

L'Iva agevolata in edilizia

Vademecum operativo

novembre 2011

INDICE

1.0 - EDILIZIA ABITATIVA

1.1 - PRIMA CASA

- 1.1.1 - Aliquota iva 4%: cessione e prestazione di servizi dipendenti da contratti di appalto
- 1.1.2 - Requisiti oggettivi
- 1.1.3 - Requisiti soggettivi
- 1.1.4 - Definizione di “prima casa”: nota II-bis, tariffa I, art. 3, comma 131 legge 549 del 28 dicembre 1995
- 1.1.5 - Decadenza dall’agevolazione
- 1.1.6 - Decorrenza del termine triennale di accertamento delle cause di decadenza

1.2 - COSTRUZIONI RURALI AD USO ABITATIVO

- 1.2.1 - Aliquota iva 4%: cessione e prestazione di servizi dipendenti da contratti di appalto
- 1.2.2 - Definizione costruzione rurale: art. 39, d.p.r. 917 del 22 dicembre 1986; art. 9, comma 3 legge 133 del 26 febbraio 1994

1.3 - FABBRICATI “TUPINI”

- 1.3.1 - Aliquota iva 4%: prestazione di servizi dipendenti da contratti di appalto
- 1.3.2 - Aliquota iva 10%: cessione e prestazione di servizi dipendenti da contratti d’appalto
- 1.3.3 - Definizione fabbricato “Tupini”: art. 13, legge n. 408 del 2 luglio 1949; art. 1, legge 1493 del 6 ottobre 1962; articolo unico, legge n. 1212 del 2 dicembre 1967

1.4 - CASE DI ABITAZIONE NON DI LUSO NON PRIMA CASA

- 1.4.1 - Aliquota iva 10%: cessione e prestazione di servizi dipendenti da contratti di appalto
- 1.4.2 - Requisiti oggettivi

2.0 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA – OPERE DI URBANIZZAZIONE

2.1 - FABBRICATI ASSIMILATI “TUPINI” (FABBRICATI EQUIPARATI ALLE CASE DI CIVILE ABITAZIONE)

- 2.1.1 - Aliquota iva 10%: cessione e prestazione di servizi dipendenti da contratti di appalto
- 2.1.2 - Definizione fabbricati assimilati “Tupini”: art. 1 legge n. 659 del 19 luglio 1961 art. 2 regio decreto legge n. 1094 del 21 giugno 1938

2.2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

- 2.2.1 - Aliquota iva 10%: cessione e prestazione di servizi dipendenti da contratti di appalto
- 2.2.2 - Opere di urbanizzazione primaria
- 2.2.3 - Opere di urbanizzazione secondaria

3.0 - OPERE FINALIZZATE AL SUPERAMENTO ED ALLA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

- 3.1.1 - Aliquota 4%: prestazione di servizi dipendenti da contratti di appalto

4.0 - GLI INTERVENTI DI RECUPERO

4.1. - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO: art. 31,1° comma, legge 5 agosto 1978 n. 457 (nuovo riferimento art. 3, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

4.1.1 - Manutenzione ordinaria. Art. 31 lett. a) legge 457/1978 (nuovo riferimento art. 3 lett. a) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

4.1.2 - Manutenzione straordinaria. Art. 31 lett. b) legge 457/1978 (nuovo riferimento art. 3 lett. b) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

4.1.3 - Restauro e risanamento conservativo. Art. 31 lett. c) legge 457/1978 (nuovo riferimento art. 3 lett. c) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

4.1.4 - Ristrutturazione edilizia. Art. 31 lett. d) legge 457/1978 (nuovo riferimento art. 3 lett. d) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

4.1.5 - Ristrutturazione urbanistica. Art. 31 lett. e) legge 457/1978 (nuovo riferimento art. 3 lett. f) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

4.2 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (lett. c) art. 31 legge 457/1978 – nuovo riferimento art. 3 lett. c) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) E DI RISTRUTTURAZIONE (lett. d) art. 31 legge 457/1978 - nuovo riferimento art. 3 lett. d) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

4.2.1 - Aliquota iva 10%: cessione e prestazione di servizi dipendenti da contratti di appalto

4.3 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (lett. b) art. 31 legge 457/1978 - nuovo riferimento art. 3 lett. b) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

4.3.1 - Aliquota iva 10%: prestazione di servizi dipendenti da contratti di appalto

4.4 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SU EDIFICI A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA PRIVATA (lett. a) e b) art. 31 legge 457/1978 - nuovi riferimenti art. 3 lett. a) e b) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

4.4.1. - Aliquota iva 10%

4.5 – MANUTENZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA. TABELLA DELLE ALIQUOTE IVA

5.0 - BENI FINITI E MATERIE PRIME/SEMILAVORATE

5.1.1 - Aliquota iva 4%: cessione

5.1.2 - Aliquota iva 10%: cessione

5.1.3 - Materie prime e semilavorate

6.0 - ESENZIONE IVA

6.1. – REGIME DEL REVERSE CHARGE

7.0 - GRUPPI E CATEGORIE CATASTALI DEI FABBRICATI

8.0 - CARATTERISTICHE DELLE ABITAZIONI DI LUSO (D.M. 2 agosto 1969)

9.0 - TABELLA RIEPILOGATIVA IVA - ALIQUOTE RIDOTTE NELL'EDILIZIA

10.0 - PERTINENZE (BOX AUTO)

11.0 - LOCAZIONE DI IMMOBILI

12.0 - DICHIARAZIONI FAC-SIMILI

- 12.1 - Acquisto di unità immobiliari con caratteristiche non di lusso prima casa. Integrazione del contratto preliminare.
- 12.2 - Appalto per la costruzione di unità immobiliari, non di lusso prima casa, oppure, commissionate da imprese edili o da cooperative edilizie
- 12.3 - Appalto per la costruzione di abitazione non prima casa non di lusso - fabbricati Tupini
- 12.4 - Appalto per la costruzione di fabbricati rurali ad uso abitativo
- 12.5 - Appalto per la costruzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e opere equiparate
- 12.6 - Appalto per interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche
- 12.7 - Prestazione di servizi per interventi di manutenzione straordinaria lett. b) art. 31 della legge 457 del 5 agosto 1978 (**nuovo riferimento art. 3 lett. b) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380**) effettuati su edifici di edilizia residenziale pubblica
- 12.8 - Appalto per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui, rispettivamente, alle lett. c), d), ed e) dell'art. 31 della legge 457 del 5 agosto 1978 (**nuovi riferimenti art. 3 lett. c) d) ed f) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380**)
- 12.9 - Appalto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 31 della legge 457 del 5 agosto 1978 (**nuovo riferimento art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380**) effettuati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata
- 12.10 - Acquisto beni finiti
- 12.11 - Reverse-Charge

1.0 - EDILIZIA ABITATIVA

1.1 - PRIMA CASA

1.1.1 - ALIQUOTA IVA 4%

CESSIONE	Riferimento normativo
Cessione, da imprese costruttrici e non, di case di abitazione, non di lusso, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, prima casa per acquirente.	n. 21, Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972
Assegnazione in proprietà o in godimento di prime case ai soci di cooperative edilizie e loro consorzi	n. 26, Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972

PRESTAZIONE DI SERVIZI DIPENDENTI DA CONTRATTI DI APPALTO

	Riferimento normativo
Prestazione di servizi dipendenti da contratti di appalto per la costruzione della prima casa.	n. 39, Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972

Sono ammessi al beneficio anche ampliamenti e completamenti della prima casa.

N.B.: Quando la legge dispone l'applicazione di una determinata aliquota agevolata alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto, senza nulla aggiungere, si deve intendere che lo stesso trattamento è da applicarsi ai relativi contratti di subappalto, sia totale che parziale, nonché ai contratti d'appalto frazionati.

1.1.2 - REQUISITI OGGETTIVI

L'immobile deve possedere le seguenti caratteristiche:

- casa di abitazione individuabile nelle categorie catastali da A1 e A11, ad esclusione della categoria A10 (uffici e studi privati)
- casa non di lusso come definito dal D.M. 2 agosto 1969

1.1.3 - REQUISITI SOGGETTIVI

L'acquirente o committente deve dichiarare, a pena di decadenza dall'agevolazione:

- 1.0) che l'immobile è ubicato:
 - 1.1) nel comune in cui l'acquirente ha o stabilisca la residenza entro 18 mesi dall'acquisto;
 - 1.2) nel comune in cui l'acquirente svolge la propria attività;
 - 1.3) ovunque nel territorio italiano nel caso di acquirente cittadino italiano emigrato all'estero;
 - 1.4) nel comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui l'acquirente dipende nel caso di trasferimento all'estero per motivi di lavoro.
- 2.0) di non essere titolare esclusivo o in regime di comunione dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel comune in cui è situato l'immobile agevolato;
- 3.0) di non essere titolare, neppure per quote o in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su abitazione acquistata usufruendo delle agevolazioni prima casa dal 1982 in poi.

1.1.4 - DEFINIZIONE DI “PRIMA CASA”: Nota II-bis, Tariffa I, Art. 3, comma 131, Legge 549 del 2 dicembre 1995

“II-bis - 1. Ai fini dell’applicazione dell’aliquota del 4 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell’usufrutto, dell’uso e dell’abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:

- a) che l’immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l’acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi (*) dall’acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l’acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all’estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l’attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l’acquirente sia cittadino italiano emigrato all’estero, che l’immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l’immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall’acquirente nell’atto di acquisto;
- b) che nell’atto di acquisto l’acquirente dichiari di non 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 acquistare;
- c) che nell’atto di acquisto l’acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all’articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all’articolo 2 del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, all’articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n. 415, all’articolo 5, commi 2 e 3, dei decreti-legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992, n. 293, all’articolo 2, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 luglio 1992, n. 348; all’articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 settembre 1992, n. 388, all’articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 novembre 1992, n. 455, all’articolo 1, comma 2, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, e all’articolo 16 del decreto-legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243.

2. In caso di cessioni soggette ad imposta sul valore aggiunto le dichiarazioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1, comunque

riferite al momento in cui si realizza l’effetto traslativo, possono essere effettuate, oltre che nell’atto di acquisto, anche in sede di contratto preliminare.

3. Le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1, spettano per l’acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell’immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell’acquisto agevolato.

4. In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all’imposta sul valore aggiunto, l’ufficio del registro presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti una penalità pari alla differenza fra l’imposta calcolata in base all’aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall’applicazione dell’aliquota agevolata, aumentata del 30 per cento. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell’articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall’alienazione dell’immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all’acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale”.

(*) *L’art. 33 della L. 388/2000, finanziaria 2001, ha modificato il termine per stabilire la propria residenza da un anno a 18 mesi.*

1.1.5 DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE

Ai sensi del comma 4 della nota II-bis, art. 1, parte I della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986, la decadenza dai benefici fiscali connessi all'acquisto della "prima casa" si produce in presenza delle seguenti fattispecie:

- a) **mendacità delle dichiarazioni rese in atto dall'acquirente** circa la sussistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti dalla legge;
- b) **rivendita dell'immobile acquistato nel quinquennio successivo**, ad eccezione del caso in cui il contribuente acquisti, entro un anno dalla rivendita, un altro immobile da destinare a propria abitazione principale.

