

## **IVA agevolata al 4%, destinata alla prima casa e alle sue pertinenze**

***Agevolazione prima casa, cosa stabilisce l'Agenzia delle Entrate. Come riconoscere il regime agevolato e quando si applica. Agevolazione anche per imprese e cooperative, ma anche per la costruzione della prima autorimessa pertinenziale***

L'IVA agevolata al 4% (anche "agevolata prima casa") si applica a prestazioni di servizi dipendenti da appalti per la costruzione ex novo di un immobile come "prima casa", ma anche per interventi successivi alla conclusione dei lavori. Più nello specifico, l'applicazione è riservata limitatamente alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione dei fabbricati di cui all'articolo 13 della Legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni, effettuate nei confronti di soggetti che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita, ivi comprese le cooperative edilizie e loro consorzi, anche se a proprietà indivisa, o di soggetti per i quali ricorrono le condizioni richiamate nel numero 21), nonché alla realizzazione delle costruzioni rurali di cui al numero 21-bis)" così come definito dalla tabella A al punto 39 del Testo unico Iva.

La Risoluzione è la n.22/E del 2011 dell'Agenzia delle Entrate con cui l'Agenzia riconosce la possibilità di applicare l'Iva in misura ridotta agli interventi extra capitolato commissionati a una ditta appaltatrice da un contribuente in possesso dei requisiti prima casa. Un'agevolazione valida a patto che l'immobile rimanga un'abitazione non di lusso anche dopo l'esecuzione dei lavori.

Infatti, nel regime agevolato prima casa possono rientrare tutti quegli interventi che, pur non essendo previsti nel capitolato di costruzione, non rendono l'immobile di "lusso" ma ne migliorano le condizioni di abitabilità. Ad esempio, rientrano in questa tipologia di agevolazione i costi della posa e dell'acquisto dei beni finiti (come ad esempio serramenti, radiatori, sanitari, bagni, materiali per gli impianti elettrici, caldaie e termosifoni) e dei semilavorati (come ad esempio pavimentazione interna ed esterna, materiali da rivestimento, cementi, tegole, mattoni...), quest'ultimi però solo facendone esplicita richiesta al venditore.

### **La documentazione necessaria**

Per richiedere l'IVA agevolata al 4% destinata alla prima casa e alle sue pertinenze, può essere scaricato e compilato il modulo "Dichiarazione IVA agevolata prima casa 4%", cui bisogna allegare la copia della concessione edilizia o permesso di costruire e la copia dell'atto preliminare (in caso di costruzione per conto terzi).

### **Quando un'abitazione può essere definita prima casa?**

Quattro sono i requisiti necessari:

- l'abitazione non deve rientrare nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisce, entro 18 mesi dall'acquisto o dal completamento dell'immobile, la propria residenza o nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività;
- il proprietario non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su altra casa nel territorio del Comune in cui si trova l'immobile;
- il proprietario non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

### **Quando si applica l'Iva 4% agevolata sulla costruzione**

L'IVA agevolata del 4% si applica alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione dei fabbricati di cui all'articolo 13 della Legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni. In particolare, l'agevolazione può essere concessa:

1. per un immobile costruito ex novo con requisiti oggettivi e soggettivi sia in capo al soggetto richiedente l'agevolazione che in capo all'immobile oggetto di agevolazione fiscale;
2. alla ristrutturazione della prima casa che è fuori dal beneficio dell'Iva agevolata al 4% se priva l'immobile di quei requisiti.

Inoltre, per i fabbricati costruiti secondo la Legge Tupini n. 408/49, i contratti di appalto o di opera, ma anche le materie prime, semilavorati e prodotti finiti sconteranno l'aliquota Iva del 4%. Nel caso di proprietario avente i requisiti previsti per la prima casa altrimenti per le seconde case, sempre nel rispetto dei requisiti dell'immobile previsti dalla legge Tupini, si potrà beneficiare comunque dell'aliquota Iva del 10%.

Infine, potranno beneficiare dell'aliquota Iva agevolata del 4% anche le imprese e le cooperative di costruzioni o consorzi che costruiscono immobili per la rivendita sempre che rispettano i dettami della legge Tupini e sempre nell'ambito di contratti di appalto di opera e servizi e comprensive anche di eventuale fornitura di beni e prodotti finiti o semilavorati.

#### **IVA al 4% per la costruzione della prima autorimessa pertinenziale**

Per la realizzazione di un'autorimessa pertinenziale ad un immobile, che risponde alle caratteristiche di prima casa, si può beneficiare dell'aliquota IVA agevolata al 4%. Ma l'autorimessa deve appartenere alla categoria catastale C/6 ed essere la prima ed unica autorimessa di pertinenza dell'immobile. In caso contrario, l'aliquota IVA da applicare sulle fatture per la realizzazione di un'ulteriore autorimessa (sempre pertinenziale) è pari al 10%, come definito dalla Risoluzione n. 94/E del 5 ottobre 2010 dell'Agenzia delle Entrate.

Nel caso in cui la nuova autorimessa non sia legata all'abitazione da un vincolo di pertinenza, si applica invece l'IVA al 22%.

**Fonte: Agenzia delle Entrate**