

RIEPILOGO ALIQUOTE IVA IN EDILIZIA

TUTTE LE ALIQUOTE APPLICABILI AL SETTORE DELL'EDILIZIA:

COMPRAVENDITE - APPALTI - PRESTAZIONI PROFESSIONALI - FORNITURE - LOCAZIONI

Si riporta qui di seguito un prospetto riepilogativo delle aliquote Iva applicabili alle operazioni del settore dell'edilizia (compravendite, appalti, prestazioni d'opera professionale, forniture, locazioni). Nelle note sono riportati i riferimenti normativi, ulteriori precisazioni ed esempi per l'applicazione pratica.

COMPRAVENDITE/ASSEGNAZIONI

Operazione	Riferimento normativo	Aliquota Iva
<i>Cessione di case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2.8.1969, ancorché non ultimate, a favore di soggetti in possesso dei requisiti per le agevolazioni prima casa ai sensi della nota II-bis allegata alla Tariffa, parte I, del D.P.R. 131/1986.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte II, numero 21, D.P.R. 633/1972 (2) • nota II-bis dell'art. 1, D.P.R. 131/1986 (3) 	4%
<i>Cessione da parte di imprese costruttrici di costruzioni rurali ai sensi dell'art. 9, comma 3, lettere c) ed e), della L. 133/1994, ancorché non ultimate, destinate ad uso abitativo del proprietario del terreno o di altri addetti alla coltivazione dello stesso o all'allevamento del bestiame ed attività connesse.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte II, numero 21-bis, D.P.R. 633/1972 (2) • art. 9, comma 3, lettere c) ed e), L. 133/1994 (4) 	4%
<i>Assegnazioni anche in godimento di case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2.8.1969 fatte da cooperative edilizie e loro consorzi a favore di soci in possesso dei requisiti per le agevolazioni prima casa ai sensi della nota II-bis allegata alla Tariffa, parte I, del D.P.R. 131/1986.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte II, numero 26, D.P.R. 633/1972 (2) • Nota II-bis dell'art. 1, D.P.R. 131/1986 (3) 	4%
<i>Cessione di case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2.8.1969, ancorché non ultimate, a favore di soggetti non in possesso dei requisiti per le agevolazioni prima casa.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte III, numero 127-undecies, D.P.R. 633/1972 (2) • D.M. 2.8.1969 (1) 	10%
<i>Assegnazioni di case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2.8.1969, ancorché non ultimate, fatte da cooperative edilizie e loro consorzi a favore di soci non in possesso dei requisiti per le agevolazioni prima casa.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte III, numero 127-undecies, D.P.R. 633/1972 (2) • D.M. 2.8.1969 (1) 	10%
<i>Cessione di fabbricati o porzioni di fabbricati «Tupini» di cui all'art. 13 della L. 408/1949 ancorché non ultimati da parte di imprese di costruzione.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte III, numero 127-undecies, D.P.R. 633/1972 (2) • art. 13 L. 408/1949 (5) 	10%

segue

<p><i>Cessione di fabbricati di cui all'art. 1 della L. 659/1961, assimilati ai fabbricati «Tupini» di cui all'art. 13 della L. 408/1949.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte III, numero 127-<i>quinquies</i>, D.P.R. 633/1972 (2) • art. 1 L. 659/1961 (6) 	10%
<p><i>Cessione di fabbricati o porzioni di fabbricati sui quali sono stati eseguiti gli interventi di recupero di cui all'art. 31 della L. 457/1978 (articolo ora sostituito dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 – Nuovo TU in materia di edilizia), ad eccezione di quelli di cui alle lettere a) e b). Si tratta quindi degli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, con l'esclusione invece di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte III, numero 127-<i>quinquiesdecies</i>, D.P.R. 633/1972 (2) • art. 31 L. 457/1978 e art. 3 D.P.R. 380/2001 (7) 	10%
<p><i>Cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'art. 4 della L. 29.9.1964, n. 847, e successive integrazioni; cessione di linee di trasporto metropolitane tranviarie ed altre linee di trasporto ad impianto fisso; cessione di impianti di depurazione destinati ad essere collegati a reti fognarie anche intercomunali ed ai relativi collettori di adduzione.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte III, numero 127-<i>quinquies</i>, D.P.R. 633/1972 (2) • art. 4 L. 847/1964 (8) 	10%
<p><i>Cessione di impianti di produzione e reti di distribuzione calore-energia e di energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica ed eolica.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte III, numero 127-<i>quinquies</i>, D.P.R. 633/1972 (2) 	10%
<p><i>Cessione di fabbricati aventi caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2.8.1969.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • D.M. 2.8.1969 (1) 	20%
<p><i>Cessione di fabbricati o porzioni di fabbricati «Tupini» di cui all'art. 13 della L. 408/1949 effettuata da soggetti diversi dalle imprese di costruzione.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • art. 13 L. 408/1949 (5) 	20%
<p><i>Cessione di fabbricati ad uso non abitativo.</i></p>		20%

