

Una ricognizione dell'applicazione dell'aliquota del 4% nel settore dell'edilizia abitativa

DATASTAMPA6901

DATASTAMPA6901

Iva minima, le istruzioni fiscali

Prima casa e non solo: quando e come si applica lo sconto

Pagine a cura

di **FRANCO RICCA**

Prima casa, ma non solo: l'aliquota Iva minima del 4%, applicata dall'Italia in forza di disposizioni unionali speciali a lunghissima gittata, interessa anche altre operazioni che ruotano intorno all'edilizia abitativa un tempo definita "economica e popolare". Nel comparto immobiliare, è comunque di gran lunga prevalente l'aliquota agevolata del 10%, che ha un vasto raggio d'azione, mentre quella ordinaria del 22% si applica, in sostanza, alle abitazioni di lusso, nonché ai terreni edificabili e (ma non sempre) ai fabbricati strumentali.

Il tema delle eccezioni permanenti, che pregiudicano l'uniformità delle regole, è stato recentemente agitato dalla Commissione europea (si veda *ItaliaOggi Sette* del 13 ottobre scorso). Sembra dunque avere mancato l'obiettivo di una maggiore armonizzazione la direttiva Ue 2022/542 del Consiglio del 5 aprile 2022, efficace dal 1° gennaio scorso, che ha revisionato le disposizioni della direttiva Iva in materia di aliquote ridotte. E così si profila la possibilità di un nuovo e più deciso intervento del legislatore dell'Ue.

La questione offre spunto per una mappatura dell'ambito di applicazione dell'aliquota del 4% nel settore edile (si vedano le tabelle in pagina e nelle pagine 8 e 9), attraverso un prontuario che riassume le operazioni che vi rientrano e le principali indicazioni fornite in merito dall'amministrazione finanziaria.

I requisiti "prima casa". Poiché l'aliquota minima concerne in larga misura la compravendita e la costruzione della "prima casa", è opportuno ricordare sinteticamente quali sono i requisiti richiesti dalla legge, indicati nella nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al dpr 26 aprile 1986, n. 131, il cui contenuto è stato trasfuso nella nota I all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al nuovo Testo unico registro e altri tributi indiretti approvato con dlgs. n. 123 del 1° agosto

2025, applicabile dal 1° gennaio 2026. I requisiti valgono sia per l'applicazione dell'aliquota Iva del 4% sugli acquisti imponibili al tributo, sia per l'applicazione dell'aliquota dell'imposta proporzionale di registro del 2% nel caso di acquisti non assoggettati all'Iva.

Caratteristiche dell'abitazione. Fino al 31 dicembre 2013, ai fini dell'agevolazione era richiesto che l'abitazione da acquistare non avesse le caratteristiche per essere classificata "di lusso" in base alle disposizioni del dm lavori pubblici del 2 agosto 1969. Questo criterio è stato sostituito dalla classificazione catastale, essendo ora escluse dall'agevolazione le abitazioni classificate nelle categorie A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli e palazzi di pregio).

Requisiti soggettivi. Sotto il profilo soggettivo, l'acquirente deve essere in possesso, nel momento in cui si realizza l'effetto traslativo, dei seguenti requisiti, da dichiarare nell'atto d'acquisto:

a) l'abitazione deve essere situata nel comune in cui egli ha la propria residenza, oppure, se diverso, in quello in cui svolge la propria attività. Nel caso in cui, al momento dell'acquisto, l'acquirente non risieda nel comune in cui si trova l'immobile, egli può ugualmente beneficiare dell'agevolazione purché dichiarare di impegnarsi a trasferire la residenza entro diciotto mesi dalla data dell'atto notarile. Il requisito non è richiesto al personale in servizio permanente nelle forze armate o nelle forze di polizia a ordinamento militare, nonché a quello dipendente delle forze di polizia a ordinamento civile (art. 66, comma 1, della legge n. 342 del 21 novembre 2000). Disposizioni speciali sono previste per gli acquirenti che si sono trasferiti all'estero per ragioni di lavoro;

b) l'acquirente non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti reali di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, relativi ad altra casa di abitazione situata nello stesso comune in cui si trova l'immobile che intende acquistare;