In particolare, il secondo periodo del richiamato comma 4 della la II-bis, art. 1, parte I della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986, stabilisce che in caso di cessione soggetta ad imposta sul valore aggiunto, l'acquirente che abbia illegittimamente usufruito dell'aliquota Iva al 4%, sarà tenuto a versare un importo pari alla differenza tra l'imposta calcolata con le aliquote ordinarie e quella agevolata, unitamente al 30% di tale importo a titolo di sanzione.

1.1.6 DECORRENZA DEL TERMINE TRIENNALE DI ACCERTAMENTO DELLE CAUSE DI DECADENZA

In relazione al tema della decadenza dai benefici "prima casa", la Circolare Ministeriale 38/E ha approfondito l'aspetto della decorrenza del termine triennale (fissato dall'art. 76 del D.P.R. 131/1986) di accertamento delle cause di decadenza da parte dell'Amministrazione Finanziaria, specificando quanto segue:

- in caso di mendacità delle dichiarazioni rese in atto in merito ai requisiti **dell'ubicazione dell'immobile, della non possidenza di altro immobile ad uso abitativo sito nel medesimo Comune, della novità nel godimento delle agevolazioni prima casa**, il termine triennale decorre dalla data di registrazione dell'atto;
- in caso di mendacità delle dichiarazioni rese in atto in merito **all'intento di trasferire la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile**, il termine triennale di accertamento decorre a partire dallo scadere del diciottesimo mese successivo alla registrazione dell'atto;
- in caso di **rivendita della casa di abitazione entro il quinquennio** successivo all'acquisto, il termine di accertamento decorre a partire dallo scadere dell'anno successivo alla vendita.

Sempre in relazione alle ipotesi di decadenza dalle agevolazioni "prima casa", l'Agenzia delle entrate ha ulteriormente chiarito che:

- nel caso particolare di **acquisto di un'immobile in corso di costruzione**, il termine triennale di accertamento da parte dell'Amministrazione Finanziaria decorre dalla data di ultimazione dei lavori, data che coincide, di norma, con la presentazione della dichiarazione catastale, ai sensi dell'art.24, comma 4, D.P.R. 380/2001. Peraltro, nella fattispecie in esame, per il mantenimento dei benefici fiscali è richiesta altresì l'ultimazione dei lavori entro i tre anni successivi alla registrazione dell'atto di acquisto;
- in caso di **rivendita della casa di abitazione entro il successivo quinquennio**, il contribuente non decade dai benefici fiscali anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto, entro un anno dalla cessione, di un terreno e, entro lo stesso termine, costruisca sul medesimo un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e della copertura ultimata.

1.2 - COSTRUZIONI RURALI AD USO ABITATIVO

1.2.1 - ALIQUOTA IVA 4%

CESSIONE

Riferimento normativo

Cessioni di costruzioni rurali ad uso abitativo, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, da imprese costruttrici, sempre che ricorrano le condizioni di cui art. 9, comma 3, lettere c) ed e) della legge 26 febbraio 1994 n. 133.	n. 21/bis, Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972
--	---

PRESTAZIONE DI SERVIZI DIPENDENTI DA CONTRATTI DI APPALTO

Riferimento normativo

Relativi alla costruzione di fabbricati rurali ad uso abitativo.	n. 39, Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972
--	---

Considerando congiuntamente il disposto del n. 21/bis, Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972 con i requisiti fissati dall'art. 9, comma 3, lettere c) ed e), del decreto-legge 30 dicembre 1993, n.557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994 n. 133 (il cui testo viene riportato al successivo par. 1.2.2.), si ricava che l'aliquota agevolata può essere applicata al ricorrere dei seguenti requisiti:

- **requisito soggettivo**, connesso alla qualifica di proprietario del terreno, o addetto alla coltivazione o ad attività connesse, che deve ricorrere in capo al destinatario della costruzione;
- **requisito oggettivo**, relativo sia all'ampiezza del terreno cui la costruzione è asservita, che deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario, sia alle caratteristiche della costruzione, che non deve possedere le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile) e A/8 (abitazioni in ville), ovvero le caratteristiche delle abitazioni di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969 (si veda allegato B).

Si ribadisce che l'agevolazione spetta alle costruzioni rurali ad uso abitativo e alle sue pertinenze (garage, cantine, ecc.). Restano esclusi dal beneficio i fabbricati non abitativi (stalle, magazzini, ricoveri attrezzi, ecc.) ai quali si applica l'aliquota Iva ordinaria (21%).

1.2.2 - DEFINIZIONE COSTRUZIONE RURALE: Art. 9, comma 3, Legge 133 del 26 febbraio 1994

Art. 9, comma 3 – Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati devono soddisfare le seguenti condizioni:

- a) il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero detenuto dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile viene dichiarato asservito o dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche;
- b) l'immobile deve essere utilizzato, quale abitazione o per funzioni strumentali all'attività agricola, dai soggetti di cui alla lettera a), sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nella azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento;
- c) il terreno cui il fabbricato è stato dichiarato asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra, ovvero

- la fungicoltura, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;
- d) il volume d'affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo. Il volume di affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto si presume pari al limite massimo di cui all'articolo 34, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633;
- e) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 e A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

1.3 - FABBRICATI “TUPINI”

1.3.1 - ALIQUOTA IVA 4%

PRESTAZIONE DI SERVIZI DIPENDENTI DA CONTRATTI DI APPALTO

Riferimento normativo

Relativi alla costruzione di fabbricati “Tupini” effettuate nei confronti di committenti soggetti IVA con attività di costruzione per successiva vendita.	n. 39, Tabella A, parte II, allegata al DPR 633/1972
---	--

1.3.2 - ALIQUOTA IVA 10%

CESSIONE

Riferimento normativo

Cessioni, da imprese costruttrici, di interi fabbricati “Tupini” ancorché non ultimati, purché rimanga l’originaria destinazione.	n. 127 undecies, Tabella A, parte III, allegata al DPR 633/1972
Cessioni, da imprese costruttrici, di porzioni di fabbricati “Tupini”, diverse dalle case di abitazione, ancorché non ultimati, purché rimanga l’originaria destinazione.	n. 127 undecies, Tabella A parte III, allegata al DPR 633/1972

PRESTAZIONE DI SERVIZI DIPENDENTI DA CONTRATTI D’APPALTO

Riferimento normativo

Relativi alla costruzione di interi fabbricati “Tupini” effettuate nei confronti di persone fisiche che non siano soggetti passivi IVA.	n. 127 quaterdecies, Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/72
Relativi alla costruzione di fabbricati “Tupini” rese a imprese od enti che non esercitano attività di costruzione immobili per la rivendita.	n. 127 quaterdecies, Tabella A, Parte III allegata al D.P.R. 633/72

Per quanto riguarda la costruzione di fabbricati Tupini possono verificarsi le seguenti ipotesi:

Per prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto per la costruzione di fabbricati “Tupini”, se effettuate nei confronti di:

- committenti soggetti IVA,
 - con attività di costruzione per successiva vendita,
- si applicherà l’aliquota IVA del 4%.

Per prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto per la costruzione di interi fabbricati “Tupini” effettuate nei confronti di:

- persone fisiche,
 - che non siano soggetti passivi IVA.
- si applicherà l’aliquota IVA del 10%.

Per prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto per la costruzione di fabbricati “Tupini” rese a:

- imprese od enti che,
 - non esercitano attività di costruzione immobili per la rivendita,
- si applicherà l’aliquota IVA del 10%.

Per quanto riguarda la commercializzazione dei fabbricati “Tupini”, si applicherà:

- l’aliquota del 4% per le abitazioni (e sue pertinenze) prima casa,
- l’aliquota del 10% per le abitazioni (e sue pertinenze) non prima casa,
- l’aliquota del 10% per le cessioni, da imprese costruttrici, di porzioni di fabbricati “Tupini”, diverse dalle case di abitazione (uffici, negozi, garage, cantine ecc.), ancorché non ultimati, purché rimanga l’originaria destinazione,

- l'aliquota del 10% per le cessioni, da imprese costruttrici, di interi fabbricati "Tupini" ancorché non ultimati, purché rimanga l'originaria destinazione.

1.3.3 - DEFINIZIONE FABBRICATO "TUPINI":

Art. 13, legge n. 408 del 2 luglio 1949

– Le case di abitazione, anche se comprendono uffici e negozi, che non abbiano il carattere di abitazione di lusso, la cui costruzione sia iniziata entro il 31 dicembre 1959 ed ultimata entro il biennio successivo all'inizio, saranno esenti per venticinque anni dall'imposta sui fabbricati e relative sovraimposte dalla data della dichiarazione di abitabilità.

Nel termine di sei mesi dalla pubblicazione della presente legge, con decreto del Ministro per i lavori pubblici, sentito il Ministro per le finanze, saranno fissate le caratteristiche per la classifica delle abitazioni di lusso.

* * *

Art. 1, legge 1493 del 6 ottobre 1962

– Le agevolazioni fiscali previste per le case di abitazione non di lusso dalle L. 2 luglio 1949, n. 408, 16 aprile 1954, n. 112, 27 gennaio 1955, n. 22, 15 marzo 1956, n. 166, 27 dicembre 1956, n. 1416 e 10 dicembre 1957, n. 1218, sono applicabili anche ai locali destinati ad uffici e negozi, quando a quest'ultimi sia destinata una superficie non eccedente il quarto di quella totale nei piani sopra terra.

Restano, salvi gli accertamenti già effettuati e divenuti comunque definitivi, né si fa luogo alla restituzione delle imposte già pagate.

* * *

Articolo unico Legge n. 1212 del 2 dicembre 1967

– L'art. 1 della L. 6 ottobre 1962, n. 1493, deve intendersi nel senso che le agevolazioni fiscali menzionate nell'articolo stesso sono applicabili anche ai locali destinati ad uffici e negozi, quando ai negozi sia destinata una superficie non eccedente il quarto di quella totale nei piani sopra terra.

Per le concessione delle suddette agevolazioni è pertanto necessario e sufficiente che ricorrano, congiuntamente, le seguenti condizioni:

- a) che almeno il 50% più uno della superficie totale del piano sopra terra sia destinata ad abitazioni;
- b) che non più del 25% della superficie totale dei piani sopra terra sia destinata a negozi.