PRESTAZIONE DI SERVIZI/APPALTI

Operazione	Riferimento normativo	Aliquota Iva
<i>Appalto di servizi per la costruzione di fabbricati «Tupini» di cui all'art. 13 della L. 408/1949 (5) a favore di soggetti in possesso dei requisiti per le agevolazioni prima casa ai sensi della nota II-bis allegata alla Tariffa, parte I, del D.P.R. 131/1986.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte II, numero 39, D.P.R. 633/1972 (2) • art. 13 L. 408/1949 (5) • Nota II-bis dell'art. 1, D.P.R. 131/1986 (3) 	4%
<i>Appalto di servizi per la costruzione di fabbricati «Tupini» di cui all'art. 13 della L. 408/1949 (5) a favore di soggetti che svolgono attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita, comprese le cooperative edilizie e i loro consorzi.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte II, numero 39, D.P.R. 633/1972 (2) • art. 13 L. 408/1949 (5) 	4%
<i>Appalto di servizi per la realizzazione di costruzioni rurali ai sensi dell'art. 9, comma 3, lettere c) ed e), della L. 133/1994, destinate ad uso abitativo del proprietario del terreno o di altri addetti alla coltivazione dello stesso o all'allevamento del bestiame ed attività connesse.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte II, numero 39, D.P.R. 633/1972 (2) • art. 9, comma 3, lettere c) ed e), L. 133/1994 (4) 	4%
<i>Appalto di servizi per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento delle barriere architettoniche.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte II, numero 41-ter, D.P.R. 633/1972 (2) 	4%
<i>Appalto di servizi per la costruzione di fabbricati «Tupini» di cui all'art. 13 della L. 408/1949.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte III, numero 127-quaterdecies, D.P.R. 633/1972 (2) • art. 13 L. 408/1949 (5) 	10%
<i>Appalto di servizi per la costruzione di case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2.8.1969.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte III, numero 127-quaterdecies, D.P.R. 633/1972 (2) • D.M. 2.8.1969 (1) 	10%
<i>Appalto di servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'art. 4 della L. 29.9.1964, n. 847, e successive integrazioni, di linee di trasporto metropolitane tranviarie ed altre linee di trasporto ad impianto fisso, di impianti di depurazione destinati ad essere collegati a reti fognarie anche intercomunali ed ai relativi collettori di adduzione.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte III, numero 127-septies, D.P.R. 633/1972 (2) • art. 4 L. 847/1964 (8) 	10%