c) l'acquirente non deve essere titolare, neppure pro-quota, di diritti di proprietà (anche nuda), usufrutto, uso, abitazione su altra casa, ovunque situata nel territorio nazionale, acquistata da egli stesso o dal coniuge beneficiando di una delle disposizioni agevolative "prima casa" emanate dal 1982 in poi. Con l'art. 1, comma 55, della legge 208 del 28 dicembre 2015, al fine di favorire il mercato immobiliare, è stato previsto che, ai fini della verifica dei requisiti previsti dalla nota II-bis, non si tiene conto della "prima casa" posseduta dal contribuente al momento dell'acquisto della nuova abitazione, a condizione che venga rivenduta entro due anni dalla data dell'atto del nuovo acquisto (tale termine è stato così elevato, in sostituzione del precedente termine di un anno, dall'art. 1, comma 116, legge n. 207 del 30 dicembre 2014).

Utilizzo della "prima casa". Diversamente dal passato, la legge non contempla alcun vincolo in merito all'utilizzazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" (in tal senso, espressamente, la risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 86 del 20 agosto 2010). Non è dunque necessario (fatto salvo quanto previsto al fine di evitare la decadenza dall'agevolazione nel caso di vendita della "prima casa" prima del decorso di cinque anni dall'acquisto) l'utilizzo diretto dell'alloggio da parte dell'acquirente, il quale può quindi farne l'uso che crede, per esempio concederlo in locazione. Questa conclusione, disattesa da qualche pronuncia della Corte di cassazione, trova implicita conferma nell'ordinanza della Corte costituzionale n. 46 del 9 febbraio 2009.

— © Riproduzione riservata —



L'Iva del 4% nel settore edilizio

N.ro	Operazione	Annotazioni e prassi
1	Prima casa - Cessione Cessioni di abitazioni (ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9), ancorché non ultimate, nei confronti di persone fisiche che possiedono i requisiti di legge (n. 21, tab. A/II, allegata al dpr 633/1972)	I requisiti "prima casa" sono indicati nella nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al dpr n. 131/1986 (dall'1/1/2026 occorre fare riferimento alla nota I all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al nuovo Testo Unico Registro approvato con dlgs. n. 123/2025). Tra i principali chiarimenti in merito a detti requisiti si vedano le circolari n. 1/E del 2/3/1994, n. 19 dell'1/3/2001 e n. 38 del 12/8/2005. Con risoluzione n. 14 del 13/1/96, l'aliquota 4% è stata ritenuta applicabile anche se l'alloggio acquistato come prima casa è situato in un residence dotato di servizi comuni di varia natura gestiti secondo particolari modalità, purché l'alloggio sia idoneo a soddisfare esigenze abitative. L'aliquota ridotta è applicabile anche se la vendita riguarda una casa non ultimata; in tal caso, l'appalto relativo al completamento deve ritenersi anch'esso soggetto alla stessa aliquota agevolata (vedi n. 6). Le fatture relative ad acconti corrisposti in base al contratto preliminare possono essere assoggettate ad aliquota del 4% se l'acquirente dichiara, in tale sede, di possedere i requisiti previsti, ovvero di impegnarsi a possederli entro la stipulazione dell'atto di compravendita. Nel caso in cui, mancando tale dichiarazione, gli acconti siano stati assoggettati ad aliquota più elevata e l'acquirente, prima della stipulazione dell'atto, venga in possesso dei requisiti, il venditore può emettere nota di credito per la restituzione della differenza d'imposta senza il limite temporale di un anno previsto dall'art. 26, terzo comma, dpr n. 633/1972 (ris. 17/10/2001, n. 161). Con ris. n. 25 del 25/2/2005, riguardante l'imposta di registro ma estensibile all'Iva, l'AE ha riconosciuto applicabile l'aliquota ridotta all'acquisto di un piccolo immobile adiacente alla "prima casa" e destinato all'ampliamento di questa. Ciò a condizione che l'alloggio ampliato non acquisisca le caratteristiche "di lusso" (categoria catastale A1, A8 e A9). Qualora il contratto preliminare per persona da nominare per l'acquisto di un alloggio indichi una data certa per l'eventuale nomina dell'effettivo acquirente da parte dello stipulante, a seguito della nomina di un acquirente in possesso dei requisiti prima casa è consentita l'emissione della nota di variazione in diminuzione dell'Iva (ris. 212 dell'11/8/2009). L'aliquota ridotta non è estensibile alla cessione dell'arredamento dell'alloggio, anche se effettuata con prezzo "a corpo" trattandosi di due cessioni distinte e autonome (risposta AE n. 25 del 14/4/2021).

