IVA ridotta nell'edilizia

I beni finiti, gli interventi agevolati,
le norme e le interpretazioni.

Edizione 2026

70 ANGAISA 1956 2026

Istruzioni per l'uso

Carissimi Soci,

l'edizione 2026 delle "Istruzioni per l'uso" dedicate alle modalità applicative dell'IVA ridotta nel settore dell'edilizia, fa riferimento alle consuete casistiche legate agli interventi di nuova costruzione e di recupero del patrimonio edilizio privilegiando gli aspetti di immediato interesse per la generalità delle aziende associate, cioè quelli concernenti la cessione dei prodotti ("beni finiti" e semilavorati) abitualmente trattati dalle aziende distributrici del settore idrotermosanitario.

Resta inteso che, stante l'estrema eterogeneità delle casistiche previste dalla normativa, l'opuscolo non può essere del tutto esaustivo ma ha l'obiettivo di proporsi come agile strumento di consultazione e aggiornamento, fornendo un quadro sintetico e generale della materia.

Segnaliamo inoltre che le aziende associate possono avvalersi di un servizio di consulenza telefonica e via e-mail (diritto.impresa@angaisa.it) in funzione del quale è possibile ottenere chiarimenti, consigli, indicazioni in merito alle pratiche concernenti l'applicazione di aliquote IVA 4% e 10% da parte della propria clientela privata e professionale.

Come sempre, le novità più significative che potranno interessare in futuro la materia, verranno tempestivamente segnalate a tutti i Soci all'interno del portale www.angaisa.it e attraverso le nostre comunicazioni "ANGAISA normative" e il bollettino informativo "ANGAISA Informa".

RESPONSABILE UFFICIO NORMATIVE
dott.ssa Melissa Petrella

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Corrado Oppizzi

Milano, giugno 2026

L'elaborazione del testo è stata realizzata a cura di ANGAISA a fini informativi e divulgativi e non può comportare specifiche responsabilità per eventuali involontari errori o inesattezze.

INDICE

LE CESSIONI DI BENI FINITI ..... pag. **3**

I BENI FINITI: caratteristiche ed elenchi esemplificativi ..... pag. **4**

GLI INTERVENTI EDILIZI AGEVOLATI: le aliquote IVA applicabili ..... pag. **8**

IVA RIDOTTA 4% - Cessione beni finiti ..... pag. **10**
Nuove costruzioni ..... pag. **10**
Gli immobili agevolati ..... pag. **10**
Ampliamento e completamento ..... pag. **11**
Gli ausili per disabili ..... pag. **12**

IVA RIDOTTA 10% - Cessione beni finiti ..... pag. **14**
Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ..... pag. **14**
Opere interne ..... pag. **18**
Modifica destinazione d'uso ..... pag. **18**
Gli immobili agevolati ..... pag. **19**
Edifici assimilati alle case di abitazione ..... pag. **19**
Urbanizzazioni e altri interventi agevolati ..... pag. **20**
Impianti solari termici ..... pag. **20**
Impianti solari fotovoltaici ..... pag. **21**

LE PRESTAZIONI DI SERVIZI ..... pag. **22**

SANZIONI E RESPONSABILITÀ DEL VENDITORE ..... pag. **25**

DICHIARAZIONI DI RESPONSABILITÀ ..... pag. **27**

Confcommercio

ANGAISA
rappresenta la Categoria nell'ambito delle Istituzioni Italiane aderendo alla Conferazione Generale Italiana delle Imprese delle Attività Professionali e del Lavoro Autonomo.

LE CESSIONI DI BENI FINITI

Per quanto riguarda le **cessioni di beni**, sono sostanzialmente tre le condizioni che devono sussistere per poter applicare le aliquote IVA ridotte nell'edilizia nel pieno rispetto della normativa fiscale vigente:

1. l'oggetto della cessione deve riguardare beni "finiti" (vedi paragrafo seguente);

2. i beni finiti devono essere utilizzati per uno degli interventi edilizi "agevolati" per i quali è prevista l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta 4% o 10%;

3. l'acquirente deve rilasciare una dichiarazione di responsabilità circa l'utilizzo dei beni finiti stessi; è inoltre opportuno che venga allegata la fotocopia del titolo abilitativo necessario per effettuare l'intervento edilizio (DIA, SCIA, Comunicazione Inizio Attività o Permesso di costruire).

Naturalmente ad ogni cessione di beni deve essere applicata l'aliquota vigente al momento dell'effettuazione dell'operazione ex art. 6 D.P.R. 633/1972 ("Testo Unico IVA").

L'acquisto dei beni finiti per un intervento "agevolato" consente di applicare l'agevolazione fiscale ai beni, diversi dalle materie prime e semilavorate, acquistati sia da un soggetto che effettua l'intervento in economia, sia da parte di chi esegua i lavori in appalto o subappalto; naturalmente, anche in questo caso, l'acquirente (es.: subappaltante installatore) dovrà rilasciare al commerciante un'apposita dichiarazione di responsabilità che attesti la destinazione d'uso finale dei beni stessi, come puntualizzato dalla circolare Ministero Finanze n. 1/E del 2 marzo 1994.

I BENI FINITI
Caratteristiche ed elenchi esemplificativi

Le cessioni di beni con aliquota IVA ridotta devono essere relative a beni "finiti": deve trattarsi cioè di beni che, incorporandosi nei fabbricati senza perdere la loro individualità, ne costituiscono elementi strutturali e/o funzionali, diventando quindi parti integranti dei fabbricati stessi.

Le caratteristiche dei "beni finiti" sono state puntualizzate dal Ministero delle Finanze con la Circolare n. 14/330342 del 17 aprile 1981: *"ai fini della identificazione – dei beni ammessi al suddetto particolare trattamento di aliquota – vale il criterio – enunciato nella circolare n. 25 del 3 agosto 1979 – della permanenza del carattere della "individualità" dei beni stessi anche successivamente al loro impiego nella costruzione. Pertanto, non rientrano nell'ambito applicativo della disposizione …… omissis…… quei beni che, pur essendo prodotti finiti per il cedente, costituiscono invece materie prime e semilavorate per l'acquirente, quali mattoni, maioliche, chiodi, tondini di ferro, calce, cemento, pozzolana, gesso, ecc…… omissis…… possono considerarsi beni assoggettabili all'aliquota del 2% [N.B.: attualmente 4%], purché, beninteso, risultino da dichiarazione dell'acquirente e sotto la sua responsabilità, forniti per la costruzione degli immobili agevolati, gli ascensori, i sanitari per bagno (lavandini, vasche, ecc.), i prodotti per impianti idrici, per gli impianti di riscaldamento (caldaia, elementi di termosifoni, tubazioni, ecc.), per impianti elettrici (contatore, interruttori, filo elettrico, ecc.), e per impianti del gas (contatore, tubazioni, ecc...).*

A sua volta, la Risoluzione Ministero Finanze n. 39/E del 9 marzo 1996 precisa che i "beni finiti" sono quelli *"aventi caratteristiche tali da poter essere sostituiti in modo assolutamente autonomo dalla struttura della quale fanno parte e che conservano, quindi, la propria individualità".* In base al principio richiamato dal Ministero delle Finanze, possono essere considerati a tutti gli effetti "beni finiti" del Settore Idrotermosanitario, con conseguente applicabilità delle aliquote IVA ridotte:

- apparecchi idrosanitari in vitreous china, fire clay e altri materiali;
- bruciatori per caldaie;
- cabine doccia (comprensive di box-doccia e piatto doccia);
- cabine doccia-sauna (comprensive di box-doccia e piatto doccia);
- caldaie per riscaldamento a gasolio, a gas, a carbone o funzionanti con altri tipi di combustibile;
- caminetti;
- cassette di scarico esterne e/o da incasso;
- centraline elettroniche ed apparati di controllo per impianti di riscaldamento e/o condizionamento;
- condizionamento (impianti);
- contatori e misuratori per impianti idraulici e di riscaldamento;
- depuratori;
- dolcificatori d'acqua;
- filtri;
- flessibili;
- impianti solari termici;
- impianti fotovoltaici;
- impianti irrigazione (se accessori);
- infissi;
- lavabi (anche comprendenti componenti arredo bagno, purché il prodotto sia caratterizzato da un singolo codice articolo);
- lavelli in acciaio inox;
- minuterie per impianti idraulici, da riscaldamento e/o condizionamento;
- piatti doccia in ghisa, acciaio e altri materiali;

- pilettame;
- pompe e circolatori di tutti i tipi per uso idraulico e/o di riscaldamento;
- raccorderia in ghisa, ferro, nera, zincata, cromata;
- raccorderia in ottone, rame, bronzo;
- radiatori a corpi scaldanti di tutti i tipi e materiali;
- rubinetteria cromata e rubinetteria gialla esterna da incasso;
- saracinesche e valvole in ghisa;
- scaldabagni elettrici, a gas o funzionanti con altri combustibili;
- scaldabagni solari;
- scale a chiocciola;
- schermature solari **(*)**;
- sifoname;
- stufe (integranti impianti di riscaldamento che non si caratterizzino come semplici elettrodomestici);
- tubazioni e altri manufatti in ghisa, acciaio, plastica, piombo e/o altri materiali per impianti di scarico di acque bianche o nere;
- tubazioni in acciaio nero o zincato, in rame e altri materiali per impianti di adduzione di acqua calda e/o fredda;
- vasche idromassaggio;
- vasche in ghisa, acciaio e altri materiali.