segue

<p><i>Appalto di servizi per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31, lettere a), b), c) e d), L. 457/1978 (articolo ora sostituito dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 – Nuovo TU in materia di edilizia), realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. L'agevolazione è valida fino al 31.12.2005, ai sensi dell'art. 23-bis, comma 1, lettera c), della L. 27.2.2004, n. 47 (si veda anche la voce successiva e la nota 9 per chiarimenti sulle modalità di applicazione dell'agevolazione).</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • art. 23-bis, comma 1, lettera c), L. 47/2004 (9) • art. 31 L. 457/1978 e art. 3 D.P.R. 380/2001 (7) 	10%
<p><i>Appalto di servizi per la realizzazione degli interventi di recupero di cui all'art. 31 della L. 457/1978 (articolo ora sostituito dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 – Nuovo TU in materia di edilizia), ad eccezione di quelli di cui alle lettere a) e b). Si tratta quindi degli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, con l'esclusione invece di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria (si veda anche la voce precedente</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte III, numero 127-<i>quaterdecies</i>, D.P.R. 633/1972 (2) • art. 31 L. 457/1978 e art. 3 D.P.R. 380/2001 (7) 	10%
<p><i>Appalto di servizi per la realizzazione degli interventi di recupero di cui alle lettere a) e b) dell'art. 31 della L. 457/1978 (articolo ora sostituito dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 – Nuovo TU in materia di edilizia) su edifici di edilizia residenziale pubblica. Si tratta quindi degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte III, numero 127-<i>duodecies</i>, D.P.R. 633/1972 (2) • art. 31 L. 457/1978 e art. 3 D.P.R. 380/2001 (7) 	10%
<p><i>Appalto di servizi per prestazioni di allacciamento alle reti di teleriscaldamento realizzate in conformità alla vigente normativa in materia di risparmio energetico.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte III, numero 127-<i>quater</i>, D.P.R. 633/1972 (2) 	10%
<p><i>Appalto di servizi per la costruzione di immobili ad uso non abitativo.</i></p>		20%
<p><i>Prestazioni professionali (progettazione, direzione dei lavori, ecc.), anche se relative ad interventi (costruzioni, interventi di recupero, ecc.) soggetti ad aliquota agevolata.</i></p>		20%
<p><i>Prestazioni di servizi rese in esecuzione di subappalti nei confronti dell'appaltatore o del prestatore d'opera. Peraltro detti servizi verranno assoggettati all'eventuale aliquota agevolata applicabile nella successiva fase di riaddebito al committente.</i></p>		20%

FORNITURE

Operazione	Riferimento normativo	Aliquota Iva
<i>Fornitura di beni finiti per la costruzione, anche in economia, di fabbricati «Tupini» di cui all'art. 13 della L. 408/1949.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte II, numero 24, D.P.R. 633/1972 (2) • art. 13 L. 408/1949 (5) 	4%
<i>Fornitura di beni finiti per la realizzazione di costruzioni rurali ai sensi dell'art. 9, comma 3, lettere c) ed e), della L. 133/1994, destinate ad uso abitativo del proprietario del terreno o di altri addetti alla coltivazione dello stesso o all'allevamento del bestiame ed attività connesse.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte II, numero 24, D.P.R. 633/1972 (2) • art. 9, comma 3, lettere c) ed e), L. 133/1994 (4) 	4%
<i>Fornitura di beni finiti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'art. 4 della L. 29.9.1964, n. 847, e successive integrazioni, di linee di trasporto metropolitane tranviarie ed altre linee di trasporto ad impianto fisso, di impianti di depurazione destinati ad essere collegati a reti fognarie anche intercomunali ed ai relativi collettori di adduzione.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte III, numero 127-sexies, D.P.R. 633/1972 (2) • art. 4 L. 847/1964 (8) 	10%
<i>Fornitura di beni finiti per la realizzazione degli interventi di recupero di cui all'art. 31 della L. 457/1978 (articolo ora sostituito dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 – Nuovo TU in materia di edilizia), ad eccezione di quelli di cui alle lettere a) e b). Si tratta quindi degli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, con l'esclusione invece di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria (si veda la nota 9 per precisazioni sui casi in cui l'aliquota agevolata del 10% si applica anche alla fornitura di beni destinati agli interventi di recupero di cui alle lettere a) e b)).</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Tabella A, parte III, numero 127-terdecies, D.P.R. 633/1972 (2) • art. 31 L. 457/1978 e art. 3 D.P.R. 380/2001 (7) 	10%
<i>Forniture di beni effettuate in esecuzione di subappalti nei confronti dell'appaltatore o del prestatore d'opera. Peraltro dette cessioni verranno assoggettate all'eventuale aliquota agevolata applicabile nella successiva fase di riaddebito al committente.</i>		20%

LOCAZIONI

Operazione	Riferimento normativo	Aliquota Iva
<i>Locazioni di immobili di civile abitazione effettuate dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita.</i>	• Tabella A, parte III, numero 127-ter, D.P.R. 633/1972 (2)	10%
<i>Locazioni di immobili di civile abitazione effettuate da soggetti diversi dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita.</i>		10%
<i>Locazioni di immobili di immobili non abitativi.</i>		20%

NOTE

► (1) *Le caratteristiche delle abitazioni di lusso sono definite dal D.Min. LL.PP. 2 agosto 1969, il cui testo è riportato qui di seguito:*

D. Min. LL.PP. 2 agosto 1969

Caratteristiche delle abitazioni di lusso.

