

Normativa e prassi

Aliquota Iva con il massimo sconto alla casa corretta in corso d'opera

22 Febbraio 2011

Le opere extracapitolato non devono però promuovere l'immobile e l'abitazione deve essere prima casa



Sì all'imposta sul valore aggiunto del 4% sui corrispettivi pagati alla ditta che, extracapitolato, effettua lavori aggiuntivi per rendere più bella e funzionale una "prima casa" ancora in costruzione. A chiarirlo la **risoluzione n. 22/E** del 22 febbraio. La risposta è dell'Agenzia delle Entrate al socio di una cooperativa edilizia, a proprietà divisa, che costruisce abitazioni non di lusso, concedendo in appalto la loro realizzazione. L'istante ha deciso di effettuare, in corso d'opera, alcune

modifiche al proprio appartamento, prendendo accordi direttamente con l'impresa costruttrice. L'agevolazione è quella disciplinata dal numero 39), della tabella A, parte seconda, allegata al Dpr 633/1972. La norma prevede l'imposta *light* per i corrispettivi pagati alle imprese che costruiscono in appalto fabbricati "non di lusso" destinati alla rivendita. Il regime di favore vale anche se a commissionare l'opera sono cooperative edilizie e loro consorzi o persone fisiche, a patto che, in quest'ultimo caso, l'abitazione conservi il requisito di "prima casa". Le migliorie operate nell'ipotesi dell'interpello, osserva l'Agenzia, seppur non richieste dal committente principale, bensì da un singolo socio, non possono qualificarsi come lavori di ristrutturazione edilizia perché l'appartamento non è stato ancora ultimato e, quindi, gli interventi, si inseriscono "*nel processo di costruzione dell'immobile, ed hanno ad oggetto l'inserimento di materiali particolari o accorgimenti costruttivi destinati ad assicurare una migliore funzionalità dell'alloggio*", ragion per cui è applicabile l'Iva al 4 per cento. Il caso è paragonabile, infatti, secondo l'Amministrazione, all'ipotesi descritta nella circolare 219/2000, con la quale veniva dato l'ok all'imposta scontata per chi ingrandisce la propria casa, costruita o in costruzione, rendendola più funzionale: le condizioni sono

che l'appartamento in questione rappresenti l'abitazione principale del proprietario che ha commissionato i lavori e che l'alloggio non sia di lusso. Imposta sul valore aggiunto ridotta, quindi, per gli interventi edilizi fuori capitolato, a meno che i miglioramenti non facciano scattare in salita la categoria catastale dell'immobile e a patto che il contribuente abbia effettuato le prescritte dichiarazioni con le quali conferma che l'immobile è la sua "prima casa".

di

Anna Maria Badiali

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/aliquota-iva-massimo-sconto-alla-casa-corretta-corso-dopera>