

RISOLUZIONE N. 22/E



Direzione Centrale Normativa

Roma, 22 febbraio 2011

OGGETTO: Interpello ai sensi dell'articolo 11, legge 27 luglio 2000, n. 212 – IVA – N. 39) della Tabella A, Parte seconda, allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 633

Con l'istanza di interpello in esame, concernente l'esatta applicazione del DPR 26 ottobre 1972, n. 633, è stato posto il seguente

Quesito

TIZIO è socio di una cooperativa edilizia a proprietà divisa che realizza alloggi abitativi non di lusso nel Comune di ... concedendo in appalto a terzi i relativi lavori.

L'istante rappresenta di aver commissionato, in corso d'opera, alla medesima ditta appaltatrice interventi edili aggiuntivi consistenti in "migliorie" sul proprio immobile a destinazione abitativa "prima casa".

In particolare, l'esecuzione e il pagamento di tutte le opere extracapitolato sono stati gestiti e concordati dall'istante direttamente con l'impresa costruttrice.

Ciò premesso, chiede di conoscere quale sia la corretta aliquota applicabile ai corrispettivi dei lavori in questione allo stesso direttamente fatturati dalla ditta costruttrice.

Soluzione interpretativa prospettata dall'istante

L'istante ritiene che i corrispettivi relativi ai lavori sopra menzionati scontino l'aliquota IVA agevolata del 4 per cento ai sensi del n. 39) della Tabella A, parte seconda, allegata al DPR n. 633 del 1972.

Parere della Direzione

Il numero 39) della Tabella A, parte seconda, allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 633, prevede che l'aliquota IVA del 4 per cento è applicabile 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)”*.

La disposizione in esame richiama, tra l'altro, il punto 21) della citata Tabella A, parte seconda, che a sua volta rimanda alla nota II bis, dell' art. 1, della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986, contenente le condizioni per le quali è possibile fruire delle agevolazioni prima casa.

In buona sostanza, il regime agevolato spetta nelle sole ipotesi di contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione *“ex novo”* di fabbricati a destinazione abitativa non di lusso. Committenti dei lavori possono essere rispettivamente imprese costruttrici per la rivendita, cooperative edilizie e loro consorzi nonché persone fisiche in possesso dei requisiti *“prima casa”*.

Nel caso di specie, i lavori di costruzione sono stati commissionati a terzi da una cooperativa edilizia a proprietà divisa, mentre i lavori di miglioramento sono stati commissionati da un soggetto in possesso dei requisiti prima casa.

Per quanto concerne le prestazioni rese dall'appaltatore nei confronti della cooperativa, aventi ad oggetto la costruzione dell'immobile, è pacifica

l'applicabilità del richiamato n. 39) della Tabella A, parte seconda, allegata al DPR n. 633 del 1972.

Per quanto concerne le diverse prestazioni rese nei confronti del singolo socio, relative agli interventi di miglioria (extracapitolato), occorre tenere presente che le stesse non hanno ad oggetto un intervento di ristrutturazione edilizia, atteso che l'alloggio su cui intervengono i lavori non è ancora completamente realizzato.

Si tratta piuttosto di prestazioni che, pur rese nei confronti di un soggetto diverso dal committente principale, si inseriscono comunque 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.

Per tale motivo, considerato che il socio che richiede le migliorie è in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione prima casa, si ritiene che alle relative prestazioni torni applicabile l'aliquota del 4 per cento, ai sensi del richiamato n. 39) della Tabella A, parte seconda, allegata al DPR n. 633 del 1972.

Tale conclusione è supportata, tra l'altro, dalla circolare n. 219/E del 30 novembre 2000, che ha riconosciuto la spettanza dell'aliquota IVA del 4 per cento in relazione ai lavori di ampliamento degli edifici già costruiti o in corso di costruzione, nell'ipotesi in cui il committente sia una persona fisica in possesso dei requisiti "prima casa".

La circolare ha ritenuto coerente con la "*ratio*" delle disposizioni in discorso la finalità di agevolare interventi idonei a migliorare le condizioni di utilizzo della prima casa.

Tale idoneità ricorre senz'altro in relazione alle migliorie costruttive oggetto del presente interpello, che non concretizzano, ovviamente, un ampliamento.

Naturalmente l'aliquota del 4 per cento è applicabile ai lavori extracapitolato oggetto del quesito solo alla condizione - prevista pure dalla

richiamata circolare n. 219/E del 2000 - che l'abitazione conservi, anche dopo l'esecuzione dei lavori in questione, le caratteristiche non di lusso, determinate sulla base dei parametri dettati dal decreto del Ministero dei Lavori pubblici del 2 agosto 1969.

In conclusione, la scrivente ritiene che, ove gli interventi realizzati fuori capitolato siano svolti entro i predetti limiti e sempre che il contribuente abbia reso le prescritte dichiarazioni in ordine alla sussistenza dei requisiti prima casa, i relativi corrispettivi debbano essere fatturati dalla ditta appaltatrice con l'applicazione dell'aliquota ridotta del 4 per cento.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché le istruzioni impartite ed i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.

IL DIRETTORE CENTRALE