1.4 - CASE DI ABITAZIONE NON DI LUSO NON PRIMA CASA

1.4.1 - ALIQUOTA IVA 10%

CESSIONE

Riferimento normativo

Cessioni, da imprese costruttrici e non, di case di abitazione, non di lusso, ancorché non ultimate, purché rimanga l'originaria destinazione, non prima casa per acquirente.	n. 127 undecies, Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/72
Assegnazione in proprietà o in godimento di abitazioni non di lusso, non prima casa per acquirente, ai soci di cooperative edilizie e loro consorzi.	n. 127 undecies, Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/72

PRESTAZIONE DI SERVIZI DIPENDENTI DA CONTRATTI DI APPALTO

Riferimento normativo

Relativi alla costruzione di case di abitazione, non di lusso, diverse dalla prima casa.	n. 127 quaterdecies, Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/72
--	--

1.4.2 REQUISITI OGGETTIVI

L'immobile deve possedere le seguenti caratteristiche:

- casa di abitazione individuabile nelle categorie catastali da A1 e A11, ad esclusione della categoria A10 (uffici e studi privati)
- casa non di lusso come definito dal D.M. 2 agosto 1969

2.0 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA – OPERE DI URBANIZZAZIONE

2.1 - FABBRICATI ASSIMILATI “TUPINI” (FABBRICATI EQUIPARATI ALLE CASE DI CIVILE ABITAZIONE)

2.1.1 - ALIQUOTA IVA 10%

CESSIONE

Riferimento normativo

Cessioni di edifici assimilati ai fabbricati “Tupini” nonché delle cessioni di beni , escluse le materie prime e semilavorate, per la realizzazione degli stessi.	n. 127 quinquies, n. 127 sexies, Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/1972
Cessioni, da imprese che hanno effettuato gli interventi, di edifici assimilati “Tupini” che hanno subito gli interventi di cui all'art. 31 della legge 457, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a) e b) art. 31), nonché le cessione di beni , escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la realizzazione degli interventi stessi.	n. 127 quinquiesdecies, n.127 terdecies, Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/1972

**PRESTAZIONE DI SERVIZI DIPENDENTI
DA CONTRATTI DI APPALTO**

Riferimento normativo

Relativi alla costruzione di edifici assimilati ai fabbricati "Tupini".	n. 127 septies, Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/1972
---	--

2.1.2 - DEFINIZIONE FABBRICATI ASSIMILATI "TUPINI"

Art. 1 legge n. 659 del 19 luglio 1961 – Le agevolazioni fiscali e tributarie stabilite per la costruzione di case di abitazione dagli artt. 13, 14, 16 e 18 della L. 2 luglio 1949, n. 408, e successive proroghe e modificazioni, sono estese agli edifici contemplati dall'art. 2, secondo comma, del R.D. 21 giugno 1938, n. 1904, convertito nella L. 5 gennaio 1939, n. 35.

Le agevolazioni si applicano anche all'ampliamento ed al completamento degli edifici già costruiti o in corso di costruzione.

* * *

Art. 2 Regio Decreto Legge n. 1094 del 21 giugno 1938 – Agli effetti del beneficio previsto dal comma precedente sono equiparati 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.

Sono soggetti all'aliquota Iva del 10% le cessioni, e i relativi contratti di appalto per la costruzione, di:

- edifici scolastici,
 - caserme,
 - ospedali,
 - case di cura,
 - ricoveri,
 - colonie climatiche,
 - collegi,
 - educandati,
 - asili infantili,
 - orfanotrofi e
-
- simili, e cioè gli immobili aventi finalità analoghe a quelli aventi finalità di istruzione, cura, assistenza e beneficenza e destinati ad ospitare collettività o categorie di persone quali:
 - carceri,
 - case di riposo,
 - sanatori,
 - pensionati,
 - gerontocomi,
 - brefotrofi,
 - monasteri e conventi,
 - seminari,
 - centri di recupero per bambini handicappati.

Rientrano tra gli edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso, vista l'equiparazione agli effetti tributari del fine di culto a quello di beneficenza e istruzione, anche gli edifici di culto cattolico, quali:

- chiese,
- santuari,
- oratori pubblici e semipubblici, e quelli di culto non cattolico ammessi nello Stato.

L'espressione simile, che serve a definire meglio il concetto generale di abitazione per la collettività, deve intendersi riferito a tutti quegli edifici che comportino un soggiorno o un ricovero stabile. In base a questo concetto sono equiparati alle case di civile abitazione le costruzioni destinate a:

- abitazione di guardiani di impianti e stabilimenti industriali quando non sono in essi incorporati:
- brefotrofi,
- carcere giudiziario,
- case cantoniere,
- case destinate a dimora stagionale o saltuaria,
- case di missione,
- case di villeggiatura,

- case prefabbricate in legno,
- caserme,
- caserme dei vigili del fuoco,
- centri di riabilitazione per invalidi civili,
- comunità religiose,
- conventi,
- edifici scolastici,
- locali per abitazioni di suore addette ad un ospedale,
- monasteri,
- palestre scolastiche,
- penitenziari,
- pensioni per anziani,
- poliambulatori educativi,
- policlinici,
- sanatori,
- seminari,
- università,
- sedi dei vigili del fuoco,
- villini al mare o ai monti.

Sono **esclusi** dalla norma di favore perché non assimilata alle case di civile abitazione né edifici ad esse parificati dalla L. 659/1961, le seguenti costruzioni:

- ambulatori medici,
 - biblioteche comunali,
 - campi sportivi,
 - case comunali o palazzi comunali (queste costruzioni rientrano nelle opere di urbanizzazione secondaria se destinate a delegazioni comunali),
 - case di cultura,
 - centri sociali,
 - consultori della maternità e dell'infanzia,
 - dispensari,
 - edifici destinati a scuole private autorizzate,
 - mattatoi,
 - mercati. Se mercati di quartiere rientrano nelle opere di urbanizzazione secondaria,
-
- palestre polivalenti,
 - piscine. Se impianti sportivi di quartiere rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria,
 - poliambulatori,
 - preture,
 - ricreatori per la gioventù cattolica,
 - scuole di catechismo e di educazione cristiana,
 - tribunali e uffici giudiziari.

2.2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

2.2.1 - ALIQUOTA IVA 10%

CESSIONE

Riferimento normativo

Cessioni di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; linee di trasporto ad impianto fisso; impianti di produzione e reti di distribuzione calore-energia e di energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica ed eolica; impianti di depurazione destinati ad essere collegati a reti fognarie e relativi collettori di adduzione nonché la cessione di beni , escluse le materie prime e semilavorate, per la realizzazione delle opere stesse.	n. 127 quinquies, 127 sexies, Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/72
Cessioni, da imprese che hanno effettuato gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, che hanno subito gli interventi di cui all'art. 31 della legge 457, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (lettera a) e b) art. 31), nonché la cessione di beni , escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la realizzazione degli interventi stessi.	n. 127 quinquiesdecies, 127 terdecies, Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/72

PRESTAZIONE DI SERVIZI DIPENDENTI DA CONTRATTI DI APPALTO

Riferimento normativo

Relativi alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria; linee di trasporto ad impianto fisso; impianti di produzione e reti di distribuzione calore-energia ed energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica ed eolica; impianti di depurazione destinati ad essere collegati a reti fognarie e relativi collettori di adduzione.	n. 127 septies, Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/72
--	--

Per l'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria occorre fare riferimento all'art. 4 della legge 29.9.1964, n. 847, integrata dalla legge 22.10.1971, n. 865. L'agevolazione compete per tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate anche fuori dal tessuto urbano. Devono conservare la caratteristica di opere al servizio di un tessuto urbano e devono possedere il requisito essenziale costituito dalla destinazione ad uso pubblico.

2.2.2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali,
- b) spazi di sosta e parcheggio (realizzati ai sensi della legge Tognoli – art. 11, Legge 24.9.1989, n. 122),
- c) fognature,
- d) rete idrica,
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
- f) pubblica illuminazione,
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie,
- h) spazi di verde attrezzato,
- i) gli impianti e le opere accessorie funzionali a servizi pubblici di radio, televisione e telefonia (torri, tralicci, ripetitori, stazioni radio-base).

2.2.3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne,
- b) scuole dell'obbligo,
- c) mercati di quartiere,
- d) delegazioni comunali,
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi,
- f) impianti sportivi di quartiere,
- g) aree verdi di quartiere,
- h) centri sociali,
- i) attrezzature culturali e sanitarie,
- j) oratori ed edifici similari.

Sono, inoltre, considerate opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- linee di trasporto metropolitane, tranvie e altre linee di trasporto a impianti fisso. L'aliquota iva agevolata si applica anche alle motrici, carrozze e materiale rotabile, impianti a fune, comunque realizzati, per il trasporto di persone,
- impianti di produzione e reti di distribuzione di calore-energia (teleriscaldamento),
- impianti di produzione e reti di distribuzione di energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica ed eolica,
- impianti di depurazione destinati ad essere collegati a reti fognarie, anche intercomunali e ai relativi collettori di adduzione,
- parcheggi,
- impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione di rifiuti urbani speciali, tossici e nocivi, solidi e liquidi, e alla bonifica delle aree inquinate di cui all'art. 5 della legge n. 441/1987,
- opere di impiantistica sportiva realizzate ai sensi del D.L. 3 gennaio 1987, n. 2, convertito nella legge n.65/1987,
- impianti cimiteriali di cui all'art. 54 del regolamento di polizia mortuaria approvato con DPR n. 803/1975 (compresi i manufatti per la sepoltura, le aree destinate alla costruzione o all'ampliamento dei cimiteri, le vie di accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno, le costruzioni accessorie come, camera mortuoria, sala di autopsia, forno crematorio, servizi destinati al pubblico ed agli operatori cimiteriali, abitazione del custode),
- le strade comunali, che uniscono una frazione, una borgata o delle cascine al centro cittadino o che attraversano un centro industriale,
- le condutture, realizzate fuori dal centro urbano che garantiscano l'approvvigionamento idrico,
- gli acquedotti, i serbatoi, impianti piezometrici (sono esclusi i bacini artificiali e le relative dighe di contenimento, gli impianti di captazione cioè opere che non rientrano nel concetto di rete idrica),
- interventi di recupero (lettere c), d) ed e) art. 31 L. 457/78) effettuate su opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- gli impianti sportivi, i mercati, le aree verdi, devono essere qualificate di quartiere nel caso vengano realizzate per essere utilizzate dalla popolazione di una determinata zona urbana o nel caso vengano messe a disposizione di tutta la popolazione di un piccolo centro abitato,
- la costruzione, ampliamento, riattamento, ristrutturazione, completamento, miglioramento degli impianti sportivi; la sistemazione delle aree di parcheggio e di servizio, l'adeguamento alle norme di sicurezza degli impianti sportivi (art. 3-bis, D.L. 3 gennaio 1987, n. 2, convertito nella legge n.65/1987)

Si applica l'aliquota Iva del 21% alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti aventi per oggetto la costruzione di opere pubbliche o private non aventi carattere residenziale (dighe, aeroporti, alberghi, palazzi comunali, ecc.)

3.0 - OPERE FINALIZZATE AL SUPERAMENTO ED ALLA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

3.1.1 – ALIQUOTA IVA 4%

PRESTAZIONE DI SERVIZI DIPENDENTI DA CONTRATTI DI APPALTO

Riferimento normativo

Relativi alla costruzione di opere direttamente finalizzate al superamento ed alla eliminazione di barriere architettoniche.	n. 41 ter, Tabella A, Parte II, allegata al DPR 633/72
--	--

L'agevolazione si riferisce a prestazione di servizi dipendenti da contratti di appalto realizzati allo scopo di rendere libertà di accesso e di movimento negli edifici ai portatori di handicap.

La legge 9 gennaio 1989, n. 13 stabilisce che i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, o alla ristrutturazione di interi edifici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, ottemperino alle prescrizioni tecniche necessaria a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici secondo quanto stabilito dal D.M. 14 giugno 1989 n. 236 del Ministero dei LL.PP.

Viene prescritto che la progettazione deve contenere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni di edifici e alle singole unità immobiliari,
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento,
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

La circolare 1/E del 2.3.1994 del Ministero delle finanze precisa che l'aliquota ridotta è applicabile "anche nelle ipotesi in cui l'abbattimento delle barriere architettoniche concretizza un semplice intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui alle lettere a) e b) dell'art. 31, 1° comma, della legge n. 457/1978".

Per poter dimostrare la rispondenza alle prescrizioni tecniche è necessario che le opere di abbattimento delle barriere architettoniche risultino dal progetto o, nel caso di opere interne (art. 26 della L. n. 47/1985) e di manutenzione straordinaria, risultino dalla DIA a firma di professionista abilitato.

