

# Il trattamento Iva degli interventi di ampliamento previsti dal “piano casa” e degli interventi di ristrutturazione collegati

*L'articolo 11, D.L. 112/2008 (c.d. piano casa) ammette la possibilità di effettuare ampliamenti o ricostruzioni di edifici esistenti anche in deroga ai regolamenti edilizi. Il presente intervento si propone di esaminare il trattamento Iva delle opere consistenti nell'ampliamento volumetrico di fabbricati abitativi, nella particolare ipotesi in cui, a tale intervento, si sovrapponga anche un intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 380/2001. Al ricorrere di questa fattispecie, tutti gli interventi di ristrutturazione edile (che non costituiscono ampliamento volumetrico) devono essere assoggettati alle prescritte aliquote Iva, che potrebbero essere differenti rispetto a quelle applicabili alle opere di ampliamento. A tal fine, è necessario distinguere, nell'ambito del medesimo contratto di appalto, le tipologie di intervento (ampliamento e ristrutturazione) e i relativi corrispettivi, con l'effetto che, ad esempio, ai lavori di ampliamento di un fabbricato “prima casa” verrà applicata l'aliquota del 4%, mentre agli interventi di manutenzione straordinaria l'aliquota del 10%.*

## **Premessa**

L'articolo 11, D.L. 112/2008 (c.d. piano casa) rappresenta una misura agevolativa che si propone di assicurare, su tutto il territorio nazionale, livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo, attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale, destinate prioritariamente a prima casa a favore di determinate categorie di soggetti:

- nuclei familiari a basso reddito (anche monoparentali o monoreddito);
  - giovani coppie a basso reddito;
  - anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
  - studenti fuori sede;
  - soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
-

– immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno 10 anni nel territorio nazionale ovvero da almeno 5 anni nella medesima Regione.

In un primo momento, con la denominazione piano casa, si definivano solo le soluzioni individuate dalle PA per risolvere il disagio sociale causato dalla carenza di alloggi. Successivamente, la misura agevolativa in parola ha assunto una connotazione diversa, passando per la liberalizzazione dell'edilizia e conseguente snellimento delle procedure burocratiche previste.

Operativamente, il piano casa prevede la possibilità di effettuare ampliamenti o ricostruzioni di edifici esistenti anche in deroga ai regolamenti edilizi. Attraverso tale disposizione di Legge, le singole Regioni, derogando ai piani regolatori locali, possono concedere permessi al fine di consentire l'ampliamento di edifici abitativi esistenti, incrementandone il volume fino al 20%, ovvero la demolizione e la successiva ricostruzione (anche in un luogo differente attraverso il trasferimento della cubatura) degli edifici antecedenti al 1989, per i quali occorre adeguare gli *standard* qualitativi, energetici e di sicurezza (salva naturalmente l'esistenza di particolari vincoli quali quello paesaggistico). Al ricorrere di quest'ultima fattispecie, la ricostruzione può prevedere l'aumento del 30% dei volumi abitativi, aumento che può salire al 35% se la ricostruzione avviene con tecniche di bioedilizia o che prevedano l'installazione di impianti a energie rinnovabili.

A ogni modo, per verificare la corretta applicazione della normativa agevolativa in commento, occorre fare riferimento a quanto previsto a livello regionale, poiché a ciascuna regione è riconosciuta la possibilità di definire l'ambito applicativo degli interventi agevolabili, nonché individuare le diverse tipologie di immobili che possono essere oggetto degli interventi edili contemplati nel "piano casa".

Nel prosieguo del presente intervento, verrà esaminato il trattamento Iva degli interventi previsti dal "piano casa" che si presentano con maggior frequenza, vale a dire quelli consistenti nell'ampliamento volumetrico di fabbricati abitativi.