(*) L'Agenzia delle Entrate, con la consulenza giuridica n. 10 del 2 ottobre 2020, ha confermato che anche le schermature solari, dotate di adeguati requisiti tecnici, possono considerarsi beni diversi dalle materie prime e semilavorate e quindi a tutti gli effetti "beni finiti".

Non possiedono invece le caratteristiche di "bene finito" i prodotti riconducibili alle famiglie dell'arredobagno e dell'accessoristica in genere, così come i semplici elettrodomestici (es.: stufette elettriche) che devono essere pertanto ceduti applicando l'aliquota IVA ordinaria.

L'aliquota IVA ordinaria deve essere inoltre applicata nel caso in cui vengano cedute materie prime – es.: cemento – ovvero semilavorati – es.: piastrelle – anche se i prodotti venduti devono essere utilizzati per costruzioni di case non di lusso o per interventi di recupero del patrimonio edilizio "agevolati". Ricordiamo che la tabella A del D.P.R. 633/72 (istitutivo dell'IVA), parti II e III, è inequivocabile nell'escludere le semplici cessioni di "materie prime e semilavorati" dall'applicazione delle aliquote IVA ridotte.

Per maggior chiarezza espositiva, riportiamo di seguito un elenco esemplificativo dei prodotti che **non** possono essere ceduti con aliquote IVA ridotte:

- battiscopa;
- box/pareti doccia, in quanto caratterizzati da un proprio singolo codice articolo. A tale proposito segnaliamo che la Direzione Centrale Normativa (Settore Imposte Indirette – Ufficio IVA) dell'Agenzia delle Entrate ha fornito ad ANGAISA una specifica consulenza giuridica (n. 954-21/2010 del 09.12.2010) con la quale si puntualizza, fra l'altro, quanto segue: *[Per poter fruire delle aliquote IVA ridotte nei casi previsti dalla legge] "come chiarito dall'Amministrazione finanziaria con la risoluzione n. 353485 del 18 ottobre 1982, oggetto della cessione deve essere il bene completo, ne sia o meno prevista la posa in opera; nell'ipotesi in cui vengano cedute singole parti, ciascuna dovrà essere assoggettata ad aliquota propria. Pertanto, ne deriva che i componenti rappresentati dall'Associazione istante [ANGAISA] ….. box doccia, gruppi aste, colonne doccia per cabine doccia – qualora ceduti singolarmente - scontano l'aliquota IVA ordinaria. Ciò in quanto tali beni pur essendo facilmente individuabili, costituiscono elementi strutturali del bene finito (… cabina doccia); non appaiono, dunque, dotati di una propria individualità funzionale*

che, come sopra chiarito, caratterizza i "beni finiti" per i quali è previsto il regime fiscale di favore";

- collanti;
- elettrodomestici;
- ferro per cemento armato: ferro e acciaio tondo per cemento armato, in barre lisce e in barre ad aderenza migliorata;
- idropitture;
- laterizi: comignoli e canne fumarie, elementi in laterizio per soletta mista e nervature parallele con o senza alette ed elementi semplici, forati, mattoni anche refrattari, tavelle e tavelloni, tegole;
- leganti e loro composti: calce dolce e spenta, calce eminentemente idraulica, calce idrata, cementi normali e clinker, malta, miscela per intonaco pronta;
- maniglioni (*);
- manufatti e prefabbricati in gesso, cemento, laterocemento, ferrocemento, fibrocemento e anche con altri composti: blocchi cavi in conglomerati di cemento e granulato in argilla espansa, blocchi cavi prefabbricati in calcestruzzo di cemento vibrocompresso, pali prefabbricati in calcestruzzo, pozzetti in cemento prefabbricati, recinzione prefabbricata costituita da pilastrini in calcestruzzo armato;
- materiali di coibentazione, impermeabilizzazione, bituminosi e bituminati: agglomerato ligneo in lastre, bitume, cartone bituminato e cilindrato, cemento plastico bituminoso e fibra di amianto, fibra di vetro, frammenti di sughero in lastre, idrofugo liquido e in polvere, isolanti flessibili in gomma per tubi, lana di roccia, guaine impermeabili, polistirolo espanso;
- materiali e prodotti dell'industria lapidea: alabastro, ardesia, caolino, diorite, granito, marmo, pietre calcaree e silicee, pietre di gesso, quarzite, sienite, travertino, serpentino, tufi, porfido, feldspato, caolino; prodotti e sottoprodotti derivati dalla lavorazione dei materiali dell'industria lapidea: argilla, calce, cubetti, gesso cotto, ghiaia, granulati, marmette e marmettoni, pietrisco, polvere e similari, sabbia, selci;
- materiali inerti: argilla, bentonite di tipo medio, ghiaia, ghiaietta, graniglia per trattamento superficiale e massicciate stradali, granulati di pomice, perlite espansa in grana grossa, pietrisco calcareo, polistirolo liquido o in granuli, sabbia viva di cava o sabbietta viva di fiume, silicio o simili, vermiculite espansa;
- materiali per pavimentazione interna ed esterna: doghe e doghette in legno, linoleum, listoni in legno, marmette e marmettoni, moquette, pavimenti in gomma e in PVC, piastrelle di rivestimento murale in sughero, piastrelle in gres e di marmo, piastrelle per rivestimento in maiolica, scaglie di spacco di lastra di marmo, frammenti di lastra di marmo e pietra naturale per pavimentazione, prodotto ceramico cotto denominato biscotto, quarzo plastico, tessere di caolino smaltato per rivestimenti, tessere di vetro per pavimenti e rivestimenti. A tale proposito segnaliamo che la recente Risoluzione Agenzia Entrate n. 71/E del 25 giugno 2012 ha ribadito, facendo riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia, che l'acquisto di pavimento in laminato (parquet) di tipo flottante non sconta l'aliquota IVA ridotta del 10% bensì quella ordinaria. Infatti, sebbene i pannelli di laminato possano essere spostati facilmente in altro luogo per essere di nuovo posati e creare una pavimentazione, nel momento in cui vengono smontati perdono le loro caratteristiche strutturali di pavimentazione e, pertanto, non possono essere considerati come "beni finiti" dotati di una propria individualità e autonomia funzionale. Più semplicemente si tratta, quindi, di materiale di rivestimento, ovvero di materie prime o semilavorate da impiegare per l'intervento in oggetto;

- mobili e mobiletti;
- portarifiuti;
- porta salviette;
- portasaponette;
- sedili per WC;
- specchi e specchiere;
- stucco;
- tappeti;
- tende per doccia;
- tubi isolanti in polietilene;
- vernici.

(*) Possono essere ceduti con IVA 4% in quanto ausili per disabili alle condizioni previste dalla normativa vigente.

Ribadiamo che le semplici cessioni di piastrelle devono sempre essere effettuate applicando l'aliquota IVA ordinaria; è invece consentita l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta nel caso in cui il contratto – identificato o meno come cessione con "posa in opera" – si possa configurare, a tutti gli effetti, come una vera e propria prestazione di servizi dipendente da contratto di appalto, in quanto prevale l'obbligazione di "fare", anziché quella di "dare".
Più precisamente, nel caso delle pavimentazioni (come avviene normalmente) l'accordo fra le parti deve presentare le caratteristiche del cosiddetto "contratto di risultato", in cui il cedente si impegna non semplicemente a consegnare uno o più prodotti, ma a garantire la realizzazione di un risultato finale (es.: pavimentazione "a regola d'arte") che richiede l'impiego di una "organizzazione straordinaria del lavoro" con conseguente assunzione del rischio e garanzia nei confronti del cliente.