4.0 - GLI INTERVENTI DI RECUPERO

4.1 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO: Art. 31,1° comma, Legge 5 agosto 1978 n. 457 (nuovo riferimento art. 3, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

4.1.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Art. 31 Lett. a) Legge 457/1978 (nuovo riferimento art. 3 lett. a) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

- a) *Interventi di manutenzione ordinaria*, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

A titolo esemplificativo

- Demolizione e ricostruzione totale o parziale dei pavimenti (maioliche, parquet, linoleum);
- Riparazione degli impianti per servizi accessori – quali: idraulico-fognari, allontanamento acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione – tali da non comportare la creazione di nuovi volumi tecnici;
- Rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modificare i preesistenti materiali e colori;
- Tinteggiatura e rifacimento di intonaci interni;
- Rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura con medesimi materiali;
- Sostituzione di tegole e delle altre parti deteriorate per lo smaltimento delle acque (comprese le grondaie) e il rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- Riparazione di balconi, terrazze con le relative pavimentazioni, balaustre;
- Riparazioni delle recinzioni;
- Sostituzione degli impianti citofonici;
- Sostituzione degli infissi esterni e dei serramenti senza modificare i materiali esistenti (finestre, persiane, serrande).

4.1.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Art. 31 Lett. b) Legge 457/1978 (nuovo riferimento art. 3 lett. b) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

- b) *Interventi di manutenzione straordinaria*, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

A titolo esemplificativo

- Sostituzione di infissi esterni e serramenti di materiali diversi da quelli esistenti (finestre – porte finestra);
- Realizzazione e adeguamento di opere accessorie tali da non comportare aumento di volumi o di superfici utili, a meno che non si tratti di volumi tecnici (centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie);
- Rifacimento di intonaci e tinteggiature esterne con colori e materiali diversi da quelli esistenti;
- Realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- Realizzazione di chiusure o aperture interne tali da non modificare la distribuzione dei vani;
- Consolidamento delle strutture di fondazione e di elevazione (pilastri, travi, pali, plinti, sottofondazioni ecc.);
- Rifacimento vespai e scannafossi per eliminazione di infiltrazioni d'acque e umidità;
- Sostituzione solai interpiano (senza modifica altezze interne);
- Rifacimento scale e rampe;
- Opere necessarie al superamento di barriere architettoniche (installazione rampe, servoscala, adattamento ascensori);
- Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- Sostituzione della copertura dei tetti con materiali diversi da quelli esistenti;
- Riadattamento di locali interni (ripostiglio) per la creazione di servizi igienici;
- Sostituzione e tramezzature interne (demolizione e ricostruzione);
- Rafforzamento con nuovi elementi di sostegno di singole parti strutturali (applicazione staffe);
- Modifica dell'atrio (realizzazione divisori);
- Interventi finalizzati al risparmio energetico (isolamento pareti, installazione di pannelli solari, sostituzione caldaia con una a più alto rendimento energetico).

4.1.3 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Art. 31 Lett. c) Legge 457/1978 (nuovo riferimento art. 3 lett. c) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

- c) *Interventi di restauro e di risanamento conservativo*, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento

degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

A titolo esemplificativo

- Modifiche distributive all'interno delle singole unità immobiliari per una più funzionale disposizione (abbattimento pareti e realizzazione di stanze e corridoi);
- Consolidamento con sostituzione di murature portanti;
- Innovazione delle strutture verticali (realizzazione di nuove strutture portanti all'interno degli edifici);
- Restauro delle facciate interne ed esterne;
- Ripristino architettonico storico con eliminazione delle superfetazioni (eliminazione di parti aggiunte nel tempo all'edificio in contrasto con l'architettura originaria);
- Adeguamento delle altezze interne degli ambienti alle norme di legge;
- Apertura di finestre per esigenze di areazione di locali abitabili e di locali da adibire a servizi igienici;
- Realizzazione di balconi, logge e ballatoi.

4.1.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Art. 31 Lett. d) Legge 457/1978 (nuovo riferimento art. 3 lett. d) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

d) *Interventi di ristrutturazione edilizia*, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; (lettera così modificata dal D.Lgs. n. 301 del 2002).

Per ulteriori chiarimenti sulla demolizione e ricostruzione vedere Circolare n. 4174 del 2003 del Ministero delle Infrastrutture, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 274 del 25.11.2003.

A titolo esemplificativo

- Riorganizzazione delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;
- Costruzione di servizi igienici in ampliamento della superficie o del volume;
- Modifiche di elementi strutturali orizzontali (solai, travi) con variazione delle altezze;
- Trasformazione delle destinazioni dei locali accessori in residenziali (cantina, autorimesse e posti auto, lavatoio e sottotetti);
- Sostituzione integrale degli elementi verticali portanti dell'edificio;
- Aumento delle superfici (chiusura balconi e terrazzi da adibire a vani abitabili);
- Demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato.

4.1.5 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Art. 31 Lett. e) Legge 457/1978 (nuovo riferimento art. 3 lett. f) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

e) *Interventi di ristrutturazione urbanistica*, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

4.2 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (lett. c) art. 31 Legge 457/1978 – nuovo riferimento art. 3 lett. c) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) E DI RISTRUTTURAZIONE (lett. d) art. 31 Legge 457/1978 - nuovo riferimento art. 3 lett. d) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

4.2.1 - ALIQUOTA IVA 10%

CESSIONE

Riferimento normativo

Cessioni, da imprese che hanno effettuato gli interventi, di fabbricati o porzioni di essi anche non “Tupini”, non prima casa, che hanno subito gli interventi di cui all’art. 31 legge 457, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a) e b) art. 31), nonché la cessione di beni , escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la realizzazione degli interventi stessi.	n. 127 quinquiesdecies, 127 terdecies, Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/1972
---	---

PRESTAZIONE DI SERVIZI DIPENDENTI DA CONTRATTI DI APPALTO

Riferimento normativo

Relativi alla realizzazione degli interventi di recupero di cui all’art. 31 della Legge 457, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (lettera a) e b) art. 31), sui fabbricati di ogni genere compresi gli immobili assimilati “Tupini” e su opere di urbanizzazione ed assimilate.	n. 127 quaterdecies, Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/1972
--	---

L’aliquota Iva agevolata (10%) per interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, si applica ai fabbricati di ogni genere, abitativo e non abitativo (esercizi commerciali, opere di urbanizzazione, ecc.)

4.3 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (lett. b) art. 31 Legge 457/1978 - nuovo riferimento art. 3 lett. b) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

4.3.1 - ALIQUOTA IVA 10%

PRESTAZIONE DI SERVIZI DIPENDENTI DA CONTRATTI DI APPALTO

Riferimento normativo

Prestazione di servizi aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria di cui all’ art. 31, lett. b) legge 457/1978 sugli edifici di edilizia residenziale pubblica.	n. 127 duodecies, Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/1972
---	--

Gli edifici su cui si effettuano gli interventi di manutenzione straordinaria, per godere dell’agevolazione, devono avere carattere di:
- edifici pubblici,

- destinazione abitativa.

Per edifici di edilizia residenziale pubblica si intendono alloggi realizzati dallo Stato, dagli Enti pubblici territoriali, dagli IACP e loro consorzi.

Le unità immobiliari devono possedere la caratteristica della stabile residenzialità. Rientrano nell'ambito agevolativo gli edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso destinate a stabili residenze per collettività, quali:

- orfanatrofi,
- ospizi,
- befofotrofi, ecc.,

fatti costruire dallo Stato o da Enti Pubblici, mentre se tali edifici sono stati costruiti da privati, non è possibile applicare l'aliquota ridotta.

Restano esclusi dal beneficio gli edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso, come:

- scuole,
- ospedali,
- asili,
- colonie climatiche,
- caserme, ecc.,

che pur essendo edifici pubblici non presentano la caratteristica della stabile residenzialità.

L'aliquota agevolata si applica per le prestazioni di servizi dipendenti da contratto di appalto, subappalto, contratto d'opera.

4.4 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SU EDIFICI A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA PRIVATA (lett. a) e b) art. 31 Legge 457/1978 - nuovi riferimenti art. 3 lett. a) e b) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

4.4.1 - ALIQUOTA IVA 10%

L'art. 7, comma 1, lettera b) della Legge 23 dicembre 1999, n. 488 (Legge Finanziaria per l'anno 2000) ha ridotto al 10%, per l'anno 2000 (l'agevolazione è stata prorogata successivamente fino a tutto il **2009**), oggi la L. n. 203 del 22.12.2008 – Finanziaria 2009 ha disposto a regime che l'aliquota IVA applicabile alle prestazioni relative alla realizzazione, su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, degli interventi di recupero di cui alle lettere a), b), c) e d) della legge n. 457 del 5 agosto 1978, e cioè rispettivamente di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. La norma fa espressamente salve le disposizioni più favorevoli già previste, in materia di IVA per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia - lettere c) e d) della L. 457/78 - per i quali si continua ad applicare l'aliquota IVA del 10% per interventi effettuati su qualsiasi tipo di immobile.

La portata innovativa della norma riguarda in sostanza gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati su immobili a prevalente destinazione abitativa ai quali si applica a regime l'aliquota IVA del 10% anziché del 21%.

L'agevolazione riguarda la prestazione di servizi complessivamente intesa, per cui si estende anche alle materie prime, ai semilavorati e agli altri beni necessari per i lavori a condizione che tali "beni" non costituiscano una parte "significativa" del valore delle cessioni effettuate nel quadro dell'intervento.

Per i beni che invece costituiscono una parte significativa del detto valore l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di recupero e quello dei medesimi beni.

Tali beni, identificati dal decreto 29.12.1999 del Ministero delle Finanze e dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 247/E del 29 dicembre 1999, sono:

- ascensori e montacarichi;
- infissi esterni ed interni;
- caldaie;
- videocitofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetteria da bagno;
- impianti di sicurezza.

Pertanto, per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'aliquota del 10% si applica:

1) sull'intero valore della prestazione se i beni "significativi" (come sopra individuati) non superano il 50% del valore complessivo della prestazione

(Esempio. Valore complessivo delle prestazioni 100.

Valore dei beni significativi 30.

L'IVA al 10% si applica sull'intero valore della prestazione: 100)

2) se l'importo dei beni significativi supera il 50% del valore complessivo della prestazione l'IVA al 10% si applicherà:

- sia sull'importo della prestazione al netto del valore dei beni significativi (esempio: 100 valore complessivo della prestazione – 60 valore dei beni significativi = 40 valore netto della prestazione);

- sia su una quota del valore dei beni significativi pari al valore della prestazione netta come sopra determinata (cioè su 40);

- solo sul residuo (20) verrà applicata l'aliquota ordinaria.

In conclusione

A). valore complessivo della prestazione 100

B). valore dei beni significativi 60

C). valore netto della prestazione (A-B)100 – 60 = 40

D). quota parte beni significativi uguale al valore netto della prestazione (=C) 40

IVA aliquota ridotta 10% su 80 (C+D)

IVA aliquota ordinaria (20%) su 20 (A-C-D)

Qualora nell'intervento vengano utilizzati beni significativi in fattura deve distintamente essere indicato:

- il corrispettivo del servizio al netto del valore di detti beni;

- la parte del valore dei beni stessi cui è applicabile l'aliquota ridotta del 10%;

- l'eventuale parte soggetta ad aliquota ordinaria.

