IVA – Prima casa – Aliquota ridotta per i lavori fuori capitolato

29 Gennaio 2004

L`aliquota IVA agevolata del 4% è applicabile anche alle varianti di natura edilizia, assimilabili ad interventi di ampliamento della “prima casa””.

Tale risulta l`orientamento della Agenzia delle Entrate, Direzione regionale del Lazio, Ufficio fiscalità delle imprese e finanziaria, espresso nella **Nota n. 108923 del 5 dicembre 2003**, in risposta ad una specifica istanza di chiarimento da parte di una società di compravendita immobiliare che, in fase di ultimazione della costruzione di un complesso residenziale, apporta delle varianti all`originario progetto e al relativo capitolato d`appalto.

In particolare, il caso riguarda la compravendita “sulla carta”” dello spazio riservato originariamente alla costruzione di due appartamenti, destinati a costituire, altresì, un`unica abitazione principale, per contribuenti con i requisiti “prima casa””, di cui alla nota II-bis all`art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo Unico delle disposizioni sull`Imposta di Registro, DPR 131/1986.
La società istante deve inoltre provvedere, da un lato, ad una serie di opere non eseguite e di prodotti non forniti (quali, per esempio, divisori tra balconi, rivestimenti delle pareti di due cucine e relativi impianti idraulici), dall`altro, a dei lavori e prodotti finiti aggiuntivi (porte interne scorrevoli, pavimento della cucina, interruttori e deviatori per punti luce, prese TV ecc.).
Al riguardo, l`ufficio regionale dell`Amministrazione finanziaria, riprendendo le conclusioni già fornite nella Circolare Ministeriale n.219/E del 30 novembre 2000, riafferma sostanzialmente il principio secondo il quale anche alle prestazioni di servizi dipendenti da contratto di appalto relativi all`ampliamento di una “prima casa”” (ove, comunque, ricorrano in capo al promissario acquirente i requisiti previsti) sia applicabile l`aliquota ridotta del 4%, purchè i lavori effettuati rimangano contenuti nell`ambito del semplice ampliamento, ovvero siano verificate le seguenti condizioni:

1. che i locali di nuova realizzazione non configurino una nuova unità immobiliare nè abbiano consistenza tale da poter essere successivamente destinati a costituire un`autonoma unità immobiliare;
2. che l`abitazione conservi, anche dopo l`esecuzione dei lavori di ampliamento, le caratteristiche non di lusso, determinate sulla base dei parametri dettati dal decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969.

3980-Nota n. 108923 del 5 dicembre 2003.pdfApri