

In edilizia l'iva può essere applicata con l'aliquota del 4, del 10 o del 20 per cento.

Distinguendo a seconda che si tratti di:

1. compravendite
2. prestazioni di servizi
3. acquisto di beni di seguito, brevemente si propone la normativa prevista in materia

A cura di Giacomo Manzana

In edilizia l'iva può essere applicata con l'aliquota del 4, del 10 o del 20 per cento.

Distinguendo a seconda che si tratti di:

1. compravendite
2. prestazioni di servizi
3. acquisto di beni di seguito, brevemente si propone la normativa prevista in materia.

1. IVA NELLE COMPRAVENDITE

ABITAZIONE - Acquisto/costruzione/ricostruzione/ampliamento

- IVA 4% per chi acquista
 - a) con le condizioni prima casa e cioè:
 - 1) la casa deve essere non di lusso;
 - 2) l'immobile deve essere ubicato nel comune dove l'acquirente abbia o stabilisca entro i 18 mesi la propria residenza. Attenzione la casa non deve essere adibita ad abitazione principale, perciò è agevolata anche l'acquisto di una casa già locata o da locare (legge 243 del 19.07.1993 e circolare minist. 1/E del 02.03.1994);
 - 3) l'immobile deve essere ubicato nel comune dove l'acquirente svolge la propria attività;
 - 4) l'acquirente non deve essere titolare di altra casa idonea ad abitazione nel comune dove è ubicato l'immobile acquistato;
 - 5) l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote di comproprietà, in tutta la nazione, di diritti di proprietà, anche nuda o di diritti reali di godimento, su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa;
 - b) costruzioni rurali destinate ad uso abitativo del proprietario del terreno o di altri addetti alla coltivazione dello Stesso;
 - c) assegnazioni anche in godimento di abitazioni con i requisiti prima casa fatte ai soci di cooperative edilizie e loro consorzi.
- IVA 4% per acquisti in residence
godono delle agevolazioni prima casa anche gli acquisti di appartamenti in complessi turistici purché non di lusso.
- IVA 4% per costruzione prima casa
gode dell'agevolazione colui che commissiona la costruzione della prima casa.
Il committente deve possedere i requisiti al momento di effettuazione di ogni prestazione e all'atto della consegna. Se tali requisiti vengono ad esistere solo al momento della consegna, l'appaltatore effettuerà le rettifiche in diminuzione.
- IVA 4% per vendita di case in costruzione
è agevolabile anche la vendita della casa ancora in costruzione purché vi siano in essere i requisiti prima casa da parte dell'acquirente.
- IVA 4% per ricostruzione
è agevolabile anche la ricostruzione previa demolizione dell'edificio preesistente, sempre beninteso che ricorrano i requisiti prima casa.

- IVA 4% per ampliamento prima casa
l'iva agevolata si applica anche alle prestazioni di servizi dipendenti da contratto di appalto per l'ampliamento della prima casa, purchè permanga la caratteristica non di lusso
(Cir.Ministero delle Finanze n. 219/E del 30.11.2000)
- IVA 4% per pertinenze
l'agevolazione dell'iva al 4% spetta anche per l'acquisto di alcune pertinenza, anche effettuate con atto separato, con il limite di una per ognuna di queste categorie:
 - 1) rimessa o box (cat. C/6);
 - 2) tettoia o posto auto (cat. C/7);
 - 3) cantina o soffitta (cat. C/2).
- IVA 10% per gli altri casi di acquisto di abitazioni senza requisiti prima casa:
 - 1) fabbricati con le caratteristiche legge Tupini (legge 408/1949) cedute da imprese costruttrici;
 - 2) fabbricati ristrutturati o recuperati ceduti dalle imprese che hanno effettuato gli interventi;
 - 3) case non di lusso cedute dalle imprese costruttrici o da società che acquistano per rivendere.
- IVA 10% per acquisti di edifici non abitativi
iva al 10% anche per immobili non abitativi inseriti in complessi con i requisiti Tupini ceduti da imprese costruttrici. lettera 127 undecies, Tabella A, parte III Dpr.633/72).
- IVA 20%
case di lusso.