La locuzione utilizzata dalla norma "fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata" ricomprende:

- singole unità immobiliari a destinazione abitativa (categorie catastali da A1 ad A11, escluso A10), a prescindere dall'effettivo utilizzo, e relative pertinenze;

- interi fabbricati con più del 50% della superficie dei piani sopra terra destinati ad abitazione privata (non è necessario che ricorra l'altra condizione richiesta dalla legge n. 408 del 1949 – c.d. Tupini - ossia che la superficie destinata a negozi non ecceda il 25% della superficie dei piani sopra terra).

Con la circolare del 7 aprile 2000, n.71/E Ministero delle finanze sono state fornite fornite ulteriori precisazioni sull'applicazione dell'art.1, comma 1 lett.b) della legge 23 dicembre 1999, n.488.

Con riferimento agli immobili che fruiscono dell'agevolazione si precisa che la riduzione di aliquota si applica :

- agli interventi eseguiti su immobili accatastati come abitazioni (da A/1 a A/11, con esclusione degli A/10) anche nell'ipotesi in cui l'edificio sia a prevalente destinazione non abitativa ;
- agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici a prevalente destinazione abitativa, intendendosi per tali quelli nei quali oltre il 50% della superficie sopra terra sia destinata ad uso abitativo privato. Restano esclusi gli interventi eseguiti su unità immobiliari a destinazione non abitativa ancorché facenti parte di edifici a prevalente destinazione abitativa;
- agli interventi di manutenzione ordinaria (e straordinaria) eseguiti su edifici di edilizia residenziale pubblica a prevalente destinazione abitativa. Infatti, il riferimento agli edifici "a prevalente destinazione abitativa privata" non è riferito alla natura pubblica o privata del possessore dell'immobile, ma alla circostanza che questo venga adibito a dimora di soggetti privati ;
- agli interventi di manutenzione ordinaria (e straordinaria) eseguiti su edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso che costituiscono stabili residenze per collettività (orfanotrofi, ospizi, Bretrofi, conventi) ;
- agli interventi eseguiti sulle pertinenze delle abitazioni anche se le stesse sono situate in un edificio non a prevalente destinazione abitativa.

Per quel che concerne la tipologia di interventi agevolati viene precisato che tra gli interventi di manutenzione ordinaria rientrano anche le piccole riparazioni eseguite sul fabbricato e sui relativi impianti tecnologici e le prestazioni di manutenzione obbligatoria per gli impianti elevatori e di riscaldamento.

In ordine alle operazioni agevolate, la circolare precisa che l'agevolazione si applica non solo per i contratti di appalto ma anche per i contratti d'opera o altri accordi negoziali. Non rientrano, invece, nell'agevolazione le prestazioni professionali (es. spese di progettazione e per consulenza e perizie tecniche). Tenuto conto, poi, che

l'agevolazione introdotta dal 2000 dall'art.7 della legge 488/99 si applica solo nei confronti dei consumatori finali della prestazione, la circolare n.71/E precisa che il beneficio della riduzione dell'IVA al 10% non si applica alle operazioni che configurano fasi intermedie nella realizzazione dell'intervento, cioè alle cessioni di beni e alle prestazioni di servizi rese nei confronti dell'appaltatore o del prestatore d'opera (es. subappalto). Tali beni e servizi verranno assoggettati all'aliquota del 10% nella successiva fase del riaddebito al committente, in quanto confluiranno nel corrispettivo complessivo dell'intervento di recupero agevolato.

In considerazione, poi, della ratio dell'agevolazione, l'Amministrazione finanziaria precisa che l'aliquota IVA ridotta compete anche nell'ipotesi in cui l'intervento di recupero si realizzi mediante cessione con posa in opera di un bene, in quanto l'apporto della manodopera assume un particolare rilievo ai fini della qualificazione dell'operazione.

Per quanto attiene ai beni significativi individuati nel decreto del Ministero delle finanze 29 dicembre 1999, il limite di applicabilità della riduzione dell'IVA al 10% (sino a concorrenza del valore della manodopera e degli altri materiali non significativi) non si riferisce anche alle singole parti o pezzi staccati che li compongono (es. bruciatori di una caldaia), semprché tali componenti vengano forniti nell'ambito di una prestazione di servizi avente ad oggetto un intervento di recupero agevolato. Sempre in ordine ai beni significativi, viene precisato che, agli effetti dell'IVA, il corrispondente valore è costituito dall'ammontare dei corrispettivi dovuti al cedente o al prestatore secondo le condizioni contrattuali (art. 13 DPR 633/72).

La circolare ministeriale si sofferma anche sulle modalità di fatturazione degli interventi agevolati, precisando che il prestatore che realizza l'intervento di recupero agevolato deve indicare in fattura oltre al servizio oggetto della prestazione anche il valore dei beni significativi. I suddetti dati devono essere evidenziati in fattura anche nel caso in cui dal calcolo risulti che l'intero valore del bene significativo deve essere assoggettato all'aliquota ridotta. In caso di pagamento di acconti, se la realizzazione dell'intervento di recupero comporta anche la fornitura di beni significativi, l'importo di tali beni dovrà essere indicato in ciascuna fattura di acconto nella quota percentuale corrispondente alla parte di corrispettivo pagata.

LEGGE 23 dicembre 1999, n. 488

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2000).

Art. 7.

(Disposizioni in materia di imposta sul valore aggiunto, di altre imposte indirette e per l'emersione di base imponibile).

1. Ferme restando le disposizioni più favorevoli di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e delle tabelle ad esso allegate, fino alla data del 31 dicembre 2000 sono soggette all'imposta sul valore aggiunto con l'aliquota del 10 per cento:

a) omissis

b) le prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. Con decreto del Ministro delle finanze sono individuati i beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni di cui alla presente lettera, ai quali l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni.

2. L'aliquota di cui al comma 1 si applica alle operazioni fatturate a decorrere dal 1° gennaio 2000.

DECRETO 29 dicembre 1999

Individuazione dei beni costituenti parte significativa del valore delle forniture effettuate nel quadro degli interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera b), della legge n. 488 del 1999.

IL MINISTRO DELLE FINANZE

- omissis -

Decreta:

Sono soggette all'imposta sul valore aggiunto con l'aliquota del 10 per cento le cessioni dei seguenti beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31, primo comma, lettere a), b) c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata:

- ascensori e montacarichi;
- infissi esterni ed interni;
- caldaie;
- video citofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetterie da bagno;
- impianti di sicurezza.

4.5 TABELLE DELLE ALIQUOTE IVA

MANUTENZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Tipo di intervento di cui all'art3, c.1, D.P.R. 380/2001	Tipologia immobili	Prestazioni di servizi		Acquisto di materiali		Beni significativi ⁽³⁾ utilizzati per prestazioni di servizi	
		Contratti d'appalto	Altre prestazioni d'opera	Beni finiti	Materie prime e semilavorate	Fino a concurr. del valore della prestazione	Oltre il valore della prestazione
Lett.a) Manutenzione ordinaria	Edifici a prevalente destinazione abitativa privata ⁽¹⁾	10%	10%	21% ⁽⁵⁾	21%	10% ⁽⁶⁾	21%
	Altri edifici ed opere ⁽⁴⁾	21%	21%	21%	21%	21%	21%
Lett.b) Manutenzione straordinaria	Edifici a prevalente destinazione abitativa privata ⁽¹⁾	10%	10%	21% ⁽⁵⁾	21%	10% ⁽⁶⁾	21%
	Edifici residenziali pubblici ⁽²⁾	10%	10%	21%	21%	21%	21%
	Altri edifici e opere ⁽⁴⁾	21%	21%	21%	21%	21%	21%
Lett.c) Restauro e risanamento conservativo	Tutti gli edifici e opere ⁽⁴⁾	10%	21% ⁽⁷⁾	10%	21%	10%	10%
Lett.d) Ristrutturazione edilizia	Tutti gli edifici e opere ⁽⁴⁾	10%	21% ⁽⁷⁾	10%	21%	10%	10%
Lett.f) Ristrutturazione urbanistica	Tutti gli edifici e opere ⁽⁴⁾	10%	21%	10%	21%	10%	10%

(1) Definizione di "fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata": art.2, comma 11, legge 191/2009 - art.7, comma 1, lett. b), legge 488/1999; C.M. n.247/E/1999, punto 2.1. e C.M. n.71/E/2000, paragrafo 1.

(2) Definizione di "edifici di edilizia residenziale pubblica": C.M. n.151/E/1999 (alloggi pubblici, orfanotrofi, ospizi, brefotrofi pubblici).

(3) Nell'ambito dei beni finiti, il Legislatore ha individuato i "beni significativi" con il D.M. 29 dicembre 1999. Trattasi di: ascensori e montacarichi; infissi interni ed esterni; caldaie; videocitofoni; apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria; sanitari e rubinetterie da bagno; impianti di sicurezza.

(4) Opere di urbanizzazione ed equiparate.

(5) Se forniti, unitamente alla posa in opera, nell'ambito dell'esecuzione di prestazioni di servizi, l'aliquota è del 10%.

(6) Es. Appalto per l'installazione di un ascensore: costo complessivo 10.000 euro; costo ascensore 6.000 euro; costo manodopera 4.000 euro. In tal caso, è necessario distinguere in fattura: 4.000 euro (manodopera) con IVA al 10%; 4.000 euro (parte del costo dell'ascensore pari al costo della manodopera) con IVA al 10%; 2.000 euro (il rimanente costo dell'ascensore eccedente il costo della manodopera) con IVA al 21%.

(7) 10% per gli edifici a prevalente destinazione abitativa privata: art.2, comma 11, legge 191/2009 e art.7, comma 1, lett. b), legge 488/1999.

5.0 - BENI FINITI

5.1.1 - ALIQUOTA IVA 4%

CESSIONE	Riferimento normativo
Cessioni di beni, escluse materie prime e semilavorate, forniti per la costruzione di fabbricati "Tupini" e di costruzioni rurali ad uso abitativo	n. 24, Tabella A, Parte II, allegata al DPR 633/72

Ai sensi del n. 24 della Tabella A, parte II, l'aliquota del 4% è applicabile ai beni forniti per la costruzione, anche in economia, della prima casa, dei fabbricati non di lusso aventi le caratteristiche richieste dalla legge n. 408/1949 ("Tupini") e delle costruzioni rurali.

Anche alla cessione di beni finiti utilizzati per la realizzazione di immobili di edilizia abitativa di tipo economico, si applica l'aliquota iva del 4% anche se la cessione dell'immobile, o porzione di esso, non siano soggette alla medesima aliquota del 4% nella fase di commercializzazione.