GLI INTERVENTI EDILIZI AGEVOLATI
Le aliquote IVA applicabili - Tabella riepilogativa

Le nuove costruzioni	**Cessione beni finiti**	**Prestazioni di servizi** (contratti di appalto subappalto)
Costruzione casa non di lusso (se il committente possiede i requisiti prima casa).	4%	4%
Costruzione casa non di lusso (se il committente **non** possiede i requisiti prima casa).	4%	10%
Costruzione casa non di lusso (se il committente è un'impresa che effettua la costruzione per la successiva vendita).	4%	4%
Costruzione casa non di lusso (se il committente è un'impresa o ente che **non** effettua la costruzione per la successiva vendita).	4%	10%
Costruzioni fabbricati rurali ad uso abitativo (se ricorrono le condizioni previste da art. 9, D.L. 557/1993)	4%	4%
Costruzione edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso (caserme, ospedali, case di cura, collegi, orfanotrofi, ecc...).	10%	10%
Costruzione uffici, negozi, alberghi	22%	22%
Ampliamento casa non di lusso - se il committente possiede i requisiti "prima casa"	4%	4%
Ampliamento casa non di lusso - se il committente **non** possiede i requisiti "prima casa"	4%	10%
Completamento costruzione casa non di lusso - se il committente possiede i requisiti "prima casa"	4%	4%
Completamento costruzione casa non di lusso - se il committente **non** possiede i requisiti "prima casa"	4%	10%
Costruzione casa di lusso (appartenente alle categorie catastali A1/A8/A9.	22%	22%

GLI INTERVENTI EDILIZI AGEVOLATI
Le aliquote IVA applicabili - Tabella riepilogativa

Gli interventi di recupero edilizio Fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata	
Manutenzione ordinaria e straordinaria Lett. a/b, art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001	Contratti di appalto = 10% Contratti di subappalto = 22% Cessione beni finiti = 22% Cessione altri materiali (es. semilavorati) = 22%
Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica Lett. c/d/f, art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001	Contratti di appalto = 10% Contratti di subappalto = 10% Cessione beni finiti = 10% Cessione altri materiali (es. semilavorati) = 22%

Gli interventi di recupero edilizio Altri edifici e immobili	
Manutenzione ordinaria e straordinaria Lett. a/b, art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001	Edifici di edilizia residenziale pubblica: contratti di appalto e subappalto = 10% Cessione beni finiti = 22% Cessione altri materiali (es. semilavorati) = 22%
Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica Lett. c/d/f, art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001	Contratti di appalto = 10% Contratti di subappalto = 10% Cessione beni finiti = 10% Cessione altri materiali (es. semilavorati) = 22%

N.B.: In caso di opere riconducibili a prestazioni di servizi dipendenti da contratto di appalto o subappalto con contestuale forniture dei "beni finiti di valore significativo" di cui al D.M. 29.12.1999 (ascensori e montacarichi; infissi esterni e interni; caldaie; videocitofoni; apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria; sanitari e rubinetteria da bagni; impianti di sicurezza) devono essere rispettate le modalità di fatturazione riportate nel capitolo dedicato alle prestazioni di servizi.

IVA RIDOTTA 4% - Cessione beni finiti

Nuove costruzioni
In base al n. 24, tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972 istitutivo dell'IVA, l'aliquota IVA 4% si applica alle cessioni di beni finiti forniti per la costruzione di case di abitazione non di lusso; più precisamente il punto citato prevede quanto segue: DPR 633/72, tabella A, parte II – Beni e servizi soggetti all'aliquota del 4% punto 24: *"beni, escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la costruzione, anche in economia, dei fabbricati di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949 n. 408 e successive modificazioni, delle costruzioni rurali di cui al numero 21-bis e, fino al 31 dicembre 1996, quelli forniti per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio pubblico e privato danneggiato dai movimenti sismici del 29 aprile, del 7 e dell'11 maggio 1984".*

Gli immobili agevolati
L'aliquota IVA 4% si applica alle cessioni di beni destinati alla costruzione di:

1. Fabbricati di cui all'art. 13 della legge n. 408/1949 (c.d. "legge Tupini"): si tratta dei fabbricati composti o da sole unità abitative (vedi di seguito la definizione di "casa di abitazione") che non possiedono le caratteristiche "di lusso" (sono considerate di "lusso" le unità abitative appartenenti alle categorie catastali A1, A8, A9), oppure composti da abitazioni, uffici e negozi; in quest'ultimo caso, come previsto dalla legge n. 1212/1967, per applicare l'aliquota 4% devono ricorrere le seguenti condizioni:

    a. oltre il 50% della superficie totale dei piani sopra terra deve essere destinata ad abitazione non di lusso;

    b. non oltre il 25% della superficie totale dei piani sopra terra deve essere destinato a negozi (nel concetto di "negozi" rientrano tutte le attività commerciali che prevedano un contatto diretto con il pubblico).

Seconda casa: ferme restando le condizioni sopra indicate, non ha alcun rilievo il fatto che l'immobile sia adibito o meno a prima casa; l'aliquota IVA ridotta al 4% si applicherà quindi anche alle cessioni di beni finiti da destinare ad un'abitazione che non presenti tali caratteristiche.

Definizione di "casa di abitazione": per casa di abitazione deve intendersi "ogni costruzione destinata a dimora delle persone e delle loro famiglie, cioè strutturalmente idonea ad essere utilizzata ad alloggio stabile di singole persone o di nuclei familiari, a nulla rilevando la circostanza che la stessa sia abitata in via permanente o saltuaria" (Circ. Min. Finanze n. 14 del 17.04.1981).

Caratteristiche "casa di lusso": rientrano nella categoria delle "case di lusso" (per le quali non è applicabile l'aliquota IVA ridotta 4%) le unità immobiliari classificate o classificabili nelle seguenti categorie catastali: cat. A/1 – abitazioni di tipo signorile; cat. A/8 – abitazioni in ville; cat. A/9 – castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici. La precedente definizione di "abitazione di lusso" (n. 21 Tabella A, Parte II, D.P.R 26 ottobre 1972, n. 633) è stata modificata dal D.lgs n. 175 del 21 novembre 2014 (c.d. "semplificazioni fiscali"), il quale ha provveduto a sostituire le parole: "non di lusso

secondo i criteri di cui al decreto del Ministero dei lavori Pubblici 2 agosto 1969" con le seguenti: "ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9". Nonostante il concetto di "casa di lusso" sia stato superato dalle modifiche apportate dal provvedimento, permangono dei dubbi circa l'identificazione di un'abitazione civile con caratteristiche non di lusso. I giudici di Cassazione, con sentenza n. 12024 del 10.06.2015, hanno affermato che, se le finiture dell'immobile possono essere definite di "pregio", la categoria di riferimento sarà quella della casa di lusso (A/1) anche se è stata classificata come categoria A/2.

2. Costruzioni rurali a destinazione abitativa: si tratta di fabbricati destinati al servizio del terreno ove si svolge l'attività agricola; la costruzione deve essere destinata all'uso abitativo da parte del proprietario del terreno o di altri addetti alle coltivazioni dello stesso o all'allevamento del bestiame e alle attività connesse. Devono inoltre ricorrere le altre condizioni previste dall'art. 9, comma 3, lett. c) ed e) D.L. n. 557 del 30.12.1993: il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere una superficie non inferiore a 10.000 mq (3.000 mq se il terreno è ubicato in un comune montano) ed essere censito al catasto terreni con attribuzione del reddito agrario; il fabbricato non deve possedere le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1, A/8 e A9.

Ampliamento e completamento

L'art. 1 della legge 19 luglio 1961 n. 659 prevede che le agevolazioni fiscali e tributarie stabilite per la costruzione di case di abitazione dagli articoli 13, 14, 16 e 18 della legge 2 luglio 1949 n. 408 si applicano anche all'ampliamento degli edifici già costruiti o in corso di costruzione (sono comprese nella categoria dell'ampliamento anche le opere finalizzate a sopralzo/sopraelevazione dell'immobile).

Con Risoluzione Ministeriale n. 400039 del 9 marzo 1985, il Ministero delle Finanze ha ribadito che "gli ampliamenti di immobili agevolati soggiacciono alla stessa aliquota applicabile alla costruzione del bene ex novo, in quanto l'ampliamento deve considerarsi una nuova parziale costruzione". Pertanto, a fronte di un regolare titolo abilitativo che a tale intervento faccia espresso riferimento e comunque concernente fabbricati di cui alla "legge Tupini" 2 luglio 1949 n. 408, art. 13 (a prescindere dal fatto che l'immobile abbia le caratteristiche di "prima" o "seconda" casa), alle relative cessioni di beni finiti deve applicarsi l'aliquota IVA ridotta al 4%.