Ai sensi e per gli effetti della legge 2 luglio 1949, numero 408 e successive modificazioni ed integrazioni, della legge 2 febbraio 1960, n. 35 e successive modificazioni ed integrazioni, del decreto-legge 11 dicembre 1967, n. 1150, convertito nella legge 7 febbraio 1968, n. 26 sono considerate abitazioni di lusso:

Art. 1.

Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici adottati od approvati, a «ville», «parco privato» ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come «di lusso».

Art. 2.

Le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq. escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali.

Art. 3.

Le abitazioni facenti parte, di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati.

Art. 4.

Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.

Art. 5.

Le case composte di uno o più piani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed aventi come pertinenza un' area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.

Art. 6.

Le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine).

Art. 7.

Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione.

Art. 8.

Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata al presente decreto.

Art. 9.

Le norme di cui al presente decreto entrano in vigore il primo giorno del mese successivo a quello della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

Art. 10.

Alle abitazioni costruite in base a licenza di costruzione rilasciata in data anteriore a quella della entrata in vigore del presente decreto si applicano le disposizioni di cui al decreto ministeriale 4 dicembre 1961.

Art. 11.

I comuni debbono precisare nella licenza di costruzione e sugli elaborati di progetto la destinazione urbanistica della zona dove sorgono le abitazioni oggetto della licenza stessa e la relativa normativa edilizia, nonché i principali dati inerenti al progetto approvato.

TABELLA DELLE CARATTERISTICHE

Caratteristiche	Specifiche delle caratteristiche
<i>a) Superficie dell'appartamento</i>	Superficie utile complessiva superiore a mq 160, esclusi dal computo terrazze e balconi cantine, soffitte, scale e posto macchine.
<i>b) Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi</i>	Quando la loro superficie utile complessiva supera mq. 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana.
<i>c) Ascensori</i>	Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati.
<i>d) Scala di servizio</i>	Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni od incendi.
<i>e) Montacarichi o ascensore di servizio</i>	Quando sono a servizio di meno di 4 piani.
<i>f) Scala principale</i>	<i>a)</i> con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm. 170 di media; <i>b)</i> con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.
<i>g) Altezza libera netta del piano</i>	Superiore a m. 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.
<i>h) Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna</i>	<i>a)</i> in legno pregiato o massello e lastronato; <i>b)</i> di legno intagliato, scolpito o intarsiato; <i>c)</i> con decorazioni pregiate sovrapposte od impresse.
<i>i) Infissi interni</i>	Come alle lettere <i>a), b), c)</i> , della caratteristica <i>h)</i> anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% (cinquanta per cento) della superficie totale.
<i>l) Pavimenti</i>	Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie utile totale dell'appartamento: <i>a)</i> in materiale pregiato; <i>b)</i> con materiali lavorati in modo pregiato.
<i>m) Pareti</i>	Quando per oltre il 30% (trenta per cento) della loro superficie complessiva siano: <i>a)</i> eseguite con materiali e lavori pregiati; <i>b)</i> rivestite di stoffe od altri materiali pregiati.

segue

n) <i>Soffitti</i>	Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.
o) <i>Piscina</i>	Coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.
p) <i>Campo da tennis</i>	Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

N.B. - Il computo delle caratteristiche agli effetti delle agevolazioni fiscali va riferito ad ogni singola unità immobiliare (appartamento).

► (2) Si riportano qui di seguito le parti D.P.R. 633/1972 citate nel testo:

D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633

Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto.

(*Stralcio*)

TABELLA A

PARTE II - BENI E SERVIZI SOGGETTI ALL'ALIQUOTA DEL 4%

21) case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 218 del 27 agosto 1969, ancorchè non ultimate, purchè permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-*bis*) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. In caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota;

21-*bis*) costruzioni rurali destinate ad uso abitativo del proprietario del terreno o di altri addetti alle coltivazioni dello stesso o all'allevamento del bestiame e alle attività connesse, cedute da imprese costruttrici, ancorchè non ultimate, purchè permanga l'originaria destinazione, sempre che ricorrano le condizioni di cui all'articolo 9, comma 3, lettere c) ed e), del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133;

24) beni, escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la costruzione, anche in economia, dei fabbricati di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni, delle costruzioni rurali di cui al numero 21-*bis*) e, fino al 31 dicembre 1996, quelli forniti per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio pubblico e privato danneggiato dai movimenti sismici del 29 aprile, del 7 e dell'11 maggio 1984;

26) assegnazioni, anche in godimento, di case di abitazione di cui al numero 21), fatte a soci da cooperative edilizie e loro consorzi;

39) 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 vendita, 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), nonchè alla realizzazione delle costruzioni rurali di cui al numero 21-*bis*);

41-*ter*) prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione delle opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche.