5.1.2 - ALIQUOTA IVA 10%

CESSIONE	Riferimento normativo
Cessioni di beni, escluse materie prime e semilavorate, forniti per la costruzione di fabbricati assimilati "Tupini"	n. 127 sexies, Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/72
Cessioni di beni, escluse materie prime e semilavorate, forniti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria costruzione di fabbricati assimilati "Tupini"	n. 127 sexies, Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/72
Cessione di beni, escluse materie prime e semilavorate, forniti per la realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo (lett. c), art. 31, L. 457/78) e di ristrutturazione (lett. d), art. 31, L. 457/78 effettuati su fabbricati o porzioni di essi anche non "Tupini" non prima casa	n. 127 terdecies, Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/72
Cessione di beni, escluse materie prime e semilavorate, forniti per la realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo (lett. c), art. 31, L. 457/78) e di ristrutturazione (lett. d), art. 31, L. 457/78 effettuati su edifici assimilati ai fabbricati "Tupini" e sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria	n. 127 terdecies, Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/72

In base alla tabella A, parte III, le cessioni di beni finiti sono assoggettate all'aliquota del 10% quando sono forniti per la realizzazione delle seguenti costruzioni:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria,
- linee di trasporto metropolitane, tramviarie e altre linee impianto fisso,
- impianti di produzione e reti di distribuzione di calore-energia (teleriscaldamento),
- impianti di produzione e reti di distribuzione di energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica ed eolica,
- impianti di depurazione destinati a essere collegati a reti fognarie anche intercomunali, e relativi collettori di adduzione,
- edifici di cui all'art. 1 della legge 19.7.1961, n. 659, assimilati ai fabbricati di tipo economico di cui alla legge n. 408/1949 ("Tupini"),
- altri edifici e impianti equiparati, in base a disposizioni speciali, alle opere di urbanizzazione,
- agli interventi di recupero (restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione – lett. c) e d), art. 31, L. n. 457/78)

Per beni finiti si intendono quei beni che anche successivamente al loro impiego nella costruzione o nell'intervento di recupero non perdono la loro individualità, pur incorporandosi nell'immobile.

Non si devono considerare beni finiti quelli che, pur essendo prodotti finiti per il cedente, costituiscono materie prime e semilavorate per il cessionario (es. mattoni, chiodi, piastrelle).

A titolo esemplificativo, possono considerarsi "beni finiti" purchè risultino, da dichiarazione dell'acquirente e sotto la sua responsabilità, forniti per la costruzione degli immobili assoggettati all'aliquota del 4% o del 10%:

- gli ascensori e i montacarichi,
- gli infissi esterni ed interni,
- i sanitari per bagno (lavandini, vasche, ecc.),
- i prodotti per impianti idrici,
- i prodotti per impianti di riscaldamento (caldaia, elementi di termosifone, tubazione, ecc.),
- i prodotti per impianti elettrici (contatore, interruttori, filo elettrico, ecc.),
- i prodotti per impianti del gas (contatore, tubazioni, ecc.),
- e le relative prestazioni accessorie di posa in opera ai sensi dell'art. 12 del DPR. n. 633/72.

Inoltre sono considerati beni finiti:

- i caminetti, e possono godere dell'aliquota agevolata del 4% o del 10%, solo nel caso in cui siano ceduti per essere utilizzati per realizzare immobili agevolati (case non di lusso, case rurali, scuole, ecc.)

La cessione di tubi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (reti fognarie, rete di distribuzione dell'acqua, ecc.), sono da assoggettare all'aliquota iva del 10%, a condizione, che l'acquirente li utilizzi per la costruzioni di tali opere e rilasci, sotto la sua responsabilità, apposita dichiarazione.

5.1.3 MATERIE PRIME E SEMILAVORATE

Tutti i beni non ascrivibili alla categoria dei beni finiti, come sopra delineata, sono assoggettati all'aliquota ordinaria del 20%; detto trattamento ai fini Iva riguarda le materie prime, le materie semilavorate e, in generale, i manufatti che si incorporano nelle opere realizzate perdendo la loro originaria individualità e specificità.

A titolo esemplificativo, si riportano le categorie di materiali tipici del processo produttivo edilizio individuate in passato, allorché materie prime e semilavorate per l'edilizia erano assoggettate ad uno specifico regime Iva:

- Materiali inerti;
- Leganti;
- Laterizi;
- Ferro per cemento armato;
- Manufatti in gesso, cemento, latero-cemento, ferrocemento, fibrocemento e altri composti;
- Materiali per pavimentazione interna o esterna e materiali per rivestimenti;
- Materiali di coibentazione, impermeabilizzanti, bituminosi, bitumati.

6.0 - ESENZIONE IVA

Il D.L. 223/2006 Bersani-Visco, poi convertito in Legge 248/2006, ha previsto importanti novità nelle cessioni di fabbricati a decorrere dal 4 luglio 2006, come di seguito schematizzare:

CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI		
Impresa cedente	Entro i 5 anni dall'ultimazione	Oltre i 5 anni dall'ultimazione
Impresa che lo ha costruito o Impresa che lo ha ristrutturato <i>(art. 31, lett. c, d ed e della Legge 457/1978)</i>	Imponibili IVA ⁽¹⁾	Esenti IVA ⁽²⁾
Tutte le altre imprese	Esenti IVA ⁽²⁾	

⁽¹⁾ Rimangono invariate le aliquote IVA vigenti: **4%** per la "prima casa"; **10%** per le abitazioni non di lusso o ristrutturate; **20%** per le abitazioni di lusso. In tali casi, l'Imposta di Registro e le Imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa, pari a **168 euro ciascuna (504 euro complessivi)**.

⁽²⁾ Imposta di Registro al **7%** ed imposte ipotecarie e catastali al **3%**, ad eccezione dell'ipotesi di cessione di "prima casa" assoggettata ad Imposta di registro al **3%** ed Imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, pari a **168 euro ciascuna (336 euro complessivi)**. L'Esenzione da IVA comporta l'indetraibilità dell'imposta pagata in relazione a tutti i costi sostenuti dall'impresa per la costruzione, l'acquisto ed il recupero del fabbricato.

CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI PER NATURA				
Impresa cedente	Entro i 5 anni dall'ultimazione	Oltre i 5 anni dall'ultimazione		
Impresa che lo ha costruito o Impresa che lo ha ristrutturato (art. 31, lett. c, d ed e della Legge 457/1978)	Imponibili IVA ⁽¹⁾	Imponibili IVA ⁽¹⁾, se <u>alternativamente</u> : - <u>l'acquirente</u> è: 1. soggetto passivo IVA con pro-rata ≤ 25% 2. privato non esercente impresa, arti o professioni - <u>il venditore</u> nell'atto manifesta opzione per imposizione IVA		ESENTI IVA ⁽²⁾
		Sempre		
Tutte le altre imprese		Imponibili IVA ⁽¹⁾, se <u>alternativamente</u> : - <u>l'acquirente</u> è: 1. soggetto passivo IVA con pro-rata ≤ 25% 2. privato non esercente impresa, arti o professioni - <u>il venditore</u> nell'atto manifesta opzione per imposizione IVA		ESENTI IVA ⁽²⁾

⁽¹⁾ Rimangono invariate le aliquote IVA vigenti: **10%** per uffici e negozi facenti parte di fabbricati a prevalente destinazione abitativa, cosiddetti fabbricati "Tupini" e per i fabbricati o porzioni di fabbricato ristrutturato; **21%** per tutti gli altri casi. In tali ipotesi, l'Imposta di Registro si applica in misura fissa, pari a **168 euro** mentre le Imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura proporzionale rispettivamente pari al **3%** e all'**1%** (**4%** complessivamente).

⁽²⁾ Imposta di Registro in misura fissa di Euro 168 ed imposte ipotecarie e catastali rispettivamente pari al **3%** e all'**1%** (**4%** complessivamente). L'Esenzione da Iva comporta l'indetraibilità dell'imposta pagata in relazione a tutti i costi sostenuti dall'impresa per la costruzione, l'acquisto ed il recupero del fabbricato.

E' sempre possibile optare per il regime dell'IVA – le cessioni di fabbricati strumentali sono soggette all'applicazione del meccanismo del "Reverse Charge" (art. 17, comma 6, lettera a-bis del DPR 633/72) nei casi:

- cessione di immobili strumentali imponibili ad IVA su opzione,
- cessione di immobili strumentali effettuate nei confronti dei soggetti con pro rata inferiore/uguale 25%.

6.1. – REGIME DEL REVERSE CHARGE

La Legge 27 dicembre 2006, n. 296, c.d. Legge Finanziaria 2007, ha introdotto il regime del Reverse Charge ai subappalti di prestazioni di servizi compresa la prestazione di manodopera, rese nel settore edile.

Per ogni chiarimento fare riferimento alla letteratura sull'argomento.

7.0 - GRUPPI E CATEGORIE CATASTALI DEI FABBRICATI

GRUPPO A

CASE DI ABITAZIONE DA A1 A A11 ESCLUSO A10

Categoria	A/1	- Abitazioni di tipo signorile.
“	A/2	- Abitazioni di tipo civile.
“	A/3	- Abitazioni di tipo economico.
“	A/4	- Abitazioni di tipo popolare.
“	A/5	- Abitazioni di tipo ultrapopolare.
“	A/6	- Abitazioni di tipo rurale.
“	A/7	- Abitazioni in villini.
“	A/8	- Abitazioni in ville.
“	A/9	- Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.
“	A/10	- Uffici e studi privati.
“	A/11	- Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

GRUPPO B

Categoria	B/1	- Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme.
“	B/2	- Case di cura ed ospedali (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro).
“	B/3	- Prigioni e riformatori.
“	B/4	- Uffici pubblici.
“	B/5	- Scuole, laboratori scientifici.
“	B/6	- Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9.
“	B/7	- Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti.
“	B/8	- Magazzini sotterranei per depositi di derrate.

GRUPPO C

Categoria	C/1	- Negozi e botteghe.
“	C/2	- Magazzini e locali di deposito.
“	C/3	- Laboratori per arti e mestieri.
“	C/4	- Fabbricati e locali per esercizi sportivi (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro).
“	C/5	- Stabilimenti balneari e di acque curative (compresi quelli costruiti o adattati per tali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro).
“	C/6	- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.
“	C/7	- Tettoie chiuse od aperte.

GRUPPO D

Categoria	D/1	- Opifici.
“	D/2	- Alberghi e pensioni.
“	D/3	- Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili.
“	D/4	- Case di cura ed ospedali.
“	D/5	- Istituti di credito, cambio, ed assicurazione.
“	D/6	- Fabbricati e locali per esercizi sportivi.
“	D/7	- Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
“	D/8	- Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
“	D/9	- Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio.

GRUPPO E

Categoria	E/1	- Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
“	E/2	- Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.
“	E/3	- Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.
“	E/4	- Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.
“	E/5	- Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.
“	E/6	- Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale.
“	E/7	- Fabbricati destinati nell'esercizio pubblico dei culti.
“	E/8	- Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
“	E/9	- Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

8.0 - CARATTERISTICHE DELLE ABITAZIONI DI LUSSO (D.M. 2 agosto 1969)

Sono considerate abitazioni di lusso:

- 1 - Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a “ville”, “parco privato” ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come “di lusso”.
- 2 - Le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali.
- 3 - Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc v.p.p. per ogni 100 mq di superficie asservita ai fabbricati.
- 4 - Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.
- 5 - Le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a mq 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.
- 6 - Le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posti macchina).
- 7 - Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione.
- 8 - Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata al presente decreto.