Può accadere che l'intervento di ampliamento si sovrapponga ad un intervento di restauro o di ristrutturazione edilizia (entrambi gli interventi devono essere naturalmente menzionati all'interno della concessione); in questo caso l'applicazione della corretta aliquota dovrà essere effettuata necessariamente in base alla dichiarazione presentata dal cliente, che potrà acquistare con aliquota del 4% facendo riferimento all'ampliamento e con aliquota del 10%, facendo riferimento all'intervento di restauro o ristrutturazione edilizia.

L'aliquota IVA ridotta al 4% deve inoltre essere applicata nel caso in cui la destinazione d'uso dei beni finiti ceduti sia relativa a lavori di "completamento" di una nuova costruzione di casa di abitazione non di lusso; a tale proposito va ricordato che le caratteristiche proprie del "completamento" sono state escluse dal Ministero delle Finanze in presenza di fattispecie non riconducibili alla nozione di costruzione: riattamenti, rifacimenti, riammodernamenti e ristrutturazioni. A titolo esemplificativo ricordiamo che in base alla risoluzione ministeriale n. 330968 del 7 aprile 1981, il rifacimento della facciata di un fabbricato,

successivamente alla data di fine lavori e al rilascio del certificato di abitabilità (attualmente denominato "certificato di agibilità", vedi art. 24, D.P.R. n. 380/2001), non può beneficiare dell'aliquota ridotta, in quanto di per sé non costituisce opera di completamento ma di semplice manutenzione ordinaria.

Gli ausili per disabili

L'art. 1, comma 3-bis, della legge 28 luglio 1989 n. 263 prevede che "tutti gli ausili e le protesi relativi a menomazioni funzionali permanenti sono assoggettati all'aliquota dell'imposta sul valore aggiunto del 4 per cento". Il punto 41-quater, tabella A, parte II, del D.P.R. 633/1972, nella versione attualmente in vigore, prevede che siano soggetti all'aliquota IVA 4% "protesi e ausili inerenti a menomazioni di tipo funzionale permanenti".

L'effettiva portata del provvedimento agevolativo e le relative modalità di applicazione dell'aliquota IVA ridotta sono state successivamente chiarite dalla circolare Ministero Finanze - Dipartimento delle entrate, n. 189/E del 22 novembre 1994. In particolare, tale circolare precisa che *"l'aliquota agevolata non può applicarsi alle cessioni di protesi ed ausili per i quali, attesa la loro possibile utilizzazione promiscua, non è dato di individuare, all'atto di effettuazione delle relative cessioni, il loro effettivo impiego da parte di soggetti aventi menomazioni funzionali permanenti. In queste ipotesi, pertanto, l'agevolazione si rende applicabile esclusivamente per le cessioni effettuate direttamente nei confronti dei soggetti muniti di specifica prescrizione autorizzativa rilasciata dal medico specialista della UU.SS.LL. di appartenenza, nella quale si faccia anche riferimento alla menomazione permanente dell'acquirente"*. Pertanto tutte le cessioni di prodotti che possono essere considerati ausili ma che si prestano ad un utilizzo "promiscuo", cioè tanto da parte del disabile quanto da parte di persone "normodotate", per poter usufruire dell'aliquota IVA ridotta al 4% devono essere accompagnate dalla predetta certificazione.

La certificazione dovrebbe contenere l'elencazione dei beni/prodotti che il medico specialista "prescrive" al disabile, in quanto "ausili" atti a compensare l'handicap. Rimarrebbero quindi esclusi dall'ambito agevolativo le cessioni di beni che non possono essere fatti rientrare nella categoria degli "ausili"; a titolo esemplificativo: lavabi, rubinetterie, piastrelle ed infissi che non hanno alcuna specifica funzionalità legata al loro utilizzo da parte di un disabile permanente, dovranno necessariamente essere venduti con aliquota IVA ordinaria (a meno che la cessione non sia legata ad un intervento edilizio già agevolato in base alla normativa fiscale vigente, come nel caso di restauro risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia per i quali è prevista l'aliquota IVA ridotta al 10%). In caso contrario l'agevolazione fiscale prevista per "ausili e protesi" troverebbe un'applicazione generalizzata a qualsiasi tipologia di bene, ciò che esula dagli ambiti previsti dalla legge n. 263/1989.

E' opportuno segnalare che un'importante novità è stata introdotta dal Dm 7 aprile 2021, il quale ha modificato l'articolo 2 del Dm 14 marzo 1998, disponendo che, per poter beneficiare dell'aliquota al 4% sulle cessioni dei ausili tecnici e informatici, è necessario che le persone con disabilità producano, al momento dell'acquisto, solo una copia del certificato attestante l'invalidità funzionale permanente rilasciato dall'azienda sanitaria locale competente o dalla commissione medica integrata. Tuttavia, se il collegamento funzionale fra il sussidio tecnico-informatico e la menomazione permanente non risulta dal certificato di invalidità, occorre integrare il documento con un'ulteriore certificazione, da esibire in copia all'atto dell'acquisto, rilasciata dal medico curante, che contenga l'attestazione richiesta per l'accesso al beneficio fiscale.

Quindi la persona con disabilità dovrà continuare a consegnare al venditore copia del certificato attestante l'invalidità funzionale permanente dell'ASL di appartenenza, ma potrà esibire, in luogo della specifica prescrizione autorizzativa rilasciata dal medico specialista della UU.SS. LL. di appartenenza, una copia della certificazione rilasciata dal medico curante qualora non risulti il collegamento funzionale tra la menomazione permanente e il prodotto venduto.
Con le risoluzioni n. 97/E del 20 aprile 1995 e n. 107/E del 29 luglio 2005, l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcune precisazioni in merito alla possibilità di applicare l'aliquota IVA ridotta al 4%, relativa agli ausili e alle protesi per disabili, alle cessioni effettuate nei confronti di strutture quali fondazioni, case di cura, ecc.

La risoluzione del 1995 aveva ritenuto ammissibile la concessione dell'agevolazione fiscale nei confronti di tali soggetti "quando la sicura utilizzazione da parte del soggetto disabile sia dimostrata sulla base della seguente documentazione, che l'acquirente deve produrre al cedente:

a) un elenco delle persone sofferenti delle suaccennate menomazioni permanenti ricoverate nella casa di riposo;
b) un attestato del Direttore sanitario delle condizioni dei ricoverati, con allegati, anche in fotocopia, i certificati originali sullo status dei singoli… rilasciati dalle UU.SS.LL. competenti".

Consapevole del fatto che la produzione di tale documentazione al fornitore "può confliggere con le norme che tutelano il diritto alla privacy" (vedi d. lgs. n. 196/2003), l'Agenzia delle Entrate ha quindi confermato la possibilità di sostituire la documentazione citata con una semplice dichiarazione attestante che gli elenchi ed i certificati esistono e sono a disposizione dell'Amministrazione finanziaria in sede di eventuali verifiche.

IVA RIDOTTA 10% - Cessione beni finiti

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio

Il n. 127-terdecies, tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972 istitutivo dell'IVA, è dedicato alle cessioni di beni finiti forniti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, per le quali è attualmente prevista l'applicazione dell'aliquota IVA 10%. Il punto sopra citato prevede quanto segue: D.P.R. 633/72, tabella A, parte III – Beni e servizi soggetti all'aliquota del 10% *punto 127-terdecies: "beni, escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la realizzazione degli interventi di recupero di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, esclusi quelli di cui alle lettere a) e b) del primo comma dello stesso articolo".*

L'art. 31 della legge n. 457/78, nelle lettere da a) ad e) prende in considerazione cinque distinti interventi di recupero:

a) manutenzione ordinaria;
b) manutenzione straordinaria;
c) restauro e risanamento conservativo;
d) ristrutturazione edilizia;
e) ristrutturazione urbanistica.

Le cessioni di beni finiti da destinare ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere effettuate applicando l'aliquota IVA ordinaria del 22%.

L'aliquota IVA 10% è invece applicabile se i lavori riguardano rispettivamente restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Riportiamo di seguito alcune delle tipologie di lavori riconducibili ai singoli interventi di recupero edilizio, facendo riferimento alle definizioni incluse nel citato art. 31, legge n. 457/78 che sono state successivamente recepite all'interno del "Testo Unico dell'Edilizia" (D.P.R. n. 380/2001).

