

# IVA applicabile per la costruzione dei fabbricati "Tupini" e per opere di urbanizzazione

23 Agosto 2007

In caso di contestuale realizzazione, da parte di una società consortile appaltatrice, di fabbricati cd. "Tupini", di cui all'art. 13 della legge 408/1949, e di opere di urbanizzazione, in presenza di corrispettivi distinti, si applica l'IVA con aliquota propria del bene realizzato (pari al 4% per gli appalti relativi a fabbricati "Tupini" commessi da imprese che costruiscono per la successiva vendita e al 10% per le opere di urbanizzazione).

Questi i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate contenuti nella **Risoluzione n.229/E del 21 agosto 2007**, relativamente all'aliquota IVA applicabile a lavori distinti, appaltati da un'associazione temporanea di imprese (A.T.I.) e realizzati tramite una società consortile.

In particolare, è stato chiarito che la contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione non costituisce, ai fini IVA, una prestazione accessoria, ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 633/1972, rispetto alla costruzione agevolata di fabbricati abitativi con i requisiti "Tupini". Infatti, le suddette opere di urbanizzazione presentano una finalità autonoma e distinta rispetto alla costruzione di tali edifici, evidenziando anche scopi non residenziali (ad es., attività scolastiche, di viabilità ecc.), con la conseguente impossibilità di applicare la stessa aliquota IVA prevista per i fabbricati a prevalente destinazione abitativa (cd. "Tupini").

Ne deriva che tali importi, nelle fatture da emettere nei confronti della stazione appaltante ad opera delle società appaltatrici, devono essere assoggettati alle aliquote specificamente previste, a livello normativo, per ciascun intervento:

- **4% per la costruzione di edifici non di lusso cd. "Tupini"** - n. 39) della Tab. A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972;
- **10% per la realizzazione delle opere di urbanizzazione** - n. 127-*quinquies*) della Tab. A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972

Si richiama l'attenzione sul fatto che, nell'ipotesi in cui i corrispettivi per le due diverse tipologie di opere non fossero contrattualmente distinti, si applicherebbe, in ogni caso, l'aliquota IVA più alta tra le due prestazioni[1] (nel caso di specie, 10%).

Con la medesima Risoluzione 229/E/2007, l'Amministrazione finanziaria si sofferma sull'aliquota IVA applicabile in sede di ribaltamento dei costi tra la società consortile esecutrice dei lavori e le imprese appaltatrici costituite in A.T.I., distinguendo:

- nell'ipotesi in cui il rapporto tra società consortile ed imprese consorziate è regolato da un mandato senza rappresentanza (ai sensi dell'art. 1705 cc), il ribaltamento dei costi avverrà con le stesse aliquote IVA previste per la realizzazione delle opere[2].

Pertanto, nel caso di specie, si applicherà l'aliquota IVA del 4% per la costruzione dei fabbricati "Tupini" e quella del 10% per la realizzazione di opere di urbanizzazione;

- nell'ipotesi in cui il rapporto tra la società consortile e le imprese consorziate costituisce una prestazione d'opera, si applica la stessa aliquota IVA prevista per l'appalto originario, ossia, nel caso di specie, il 4% per la costruzione dei fabbricati "Tupini" ed il 10% per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In tal caso, infatti, si rende applicabile la stessa disciplina prevista per i subappalti (Cfr. la Circolare 19/E del 1° marzo 2001, nella quale è stato precisato che, in presenza di un contratto di appalto con aliquota IVA agevolata, la stessa aliquota si applica anche ai subappalti).

Con riferimento al trattamento fiscale da applicare tra i terzi fornitori e la società consortile esecutrice dei lavori, la citata R.M. 229/E/2007 precisa che gli acquisti di beni e servizi effettuati dalla società consortile scontano le aliquote IVA proprie e previste a livello normativo.

In particolare, pertanto, a seconda dell'operazione messa in atto, devono essere applicate le seguenti aliquote:

- **acquisto di beni finiti destinati a realizzare fabbricati "Tupini"**: aliquota IVA del 4% - n. 24) della Tab. A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972;
- **prestazioni di servizi, dipendenti da contratto di appalto, per la realizzazione di fabbricati "Tupini", nei confronti di imprese che costruiscono per la vendita**: aliquota IVA del 4% - n. 39) della Tab. A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972;
- **altre prestazioni di servizi non dipendenti da contratto di appalto**: 20% - art. 16 del D.P.R. 633/1972.

Ovviamente, per i lavori relativi alle opere di urbanizzazione, l'aliquota IVA per l'acquisto di beni e per le prestazioni in dipendenza di

contratti di appalto sarà pari al 10%, ai sensi del n. 127-*sexies*) e *septies*) della Tab. A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972.

Infine, l'acquisto delle materie prime e semilavorati, sia per i fabbricati "Tupini" che per le opere di urbanizzazione, sarà assoggettato all'aliquota ordinaria del 20%.

---

[1] Cfr. la R.M. 142/E del 26 agosto 1999.

[2] Cfr. anche la R.M. n.431292 del 5 dicembre 1990.

3823-Risoluzione n.229-E 21-08-07 ALL1.pdf [Apri](#)