TABELLA DELLE CARATTERISTICHE	
<i>CARATTERISTICHE</i>	<i>SPECIFICAZIONE</i>
a) <i>Superficie dell'appartamento</i>	Superficie utile complessiva superiore a mq 160, esclusi dal computo terrazze, balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine.
b) <i>Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi</i>	Quando la loro superficie utile complessiva supera mq 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana.
c) <i>Ascensori</i>	Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di sette piani sopraelevati.
d) <i>Scala di servizio</i>	Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni od incendi.
e) <i>Montacarichi o ascensori di servizio</i>	Quando sono a servizio di meno di 4 piani.
f) <i>Scala principale</i>	a) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm 170 di media; b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.
g) <i>Altezza libera netta del piano</i>	Superiore a m 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.
h) <i>Porte di ingresso agli appartamenti di scala interna</i>	a) in legno pregiato o massello e lastronato; b) di legno intagliato, scolpito o intarsiato; c) con decorazioni pregiate sovrapposte od impresse.
i) <i>Infissi interni</i>	Come lettera a), b), c), della caratteristica h) anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% della superficie totale.
l) <i>Pavimenti</i>	Eseguiti per una superficie complessiva superiore a 50% della superficie utile totale dell'appartamento: a) in materiale pregiato; b) con materiali lavorati in modo pregiato.
m) <i>Pareti</i>	Quanto per oltre il 30% della loro superficie complessiva siano: a) eseguite con materiali e lavori pregiati; b) rivestite di stoffe od altri materiali pregiati.
n) <i>Soffitti</i>	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.
o) <i>Piscina</i>	Coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.
p) <i>Campo da tennis</i>	Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.
<p><i>N.B. – Il computo delle caratteristiche agli effetti delle agevolazioni fiscali va riferito ad ogni singola unità immobiliare (appartamento). Sono considerate <i>Abitazioni non di lusso</i>, per esclusione, quelle che non posseggono le caratteristiche per essere considerate di lusso.</i></p>	

9.0 - TABELLE RIEPILOGATIVE IVA - ALIQUOTE RIDOTTE NELL'EDILIZIA

ALIQUOTA 4%

A) CESSIONI	Tab. A, Parte II Allegata al D.P.R. 633/72	7) Cessioni – da imprese che hanno effettuato gli interventi – di fabbricati o porzioni di essi anche non “Tupini”, non prima casa, che hanno subito gli interventi di cui all’art. 31 legge 457, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a) e b) art. 31), nonché la <u>cessione di beni</u> , escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la realizzazione degli interventi stessi.	127 quinques 127 sexies
1) Cessioni – da imprese costruttrici e non – di case di abitazione, non di lusso, ancorché non ultimate, purché permanga l’originaria destinazione, prima casa per acquirente.	21	8) Cessioni – da imprese che hanno effettuato gli interventi – degli edifici e delle opere di cui ai punti 5) e 6) precedenti, che hanno subito gli interventi di cui all’art. 31 della legge 457, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a) e b) art. 31), nonché la <u>cessione di beni</u> , escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la realizzazione degli interventi stessi.	127 quinquiesdecies 127 terdecies
2) Cessioni di costruzioni rurali <u>ad uso abitativo</u> , ancorché non ultimate, purché permanga l’originaria destinazione, da imprese costruttrici, sempre che ricorrano le condizioni di cui art. 9, comma 3, lettere c) ed e) della legge 26 febbraio 1994 n. 133.	21 bis	B) PRESTAZIONE DI SERVIZI DIPENDENTI DA CONTRATTI D’APPALTO	Tab. A, Parte III Allegata al D.P.R. 633/72
3) Assegnazione in proprietà o in godimento di prime case ai soci di cooperative edilizie e loro consorzi.	26	1) Relativi alla costruzione di case di abitazione, diverse dalla prima casa, o alla costruzione di interi fabbricati “Tupini” effettuate nei confronti di persone fisiche che non siano soggetti passivi IVA.	127 quaterdecies
4) Cessioni di beni, escluse materie prime e semilavorate, forniti per la costruzione di fabbricati “Tupini” e di costruzioni rurali ad uso abitativo.	24	2) Relativi alla costruzione di fabbricati “Tupini” rese a imprese od enti che non esercitano attività di costruzione immobili per la rivendita.	127 quaterdecies
B) PRESTAZIONE DI SERVIZI DIPENDENTI DA CONTRATTI D’APPALTO	Tab. A, Parte II Allegata al D.P.R. 633/72	3) Relativi alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria; linee di trasporto ad impianto fisso; impianti di produzione e reti di distribuzione calore-energia ed energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica ed eolica; impianti di depurazione destinati ad essere collegati a reti fognarie e relativi collettori di adduzione.	127 septies
1) Relativi alla costruzione prima casa.	39	4) Relativi alla costruzione di edifici assimilati ai fabbricati “Tupini”.	127 septies
2) Relativi alla costruzione di fabbricati rurali ad uso abitativo.	39	5) Relativi alla realizzazione degli interventi di recupero di cui all’art. 31 della legge 457, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a) e b) art. 31), sui fabbricati di ogni genere compresi gli immobili assimilati “Tupini” e su opere di urbanizzazione ed assimilate di cui al precedente punto 3).	127 quaterdecies
3) Relativi alla costruzione di fabbricati “Tupini” effettuate nei confronti di committenti soggetti IVA con attività di costruzione per successiva vendita.	39	6) Prestazione di servizi aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria di cui all’art. 31, lett b) legge 457/1978 sugli edifici di edilizia residenziale pubblica.	127 duodecies
4) Relativi alla costruzione di opere direttamente finalizzate al superamento ed alla eliminazione di barriere architettoniche.	41 ter		

ALIQUOTA 10%

A) CESSIONI	Tab. A, Parte III Allegata al D.P.R. 633/72		
1) Cessioni – da imprese costruttrici e non – di case di abitazione, non di lusso, ancorché non ultimate, purché rimanga l’originaria destinazione, non prima casa per acquirente.	127 undecies		
2) Assegnazione in proprietà o in godimento di abitazioni non di lusso, non prima casa per acquirente, ai soci di cooperative edilizie e loro consorzi.	127 undecies		
3) Cessioni – da imprese costruttrici – di interi fabbricati “Tupini” ancorché non ultimati, purché rimanga l’originaria destinazione.	127 undecies		
4) Cessioni – da imprese costruttrici – di porzioni di fabbricati “Tupini”, diverse dalle case di abitazione, ancorché non ultimati, purché rimanga l’originaria destinazione.	127 undecies		
5) Cessioni di edifici assimilati ai fabbricati “Tupini” nonché delle <u>cessioni di beni</u> , escluse le materie prime e semilavorate, per la realizzazione degli stessi.	127 quinques 127 sexies		
6) Cessioni di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; linee di trasporto ad impianto fisso; impianti di produzione e reti di distribuzione calore-energia e di energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica ed eolica; impianti di depurazione destinati ad essere collegati a reti fognarie e relativi collettori di adduzione nonché delle <u>cessioni di beni</u> , escluse le materie prime e			
		ESENZIONE IVA	
		A) CESSIONI	
		1) Cessioni di fabbricati, o di porzioni di fabbricato, a destinazione abitativa, effettuate da soggetti diversi:	Art. 10, num. 8-bis, D.P.R. 633/72
		- Dalle imprese costruttrici degli stessi;	
		- O dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica di cui all’articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457;	
		- O dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell’attività esercitata la rivendita dei predetti fabbricati o delle predette porzioni.	

10.0 - PERTINENZE (BOX AUTO, ECC...)

Cessione/costruzione box, posti auto, locali destinati al ricovero di autovetture

Tabella

Tipologia	Aliquota IVA
Pertinenza (1) 1° casa (2) acquistata con le agevolazioni (NOTA)	4%
Facente parte di edifici Tupini, ceduta dall' impresa costruttrice	10%
Facente parte di edificio recuperato ceduta dall'impresa esecutrice dell'intervento di recupero	10%
Parcheggi realizzati ai sensi della Legge 122/89 (Legge Tognoli) (3)	10%
In ogni altro caso	21%

(1) Definizione di pertinenza: art. 817 del codice civile

(2) Agevolazione pertinenza prima casa, nota II bis, della tariffa, parte I, allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131, modificato dalla Legge 28 dicembre 1995, n. 549, art. 3, comma 149 in vigore dal 1.1.1996

(3) La circolare 1/E del 2 marzo 1994 del Ministero delle Finanze ha equiparato i parcheggi realizzati ai sensi della Legge Tognoli alle opere di urbanizzazione

(NOTA): l'agevolazione compete limitatamente a una sola pertinenza, box auto, anche se contenente più di una autovettura (circolare 108/E del 1996)

11.0 - LOCAZIONE DI IMMOBILI

Sempre a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. 223/2006 (Decreto Bersani-Visco poi convertito nella Legge 248/2006) sono state apportate le modifiche che sinteticamente sono:

- una differente tassazione delle locazioni a seconda che abbiano ad oggetto fabbricati a destinazione abitativa ovvero fabbricati strumentali per natura;
- la facoltà per il locatore di optare per l'applicazione dell'Iva in caso di locazione di fabbricato strumentale per natura;
- l'obbligo di registrazione di tutti i contratti di locazione, anche se imponibili Iva;
- l'applicazione dell'Imposta di Registro, in misura proporzionale con aliquota dell'1%, per tutti i contratti di locazione di fabbricati strumentali per natura (imponibili od esenti Iva).

Schematicamente si può riassumere:

LOCAZIONE DI ABITAZIONI (COMPRESA LA LOCAZIONE FINANZIARIA)		
Impresa Locatrice	Regime IVA	Imposta di Registro
Tutte	Esenzione	2%

LOCAZIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI PER NATURA (COMPRESA LA LOCAZIONE FINANZIARIA)		
Impresa Locatrice	Regime IVA	Imposta di Registro
Tutte	Esenzione	1%
	<p>Imponibilità ⁽¹⁾, se <u>alternativamente</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>il locatario</u> è: <ol style="list-style-type: none"> 1. soggetto passivo IVA con pro-rata ≤ 25% 2. privato non esercente impresa, arti o professioni - <u>il locatore</u> nell'atto manifesta opzione per imposizione IVA 	1%

⁽¹⁾ Rimane invariata l'aliquota IVA vigente del **21%** e l'Imposta di Registro si applica in misura proporzionale pari all'**1%** (l'atto, ancorché relativo ad un'operazione imponibile ai fini IVA, va obbligatoriamente registrato).

12.0 – DICHIARAZIONI - FAC-SIMILI

12.1 - FAC-SIMILE 1 - Acquisto di unità immobiliari con caratteristiche non di lusso prima casa. - Integrazione del contratto preliminare.

Da inserire obbligatoriamente nel preliminare per usufruire dell'aliquota del 4%:

Il promissario dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità che al momento del rogito saranno riscontrabili le condizioni soggettive richieste dalla voce 21, tabella A, parte II, allegata al DPR 633 del 26 ottobre 1972, e più in particolare che in tale momento non sarà in possesso a titolo esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione nel medesimo Comune in cui compra, di altra casa di abitazione e inoltre non sarà titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso abitazione nuda proprietà di altra casa di abitazione per la quale il sottoscritto o il coniuge, abbia usufruito di particolari agevolazioni fiscali. Dovendo acquisire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile il sottoscritto si impegna a fare tale richiesta ai competenti uffici del Comune entro il termine di 18 mesi dalla stipulazione dell'atto di vendita (il requisito della residenza deve essere inserito nel caso in cui l'acquirente non risieda già nello stesso Comune ove è ubicato l'immobile e sia nelle condizioni di dover ivi acquisire la residenza). Chiede, pertanto, l'applicazione dell'IVA nella misura ridotta del 4%. Il promissario si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale fatto o circostanza che faccia venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentire al promittente l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota, secondo quanto previsto dall'art. 26, comma 1, del DPR 633 del 26 ottobre 1972 e successive modificazioni.

12.2 - FAC-SIMILE 2 - Appalto per la costruzione di unità immobiliari, non di lusso prima casa, oppure, commissionate da imprese edili o da cooperative edilizie

Da inserire obbligatoriamente nel preliminare per usufruire dell'aliquota del 4%:

Spett.le

.....