Da tutto ciò che è evidenziato sopra si evince che per godere dell'iva agevolata i requisiti e le caratteristiche devono essere soggettive, cioè riferite all'acquirente e non riferite all'impresa che costruisce o ristruttura.

Acquisto di altri immobili

- IVA 20% per gli immobili commerciali - industriali

LEGGE "TUPINI"- definizione

Legge Tupini (legge 408 del 02.07.1949 art.13): rientrano nei requisiti di edifici Tupini tutte le costruzioni non di lusso che abbiano almeno il 50% della superficie totale fuori terra adibita ad abitazioni e non più del 25% destinato a superficie commerciale.

Nella superficie delle abitazioni si considerano balconi e terrazze.

ABITAZIONI DI "LUSSO"- definizione

Abitazioni di lusso: sono tali quelle che hanno le seguenti caratteristiche di una di quelle 8 categorie sottoelencate: (D.M. 02.08.1969):

- 1) abitazioni costruite su aree destinate dagli strumenti urbanistici a ville, parco privato;
- 2) abitazioni costruite su aree destinate dagli strumenti urbanistici a case unifamiliari con la prescrizioni di lotti non inferiori a 3.000 mq., escluse le zone agricole;
- 3) abitazioni inserite in fabbricati con cubatura superiore a 2000 metri cubi, su lotti nei quali la cubatura realizzata sia inferiore a 25 metri cubi v.p.p. per ogni 100mq di superfici e asservita;
- 4) abitazioni unifamiliari con piscina di almeno 80 mq. o di campi da tennis di sup. non inferiore a 650 mq.;
- 5) case composte di un o più vani costituenti unico alloggio padronale di superficie complessiva superiore a 200 mq. (esclusi balconi – terrazze- cantine – soffitte –scale –posti auto) e aventi come pertinenza un'area scoperta superiore a 6 volte l'area coperta;
- 6) singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a 240 mq. (esclusi sempre balconi-terrazze-cantine-soffitte-scale –posto macchina);
- 7) abitazioni facenti parte e costituenti fabbricati esistenti su aree destinate a edilizia residenziale, quando il valore del terreno coperto e di pertinenza supera di 1 volta e mezza il costo della sola costruzione;

8) case o singole unità immobiliari che abbiano 4 caratteristiche , perciò almeno 5, tra quelle sottoelencate:

- superficie utile complessiva: superiore a 160 mq. Esclusi dal computo terrazze e balconi –cantine-soffitte- scale e posti macchina;
- terrazze a livello coperte e scoperte e balconi: quando la loro superficie utile complessiva supera 65 mq. a servizio di una singola unità immobiliare urbana;
- ascensori: quando vi sia più di un ascensore per ogni singola scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di sette piani sopraelevati;
- scala di servizio: quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o incendi;
- montacarichi o ascensori di servizio: quando sono al servizio di meno di 4 piani;
- scala principale:
 - a) con pareti rivestite di materiali per un'altezza sup. a 170 cm. di media;
 - b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato;
- altezza libera del piano: superiore a m. 3.30 salvo che i regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori;
- porte di ingresso: in legno pregiato o massello o lastronato – di legno intagliato , scolpito o intarsiato – con decorazioni pregiate sovrapposte o impresse;
- infissi: in legno pregiato o massello o lastronato – di legno intagliato , scolpito o intarsiato – con decorazioni pregiate sovrapposte o impresse qualora la loro superficie complessiva superi il 50% della superficie totale;
- pavimenti: eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% della superficie utile totale dell'appartamento con materiali pregiati o lavorati in modo pregiato;
- pareti: quando per oltre il 30% della loro superficie complessiva siano eseguiti con materiali e lavori pregiati – rivestite di stoffe o altri materiali pregiati;
- soffitti: se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti;
- piscina: coperta o scoperta, in muratura, quando, sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- campi da tennis: quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

