Euroconference NEWS
L'INFORMAZIONE QUOTIDIANA DA PROFESSIONISTA A PROFESSIONISTA
Direttori: Sergio Pellegrino e Giovanni Valcarenghi

Edizione di venerdì 22 luglio 2016

IVA

Aspetti Iva degli appalti per la costruzione di immobili abitativi

di **Sandro Cerato**

Il numero 127-*quaterdecies*), Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972, prevede l'applicazione dell'aliquota del 10%:

- alle prestazioni di **servizi dipendenti da contratto d'appalto**;
- per la costruzione di **case di abitazione** di cui al precedente numero 127-*undecies*) della Tabella A, parte III, allegata al DPR 633/1972.

Il rinvio alle case di abitazione "non di lusso" di cui al numero 127-*undecies*) della Tabella A, parte III, allegata al DPR 633/1972, se interpretato letteralmente, significherebbe che **l'aliquota ridotta del 10%** spetterebbe solamente agli appalti per la costruzione di case di abitazione "non di lusso", e non anche **agli appalti per la costruzione dei fabbricati "Tupini"**, fattispecie anch'essa contemplata nel numero 127-*undecies*).

Tale soluzione, evidentemente, non può essere accettata, in quanto si arriverebbe alla conclusione secondo cui la costruzione di **fabbricati "Tupini"** con sole abitazioni sconterebbe l'aliquota agevolata del 10%, mentre quelli in cui sono presenti anche uffici e negozi, nei limiti proporzionali previsti, **sarebbero assoggettati ad aliquota ordinaria del 22%.** Sul punto, correttamente, è intervenuta l'Agenzia delle Entrate, con la **C.M. 2.3.1994, n. 1/E**, in cui si è precisato che "*detta fattispecie, poiché in sostanza consiste nella realizzazione di fabbricati di edilizia abitativa, ancorché comprendenti e nelle percentuali sopra chiarite, uffici e negozi, sia riconducibile nella previsione del citato n. 127-quaterdecies) e quindi assoggettabile anch'essa all'aliquota del 9% (ora 10%)*".

Pertanto, le imprese a cui vengono commissionati i suddetti appalti, possono emettere fattura con aliquota del 10%, ovviamente **verificando preventivamente la sussistenza dei requisiti oggettivi**, ossia la realizzazione di una casa di abitazione "non di lusso", ovvero di un fabbricato "Tupini". Si ritiene sufficiente l'acquisizione di una copia del permesso di costruire e, soprattutto, una **sostanziale coincidenza tra i lavori effettivamente realizzati con quelli contenuti nella dichiarazione**.

Fabbricati "Tupini" e relative opere di urbanizzazione

Secondo quanto precisato dall'Amministrazione Finanziaria, in caso di appalti aventi ad oggetto **fabbricati di cui alla legge "Tupini"** e relative opere di urbanizzazione, si debbono applicare aliquote separate sui corrispettivi, non essendo l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, considerata accessoria alla realizzazione dei fabbricati di cui alla legge

"Tupini" (risoluzione n. 229/E/2007).

Società consortile e ribaltamento dei costi

Il ribaltamento dalla **società consortile**, intestataria dell'appalto, agli appaltatori originari **sconta le seguenti aliquote** (in tal senso, si veda anche risoluzione n. 287/E/2007):

- lo **stesso trattamento fiscale applicato nel rapporto tra mandatario e terzo** e quindi la medesima aliquota applicata in sede di acquisto dei servizi presso terzi se il contratto è riconducibile ad un mandato senza rappresentanza (articolo1703 e seguenti cod. civ.);
- **l'aliquota propria del bene che la società consortile** sta realizzando se il contratto è configurato come una generica obbligazione di fare.

Si propone qui di seguito un ***fac-simile*** di richiesta per l'applicazione dell'aliquota ridotta del 10%.

COSTRUZIONE DI ABITAZIONI NON DI LUSSO E NON PRIMA CASA E COSTRUZIONE DI FABBRICATI "TUPINI" CON COMMITTENTE DIVERSO DA IMPRESA CHE COSTRUISCE PER LA VENDITA

Spett.le

"…"

Oggetto: richiesta di applicazione dell'Iva ad aliquota ridotta

Il sottoscritto "…" dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'immobile sito in "…" avrà a costruzione ultimata le caratteristiche oggettive per potere beneficiare dell'aliquota del 10% in virtù di quanto previsto dalla voce 127- quaterdecies della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633 del 26 ottobre 1972.

A maggiore chiarimento allega fotocopia del permesso di costruire rilasciato dal Sindaco del Comune di "…".

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'articolo 26, comma 1 del D.P.R. 633 del 26 ottobre 1972 e successive modificazioni.

Data "…"

In fede

Per approfondire le problematiche relative alla fiscalità immobiliare vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione: