

IVA agevolata per diversi interventi su uno stesso immobile. Quali aliquote applicare?

IVA agevolata: un tema sempre piuttosto spinoso, come in questo caso che interessa la realizzazione di diversi interventi su uno stesso immobile e la costruzione di una piscina. Vediamo quali sono le aliquote applicare

di [Lisa De Simone](#) - 27 febbraio 2023

La nostra esperta [Lisa De Simone](#) risponde alle domande poste dagli utenti sulle **detrazioni fiscali in edilizia**. Il quesito analizzato questa settimana è il seguente:

“Avrei bisogno di conferme circa l'applicazione dell'IVA agevolata per un permesso di costruire che comprende: ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente) con recupero di antica lamia, costruzione di un deposito e di una piscina di pertinenza per una prima casa non di lusso. Confrontandomi con il mio commercialista siamo giunti alla seguente conclusione: ristrutturazione e costruzione piscina IVA al 10%; ampliamento con costruzione deposito di pertinenza IVA al 4%. Vorrei un vostro parere in merito alla questione e, soprattutto e per quanto possibile, i riferimenti normativi che avvalorano la tesi”.

Il quesito di questa settimana ci consente di tornare sulla questione dell'**applicazione dell'IVA agevolata** che è sempre piuttosto spinosa, soprattutto quando, come in questo caso, debbono essere realizzati **diversi interventi su uno stesso immobile** che rientrano in categorie diverse, ossia ristrutturazione e nuova costruzione. E, come in questo caso, riguardano anche le **pertinenze**.

Costruzioni e ricostruzioni

Attualmente l'IVA ridotta al 4% è riconosciuta esclusivamente in riferimento alla costruzione di immobili per uso abitativo destinati a costituire la **prima casa**, come indicato nella [Tabella A, Parte II, allegata D.P.R. 633/1972](#). A far testo sono le disposizioni contenute nel punto della 39) della Tabella che stabilisce, appunto che l'IVA al 4% alla prestazione di servizi relativi ai contratti di appalto per la **costruzione della prima casa**, ovvero per i contratti per i quali il committente rispetta i requisiti per usufruire, appunto, **delle relative agevolazioni** in materia di imposte sull'acquisto.

Come previsto dalle norme, però, l'IVA al 4% è prevista solo per gli interventi edilizi che **rientrano espressamente nell'ambito delle “nuove costruzioni”**, mentre per gli interventi di ristrutturazione, occorre fare riferimento alla *Parte III* della stessa tabella, che disciplina i casi di applicazione dell'aliquota al 10%. Secondo quanto stabilito dal punto *127-quaterdecies*), dunque questa aliquota è quella ordinariamente prevista riconosciuta per le *“prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi realizzazione degli interventi di recupero di cui all'art.31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (ora art. 3 DPR 380/2001)”*.

Quindi correttamente per gli **interventi di demolizione e ricostruzione della prima casa**, che sono classificati come interventi di ristrutturazione nel relativo titolo edilizio, **è applicabile l'IVA al 10%**.

La costruzione della pertinenza

Per quel che riguarda invece l'ampliamento della prima casa, si torna nell'ambito dell'aliquota al 4%. A chiarire applicabilità e requisiti è stata la [circolare 30 novembre 2000, n. 219/E](#) dell'allora Ministero delle finanze, che ha ammesso questa possibilità a condizione che:

- il **committente** dei lavori di ampliamento non possieda un'altra abitazione nello stesso comune nel quale si trova quella che intende ampliare;
- i **locali di nuova realizzazione** non si configurino come una nuova unità immobiliare, ossia non abbiano una consistenza tale da poter essere destinati a costituire a tutti gli effetti un nuovo appartamento;
- l'**immobile conservi**, anche dopo l'esecuzione dei lavori di ampliamento, le caratteristiche non di lusso.

Considerando quanto indicato dal lettore sul mantenimento delle caratteristiche dell'edificio, **l'aliquota prima casa è dunque quella applicabile**, purché ovviamente il progetto prevede espressamente l'ampliamento dell'immobile.

La realizzazione di nuove pertinenze

Nel caso della realizzazione del **locale ad uso deposito**, invece, non occorre indicare che l'intervento riguarda un ampliamento, ma è sufficiente specificare che si tratta di nuova costruzione di pertinenza destinata a prima casa, indicando la categoria nella quale verrà accatastata. Per le **pertinenze**, infatti, **l'IVA al 4% è sempre riconosciuta** a prescindere dal fatto che queste vengano realizzate in contemporanea o successivamente rispetto al fabbricato per uso residenziale destinato ad abitazione principale.

A far testo in questo caso sono proprio le norme che indicano i requisiti necessari per le agevolazioni prima casa, ossia la *Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 131/1986*. Secondo il *punto 3. della nota II-bis*, infatti, le agevolazioni sulle imposte spettano anche per alle pertinenze, ma **limitatamente ad una per ciascuna categoria** e solo in riferimento alle *"unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7"*. Quindi purché si tratti di nuova costruzione e la pertinenza non sia realizzata nell'ambito del progetto di recupero, **l'aliquota IVA al 4% è quella correttamente applicabile**.

L'IVA sulla piscina

Non è invece ammessa l'IVA al 4% sulla realizzazione della piscina, anche se si tratta di pertinenza della prima casa, dato che la piscina non potrà essere accatastata in una delle categorie appena viste. Per la sua costruzione, invece, è ammessa l'IVA al 10% in quanto si tratta di realizzare comunque una pertinenza al servizio di un'immobile per uso abitativo non di lusso.

Fa testo in questo caso il *punto 127-undecies) della Parte III* della tabella secondo la quale l'IVA al 10% è quella applicabile agli appalti relativi alle case di abitazione non di lusso qualora non ricorrano le condizioni per essere classificate come prima casa.

Quindi l'aliquota al 10% è quella correttamente applicabile a norma di legge.

Leggi anche: [Sismabonus per condominio con unità residenziali e commerciali: detrazioni ammesse con aliquote diverse](#)

Potrebbe interessarti: [Bonus 50% per rifare il bagno: è sufficiente spostare una porta?](#)

Leggi anche: [Controsoffitto non strutturale rientra tra gli interventi detraibili?](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*