### **La disciplina Iva degli interventi di ampliamento di fabbricati abitativi già esistenti**

Preliminarmente è opportuno ricordare che, ai sensi dell'[articolo 1](#), L. 659/1961, le agevolazioni fiscali e tributarie stabilite per la costruzione di case di abitazione dagli articoli [13](#), [14](#), [16](#) e [18](#), L. 408/1949, possono applicarsi anche in caso di ampliamento (ad esempio opere finalizzate a soprizzo/sopraelevazione dell'immobile) di edifici già costruiti o in corso di costruzione.

---

Con la [risoluzione n. 400039/1985](#), il Mef ha ribadito che:

*“gli ampliamenti di immobili agevolati soggiacciono alla stessa aliquota applicabile alla costruzione del bene ex novo, in quanto l’ampliamento deve considerarsi una nuova parziale costruzione”.*

In forza del richiamato chiarimento ministeriale, consegue che per la fattispecie costituita dall’ampliamento volumetrico di un edificio devono essere rispettate le medesime regole vigenti per le nuove costruzioni.

Pertanto, alle prestazioni di servizi, dipendenti da contratti di appalto, relative alla costruzione (ovvero all’ampliamento volumetrico) di fabbricati abitativi possono trovare applicazione le diverse aliquote Iva contemplate dal D.P.R. 633/1972 (4%, 10% o 22%) a seconda:

- delle caratteristiche oggettive del fabbricato (ad esempio abitazione di lusso o non di pregio);
- dei requisiti soggettivi del committente (ad esempio sussistenza o meno dei requisiti “prima casa”).

In particolare, per applicare correttamente l’aliquota Iva ai contratti d’appalto, aventi a oggetto l’esecuzione di opere di ampliamento volumetrico contemplate nel “piano casa”, occorre verificare se gli interventi in parola insistono su:

- fabbricati abitativi non di lusso (diversi da quelli di categoria catastale A/1, A/8 e A/9) di soggetti in possesso dei requisiti “prima casa” (aliquota Iva del 4%);
- fabbricati abitativi non di lusso (diversi da quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9) di soggetti privi dei requisiti “prima casa” (aliquota Iva del 10%);
- fabbricati abitativi di lusso, ovvero rientranti nelle categorie catastali A1, A/8 e A/10 (aliquota Iva del 22%).

Come precisato dall’Agenzia delle entrate, per casa di abitazione deve intendersi:

*“ogni costruzione destinata a dimora delle persone e delle loro famiglie, cioè strutturalmente idonea a essere utilizzata ad alloggio stabile di singole persone o di nuclei familiari, a nulla rilevando la circostanza che la stessa sia abitata in via permanente o saltuaria”* ([Circolare Mef n. 14/1981](#)).

### **Interventi di ampliamento di abitazioni non di lusso prima casa (aliquota 4%)**

Alle prestazioni di servizi, dipendenti da contratto di appalto, aventi a oggetto la costruzione o l’ampliamento di abitazioni classificate non di lusso, trova applicazione l’aliquota Iva agevolata del 4%, se il committente è in possesso dei requisiti per l’agevolazione “prima casa”, ai sensi del combinato disposto di cui ai n. 21 e n. 39 della [Tabella A](#), Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972.

---

## La definizione di case di abitazione “di lusso”

Rientrano nella categoria delle “case di lusso” (per le quali non è applicabile l’aliquota Iva ridotta del 4%), le unità immobiliari classificate o classificabili nelle seguenti categorie catastali:

Abitazioni di lusso	
A/1 (abitazioni di tipo signorile):	Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.
A/8 (abitazioni in ville)	Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all’ordinario.
A/9 (castelli, palazzi di pregio artistico e storico)	Rientrano in questa categoria i castelli e i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. È compatibile con l’attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.

La definizione di “abitazione di lusso” (n. 21, [Tabella A](#), Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972) è stata modificata dal D.Lgs. 175/2014 (c.d. “semplificazioni fiscali”), il quale ha sostituito le parole:

“non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 agosto 1969” con le seguenti “a eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9”.