1. **Manutenzione ordinaria** *(lett. a, art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001)*
   Interventi edilizi 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.
   Sono interventi di "manutenzione ordinaria", a titolo esemplificativo:
   - sostituzione sanitari;
   - installazione nuova doccia;
   - rifacimento integrale o parziale di pavimenti;
   - nuova piastrellatura bagno;
   - riparazione di impianti;
   - rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
   - sostituzione caldaia;
   - sostituzione scaldabagno;
   - installazione di termostati e cronotermostati;
   - sostituzione di vasca tradizionale con vasca idromassaggio;
   - sostituzione di tubi gas/acqua;
   - apertura/chiusura porte interne;
   - installazione doppi vetri;
   - installazione di porte blindate.

2. **Manutenzione straordinaria** (lettera b, art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001).
   Interventi edilizi che riguardano 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono

ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020). La definizione di manutenzione straordinaria, , così come modificata dal c.d. Decreto Semplificazioni (Legge 11 settembre 2020, n. 120 di conversione del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76), ricomprende ora anche:

- la modifica alle destinazioni d'uso purché non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti implicanti incremento di carico urbanistico;
- le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati, necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità o l'accessibilità dell'edificio, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Sono interventi di "manutenzione straordinaria", a titolo esemplificativo:

- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- realizzazione e adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;
- nuova realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi (compresi scarichi e tubature interne);
- rifacimento integrale impianto di riscaldamento;
- sostituzione impianto igienico-sanitario;
- rifacimento di scale e rampe;
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate; sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- installazione di pannelli solari o di pompe calore per climatizzazione ambiente e/o produzione acqua calda sanitaria;
- interventi finalizzati al risparmio energetico.

3. **Restauro e risanamento conservativo** (lett. c, art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001)
   Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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, nonché conformi a quelle previste dallo stru-

mento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi.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.

Si considerano interventi di "restauro e risanamento conservativo", a titolo esemplificativo:

- modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;
- adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali;
- demolizione e ricostruzione strutture interne di un fabbricato.

4. **Ristrutturazione edilizia** (lett. d, art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001).
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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria (lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020 e, dall'art. 14 comma 1-ter del Decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito in legge 15 luglio 2022, n. 91). A

seguito delle modifiche apportate dal Decreto Semplificazioni (D.L. 76/2020, convertito in legge n.120/2020) al Testo Unico dell'Edilizia, rientrano ora tra gli interventi di ristrutturazione edilizia "gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana".
La relazione illustrativa della disposizione, per quanto riguarda l'aumento volumetrico, precisa che *"L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. È evidente l'obiettivo della norma di evitare che la previsione nei piani di rigenerazione urbana di incentivi volumetrici in caso di interventi di demolizione e ricostruzione porti, in realtà, a qualificare l'intervento come una nuova costruzione soggetta ad un differente regime giuridico (in termini di titolo edilizio richiesto, onerosità dello stesso, disposizioni generali applicabili, ecc.)"*.
Si segnala che è intervenuta sulla definizione di "demolizione e ricostruzione" la Corte di Cassazione con Ordinanza del 6 giugno 2022, n. 18021. Secondo la Cassazione si potrebbe parlare di "ricostruzione" quando gli interventi di modifica dell'edificio preesistente si traducono non solo nell'esatto ripristino della costruzione precedente ma anche in qualsiasi modificazione che comporti un aumento della volumetria preesistente. Dalla nuova costruzione va tenuta invece distinta la ristrutturazione, che si traduce in un intervento di ripristino dell'edificio preesistente, che riguardi modificazioni esclusivamente interne, senza alterazioni delle sue componenti essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali e la copertura. Ciò che rileva ai fini della distinzione tra nuova costruzione e ristrutturazione è che non vi sia un aumento di volumetria o modificazione nella sagoma di ingombro.
Sulla differenza tra "ristrutturazione edilizia" e "nuova costruzione" si è soffermato di recente il Consiglio di Stato con sentenza n. 488 del 15 gennaio 2024, confermando che, laddove il manufatto sia stato totalmente trasformato, con conseguente creazione di un apprezzabile aumento volumetrico e di un disegno sagomale con connotati alquanto diversi da quelli della struttura originaria, l'intervento rientrerà nella nozione di nuova costruzione.
Successivamente, dapprima con la legge n. 34 del 2022 (art. 28 comma 5-bis lettera a) e in seguito con il c.d. Decreto Aiuti (Decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito in legge 15 luglio 2022, n. 91), viene ulteriormente modificata la definizione di "ristrutturazione edilizia" e viene inserita la dicitura "ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo", con l'obiettivo di rendere più facile la ricostruzione di immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo per legge; di conseguenza, anche in queste specifiche zone gli interventi di demolizione e costruzione e quelli di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiranno interventi di ristrutturazione edilizia anche laddove non siano mantenuti

sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e siano previsti incrementi di volumetria. Si considerano interventi di "ristrutturazione edilizia", a titolo esemplificativo:

- riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- recupero abitativo sottotetto;
- realizzazione solaio;
- realizzazione balcone;
- apertura finestre e porte finestre.

5. **Ristrutturazione urbanistica** (lett. f, art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001). *Interventi 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.*

Come puntualizza la Circolare del Ministero delle Finanze n. 57/E del 24.02.1998, *"è il caso di rilevare che gli interventi previsti in ciascuna delle categorie sopra richiamate sono, di norma, integrati o correlati ad interventi di categorie diverse; per esempio, negli interventi di manutenzione straordinaria sono necessarie, per completare l'intervento edilizio nel suo insieme, opere di pittura e finitura ricomprese in quelle di manutenzione ordinaria. Pertanto, occorre tener conto del carattere assorbente della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore", al fine dell'esatta individuazione degli interventi da realizzare e della puntuale applicazione delle disposizioni in commento".*

Opere interne

In linea generale le "opere interne" sono assimilate, ai fini IVA, ad interventi di manutenzione straordinaria.

Peraltro il Ministero delle Finanze, con Circolare n. 57/E del 1998 ha precisato quanto segue: *"La definizione di opere interne si riferisce, come è noto, alle diverse categorie rubricate nell'art. 31 della legge 457/78, le cui caratteristiche principali ed unificanti sono, in sintesi, l'assenza di alterazione dell'aspetto esterno degli edifici, nonché la natura di interventi edilizi che non comportino trasformazioni urbanistiche, oggetto di concessione edilizia. (... omissis ...) ... l'intervento interno in conformità del titolo abilitativo necessario, non deve eccedere il limite dell'intervento meramente edilizio, potendosi realizzare, quindi, opere comprese nella manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo, anche connesse con opere di manutenzione ordinaria.... è evidente come la modalità di intervento in commento riguardi la maggior parte delle opere eseguibili all'interno di una singola unità immobiliare, per le quali le opere stesse devono essere considerate nell'insieme della categoria di intervento edilizio di maggiore rilievo, come identificata all'art. 31 della legge 457/1978"*.

Modifica destinazione d'uso

In base a quanto disposto dalla legge 28 febbraio 1985 n. 47, compete alle singole Regioni regolamentare la disciplina delle modifiche di destinazione d'uso degli immobili.

Ai fini dell'eventuale applicazione di aliquote IVA ridotte legate ad interventi di "modifica destinazione d'uso" è necessario tenere presente che tali modifiche possono comportare anche "opere significative" che rientrano nelle tipologie comprese nell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

Il Ministero delle Finanze, nella Circolare 57/E del 24 febbraio 1998 ha precisato,

a titolo esemplificativo, che nella ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche i "mutamenti di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale": è quindi necessario fare riferimento anche in questo caso al titolo abilitativo, verificando di volta in volta i riferimenti di legge in esso contenuti, per determinare se la variazione è effettuata nel contesto di lavori riconducibili ad uno degli interventi per i quali si rende applicabile l'aliquota IVA ridotta al 10%.

Gli immobili agevolati

Per quanto riguarda le tipologie degli immobili che possono costituire oggetto di interventi di recupero "agevolato", si è consolidata nel tempo una evoluzione interpretativa a livello amministrativo che ha comportato l'estensione dell'aliquota ridotta anche ai lavori effettuati su edifici ed organismi edilizi a carattere non abitativo.

Sono pertanto interessati all'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% non soltanto gli interventi su edifici a carattere abitativo o ad essi assimilati, quali scuole, caserme, ospedali, case di riposo, ma anche immobili con diverse caratteristiche come uffici, negozi, alberghi, edifici di interesse artistico, ecc.