PARTE III - BENI E SERVIZI SOGGETTI ALL'ALIQUOTA DEL 10%

127-*ter*) locazioni di immobili di civile abitazione effettuate dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita;

127-*quater*) prestazioni di allacciamento alle reti di teleriscaldamento realizzate in conformità alla vigente normativa in materia di risparmio energetico;

127-*quinquies*) opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, integrato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865; linee di trasporto metropolitane tramviarie ed altre linee di trasporto ad impianto fisso; impianti di produzione e reti di distribuzione calore-energia e di energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica ed eolica; impianti di depurazione destinati ad essere collegati a reti fognarie anche intercomunali e ai relativi collettori di adduzione; edifici di cui all'art. 1 della legge 19 luglio 1961, n. 659, assimilati ai fabbricati di cui all'art. 13 della legge 2 luglio 1949 n. 408, e successive modificazioni;

127-*sexies*) beni, escluse materie prime e semi lavorate, forniti per la costruzione delle opere, degli impianti e degli edifici di cui al numero 127-*quinquies*);

127-*septies*) prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione delle opere, degli impianti e degli edifici di cui al numero 127-*quinquies*);

127-*undecies*) case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 218 del 27 agosto 1969, anche se assegnate a soci da cooperative edilizie e loro consorzi, ancorchè non ultimate, purchè permanga l'originaria destinazione, qualora non ricorrano le condizioni richiamate nel numero 21) della parte seconda della presente tabella; fabbricati o porzioni di fabbricato, diversi dalle predette case di abitazione, di cui all'art. 13 della legge 2 luglio 1949 n. 408, e successive modificazioni ed integrazioni, ancorchè non ultimati, purchè permanga l'originaria destinazione, ceduti da imprese costruttrici;

127-*duodecies*) prestazioni di servizi aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 31, primo comma, lettera *b*), della legge 5 agosto 1978, n. 457, agli edifici di edilizia residenziale pubblica;

127-*terdecies*) beni, escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la realizzazione degli interventi di recupero di cui all'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, esclusi quelli di cui alle lettere *a*) e *b*) del primo comma dello stesso articolo;

127-*quaterdecies*) prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione di case di abitazione di cui al numero 127-*undecies*) e alla realizzazione degli interventi di recupero di cui all'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, esclusi quelli di cui alle lettere *a*) e *b*) del primo comma dello stesso articolo;

127-*quinquiesdecies*) fabbricati o porzioni di fabbricati sui quali sono stati eseguiti interventi di recupero di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, esclusi quelli di cui alle lettere *a*) e *b*) del primo comma dello stesso articolo, ceduti dalle imprese che hanno effettuato gli interventi;

► (3) Si riporta il testo della Nota II-bis allegata all'art. 1 del D.P.R. 131/1986:

D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131

Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro.

(*Stralcio*)

II-*bis*) 1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 3 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o consuntivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all'articolo 2 del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei decreti-legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992, n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 luglio 1992, n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 novembre 1992, n. 455, all'articolo 1, comma 2, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75 e all'articolo 16 del decreto-legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243.

2. In caso di cessioni soggette ad imposta sul valore aggiunto le dichiarazioni di cui alle lettere *a*), *b*) e *c*) del comma 1, comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo possono essere effettuate, oltre che nell'atto di acquisto, anche in sede di contratto preliminare. 3. Le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lettere *a*), *b*) e *c*) del medesimo comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera *a*). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

4. In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine

di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonchè una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonchè irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

► (4) Si riporta il testo dell'art. 9, commi 3 e 3-bis, della L. 133/1994:

L. 26 febbraio 1994, n. 133

Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 577/1993, recante Ulteriori interventi correttivi di finanza pubblica per l'anno 1994.

