

Normativa e prassi

# Costruzione edificio “Tupini”: chiarimenti sull’aliquota Iva

18 Settembre 2018

Viene confermata l’applicazione della misura ridotta (10%); per la detrazione dell’imposta, le spese vanno ripartite in base alla destinazione di ogni singola unità immobiliare

L’Agenzia delle entrate, con la **risposta n. 4** del 18 settembre 2018 all’interpello di un imprenditore agricolo, interviene sull’applicabilità dell’aliquota ridotta Iva del 10% ai contratti di appalto stipulati per la costruzione di unità immobiliari aventi i requisiti di fabbricati “Tupini”. Vengono, inoltre, forniti chiarimenti anche sul corretto esercizio del diritto alla detrazione dell’Iva.

## Il caso e i quesiti

L’istante è un imprenditore agricolo (che svolge sia attività di allevamento sia attività di alloggio connessa all’azienda agricola) ed è proprietario di un terreno sul quale intende costruire tre appartamenti (due da destinare all’attività agrituristica e uno da destinare a sua “prima casa”), nonché un garage per l’attività agricola.

Il fabbricato sarà realizzato in zona agricola, la destinazione agrituristica sarà vincolante ai fini urbanistici per un periodo non inferiore a dieci anni e l’investimento immobiliare sarà strettamente inerente all’attività agrituristica.

I costi di costruzione saranno sostenuti interamente dall’istante e verranno rispettate tutte le disposizioni previste in materia di agriturismo. Il nuovo edificio sarà a sé stante e non aggiunto a un’altra casa già esistente.

La costruzione sarà composta da unità abitative e da locali seminterrati riservati e destinati all’attività agricola: pertanto, l’istante specifica che l’immobile presenta tutti i requisiti per essere considerato un fabbricato “Tupini” (articolo 13, legge 408/1949).

Alla luce di queste premesse di fatto, il contribuente rivolge all’Agenzia i seguenti quesiti:

- se alle spese di costruzione dei due appartamenti destinati ai fini agrituristici, dell’appartamento “prima casa” e del locale a destinazione agricola, è applicabile l’aliquota Iva ridotta del 10%
- se le spese edilizie complessive devono essere ripartite tra l’attività agrituristica e agricola, nonché la sfera privata dell’istante/committente per la corretta applicazione dell’Iva e, in particolare, per la corretta detrazione dell’imposta afferente le attività imprenditoriali
- secondo quale criterio possono essere imputate le spese edilizie all’attività agrituristica, a quella agricola nonché alla sfera privata dell’istante/committente.

### **Le risposte dell’Agenzia**

Innanzitutto, l’Agenzia ricorda che possono essere considerati “Tupini” gli edifici che, unitariamente considerati, hanno destinazione prevalente per le abitazioni, secondo il seguente rapporto: almeno il 51% della superficie totale dei piani sopra terra destinato ad abitazioni e non più del 25% della stessa superficie destinato a negozi.

Pertanto, le risposte ai quesiti del contribuente vengono fornite sulla base degli elementi di fatto descritti nell’istanza, nella quale appunto viene precisato che l’immobile in questione presenta tutti i requisiti per essere considerato un fabbricato “Tupini”.

Fatta questa premessa di ordine metodologico, l’Amministrazione passa a esaminare le singole domande formulate nell’interpello.

### **Aliquota Iva applicabile**

Rispetto al quesito relativo alla corretta aliquota da applicare alle spese di costruzione dell’edificio in questione, l’Agenzia richiama quanto previsto dal decreto Iva, in base al quale l’aliquota ridotta del 10% è applicabile alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi, tra l’altro, alla costruzione di fabbricati “Tupini” (n. 127-*quaterdecies*, **Tabella A**, parte III, Dpr 633/1972).

L’Amministrazione, inoltre, sottolinea che dal complesso delle disposizioni disciplinanti le aliquote Iva del settore edilizio emerge la volontà del legislatore di agevolare tutte le operazioni relative all’edilizia abitativa di tipo economico.

Pertanto, anche sulla base di precedenti orientamenti di prassi relativi ai fabbricati “Tupini” (in particolare, **circolare n. 27/2006**, **circolare n. 31/2014**, **risoluzione n. 8/2014**), l’Agenzia ritiene che nel caso in esame, così come descritto nell’istanza di interpello, possa trovare applicazione l’aliquota del 10%. Viene altresì confermato che il criterio discrezionale per la distinzione tra immobili a uso abitativo e immobili strumentali è quello oggettivo della classificazione

catastale, a prescindere dal loro effettivo utilizzo.

### **Detrazione Iva: ripartizione e imputazione delle spese edilizie**

Con riguardo al secondo e al terzo quesito relativi alla detrazione Iva, l'Agenzia, innanzitutto, sottolinea la necessità di identificare e distinguere la quota parte della stessa riferibile alla sfera privata dell'istante dalle quote riferite all'attività agricola e agrituristica.

A tal proposito, viene richiamata la disposizione del decreto Iva in base alla quale *“per i beni e i servizi in parte utilizzati per operazioni non soggette all'imposta, la detrazione non è ammessa per la quota imputabile a tali utilizzazioni e l'ammontare indetraibile è determinato secondo criteri oggettivi, coerenti con la natura dei beni e servizi acquistati. Gli stessi criteri si applicano per determinare la quota di imposta indetraibile relativa ai beni e servizi in parte utilizzati per fini privati o comunque estranei all'esercizio dell'impresa, arte e professione”* (articolo 19, quarto comma, Dpr 633/1972).

Rispetto al caso in esame, quindi, per il corretto esercizio del diritto della detrazione Iva, l'Agenzia ritiene che le spese di costruzione debbano essere ripartite in base all'effettiva destinazione di ogni singola unità immobiliare. In altri termini, quelle riconducibili ai due appartamenti da destinare all'attività agrituristica devono essere contabilizzate nell'ambito di tale specifica attività d'impresa, e vanno tenute distinte sia da quelle relative al locale seminterrato (destinato all'attività agricola) sia da quelle necessarie alla costruzione dell'appartamento da attribuire alla sfera privata dell'istante.

A tal fine, condividendo la soluzione prospettata dal contribuente, l'Amministrazione ritiene applicabile, quale criterio di ripartizione dei costi, quello basato sulle quote millesimali.

### **Considerazioni finali**

Infine, l'Agenzia evidenzia che:

- qualora l'interpellante non abbia optato per quello ordinario, trova applicazione il regime speciale per i produttori agricoli, per il quale l'imposta assolta sull'acquisto dei beni ammortizzabili non è detraibile per la parte eccedente la detrazione forfettaria effettuata a compensazione dell'imposta dovuta sulla cessione di prodotti agricoli (**articolo 34**, Dpr 633/1972)
- qualora si eserciti l'attività di agriturismo, senza effettuare l'opzione per il regime ordinario, l'Iva è detraibile forfetariamente in misura pari al 50% dell'imposta sui corrispettivi delle operazioni imponibili, restando, tuttavia, esclusa la possibilità di detrarre analiticamente l'Iva relativa ai costi sostenuti nell'esercizio dell'attività agrituristica.

di  
r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/costruzione-edificio-tupini-chiarimenti-sullaliquota-iva>