Per quanto riguarda ad es. la "ristrutturazione" di albergo, il Ministero delle Finanze - D.G. Tasse e II.II. ha confermato l'ammissibilità dell'agevolazione fiscale con Risoluzione 16 febbraio 1989 n. 551410.

Edifici assimilati alle case di abitazione

Fra le categorie di immobili presi in considerazione dal legislatore al fine di determinare quelli ai quali possono essere applicate, nei casi previsti dalla legge, le aliquote IVA ridotte, vi è anche quella dei cosiddetti "edifici assimilati ai fabbricati non di lusso". Per tale categoria di immobili è prevista l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% non solo relativamente alle cessioni di beni finiti destinati ad interventi di recupero ma anche per quelli destinati alla loro costruzione. La norma di riferimento è sempre il D.P.R. n. 633/1972, più precisamente i nn. 127-quinquies e sexies, tabella A, parte III, che prevedono l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% per le cessioni di beni, escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la costruzione degli edifici assimilati ai fabbricati di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949 n. 408 e successive modificazioni. Un'elencazione, peraltro non tassativa, di tali fabbricati è contenuta nell'art. 2, comma 2, R.D.L. 1094 del 21 giugno 1938, convertito nella legge 35 del 5 gennaio 1939, che fa riferimento a:

- edifici scolastici;
- caserme;
- ospedali;
- case di cura;
- ricoveri;
- colonie climatiche;
- collegi;
- educandati;
- asili infantili;
- orfanotrofi;

e simili.

Fanno inoltre parte della categoria di edifici in esame anche gli immobili destinati al culto cattolico, quali chiese, santuari, oratori pubblici e semi-pubblici, oltre a quelli di culto non cattolico ammessi dallo Stato, a norma dell'art. 12 del R.D. 289 del 28 febbraio 1930.
Con la Circolare n. 1/E del 2 marzo 1994, il Ministero delle Finanze ha esteso l'applicazione dell'IVA ridotta "anche ad edifici che, pure se non sono precipuamente destinati ad ospitare collettività, sono utilizzati per il perseguimento delle finalità di istruzione, cura, assistenza e beneficenza", chiarendo altresì che "l'esercizio di attività volte al perseguimento di finalità di interesse collettivo deve trovare

rispondenza nelle caratteristiche strutturali dell'immobile".

Urbanizzazioni e altri interventi agevolati

Il n. 127-quinquies, tabella A, parte III, allegata al D.P.R. n. 633/1972, individua inoltre ulteriori tipologie di interventi per i quali è prevista l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10%:

1. Realizzazione opere di urbanizzazione: sono quelle elencate nell'art. 4 della legge n. 847 del 29.09.1964, fra le quali rientrano ad esempio:
   a. fognature
   b. reti idriche
   c. asili nido e scuole materne
   d. scuole dell'obbligo
   e. mercati di quartiere
   f. delegazioni comunali
   g. chiese ed altri edifici per servizi religiosi
   h. impianti sportivi di quartiere
   i. centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie.

2. Realizzazione impianti di produzione e reti di distribuzione calore-energia e di energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica ed eolica.

3. Realizzazione impianti di depurazione destinati ad essere collegati a reti fognarie anche intercomunali e ai relativi collettori di adduzione.

Impianti solari termici

Per quanto riguarda gli "impianti di produzione e reti di distribuzione calore-energia e di energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica ed eolica", va precisato che con le risoluzioni 334359 del 9 febbraio 1982 e 333154 del 30 ottobre 1981, il Ministero delle Finanze aveva inizialmente limitato l'applicazione dell'agevolazione agli impianti che immettevano calore o energia in apposite reti urbane, per essere impiegato da utenze civili o commerciali e industriali (c.s. "teleriscaldamento"). Successivamente l'Agenzia ha peraltro esteso tale ambito applicativo, fornendo ulteriori chiarimenti nelle risposte fornite ad alcune istanze di interpello; sulla base di tali indicazioni era stata sostanzialmente ammessa la possibilità di applicare genericamente l'aliquota IVA ridotta al 10% alle "cessioni di pannelli solari utilizzati in genere per la produzione di acqua calda". Più recentemente la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 269/E del 27.09.2007, ha fissato con estrema chiarezza le principali casistiche e le relative modalità applicative delle aliquote IVA. I chiarimenti forniti dall'Agenzia riguardano le cessioni di:

1) "impianti termici ad energia solare, definiti anche kit solari, la cui funzione essenziale è quella di sfruttare al meglio l'irradiazione solare per trasformarla in energia termica";
2) "singole parti componenti dei citati kit solari, quali i pannelli solari, i bollitori specifici per tali impianti, le pompe di alimentazione del flusso del liquido termovettore tra pannelli solari e bollitori all'interno dell'impianto".

Nel ribadire l'applicabilità dell'aliquota IVA ridotta al 10% sulle cessioni di "impianti di produzioni e reti di distribuzione calore-energia… da fonte solare, fotovoltaica ed eolica" (a cui sono assimilati gli impianti termici solari), ai sensi del n. 127-quinquies, tabella A, parte III del D.P.R. n. 633/1972, l'Agenzia limita invece l'applicabilità dell'aliquota IVA 10% in caso di cessione dei "componenti" sopra menzionati, utilizzati per la realizzazione degli impianti solari termici. Più precisamente:

1) alla cessione dei beni finiti forniti per la costruzione degli impianti di cui sopra l'aliquota IVA 10% resta applicabile solamente "se detti beni sono acquistati da soggetti che rilasciano, sotto la propria responsabilità, un'apposita dichiarazione al cedente dalla quale risulti che i beni acquistati sono destinati ad essere impiegati per l'installazione o costruzione degli impianti in argomento";

2) l'aliquota IVA ridotta si renderà applicabile esclusivamente per le cessioni che intervengono nell'ultima fase di commercializzazione del bene, con la conseguenza che il beneficio non può essere riconosciuto se la cessione interviene nei confronti di un soggetto operante nelle fasi intermedie di commercializzazione (quindi non potrà essere applicata per le cessioni da fornitore a commerciante).

In sostanza, l'agevolazione resterà applicabile alle sole cessioni dei componenti di impianti termici solari (quali pannelli solari, bollitori e pompe) effettuate nei confronti di soggetti dediti all'installazione o costruzione di impianti termici ad energia solare nonché degli utilizzatori finali che rilascino, sotto la propria responsabilità, una specifica "dichiarazione di responsabilità" circa l'utilizzazione dei beni per la costruzione degli impianti di cui al n. 127-quinquies.

Impianti solari fotovoltaici

Gli stessi principi sopra richiamati si rendono applicabili anche per quanto riguarda gli impianti fotovoltaici ed i loro componenti. Già con la Circolare n. 46/E del 19 luglio 2007, l'Agenzia delle Entrate aveva precisato che in caso di acquisto o realizzazione di impianti fotovoltaici si rende applicabile l'aliquota IVA ridotta 10% "ai sensi del n. 127-quinquies della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. n. 633 del 1972, che prevede l'applicazione di detta aliquota, fra l'altro, per impianti di produzione e reti di distribuzione calore-energia e di energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica ed eolica". Quindi, esattamente come avviene per gli impianti solari termici, anche in questo caso i kit/impianti solari fotovoltaici completi dovranno essere ceduti con aliquota IVA ridotta 10% sia nel passaggio da fornitore a distributore che in quelli successivi.

Più recentemente, la risoluzione n. 474/E dell'Agenzia delle Entrate del 05.12.2008 ha ribadito che le cessioni di "componenti" di impianto potranno invece fruire dell'aliquota IVA 10% "esclusivamente se detti beni sono acquistati da soggetti che rilasciano, sotto la propria responsabilità, un'apposita dichiarazione al cedente dalla quale risulti che i beni acquistati sono destinati ad essere impiegati per l'installazione o costruzione degli impianti in argomento". Resta inteso che, nel caso in cui la destinazione d'uso dei componenti o impianti acquistati sia relativa alla nuova costruzione di una "casa di abitazione non di lusso", si renderà applicabile l'aliquota IVA ridotta al 4%, permanendo per queste tipologie di prodotto la caratteristica di "beni finiti".

LE PRESTAZIONI DI SERVIZI

Anche le prestazioni di servizi relative alla realizzazione o al recupero di immobili possono essere assoggettate alle aliquote IVA ridotte (4% e 10%).