(Stralcio)

Art. 9. - *Istituzione del catasto dei fabbricati*

(Omissis)

3. Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni:

a) il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito o dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche o da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura o da coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali;

b) l'immobile deve essere utilizzato quale abitazione dai soggetti di cui alla lettera a), sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiori a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento ovvero dalle persone addette all'attività di alpeggio in zone di montagna;

c) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della L. 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;

d) il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97 del 1994, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'articolo 34 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633;

e) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'articolo 13 della L. 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

3-bis. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole di cui all'articolo 29 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917. Deve, altresì, riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali all'attività agricola destinate alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione, nonché ai fabbricati destinati all'agriturismo".

(Omissis)

► (5) Si riporta il testo dell'art. 13, della L. 408/1949 (*Legge Tupini*):

L. 2 Luglio 1949, n. 408

Disposizioni per l'incremento delle costruzioni edilizie.

(Stralcio)

Art. 13

Le case di abitazione, anche se comprendono uffici e negozi, che non abbiano il carattere di abitazione di lusso, la cui costruzione sia iniziata entro il 31 dicembre 1953 ed ultimata entro il

biennio successivo all'inizio, saranno esenti per venticinque anni dall'imposta sui fabbricati e relative sovraimposte dalla data della dichiarazione di abitabilità.

Nel termine di sei mesi dalla pubblicazione della presente legge, con decreto del Ministro per i lavori pubblici, sentito il Ministro per le finanze, saranno fissate le caratteristiche per la classifica delle abitazioni di lusso.

Si precisa che, giusta la definizione dell'art. 13 sopra riportato, i fabbricati «Tupini» sono da assimilarsi alle case di abitazione non di lusso secondo i criteri del D.M. 2.8.1969, riportato alla nota (1).

Inoltre, in seguito, l'articolo 1 della L. 6.10.1962, n. 1493 ha stabilito l'applicabilità delle agevolazioni fiscali previste per le case di abitazione non di lusso dalla L. 408/1949 anche agli edifici contenenti uffici e negozi, quando a questi ultimi fosse riservata una superficie non eccedente il quarto di quella totale dei piani sopratterra. Successivamente, con l'articolo unico della L. 2.12.1967, n. 1212, si è stabilito che la menzionata agevolazione è applicabile a quei fabbricati in cui la superficie destinata ad abitazione sia più del 50% dei piani sopratterra, e la superficie destinata a negozi sia non più del 25% della superficie dei piani sopra terra.

► (6) Si riporta il testo dell'art. 1, della L. 659/1961:

L. 19 Luglio 1961, n. 659

Agevolazioni fiscali e tributarie in materia di edilizia.
(Stralcio)

Art. 1

Le agevolazioni fiscali e tributarie stabilite per la costruzione di case di abitazione dagli articoli 13, 14, 16 e 18 della legge 2 luglio 1949 n. 408, e successive proroghe e modificazioni, sono estese agli edifici contemplati dall'articolo 2, comma secondo, del regio decreto 21 giugno 1938, n. 1094, convertito nella legge 5 gennaio 1939, n. 35.

Le agevolazioni si applicano anche all'ampliamento ed al completamento degli edifici già costruiti o in corso di costruzione.

Tali edifici sono dunque indicati con elencazione non tassativa nell'art. 2, comma 2, della L. 5.1.1939, n. 35, e consistono in: scuole, caserme, ospedali, case di cura, ricoveri, colonie climatiche, collegi, asili infantili, orfanotrofi e simili. Per una più precisa individuazione degli immobili in questione è opportuno rammentare che con circolare n. 14 del 14.4.1981, il Ministero delle finanze aveva ricompreso nella categoria anche gli immobili diversi da quelli espressamente indicati della L. 35/1939, ma aventi finalità analoghe e comunque destinati ad accogliere comunità. Inoltre tale originario orientamento è stato in seguito rivisto dalla circolare n. 1/E del 2.3.1994, che ha riconosciuto il beneficio fiscale anche per edifici che, seppure non principalmente destinati ad ospitare collettività, siano utilizzati per il perseguimento di finalità di istruzione, cura, assistenza e beneficenza. Quanto sopra, chiaramente, nel presupposto che l'esercizio dell'attività volta al perseguimento di finalità di interesse collettivo trovi rispondenza nelle caratteristiche strumentali dell'immobile, quali risultano al momento di effettuazione dell'operazione.