2. BENI E PRESTAZIONI DI SERVIZI

Nelle costruzioni

- IVA al 4%: sono soggetta all'aliquota del 4% tutte le prestazioni dipendenti da contratto di appalto per la costruzione di fabbricati Legge Tupini resi a imprese che costruiscono immobili per la successiva rivendita (imprese edili) (voce 39 parte II tabella A allegata al Dpr 633/72)
- IVA al 4%: iva agevolata per tutte le prestazioni dipendenti da contratto di appalto rese al proprietario di abitazione non di lusso e con requisiti di prima casa (voce 39 parte II tabella A allegata al Dpr 633/72)
- IVA 4%: iva ridotta per le prestazioni dipendenti da contratti di appalto rivolte all'eliminazione delle barriere architettoniche (voce 41 ter parte II tabella a al Dpr 633/72)
- IVA al 10%: per le prestazioni dipendenti da contratti di appalto per la costruzioni di case non di lusso o di edifici legge Tupini quando sono effettuati per imprese non costruttrici e che non rivendono
- IVA 10%. Per le prestazioni dipendenti da contratto di appalto rese a proprietari, senza requisiti prima casa, per la costruzione di abitazioni non di lusso
- IVA al 10%: per le prestazioni dipendenti da contratti di appalto per la costruzioni di edifici assimilati alla legge Tupini rese a qualsiasi soggetto od impresa di costruzione (voce 39 parte II tabella A allegata Dpr 633/72)
- IVA al 10%: per le prestazioni dipendenti da contratti di appalto per la costruzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Nelle manutenzioni ordinarie e straordinarie

art.31 legge 457/1978 lettere a – b

ordinaria: riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture e tutti gli interventi atti a mantenere efficienti gli impianti;

straordinaria: rinnovamento e sostituzione di parti anche strumentali, realizzazione e integrazione di servizi igienici il tutto senza mutamento dei volumi, delle superfici e della destinazione d'uso.

Queste prestazioni sono normalmente soggette all'aliquota ordinaria del 20%, in alcuni casi si applica l'iva ridotta:

- IVA al 10%: per le prestazioni di ordinaria e straordinaria amministrazione effettuata su edifici a prevalente destinazione abitativa – immobili da cat. A1 ad A11 con esclusione dell'A10 - (art.7 della legge 23.12.1999 n.488/99 più volte prorogata e da ultimo dall'art.23-bis decreto legge 355/2003 conv. Legge 47 del 27.02.2004 fino al 31.12.2005).

In questa fattispecie di prestazione vi è una specificazione da fare in quanto normalmente queste prestazioni sono soggette all'iva ordinaria del 20%, ma dalle disposizioni sopra menzionate sono oggi, soggette ad iva ridotta del 10%.

L'iva del 10% però è da applicare solo in parte sulla prestazioni, se nelle stesse vi è compreso un bene significativo. Infatti per i beni significativi l'aliquota ridotta del 10% viene applicata solo sulla parte del valore del bene che corrisponde alla "mano d'opera" e cioè facendo un esempio:

- mano d'opera euro 1.500,00
- costo caldaia euro 2.000,00

nella fattura si dovrà specificare ed applicare l'iva nel seguente modo:

- iva la 10% su tutta la mano d'opera e cioè 1.500,00
- iva al 10% sul costo della caldaia pari alla mano d'opera e cioè 1.500
- iva al 20% sul restante costo della caldaia e cioè 500,00

L'agevolazione di cui sopra con iva ridotta non si applica:

Alle prestazioni dei professionisti;

Alle prestazioni rese da contratti di subappalto, perciò l'impresa che subappalta una manutenzione con tali caratteristiche riceverà la fattura, dall'altra impresa, con aliquota ordinaria ed fatturerà il proprio committente con il metodo di cui sopra.