Prestazioni soggette ad aliquota IVA 4%
In base a quanto previsto dalla Tabella A, parte II, n. 39, del D.P.R. 633/1972, sono soggette all'aliquota IVA del 4 per cento le prestazioni di servizi, relative alla nuova costruzione di:

- fabbricati "Tupini", svolte nei confronti di imprese costruttrici (soggetti che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita);
- fabbricati "Tupini", svolte nei confronti di cooperative edilizie e loro consorzi, anche a proprietà indivisa, se per i soci ricorrono i requisiti "prima casa";
- fabbricati adibiti ad abitazione, svolte nei confronti di soggetti che hanno i requisiti "prima casa";
- fabbricati rurali, destinati a uso abitativo del proprietario del terreno o di altri addetti alla coltivazione dello stesso o all'allevamento del bestiame, purché permanga l'originaria destinazione (devono sussistere i requisiti previsti dal decreto legge n. 557 del 30.12.1993).

L'aliquota IVA 4% si rende inoltre applicabile nei seguenti casi:

- ampliamento e completamento di fabbricati "Tupini", fabbricati "prima casa" e fabbricati rurali destinati ad uso abitativo;
- prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto per gli interventi di superamento delle barriere architettoniche.

Prestazioni soggette ad aliquota IVA 10%
La Tabella A, parte III, n. 127-septies e 127-quarterdecies del D.P.R. 633/72 stabilisce che sono soggette ad aliquota IVA del 10 per cento le prestazioni, relative a nuove costruzioni, concernenti:

- fabbricati "Tupini", svolte nei confronti di soggetti diversi da quelli che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita (ad esempio, per locazione);
- fabbricati assimilati a quelli "Tupini";
- edifici destinati a finalità di istruzione, cura, assistenza e beneficenza;
- case di abitazione non di lusso quando non ricorrono i requisiti "prima casa";
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria ex articolo 4, legge n. 847/1964 e assimilate.

È inoltre applicabile l'aliquota IVA ridotta al 10% per:

- prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto aventi a oggetto interventi di recupero di cui alle lettere a, b, c, d, f dell'articolo 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001 (cioè manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica).

La manovra finanziaria 2010 (legge 23 dicembre 2009 n.191, art.2 comma 11) ha confermato la possibilità di applicare

l'IVA agevolata al 10% sulle prestazioni di servizi relative ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia "per gli anni 2010, 2011, 2012 e successivi". Nel caso di interventi relativi ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, i lavori devono riguardare "fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata".

Ricordiamo che con "prevalente destinazione abitativa privata" si fa riferimento a singole unità immobiliari a destinazione abitativa indipendentemente dall'effettivo utilizzo delle stesse e relative pertinenze; interi fabbricati con più del 50 per cento della superficie dei piani sopra terra destinata ad abitazione privata, per gli interventi sulle parti condominiali. Possono fruire dell'agevolazione anche gli edifici di edilizia residenziale pubblica, a condizione che siano caratterizzati dalla prevalente destinazione abitativa, e gli "edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso". In quest'ultimo caso è però necessario – vedi circolare Ministero Finanze n. 71/E del 07.04.2001 - che tali edifici costituiscano stabile residenza di collettività, come nel caso di orfanotrofi, ospizi e conventi (mentre restano esclusi gli edifici non caratterizzati dalla "stabile residenza", come scuole, caserme e ospedali). In questi casi la fatturazione della prestazione deve però tenere conto dei cosiddetti "beni significativi", individuati con il decreto ministeriale 29 dicembre 1999: *ascensori e montacarichi; infissi esterni ed interni; caldaie; videocitofoni; apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria; sanitari e rubinetterie da bagno; impianti di sicurezza*. Nel caso in cui questi beni siano impiegati nella prestazione, l'aliquota ridotta spetterà fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento, al netto dei predetti beni.

Esempio: realizzazione nuovo impianto di riscaldamento con sostituzione caldaia. Se l'intervento ha un costo complessivo di 5.000 euro, costituito dal costo della caldaia (euro 3.000) oltre alle spese di installazione (euro 2.000), la rappresentazione in fattura del costo caldaia dovrà essere suddivisa in due parti:

1) la prima parte, pari al valore della prestazione e dei materiali e beni non significativi impiegati (es. tubi, fili), pari a 2.000 euro, verrà assoggettata ad aliquota IVA 10%;

2) la seconda parte, pari a 1.000 euro, dovrà invece essere fatturata con aliquota IVA ordinaria 22%.

Se però il valore del bene significativo è superiore al 50% del valore complessivo della prestazione, l'aliquota IVA del 10% si applicherà a tale bene, solo fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di manutenzione e quello dei beni stessi; se il valore del bene significativo è pari o inferiore al 50% del valore complessivo della prestazione, l'aliquota IVA del 10% si applicherà a tutto il corrispettivo. Questo è quanto è stato ribadito dall'Agenzia delle Entrate con risoluzione n. 25 del 06.03.2015. Con tale provvedimento, l'Amministrazione finanziaria ha esaminato l'applicazione della disciplina sopra illustrata nel caso in cui i beni significativi siano realizzati direttamente dall'impresa artigiana che, sulla base di contratti di appalto commissionati dagli utenti finali, provvede anche all'installazione degli stessi; nella fattispecie i beni significativi sono infissi su misura. Sia nel caso in cui le operazioni poste in essere siano riconducibili a un contratto di cessione con posa in opera sia nel caso in cui siano riconducibili a un contratto di appalto, ai fini dell'individuazione dell'aliquota IVA applicabile, la fornitura degli infissi rileverà come fornitura di beni significativi. Ne consegue che, in entrambe le ipotesi, l'aliquo-

ta IVA agevolata del 10% sarà applicabile al valore degli infissi costruiti dall'azienda installatrice entro i limiti previsti per i "beni significativi".

L'art. 1, comma 19, della Legge 2015/2017 (Legge di Bilancio 2018) ha fornito ulteriori interpretazioni in materia. Ha chiarito che "l'individuazione dei beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio e delle parti staccate si effettua in base all'autonomia funzionale delle parti rispetto al manufatto principale, come individuato nel citato D.M. 29 dicembre 1999; come valore dei predetti beni deve essere assunto quello risultante dall'accordo contrattuale stipulato dalle parti contraenti, che deve tenere conto solo di tutti gli oneri che concorrono alla produzione dei beni stessi e, dunque, sia delle materie prime che della manodopera impiegata per la produzione degli stessi e che, comunque, non può essere inferiore al prezzo di acquisto dei beni stessi". Quindi le parti staccate che non sono connotate da un'autonomia funzionale rispetto al bene principale rientreranno nel valore dello stesso (la Legge di Bilancio ha sostanzialmente codificato quanto interpretato da parte dell'Amministrazione finanziaria con circolare n. 12/E dell'8 aprile 2016). "La fattura emessa ai sensi dell'articolo 21 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, dal prestatore che realizza l'intervento di recupero agevolato deve indicare, oltre al servizio che costituisce l'oggetto della prestazione, anche i beni di valore significativo, individuati con il predetto decreto del Ministro delle Finanze 29 dicembre 1999, che sono forniti nell'ambito dell'intervento stesso".

Come ha precisato il Ministero delle Finanze, con la circolare n. 71 del 07.04.2000, "deve ritenersi che l'aliquota IVA ridotta competa anche nell'ipotesi in cui l'intervento di recupero si realizzi mediante cessione con posa in opera di un bene, poiché l'apporto della manodopera assume un particolare rilievo ai fini della qualificazione dell'operazione. L'oggetto della norma agevolativa è infatti costituito dalla realizzazione dell'intervento di recupero, a prescindere dalle modalità utilizzate per raggiungere tale risultato".

Per distinguere la vendita da un contratto di appalto, nell'ipotesi in cui alla prestazione di "fare" si affianca quella di "dare", occorrerà accertarsi se, per volontà delle parti, a prevalere sia l'attività lavorativa prestata o la materia.
Se assume maggior rilievo l'obbligazione di facere, si avrà un appalto, mentre se assume maggior rilievo il trasferimento della proprietà dietro pagamento di un prezzo, si avrà cessione con posa in opera.

La Corte di Cassazione, con sentenza 17 gennaio 2014, n. 872, ebbe modo di precisare che sono da considerarsi contratti di vendita quelli "concernenti la fornitura ed eventualmente la posa in opera, qualora l'assuntore dei lavori sia lo stesso fabbricante o chi fa abituale commercio dei prodotti e dei materiali di che trattasi".