► (7) Si riporta il testo dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, che ha sostituito l'art. 31 della L. 457/1978, ricordando che la vecchia lettera e) del comma 1 del citato art. 31 corrisponde alla lettera f) del nuovo art. 3:

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.
(Stralcio)

Art. 3 – Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

a) «interventi di manutenzione ordinaria», gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) «interventi di manutenzione straordinaria», le opere e le modifiche necessarie per rin-

novare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) «interventi di restauro e di risanamento conservativo», gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) «interventi di ristrutturazione edilizia», gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

e) «interventi di nuova costruzione», quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

f) gli «interventi di ristrutturazione urbanistica», quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

► (8) Si riporta il testo dell'art. 31, della L. 847/1964:

L. 29 settembre 1964, n. 847

Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutuo per l'acquisizione delle aree ai sensi della L. 18 aprile 1962, n. 167

(Stralcio)

Art. 4

Le opere di cui all'art. 1 lett. b) sono quelle di urbanizzazione primaria e cioè:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Le opere di cui all'art. 1, lettera c), sono le seguenti:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;

- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

La medesima aliquota applicabile alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate dall'art. 4 della L. 847/1964 va applicata anche alle altre opere ed impianti che risultano ad esse assimilate in virtù di disposizioni contenute in leggi speciali, tra cui si ricordano in particolare i parcheggi realizzati ai sensi della L. 122/1989.

► (9) L'art. 23-bis, comma 1, lettera c), della L. 47/2004, prevede, fino al 31.12.2005, l'applicazione dell'aliquota agevolata del 10% agli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

L'applicazione dell'aliquota agevolata si riferisce alla prestazione di servizi intesa nel suo complesso e si estende, quindi, anche alle forniture delle materie prime e semilavorate e degli altri beni necessari per i lavori, a condizione che non vengano forniti da un soggetto diverso da quello che esegue la prestazione o che non vengano acquistati direttamente dal committente dei lavori ed infine che tali beni non costituiscano una parte significativa del valore delle cessioni effettuate nel quadro dell'intervento. Per i beni che invece costituiscono una parte significativa di detto valore l'aliquota ridotta si applica solo fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di recupero e quello dei beni stessi (si veda più avanti l'esempio pratico).

Con il D. Min. Finanze 29.12.1999 sono stati individuati i beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni in commento, ai quali l'aliquota ridotta del 10% si applica, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera b), della L. 488/1999, fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni. Si tratta in particolare di ascensori e montacarichi, infissi esterni ed interni, caldaie, videocitofoni, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria, sanitari e rubinetterie da bagno, impianti di sicurezza.

Le indicazioni date sinora si riferiscono ai beni significativi considerati nella loro interezza. Per le componenti staccate degli stessi (ad es. il bruciatore di una caldaia) fornite nell'ambito di un intervento di recupero si applica il trattamento fiscale previsto per la prestazione, sia che si tratti di parti di notevole rilevanza che di parti di scarso valore. Quando la fornitura comprende beni cosiddetti di «valore

Esempio pratico

Un contribuente si avvale di un'impresa per il rifacimento dei bagni nel proprio appartamento. Il preventivo proposto ed approvato prevede una spesa complessiva (al netto dell'Iva) di € 18.000, costituita da € 10.000 per la fornitura di sanitari e rubinetterie, € 3.000 per la fornitura di altri materiali ed € 5.000 per la mano d'opera.

Le aliquote Iva da applicare saranno:

- 10% su € 8.000 (valore complessivo della prestazione al netto del valore dei beni significativi - sanitari e rubinetterie - forniti)
- 10% su € 8.000 (altro materiale e mano d'opera fino a concorrenza del valore dei beni significativi)
- 20% su € 2.000 (valore dei beni significativi eccedenti il valore netto della prestazione)

significativo», all'atto della fatturazione occorre indicare distintamente la parte del valore dei beni stessi cui è applicabile l'aliquota ridotta e l'eventuale parte soggetta invece all'aliquota del 20 per cento. L'aliquota del 10 per cento si applica alle operazioni fatturate fino al 31 dicembre 2005, a prescindere dalla data di inizio dei lavori o della loro conclusione. La fattura emessa dal prestatore d'opera deve indicare anche gli eventuali beni di valore significativo forniti nell'ambito dell'intervento, in quanto gli stessi possono essere assoggettati a due diverse aliquote.