L'Iva del 4% nel settore edilizio

N.ro	Operazione	Annotazioni e prassi
2	Prima casa - Cessione effettuata dall'impresa di ripristino Cessione, da parte dell'impresa di ripristino, di unità immobiliari sottoposte ad interventi di recupero, in presenza dei requisiti prima casa (circ. n. 1/1994)	Le cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato oggetto di un intervento di ristrutturazione, effettuate dalla stessa impresa che ha eseguito i lavori, sono soggette all'aliquota del 10%. Tuttavia, le porzioni abitative cedute ad acquirenti in possesso dei requisiti "prima casa" sono soggette all'aliquota del 4% (circolare n. 1/E del 2/3/1994). Tale aliquota non è però applicabile ai lavori di ristrutturazione (circolare n. 11 del 16/2/2007).
3	Pertinenza prima casa - Cessioni Unità immobiliari costituenti pertinenza della prima casa (n. 21, tab. A/II)	L'aliquota del 4% si applica limitatamente all'acquisto, anche con atto separato, di una pertinenza per ciascuna categoria catastale C2, C6 e C7. Secondo la ris. n. 32 del 16/2/2006, ai terreni pertinenziali l'aliquota ridotta è applicabile a condizione che il terreno sia "graffato" in catasto al bene principale, cioè sia censito unitariamente. In assenza della "graffatura", non è possibile estendere l'agevolazione alle aree pertinentziali, indipendentemente dal fatto che siano iscritte autonomamente al catasto terreni o siano censite alla "partita 1" (aree di enti urbani e promiscui). Diverso l'orientamento della Corte di cassazione, secondo cui l'aliquota ridotta è applicabile alle pertinenze in generale, indipendentemente dalla categoria catastale (ex multis, sentenza n. 6259/2013). L'agevolazione è applicabile anche nel caso di acquisto di una nuova autorimessa pertinenziale, previa cessione della precedente (ris. n. 30/E del 1°/2/2008). Ai fini fiscali, non esiste una nozione di pertinenza divergente da quella di cui agli articoli 817 e ss, c.c. I presupposti fondamentali per la sussistenza del vincolo pertinenziale sono due: l'elemento soggettivo, rappresentato dalla volontà effettiva di creare un vincolo di strumentalità e complementarità funzionale tra due beni, che deve risultare dall'atto di cessione, e l'elemento oggettivo, consistente nel rapporto funzionale corrente tra la cosa principale e quelle accessorie (ris. 149 dell'11/4/2008).
4	Pertinenza prima casa - Costruzione Realizzazione di unità immobiliari costituenti pertinenza della prima casa (n. 39, tab. A/II)	L'aliquota agevolata prevista per l'acquisto, anche con atto separato, delle unità pertinentziali di cui al precedente n. 3, può applicarsi alla realizzazione dell'autorimessa destinata a pertinenza della "prima casa", purché risulti il vincolo pertinenziale (ris. n. 39 del 17/3/2006).