## Requisiti prima casa

Affinché si applichi l’aliquota Iva agevolata del 4% alle prestazioni di servizi derivanti da contratti di appalto relativi alla costruzione (o all’ampliamento) di fabbricati abitativi, occorre che le prestazioni in parola siano rese nei confronti di soggetti per i quali ricorrono le condizioni prescritte dal punto 21), Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 633/72, vale a dire le condizioni “prima casa” individuate dalla nota II-bis), [articolo 1](#) della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986. Infatti, per accedere all’aliquota Iva al 4% è necessario che si concretizzino una serie di requisiti oggettivi relativi al fabbricato (che non deve essere classificato di lusso) e soggettivi in capo al soggetto richiedente le agevolazioni.

In particolare, tra i requisiti soggettivi richiamati dall’articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, si annoverano i seguenti:

- il committente 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 ampliare;
- l'immobile da ampliare deve essere ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha la residenza.

Analogamente a quanto previsto in caso di acquisto, per poter beneficiare dell'aliquota ridotta del 4%, il soggetto che commissiona a un'impresa l'ampliamento della propria "prima casa" è tenuto a predisporre una dichiarazione, da consegnare all'impresa stessa, in cui sono attestate le caratteristiche che l'immobile avrà nel momento in cui verrà completato l'intervento di ampliamento, nonché di trovarsi in possesso degli altri requisiti "prima casa".

**Ampliamento unità immobiliari non di lusso - committente soggetto con requisiti prima casa**

*Spett.le*

**Oggetto: richiesta di applicazione dell'Iva ad aliquota ridotta del 4%**

*Il sottoscritto <...> dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'immobile sito in <...> manterrà, ad ampliamento ultimato, le caratteristiche oggettive per potere beneficiare dell'aliquota del 4% in virtù di quanto previsto dalla voce 39 della Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972.*

*Dichiara altresì di trovarsi nelle condizioni soggettive richieste dalla medesima voce 39 per l'applicazione dell'Iva agevolata.*

*A maggiore chiarimento allega fotocopia del permesso di costruire rilasciato dal Sindaco del Comune di (...) e fotocopia dell'atto costitutivo per la parte relativa all'oggetto sociale (o visura camerale).*

*Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale fatto o circostanza, che faccia venire meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentirvi l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota, secondo quanto previsto dall'articolo 26, comma 1, D.P.R. 633/1972 e successive modificazioni.*

*Data <...>*

*In fede*

Nella [circolare n. 219/E/2000](#), è stato precisato che l'aliquota agevolata del 4% può essere applicata solo nel caso in cui i lavori effettuati rimangano contenuti nell'ambito del semplice ampliamento. In particolare, secondo il documento di prassi testé citato, affinché sia applicabile l'aliquota del 4%, è necessario che siano verificate le seguenti condizioni:

- il committente sia una persona fisica e vi siano le condizioni che individuano l'immobile come "prima casa";

- i locali di nuova realizzazione non configurino una nuova unità immobiliare e non presentino una consistenza tale da poter essere successivamente destinati a costituire un'autonoma unità immobiliare;
- l'abitazione mantenga, anche dopo i lavori di ampliamento, le caratteristiche per essere definita non di lusso, come meglio definiti in precedenza.

### **Interventi di ampliamento di abitazioni non di lusso non prima casa (aliquota 10%)**

Il n. 127-*quaterdecies*), [Tabella A](#), Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972, prevede l'applicazione dell'aliquota Iva del 10% alle prestazioni di servizi, dipendenti da contratto d'appalto, aventi a oggetto la costruzione (o l'ampliamento) di case di abitazione non di lusso, di cui al precedente n. 127-*undecies*), Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972. Pertanto, le imprese a cui vengono commissionati i suddetti appalti di ampliamento, possono emettere fattura con aliquota del 10%, ovviamente verificando preventivamente la sussistenza dei requisiti oggettivi, ossia la realizzazione di una casa di abitazione "non di lusso". A tal fine, si ritiene sufficiente l'acquisizione di una copia del permesso di costruire e, soprattutto, che vi sia una sostanziale coincidenza tra i lavori effettivamente realizzati con quelli contenuti nella dichiarazione.

