

20 giugno 2018

Ampliamento di immobili abitativi “prima casa” con Iva al 4%

di Sandro Cerato

Fonte Euroconference

Alle **prestazioni di servizi**, dipendenti da **contratto di appalto**, aventi ad oggetto la costruzione o l’ampliamento di abitazioni classificate non di lusso, trova applicazione l’**aliquota Iva agevolata del 4%**, se il committente è in possesso dei requisiti per l’agevolazione “prima casa”, ai sensi del combinato disposto di cui ai n. 21 e n. 39 della **Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972**.

Deve in ogni caso trattarsi di immobili abitativi “**non di lusso**”.

Rientrano infatti nella categoria delle “case di lusso” (per le quali non è applicabile l’aliquota Iva ridotta del 4%), le unità immobiliari classificate o classificabili nelle seguenti categorie catastali:

ABITAZIONI DI LUSO	
A/1 (abitazioni di tipo signorile):	Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale
A/8 (abitazioni in ville)	Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all’ordinario.
A/9 (castelli, palazzi di pregio artistico e storico)	Rientrano in questa categoria i castelli e i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. È compatibile con l’attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.

Affinché si applichi l’**aliquota Iva agevolata del 4%** alle prestazioni di servizi derivanti da contratti di appalto relativi alla costruzione (o all’ampliamento) di **fabbricati abitativi**, occorre che le prestazioni in parola siano rese nei confronti di soggetti per i quali ricorrono le condizioni prescritte dal punto 21) della **Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972**, vale a dire le **condizioni “prima casa”** individuate dalla nota II-bis) dell’articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al **D.P.R. 131/1986**.

Infatti, per accedere all'aliquota Iva al **4%** è necessario che si concretizzino una serie di requisiti oggettivi relativi al fabbricato (che non deve essere classificato di lusso) e soggettivi in capo al soggetto richiedente le agevolazioni.

In particolare, tra i **requisiti soggettivi** richiamati dall'**articolo 1 della tariffa, parte prima**, allegata al **D.P.R. 131/1986**, si annoverano i seguenti:

- **il committente** non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da ampliare;
- **l'immobile da ampliare deve essere ubicato nel territorio del Comune** in cui l'acquirente ha la residenza.

Analogamente a quanto previsto in caso di acquisto, per poter beneficiare dell'aliquota ridotta del 4%, il soggetto che commissiona ad un'impresa l'**ampliamento della propria "prima casa"** è tenuto a predisporre una dichiarazione, da consegnare all'impresa stessa, con la quale attestare

- le **caratteristiche** che l'immobile avrà nel momento in cui verrà completato l'intervento di ampliamento,
- di trovarsi in possesso degli altri **requisiti** "prima casa".

Si propone un *fac-simile* di attestazione che il committente può consegnare alla ditta appaltatrice per l'ottenimento dell'aliquota agevolata.

Ampliamento unità immobiliari non di lusso – committente soggetto con requisiti prima casa

Spett.le

Oggetto: richiesta di applicazione dell'Iva ad aliquota ridotta del 4%

Il sottoscritto <...> dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'immobile sito in <...> manterrà, ad ampliamento ultimato, le caratteristiche oggettive per potere beneficiare dell'aliquota del 4% in virtù di quanto previsto dalla voce 39 della Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 633 del 26 ottobre 1972.

Dichiara altresì di trovarsi nelle condizioni soggettive richieste dalla medesima voce 39 per l'applicazione dell'Iva agevolata.

A maggiore chiarimento allega fotocopia del permesso di costruire rilasciato dal Sindaco del Comune di (...) e fotocopia dell'atto costitutivo per la parte relativa all'oggetto sociale (o visura camerale).

Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale fatto o circostanza, che faccia venire meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentirVi l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota, secondo quanto previsto dall'articolo 26, comma 1, D.P.R. 633 del 26 ottobre 1972 e successive modificazioni.

Data <...>

In fede

Nella **C.M. 219/2000**, è stato precisato che l'**aliquota agevolata del 4%** può essere applicata solo nel caso in cui i lavori effettuati rimangano contenuti nell'ambito del semplice **ampliamento**.

In particolare, secondo il documento di prassi testé citato, affinché sia applicabile l'aliquota del 4%, è necessario che siano **verificate le seguenti condizioni**:

- il **committente sia una persona fisica** e vi siano le condizioni che individuano l'immobile come "prima casa";
- i **locali di nuova realizzazione non configurino una nuova unità immobiliare** e non presentino una consistenza tale da poter essere successivamente destinati a costituire un'autonoma unità immobiliare;
- l'**abitazione mantenga, anche dopo i lavori di ampliamento, le caratteristiche per essere definita non di lusso**, come meglio definiti in precedenza.