5	Prima casa - Costruzione Appalto relativo alla costruzione di abitazione non di lusso costituente prima casa per il committente (n. 39, tab. A/II)	Il privato committente deve possedere i requisiti prima casa sia nel momento in cui si considerano effettuate, ai sensi dell'art. 6, dpr 633/72, le singole prestazioni rese dalle imprese (emissione delle fatture o pagamento degli acconti), sia all'atto della consegna del bene realizzato; egli dovrà, pertanto, manifestare la propria condizione all'appaltatore al momento dell'effettuazione di ciascuna operazione. Qualora i requisiti non sussistano all'atto delle singole prestazioni, ma vengano ad esistenza all'atto della consegna del bene, l'appaltatore potrà emettere la nota di credito per la restituzione della differenza d'imposta (cir. n. 1/E del 2/3/1994). L'aliquota del 4% è applicabile anche ai lavori extracapitolato fatturati dall'impresa appaltatrice direttamente al socio della cooperativa edilizia futuro assegnatario dell'abitazione, anziché alla cooperativa appaltante (ris. 22 del 22/2/2011).
6	Prima casa - Completamento e ampliamento Appalto relativo al completamento, oppure all'ampliamento, dell'abitazione non di lusso costituente prima casa per il committente (n. 39, tab. A/II)	Le agevolazioni fiscali previste per la costruzione si applicano anche all'ampliamento ed al completamento degli edifici già costruiti o in corso di costruzione (art. 1, legge 19/7/1961, n. 659). L'aliquota agevolata si applica anche ai lavori di ampliamento della "prima casa", a condizione che non conducano alla realizzazione di una distinta unità immobiliare e che non comportino l'acquisizione delle caratteristiche per la classificazione nelle categorie di lusso (circolare n. 19/E del 1/3/2001). Per lavori di completamento devono intendersi quelli che vengono effettuati in ottemperanza alla licenza edilizia e senza i quali l'immobile non potrebbe considerarsi ultimato. Sono esclusi, quindi, i lavori eseguiti dopo il rilascio del certificato di abitabilità (ris. n. 330968 del 7/4/1981).
7	Prima casa - Assegnazioni Assegnazioni, anche in godimento, di abitazioni non di lusso costituenti prima casa, fatte ai soci dalle cooperative edilizie e loro consorzi (n. 26, tab. A/II)	Il socio assegnatario deve essere in possesso dei requisiti prima casa, che devono sussistere: • in caso di assegnazione in proprietà, al momento della stipula dell'atto notarile di assegnazione; • in caso di assegnazione in godimento, al momento del pagamento dei corrispettivi periodici (circ. n. 1/E del 2/3/1994). Ai sensi dell'art. 6, commi secondo e quarto, del dpr n. 633/1972, il momento impositivo delle assegnazioni di abitazioni in proprietà ai soci, fatte dalle cooperative a proprietà divisa, si realizza alla data del rogito notarile. Resta tuttavia ferma l'effettuazione dell'operazione in caso di pagamento anticipato o di fatturazione anticipata.
8	Abitazioni rurali - Cessioni Cessioni di costruzioni rurali destinate ad abitazione del proprietario del terreno o degli addetti alla coltivazione (n. 21-bis, tab. A/II)	L'agevolazione è subordinata alla coesistenza delle condizioni indicate alle lettere c) ed e) dell'art. 9, dl n. 557/1993.

L'Iva del 4% nel settore edilizio

N.ro	Operazione	Annotazioni e prassi
9	Abitazioni rurali - Costruzione (n. 39, tab. A/II)	Appalti relativi alla realizzazione di costruzioni rurali ad uso abitativo del proprietario del terreno o degli addetti alla coltivazione del fondo. È necessaria la sussistenza delle condizioni di cui al precedente punto 8.
10	Edifici "Tupini" - Costruzione Appalti relativi alla costruzione di edifici "Tupini", commissionati dall'impresa che costruisce per la vendita, comprese cooperative edilizie e loro consorzi, anche a proprietà indivisa (n. 39, tab. A/II)	Per edifici "Tupini" si intendono i fabbricati non di lusso di cui all'art. 13 della legge 2/7/49, n. 408, aventi entrambe le seguenti caratteristiche: • almeno il 50% più uno della superficie fuori terra destinata ad abitazioni • non più del 25% della superficie fuori terra destinata a negozi L'aliquota agevolata non è applicabile alle cessioni di edifici costruiti anteriormente all'entrata in vigore della legge n. 408/1949 (circ. n. 14 del 17/4/1981). Nel caso del complesso immobiliare costituito da più edifici, la verifica della sussistenza dei requisiti "Tupini" deve effettuarsi distintamente per ciascun fabbricato, a nulla rilevando che i vari edifici insistono su un'unica grande platea e che la loro suddivisione non si prolunga nel sottosuolo (ris. min. n. 550647 del 21/2/1990). L'aliquota agevolata è estensibile ai subappalti (circolare n. 19 dell'1/3/2001). La realizzazione di opere di urbanizzazione, sia pure nell'ambito di un unico contratto, non può considerarsi operazione accessoria alla realizzazione di fabbricati "Tupini", per cui non può essere assoggettata all'aliquota del 4% (ris. n. 229 del 21/8/2007). L'appalto per la costruzione di una residenza turistico-alberghiera, le cui unità immobiliari, destinate alla vendita da parte dell'impresa costruttrice, saranno accatastate nelle categorie A/2 e D/2, può scontare l'aliquota Iva ordinaria se nel fabbricato prevalgono le unità non abitative. Lo ha precisato l'AE con risoluzione n. 8 del 14/1/2014, che dichiara superata, sul punto, la precedente n. 321 dell'8/10/2002. Gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione di un fabbricato "Tupini" oppure di una prima casa non possono fruire dell'aliquota del 4%, in quanto tali interventi non configurano "nuova costruzione", bensì recupero di edifici preesistenti (risposta AE n. 564 del 27/11/2020). Il contratto d'appalto relativo alla costruzione di un fabbricato "Tupini", commissionato dall'imprenditore agricolo che non costruisce per la vendita, non è frazionabile ai fini dell'applicazione di una differente aliquota Iva alla tipologia delle varie unità immobiliari che lo compongono, ma va unitariamente assoggettato all'aliquota del 10%. Non è pertanto applicabile l'aliquota del 4% sui corrispettivi imputabili alla porzione abitativa destinata a "prima casa" dell'imprenditore (AE, risposta n. 260/2019 del 17/7/2019).