#### **Ampliamento di abitazioni non di lusso da parte di soggetti non prima casa**

*Spett.le*

<...>

**Oggetto: richiesta di applicazione dell'Iva ad aliquota ridotta**

*Il sottoscritto <...> dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'immobile sito in <...>, manterrà, ad ampliamento ultimato, le caratteristiche oggettive per potere beneficiare dell'aliquota del 10% in virtù di quanto previsto dalla voce 127- quaterdecies della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972.*

*A maggiore chiarimento allega fotocopia del permesso di costruire rilasciato dal Sindaco del Comune di <...>.*

*Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale fatto o circostanza, che faccia venire meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentirvi l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota, secondo quanto previsto dall'articolo 26, comma 1, D.P.R. 633/1972 e successive modificazioni.*

*Data <...>*

*In fede*

### **Interventi di ampliamento di abitazioni di lusso (aliquota 22%)**

Nessuna agevolazione Iva è prevista, invece, per le prestazioni di servizi, sempre dipendenti da contratto d'appalto, aventi a oggetto la costruzione (o l'ampliamento) di immobili abitativi definiti di lusso, vale

---

a dire appartenenti alle categorie catastali (A1, A/8 e A/9), in relazione ai quali l'Iva è sempre applicata nella misura ordinaria del 22%.

Caratteristiche dell'abitazione	Aliquota Iva applicabile al contratto di appalto
Ampliamento casa non di lusso, se il committente possiede i requisiti prima casa	4%
Ampliamento casa non di lusso, se il committente non possiede i requisiti prima casa	10%
Ampliamento casa di lusso (appartenente alla categorie A/1, A/8 e A/9)	22%

## Interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia

Può accadere che l'intervento di ampliamento di una abitazione si sovrapponga a un intervento di ristrutturazione edilizia. Questo si verifica, ad esempio, quando l'ampliamento volumetrico è effettuato in sopraelevazione e contestualmente si decide di coibentare e impermeabilizzare la parte di terrazza che rimane scoperta: questo intervento, e più in generale, tutti gli interventi effettuati contestualmente (che non costituiscono ampliamento volumetrico) sono assoggettati alle aliquote Iva previste in funzione della categoria di intervento nel quale le stesse ricadono.

## La disciplina Iva degli interventi di ristrutturazione edilizia

A norma del n. 127-*quaterdecies* della [Tabella A](#), Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972, si applica l'Iva nella misura del 10% alle prestazioni di servizi, dipendenti da contratti di appalto, relative a interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'[articolo 3](#), comma 1, lettera d), D.P.R. 380/2001. Secondo quanto precisato in passato dall'Agenzia delle entrate, l'aliquota agevolata si applica "a prescindere dalla tipologia dell'immobile" oggetto di ristrutturazione (risoluzioni [n. 157/E/2001](#) e [n. 10/E/2003](#)).

Di conseguenza, l'aliquota del 10% può trovare applicazione anche alle prestazioni di servizi, derivanti da contratto di appalto, concernenti la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia su immobili di pregio, ovvero appartenenti alle categorie catastali A1, A/8 e A/9.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono finalizzati a modificare la struttura dell'immobile, che va a costituire un'entità ontologicamente e qualitativamente diversa dalla precedente. In linea generale, le ristrutturazioni edilizie comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

In conseguenza di interventi di ristrutturazione edilizia è possibile aumentare la superficie utile, ma non il volume preesistente.

---

### Interventi di ristrutturazione edilizia

[Circolare n. 57/E/1998](#)

- Ampliamenti di superficie;
- trasformazione di locali accessori in locali residenziali;
- mutamento di destinazione d'uso degli edifici;
- costruzione di servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;
- riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni.

Sono riconducibili alla nozione di ristrutturazione edilizia anche gli interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a volumetria e sagoma, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, prima ricompresi nelle nuove costruzioni.

A seguito delle modifiche apportate dal D.L. 69/2013 all'[articolo 3](#), comma 1, lettera d), D.P.R. 380/2001, sono stati inclusi, nell'alveo degli interventi di ristrutturazione edilizia, anche quelli relativi alla ricostruzione di un edificio con lo stesso volume di quello demolito, ma con sagoma differente.

