

IVA agevolata

L'Iva (**Imposta sul Valore Aggiunto**) è stata introdotta in Italia nel 1972: ad oggi viene calcolata sul prezzo finale del bene o servizio acquistato, al quale va aggiunta l'imposta del **22%**. Esistono anche circostanze in cui questo valore viene ridotto. È in questi casi che si parla di Iva agevolata del **4%** o del **10%**. L'aliquota è fissata alla quota del 10% per tutti gli interventi edilizi da realizzare sugli immobili per uso abitativo una volta che si è chiusa la fase della costruzione, compresi i casi di integrale ristrutturazione effettuati da impresa.

Le norme in materia (contenute nel d.P.R. 633/1972) non fanno differenza alcuna, in merito all'IVA agevolata, tra le tipologie di interventi realizzabili sugli immobili di proprietà privata e condominiale, ovviamente a patto che si tratti in ogni caso di fabbricati a prevalente destinazione abitativa. E non vi sono nemmeno esclusioni con riferimento agli immobili di lusso: l'applicazione dell'aliquota ridotta costituisce infatti a tutti gli effetti una misura di sostegno al settore dell'edilizia.

Secondo quanto precisato dalle circolari del Ministero delle finanze n. 247/1999 e n. 71/2000 i fabbricati a prevalente destinazione abitativa sono:

1. Singole unità immobiliari di categoria catastale da A1 ad A11, a prescindere dal loro utilizzo, ad esclusione della categoria A10 (uffici), anche nel caso in cui la singola unità immobiliare sia parte di un edificio non a prevalente destinazione abitativa;
2. Interi fabbricati con più del 50% della superficie dei piani sopra terra destinati ad abitazione privata.

Il diritto ad ottenere l'IVA agevolata al 10% per gli interventi di tipo edilizio sugli immobili è riconosciuta a chiunque paghi per l'esecuzione dei lavori. Non è pertanto richiesto, per ottenere l'agevolazione, essere i proprietari dell'immobile sul quale gli interventi debbono essere effettuati: l'agevolazione stessa è infatti legata esclusivamente alla tipologia dei lavori e non al possesso dell'immobile.

In ultima istanza va aggiunto che l'applicazione dell'IVA ridotta al 10% non è legata alla detrazione del 50% per gli interventi di ristrutturazione ma è applicabile a tutti gli interventi di manutenzione

IVA agevolata in edilizia al 4%: questo vantaggioso regime fiscale esplica i suoi effetti nei confronti di tutte le fatture derivanti da contratti di appalto relativi all'esecuzione di opere necessarie per la **costruzione della prima casa**.

L'aliquota dell'IVA agevolata al 4% si applica alle spese derivanti dalla realizzazione delle opere murarie, dell'impianto elettrico, dell'impianto di riscaldamento, idrico e così via.

Per accedere all'aliquota agevolata dell'IVA per la realizzazione della prima casa è necessario che si concretizzino una serie di requisiti soggettivi (relativi al soggetto richiedente le agevolazioni) e oggettivi (ovvero relativi al fabbricato). I requisiti soggettivi dell'acquirente sono:

- non deve 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.
- non deve essere titolare (neppure per quote) di altra abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa.

L'immobile in questione deve essere **ubicato nel territorio del Comune** in cui l'acquirente ha la residenza, oppure nel Comune in cui l'acquirente intende trasferirsi entro il termine di 18 mesi dall'acquisto. Per potere usufruire dell'aliquota al 4% si deve presentare documentazione specifica. Anche l'ampliamento della prima casa sconta l'applicazione dell'aliquota IVA del 4%, a patto però che dopo l'ultimazione dei lavori la parte ampliata non costituisca un'unità immobiliare a sé stante e non comporti la possibilità di attribuire all'immobile risultante caratteristiche di lusso.

Per ciò che riguarda il tema dei beni finiti (quindi prodotti per l'impianto idraulico, di riscaldamento od elettrico, sanitari per i bagni, infissi ecc.) il regime dell'agevolazione si plasma sui seguenti parametri: l'acquisto di tali beni deve essere effettuato direttamente dal committente per la realizzazione della sua prima abitazione, a patto che venga presentata al venditore una dichiarazione attestante che i beni finiti sono impiegati nella costruzione di un immobile avente le caratteristiche di prima casa.