Beni significativi: come individuati da DM: 29.12.1999 in modo tassativo:

- Ascensori e montacarichi;
- Infissi interni ed esterni;
- Caldaie;
- Videocitofoni;
- Apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- Sanitari e rubinetterie da bagno;
- Impianti di sicurezza;

- IVA 10%: manutenzione straordinaria su edifici pubblici residenziali (Dpr.633/72 n.127-duodecies, Tabella A, Parte III, C.M 9.07.1999 n. 151/E) ad esclusione degli interventi su edilizia scolastica (R.M. 9.02.1982, n.370924).

Per quanto riguarda i subappalti, l'iva a differenza degli altri casi, le prestazioni fra imprese sono soggette all'iva del 10%;

- IVA 20%: iva ordinaria sulla prestazione dei professionisti;
- IVA 20%: su tutti gli altri immobili ed edifici non a destinazione abitativa.

Nel restauro e risanamento conservativo

art.31 legge 457/1978 lettera c

voce 127 quaterdecies parte III tabella a DPR 633/72

interventi mirati alla conservazione degli edifici ed assicurare la loro funzionalità:

es. consolidamento – ripristino e rinnovo di elementi costitutivi

gli interventi di restauro e risanamento conservativo godono dell'iva ridotta del 10% per qualsiasi edificio su cui viene effettuata la prestazione e cioè: abitazioni – uffici – capannoni – immobili artistici.

- L'IVA ridotta del 10% è la norma e non una riduzione una tantum o momentanea
- Tutti i lavori devono essere accompagnati da contratti d'appalto.
- IVA 20%: iva ordinaria sulla prestazione dei professionisti.

Nella ristrutturazione edilizia

art.31 legge 457/1978 lettera d

voce 127 quaterdecies parte III tabella a DPR 633/72

interventi atti alla trasformazione di edifici che non portano comunque alla loro totale demolizione

es: eliminazione – sostituzione - ripristino di elementi costitutivi

gli interventi di ristrutturazione edilizia godono dell'iva ridotta del 10% per qualsiasi edificio su cui viene effettuata la prestazione e cioè: abitazioni – uffici – capannoni – immobili artistici.

- L'IVA ridotta del 10% è la norma e non una riduzione una tantum o momentanea.
- Tutti i lavori devono essere accompagnati da contratti d'appalto.
- IVA 20%: iva ordinaria sulla prestazione dei professionisti.

Nella ristrutturazione urbanistica

Art.31 legge 457/1978 lettera e

voce 127 quaterdecies parte III tabella a DPR 633/72

interventi di sostituzione del tessuto urbanistico edilizio esistente

gli interventi di ristrutturazione urbanistica godono dell'iva ridotta del 10% per qualsiasi edificio su cui viene effettuata la prestazione e cioè: abitazioni – uffici – capannoni – immobili artistici.

- L'IVA ridotta del 10% è la norma e non una riduzione una tantum o momentanea.

- IVA 20%: iva ordinaria sulla prestazione dei professionisti.

Nell'eliminazione delle barriere architettoniche

voce 41ter parte II tabella A DPR 633/72

L'IVA per le prestazioni atte all'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, effettuate su qualsiasi edificio è nella misura del 4%

Nei subappalti

I subappalti seguono sempre l'aliquota dell'appalto

3. BENI

Per quanto riguarda i beni utilizzati nelle costruzioni o prestazioni di servizi vi è una differenziazione nelle aliquote iva da applicare come di seguito verrà specificato:

BENI o MATERIALI FINITI

(C.M. 03.08.1979 n.25 et C.M. 17.04.1981 n.14)

Con tale definizione si vuole intendere che sono: beni finiti tutti quelli che sono necessari alla costruzione di immobili o alla loro ristrutturazione od altro che singolarmente non perdono la loro individualità e non devono costituire parti strutturali dell'opera o semplici ornamenti

Quali ad esempio: serramenti – radiatori – sanitari – bagni – materiali per gli impianti elettrici – caldaie e termosifoni - ;

- Iva al 4%

- tutti gli acquisti di beni utilizzati per la costruzione di edifici non di lusso di cui alla legge Tupini anche effettuati da costruttori e non costruttori (cioè anche in economia).

e

- tutti gli acquisti per la costruzione di fabbricati rurali a destinazione abitativa .