L'applicazione di questo principio però resta ancora controversa.

SANZIONI E RESPONSABILITÀ DEL VENDITORE

In caso di applicazione di aliquota IVA errata, è opportuno operare una distinzione tra "applicazione di aliquota IVA inferiore" e "applicazione di aliquota IVA superiore".

Applicazione di aliquota IVA inferiore

La regola generale prevede che, per una applicazione non corretta di aliquote IVA ridotte, ai sensi dell'art. 6, comma 1 del decreto legislativo 471/1997, al soggetto obbligato all'emissione della fattura venga applicata una sanzione che può andare dal 90% al 180% dell'imposta indicata in misura non inferiore a quella dovuta, con un minimo previsto pari a 500 euro.

È prevista anche una sanzione, ai sensi dell'art. 5 comma 4 del decreto legislativo 471/1997, che può andare dal 90% al 180% dell'imposta o della differenza di credito, per l'infedele dichiarazione IVA.

Il cessionario o committente è obbligato a regolarizzare l'emissione della fattura con la procedura di cui all'art. 6 comma 8 del decreto legislativo 471/97. In caso di omessa regolarizzazione è prevista una sanzione del 100% dell'imposta, con un minimo previsto pari a 250 euro.

Applicazione di aliquota IVA superiore

È prevista che venga applicata al soggetto cessionario o committente una sanzione amministrativa che va da un minimo di 250 euro a un massimo di 10.000 euro, ai sensi dell'art. 6 comma 6 del decreto legislativo 471/1997. Non è prevista alcuna sanzione per il cedente.

Va ricordato che, in base a quanto precisato dal Ministero delle Finanze con Risoluzione 361705 del 05.01.1979 l'operatore economico che effettua la cessione o la prestazione di servizi deve assicurarsi in concreto che sussistano i presupposti per l'applicazione dell'IVA ridotta, non avendo carattere esimente da "sanzioni" l'eventuale dichiarazione rilasciata dal committente dei lavori circa la sussistenza dei requisiti per la concessione del beneficio fiscale applicabile. Successivamente, con le Circolari n. 1/E del 2 marzo 1994 e n. 22/E del 30 marzo 1998, il Ministero delle Finanze ha ribadito che l'applicazione delle aliquote IVA ridotte è subordinata al rilascio, da parte dell'acquirente, e sotto la sua responsabilità, di una "dichiarazione" circa l'utilizzazione dei beni finiti.

L'Amministrazione Finanziaria ha sempre ricondotto l'applicazione delle aliquote IVA ridotte relative ad interventi edilizi ad un presupposto oggettivo legato all'effettiva destinazione del bene ceduto ad uno degli interventi "agevolati" per legge; è pertanto ammissibile l'acquisto ad aliquota IVA ridotta anche da parte di chi non risulti direttamente intestatario del titolo abilitativo (es.: Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività). Nella sostanza si deve ribadire che chi effettua la cessione di beni o la prestazione di servizi applicando aliquote IVA ridotte è sempre responsabile per l'aliquota applicata, a meno che non sia in grado di dimostrare, a fronte di contestazioni da parte dell'Amministrazione finanziaria, che la scelta operata è stata causata da oggettive condizioni di incertezza normativa, oppure dal fatto che il proprio cliente ha occultato, falsificato o compiuto atti che lo hanno indotto all'errore. Per questo motivo è opportuno che il venditore richieda sempre una copia del titolo abilitativo relativo all'intervento edilizio, in modo tale da poter effettuare i necessari riscontri tra quanto dichiarato dal cliente e l'effettivo impiego dei beni acquistati. La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 3291 del 2 marzo 2012, ha precisato e ribadito che l'unico responsabile della correttezza dell'aliquota IVA applicata alla

cessione o alla prestazione eseguita è il soggetto che emette la fattura; resta a suo carico l'onere di provare la sussistenza delle circostanze di fatto e delle norme che consentono di applicare una aliquota IVA differente rispetto a quella ordinaria. Per questo motivo, anche a fronte di una puntuale dichiarazione rilasciata dal cessionario o committente, che possa indurre all'applicazione di un'aliquota ridotta, il cedente non è esonerato da responsabilità. Va inoltre sottolineato che l'acquirente, nel caso in cui venga meno la destinazione agevolata dei beni acquistati, è tenuto a comunicare tale variazione al venditore, a parziale rettifica di quanto dichiarato, affinché quest'ultimo possa emettere nota di addebito ai fini del pagamento della maggiore imposta dovuta ex articolo 26, comma 1, D.P.R. n. 633/1972.

Segnaliamo infine che il Decreto legge "liberalizzazioni" o "Cresci Italia" (decreto legge n. 1/2012, art. 93) ha eliminato il divieto di rivalsa dell'IVA oggetto di accertamento o rettifica delle dichiarazioni, riscrivendo l'art. 60 del D.P.R. 633/72 ("Testo Unico IVA").

Il nuovo articolo stabilisce che il contribuente ha diritto di rivalersi dell'imposta o della maggiore imposta relativa ad avvisi di accertamento o rettifica nei confronti dei cessionari dei beni o dei committenti dei servizi soltanto a seguito del pagamento dell'imposta o della maggiore imposta, delle sanzioni e degli interessi, conseguenti ad un eventuale accertamento da parte del Fisco.

LE DICHIARAZIONI DI RESPONSABILITÀ

IVA 4% - Privati

Spettabile

_____

_____

Il sottoscritto _____
residente in _____

dichiara sotto la propria personale responsabilità, che i materiali idraulici, sanitari e da riscaldamento relativi a:

ordine n. _____ del _____

sono destinati alla costruzione o ampliamento di un fabbricato avente le caratteristiche di cui all'art. 13 della legge 2 luglio 1949 n. 408, ovvero di fabbricato rurale di cui al punto 21-bis, tabella A, parte II, D.P.R. n. 633/1972,

sito in _____

Allego copia del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune (ovvero Denuncia Inizio Attività/Segnalazione Certificata Inizio Attività inviata al Comune)

di _____ in data _____

che costituisce titolo abilitativo idoneo all'effettuazione dei lavori sopra descritti ed è tutt'ora valido ed efficace ai sensi della normativa urbanistico-edilizia vigente.
Il sottoscritto, consapevole delle eventuali responsabilità e conseguenze derivanti da una dichiarazione mendace richiede pertanto l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 4% sulle cessioni dei beni finiti destinati a tale intervento, secondo quanto previsto dal punto 24, tabella A, parte II, D.P.R. n. 633/1972.
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'art. 26, comma 1, del D.P.R. n. 633/1972 e successive modificazioni.

Data: _____ Firma: _____

LE DICHIARAZIONI DI RESPONSABILITÀ

IVA 10% - Privati

Spettabile

_____

_____

Il sottoscritto _____
residente in _____

dichiara sotto la propria personale responsabilità, che i materiali idraulici, sanitari e da riscaldamento relativi a:

ordine n. _____ del _____

sono destinati al seguente intervento di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 ("Testo Unico Edilizia"):

- restauro e risanamento conservativo (lett. c, art. 3 comma 1, D.P.R. 380/2001) ☐
- ristrutturazione edilizia (lett. d, art. 3 comma 1, D.P.R. 380/2001) ☐
- ristrutturazione urbanistica (lett. f, art. 3 comma 1, D.P.R. 380/2001) ☐

L'intervento verrà effettuato presso l'immobile sito in: _____
_____
(indirizzo)

Allego copia della seguente documentazione:

☐ Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di _____ in data _____
☐ Denuncia di Inizio Attività inviata al Comune di _____ in data _____
☐ Segnalaz. Certif. inizio attività inviata al Comune di _____ in data _____

che costituisce titolo abilitativo idoneo all'effettuazione dei lavori sopra descritti ed è tutt'ora valido ed efficace ai sensi della normativa urbanistico-edilizia vigente.
Il sottoscritto, consapevole delle eventuali responsabilità e conseguenze derivanti da una dichiarazione mendace richiede pertanto l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% sulle cessioni dei beni finiti destinati a tale intervento, secondo quanto previsto dal punto 127-terdecies, tabella A, parte III, D.P.R. n. 633/1972.
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'art. 26, comma 1, del D.P.R. n. 633/1972 e successive modificazioni.

Data: _____ Firma: _____

Contenuti di redazione
a cura di ANGAISA

dott. Corrado Oppizzi
dott.ssa Melissa Petrella

Via G. Pellizza da Volpedo, 8 - 20149 Milano
Tel.: 02 43990459 - info@angaisa.it
www.angaisa.it