenti immobiliari e detrazioni fiscali ed edilizie](#)
- [Credito d'imposta riacquisto prima casa: il beneficio spetta anche nel caso di cessione entro 2 anni della precedente abitazione](#)



Utilizza "Esperto AI" e trova la risposta nell'ambito delle fonti ufficiali