(voce 24 parte II tabella DPR 633/72)

- Iva al 10%:

- tutti gli acquisti effettuati per la costruzione di edifici assimilati ai fabbricati Tupini.

- gli acquisti per la costruzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

(voce 127 terdecies parte III Tabella A dpr. 633/72)

- gli acquisti per ristrutturazioni – restauro e risanamento conservativo.

(voce 127 sexies e terdecies parte III Tabella A dpr. 633/72)

Sono soggetti all'aliquota ridotta sia che siano acquistati senza posa in opera o con posa in opera

MATERIE PRIME E SEMILAVORATI:

- Iva 20%: alcuni prodotti sono soggetti all'iva ordinaria indipendentemente dal soggetto acquirente, tra tali beni possiamo elencare a titolo esemplificativo:
- materiali per pavimentazione interna ed esterna;
- materiali per rivestimenti (carta da parati – piastrelle murali – carta – stoffa);
- materiali inerti: quali polistirolo- cementi – clinker – tegole – mattoni – manufatti in gesso – cemento – ferro cemento ecc. ;
- acciai per l'edilizia.

DICHIARAZIONI PER ALIQUOTA AGEVOLATA O RIDOTTA

Per poter assoggettare ad aliquota agevolata la prestazione o l'acquisto di beni è consigliabile ed a volte richiamata quale regola subordinante, dalle circolari ministeriali (Circolare. n. 1/E del 02.03.1994; n. 683/9516 del 30.08.198; n. 1023/9516 del 02.05.1986, risoluzione n. 396259 del 14.05.1984) la richiesta di una dichiarazione dove viene specificato il motivo della richiesta; di seguito si specificano alcuni esempi di tali dichiarazioni.

Fac-simile di dichiarazione per beni finiti

Spett.le

.....

Oggetto: richiesta di applicazione dell'iva ad aliquota ridotta

Il sottoscritto dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'acquisto di..... effettuato presso la Vostra ditta è destinato alla costruzione di un fabbricato (o alla realizzazione di un impianto o di un intervento edilizio) con le caratteristiche per poter beneficiare dell'aliquota del 4% (o del 10%) in virtù di quanto previsto dalla voce 24 della Tabella A (ovvero della voce 127 terdecies della Tabella A, parte III) allegata al Dpr. 26 ottobre 1972 n. 633.

Chiede pertanto l'applicazione dell'aliquota iva nella indicata misura.

A maggior chiarimento allega fotocopia del permesso di costruire (o denuncia di inizio lavori) rilasciata dal Comune di.....

Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale fatto o circostanza, che faccia venir 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'art. 26, 1 comma, del Dpr.633/72 e successive modificazioni.

Data

In fede

Fac-simile di dichiarazione per le prestazioni ai appalto

Spett.le

.....

Oggetto: richiesta di applicazione dell'iva ad aliquota ridotta

Il sottoscritto dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità, che il servizio commissionato è relativo alla costruzione (o all'intervento di manutenzione o recupero) e che beneficiare dell'aliquota del 4% (o del 10%) in virtù di quanto previsto dalla voce (inserire il riferimento normativo)

Chiede pertanto l'applicazione dell'aliquota iva nella indicata misura.

A maggior chiarimento allega fotocopia del permesso di costruire (o denuncia di inizio lavori) rilasciata dal Comune di.....

Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale fatto o circostanza, che faccia venir 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'art. 26, 1 comma, del D.p.r. 633/72 e successive modificazioni.

Data

In fede