11	Edifici "Tupini" - Completamento e ampliamento (n. 39, tab. A/II)	Appalti relativi al completamento o ampliamento di edificio "Tupini", commissionato dall'impresa che costruisce per la vendita, comprese cooperative edilizie e loro consorzi, anche a proprietà indivisa. Le agevolazioni fiscali stabilite per la costruzione si applicano anche all'ampliamento ed al completamento degli edifici già costruiti o in corso di costruzione (art. 1, legge 19/7/1961, n. 659).
12	Beni finiti - Cessioni Cessioni di beni, escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la costruzione, anche in economia, di: • prima casa • fabbricati "Tupini" • abitazioni non di lusso • abitazioni rurali di cui al precedente punto 8 • pertinenze di cui al precedente punto 3 (n. 24, tab. A/II)	Si considerano beni finiti quelli che, pur essendo incorporati nel fabbricato, conservano la loro individualità; non sono tali, invece, quei beni che, pur essendo prodotti finiti per il cedente, costituiscono materie prime o semilavorate per l'acquirente, quali mattoni, maioliche, chiodi, tondini di ferro, calce, cemento, pozzolana, gesso, ecc.. A titolo esemplificativo, possono considerarsi "beni finiti" 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.) (circ. n. 25 del 3/8/1979 e n. 14 del 17/4/1981). L'aliquota agevolata si applica anche all'eventuale prestazione di posa in opera, accessoria ai sensi dell'art. 12 del dpr n. 633/1972. L'aliquota agevolata non si applica alla vendita dei beni per la successiva commercializzazione (ad esempio, nel rapporto tra grossista e dettagliante). I materiali da pavimentazione, anche se riutilizzabili, non possono considerarsi "beni finiti" e sono pertanto soggetti all'aliquota Iva ordinaria (ris. n. 71 del 25/6/2012). L'aliquota ridotta non è applicabile alla cessione della cucina, completa di tutti gli elementi normalmente impiegati per lo scopo a cui è destinata (elettrodomestici, mobili, sedie, tavoli, cassetiere, ecc.), ancorché effettuata dallo stesso venditore dell'alloggio. Pur essendo composta da un insieme di elementi che conservano la propria individualità, la cucina è formata da beni ed elementi che, di norma, non sono destinati a incorporarsi e divenire parte della costruzione (AE, risposta 25 del 14/4/2021). Per l'applicazione dell'aliquota 4% non è richiesto che i beni siano destinati alla realizzazione di prima casa, essendo sufficiente il requisito oggettivo della destinazione alla costruzione di abitazione non di lusso (circ. n. 54/E del 16/5/2002).
13	Barriere architettoniche Prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, aventi per oggetto la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche (n. 41-ter, tab. A/II)	Le prestazioni di servizi in esame scontano l'aliquota del 4% indipendentemente dalla qualificazione urbanistica dell'intervento. La portata applicativa dell'agevolazione ha carattere oggettivo, essendo riferita alla natura del prodotto piuttosto che allo status di invalidità del soggetto acquirente. Si ritiene che la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche possa beneficiare dell'aliquota del 4%, nella misura in cui le stesse rispondano alle peculiarità tecniche indicate dall'art. 8.1.13 del dm n. 236 del 1989 (risposta AE n. 3 del 13 gennaio 2020). L'aliquota del 4% prevista dalla disposizione in esame non è applicabile alle operazioni qualificabili come cessioni di beni (risposta AE n. 212 del 19/8/2025).