Oggetto: richiesta di applicazione dell'IVA ad aliquota ridotta.

Il sottoscritto dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'immobile sito in avrà a costruzione ultimata le caratteristiche oggettive per poter beneficiare dell'aliquota IVA del 4% in virtù di quanto previsto dalla voce 39 della Tabella A, parte II, allegata al DPR 633 del 26 ottobre 1972.

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

A maggior chiarimento allega fotocopia della concessione rilasciata dal Sindaco del Comune di e fotocopia dell'atto costitutivo per la parte relativa all'oggetto sociale (o visura camerale per l'impresa individuale).

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, comma 1, del DPR 633 del 26 ottobre 1972 e successive modificazioni.

data

In fede

12.3 - FAC - SIMILE 3 - Appalto per la costruzione di abitazione non prima casa non di lusso - fabbricati Tupini

Spett.le

.....

Oggetto: richiesta di applicazione dell'IVA ad aliquota ridotta.

Il sottoscritto dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'immobile sito in avrà a costruzione ultimata le caratteristiche oggettive per poter beneficiare dell'aliquota IVA del 10% in virtù di quanto previsto dalla voce 127 - quaterdecies della Tabella A, parte III, allegata al DPR 633 del 26 ottobre 1972.

A maggior chiarimento allega fotocopia della concessione rilasciata dal Sindaco del 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, comma 1, del DPR 633 del 26 ottobre 1972 e successive modificazioni.

data

In fede

12.4 - FAC - SIMILE 4 - Appalto per la costruzione di fabbricati rurali ad uso abitativo

Spett.le

.....

Oggetto: richiesta di applicazione dell'IVA ad aliquota ridotta.

Il sottoscritto proprietario del terreno agricolodichiara sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'immobile sito in avrà a costruzione ultimata le caratteristiche oggettive per poter beneficiare dell'aliquota IVA del 4% in virtù di quanto previsto dalle voci 21 bis e 39 della Tabella A, parte II, allegata al DPR 633 del 26 ottobre 1972.

In particolare dichiara che l'immobile verrà destinato ad abitazione delle persone addette alla coltivazione del fondo. Si allega, per un maggior chiarimento, visura del catasto terreni e fotocopia della concessione rilasciata dal Sindaco del 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, comma 1, del DPR 633 del 26 ottobre 1972 e successive modificazioni.

data

In fede

12.5 - FAC - SIMILE 5 - Appalto per la costruzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e opere equiparate

Spett.le

.....

Oggetto: richiesta di applicazione dell'IVA ad aliquota ridotta.

Il sottoscritto.....dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'immobile (o l'opera) sito/a in avrà a costruzione ultimata le caratteristiche oggettive per poter beneficiare dell'aliquota IVA del 10% in virtù di quanto previsto dalla voce 127 septies della Tabella A, parte III, allegata al DPR 633 del 26 ottobre 1972.

A maggior chiarimento si allega fotocopia della concessione rilasciata dal Sindaco del 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, comma 1, del DPR 633 del 26 ottobre 1972 e successive modificazioni

data

In fede

12.6 - FAC - SIMILE 6 - Appalto per interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche

Spett.le

.....

Oggetto: richiesta di applicazione dell'IVA ad aliquota ridotta.

Il sottoscrittodichiara sotto la propria esclusiva responsabilità, che le opere interne sull'immobile sito in effettuate in ottemperanza della legge 13 del 9 gennaio 1989 e del decreto del Ministero dei lavori pubblici 236 del 14 giugno 1989, presentano le caratteristiche oggettive per poter beneficiare dell'aliquota IVA del 4% in virtù di quanto previsto dalla voce 41 ter della Tabella A, parte II, allegata al DPR 633 del 26 ottobre 1972.

A maggior chiarimento si allega fotocopia della comunicazione prevista dall'art. 26 della legge 47 del 28 febbraio 1985 (o se l'adeguamento richiede la realizzazione di manufatti esterni all'edificio fotocopia della DIA quando ne ricorrano i presupposti o sempre la fotocopia dell'autorizzazione edilizia)

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, comma 1, del DPR 633 del 26 ottobre 1972 e successive modificazioni.

data

In fede

12.7 - FAC - SIMILE 7 - Prestazione di servizi per interventi di manutenzione straordinaria lett. b) art. 31 della legge 457 del 5 agosto 1978 (nuovo riferimento art. 3 lett. b) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) effettuati su edifici di edilizia residenziale pubblica

Spett.le

.....

Oggetto: richiesta di applicazione dell'IVA ad aliquota ridotta.

Il sottoscritto dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'intervento edilizio concernente l'immobile sito in rientra nella previsione della voce 127 duodecies della Tabella A, parte III, allegata al DPR 633 del 26 ottobre 1972 (...rientra nella previsione di cui all'art. 1 della legge 10 del 9 gennaio 1991, interventi di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia assimilati in base all'art. 26 della stessa legge agli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lett. b), art. 31 della legge 457 del 5 agosto 1978 - **nuovo riferimento art. 3 lett. b) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380** - richiamati dalla voce 127 duodecies della Tabella A, parte III, allegata al DPR 633 del 26 ottobre 1972) e, pertanto chiede l'applicazione dell'aliquota del 10% sui corrispettivi d'appalto (o subappalto) che andrete a fatturare.

A maggior chiarimento si allega fotocopia della denuncia di inizio attività (o autorizzazione rilasciata dal Sindaco del 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, comma 1, del DPR 633 del 26 ottobre 1972 e successive modificazioni.

data

In fede

(*) il capoverso non va inserito nel caso di interventi di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia di cui all'art. 1 della legge 10 del 9 gennaio 1991 non essendo necessario alcun titolo abilitativo.

12.8 - FAC - SIMILE 8 - Appalto per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui, rispettivamente, alle lett. c), d), ed e) dell'art. 31 della legge 457 del 5 agosto 1978 (nuovi riferimenti art. 3 lett. c), d) e f) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

Spett.le

.....

Oggetto: richiesta di applicazione dell'IVA ad aliquota ridotta.

Il sottoscrittodichiara sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'intervento edilizio concernente l'immobile sito in rientra nella previsione della voce 127 quaterdecies della Tabella A, parte III, allegata al DPR 633 del 26 ottobre 1972 e, pertanto, chiede l'applicazione dell'aliquota del 10% sui corrispettivi di appalto (o subappalto) che andrete a fatturare.

A maggior chiarimento si allega fotocopia della concessione rilasciata dal Sindaco del Comune di (ovvero la DIA o l'autorizzazione rilasciata dal Sindaco del 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, comma 1, del DPR 633 del 26 ottobre 1972 e successive modificazioni

data

In fede

12.9 - FAC - SIMILE 9 - Appalto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 31 della legge 457 del 5 agosto 1978 (nuovo riferimento art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) effettuati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata

Spett.le

.....

Oggetto: Richiesta di applicazione dell'IVA ad aliquota ridotta

Il sottoscritto dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'intervento edilizio concernente l'immobile sito in rientra nella previsione di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b della legge 23 dicembre 1999 n. 488 e, pertanto, chiede l'applicazione dell'aliquota del 10% nei limiti ivi previsti.

A maggiore chiarimento allega fotocopia della comunicazione lavori (*) (ovvero denuncia di inizio attività).

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, 1° comma, del DPR 26 ottobre 1972 n. 633 e successive modificazioni.

Data

(*) Se i regolamenti edilizi locali prevedono che l'interessato per le manutenzioni ordinarie debba comunque inviare una comunicazione.

12.10 ACQUISTO BENI FINITI

Spett.le

.....

Oggetto: Richiesta di applicazione dell'IVA ad aliquota ridotta

Il sottoscrittodichiara sotto la propria esclusiva responsabilità che l'acquisto dieffettuato 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, parte II (ovvero dalla voce 127-terdecies o sexies della Tabella A, parte III), allegata ad DPR 633 del 26 ottobre 1972.

Chiede, pertanto, l'applicazione dell'aliquota Iva nella indicata misura.

A maggior chiarimento si allega fotocopia del permesso a costruire rilasciato dal Sindaco del Comune di (ovvero la DIA o l'autorizzazione rilasciata dal Sindaco del 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, comma 1, del DPR 633 del 26 ottobre 1972 e successive modificazioni data

data

In fede

12.11 REVERSE-CHARGE

**Da introdurre nei contratti di sub appalto ovvero comunicazione da inviare all'impresa sub appaltatrice.*

**Premessa/Clausola*

Il sottoscritto(nome cognome nato a ..residente in...cod. fisc. p. iva) titolare dell'impresa individuale con sede inovvero società.....con sede in.....cod. fisc. p. Iva, in persona di....., rappresentante legale pro-tempore, in ottemperanza dell'art. 17 comma 6 Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, come sostituito dall'art. 1 comma 44 legge 27 dicembre 2006, n. 296, relativamente all'applicazione dell'Imposta sul valore aggiunto nel settore dell'edilizia

preMESSo che

- il rapporto in atto con l'impresa (indicare i dati dell'impresa subappaltatrice) rientra nell'ambito dei contratti di sub appalto (ovvero se è inserita come clausola nel contratto: il rapporto tra le parti è regolato dal presente contratto di sub appalto);*
- oggetto del contratto di sub appalto è la prestazione di servizi e/o d'opera di cui al citato art. 17 comma 6 Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, come sostituito dall'art. 1 comma 44 legge 27 dicembre 2006, n. 296, meglio identificati con Circolare del 29 dicembre 2006, n. 37, dell'Agenzia delle Entrate Direzione Centrale Normativa e Contenzioso;*
- l'impresa/società sub appaltante.....appartiene al settore edile di cui al citato art. 17 comma 6 Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, come sostituito dall'art. 1 comma 44 legge 27 dicembre 2006, n. 296*

tanto preMESSo

in applicazione della citata normativa l'impresa/società subappaltatrice per le prestazioni effettuate, in adempimento del contratto di sub appalto, a favore della sub appaltante, dovrà emettere fatture senza addebito dell'Imposta sul valore aggiunto, secondo il disposto del citato articolo 17 comma 6 Dpr 26 ottobre 1972, n. 633 sostituito dall'art. 1 comma 44 legge 27 dicembre 2006, n. 296.

(Data, timbro e firma se si tratta di autonoma comunicazione)

** Qualora si tratti di autonoma comunicazione la stessa va inviata all'impresa sub appaltatrice e da questa sottoscritta per presa conoscenza ed accettazione e restituita all'impresa subappaltante con la seguente avvertenza.*

Avvertenza

Al fine di una corretta applicazione del regime fiscale Iva, l'impresa sub appaltatrice, destinataria della presente comunicazione, previa verifica della sussistenza delle prescrizioni di legge con riguardo alle prestazioni da essa effettuate in adempimento del contratto di sub appalto a favore della sub appaltante, dovrà sottoscriverla e restituirla all'impresa sub appaltante nel termine di giorni trenta (30) dal ricevimento della anzi detta comunicazione. La mancata risposta, da parte dell'impresa subappaltatrice, entro il su detto termine di giorni trenta (30), sarà intesa quale carenza dei requisiti prescritti dalla norma per l'applicazione del regime di inversione contabile ex art. 17 comma 6 Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, come sostituito dall'art. 1 comma 44 legge 27 dicembre 2006, n. 296 , con conseguente applicazione del regime Iva ordinario ed ogni inerente responsabilità a carico dell'impresa sub appaltatrice.