Analogamente, rientrano nel novero delle ristrutturazioni edilizie, anche gli interventi edilizi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Con la nuova nozione di "ristrutturazione" si ha quindi un ampliamento delle fattispecie agevolabili per quanto riguarda l'aliquota Iva ridotta al 10%.

Resta naturalmente inteso che, nel caso di lavori aventi a oggetto sia interventi di ristrutturazione edilizia sia di ampliamento dell'edificio, dipendenti da un unico contratto d'appalto, è necessario indicare distintamente i corrispettivi riferiti a uno e all'altro intervento, al fine di poter applicare correttamente l'aliquota Iva agevolata sulle opere di ristrutturazione e quella sulle opere di ampliamento ([risoluzione n. 223/E/1996](#)).

In altri termini, per poter beneficiare dell'aliquota Iva agevolata, è necessario distinguere le tipologie di lavoro (ampliamento e ristrutturazione) e i relativi corrispettivi dell'appalto, con l'effetto che, ad esempio, ai lavori di ampliamento di un fabbricato "prima casa" verrà applicata l'aliquota del 4%, mentre agli interventi di manutenzione straordinaria l'aliquota del 10%. In caso non si provveda a questa distinzione, si dovrà applicare al corrispettivo unitario il trattamento fiscale meno favorevole.

Caratteristiche dell'abitazione	Aliquota Iva applicabile al contratto di appalto avente a oggetto interventi di ampliamento	Aliquota Iva applicabile al contratto di appalto avente a oggetto interventi di ristrutturazione
Abitazione non di lusso, se il committente possiede i requisiti prima casa	4%	10%
Abitazione non di lusso, se il committente non possiede i requisiti prima casa	10%	10%
Abitazione di lusso (appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9)	22%	10%

## Il trattamento Iva dei beni finiti impiegati negli interventi di ampliamento e ristrutturazione edilizia

Nel panorama degli interventi agevolati appena descritti occorre fare una precisazione per quanto concerne i beni finiti impiegati nella realizzazione delle opere di ampliamento, ovvero utilizzati nell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria.

In base al n. 24, [Tabella A](#), Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972, si applica l'aliquota Iva del 4% alle cessioni e importazione di beni finiti impiegati, tra l'altro, per la costruzione (ampliamento) di case di abitazione non di lusso. Nello specifico, l'aliquota Iva 4% si applica alle cessioni di beni destinati alla costruzione di fabbricati di cui all'[articolo 13](#), L. 408/1949 (c.d. Legge Tupini). Si tratta dei fabbricati composti o da sole unità abitative che non possiedono le caratteristiche "di lusso" (come in precedenza definite), oppure composti da abitazioni, uffici e negozi.

Ferme restando le condizioni sopra indicate, non ha alcun rilievo il fatto che l'immobile sia adibito o meno a prima casa. Ne consegue che, l'aliquota Iva ridotta al 4% si applicherà anche alle cessioni di beni finiti da destinare a un'abitazione che non presenti tali caratteristiche, purché ovviamente non considerata di lusso<sup>1</sup>.

Per quanto riguarda, invece, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'[articolo 3](#), comma 1, lettera d), D.P.R. 380/2001, è previsto che le cessioni di beni finiti sono assoggettate ad aliquota Iva del 10% in base a quanto dispone il n. 127-terdecies della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972, ivi incluse le forniture con posa in opera accessoria da parte del cedente ([circolare n. 1/E/1994](#)).

<sup>1</sup> Sono soggette, invece, all'aliquota Iva ordinaria nella misura del 22% le cessioni e importazioni di beni finiti impiegati nella costruzione di abitazioni di lusso e per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a) e b), L. 457/1978.

È giusto il caso di precisare, in tale contesto, che per gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), non essendo le forniture di beni finiti agevolate ai sensi del n. 127-terdecies della [Tabella A](#), Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972, si deve fare riferimento all'aliquota del 10% di cui all'[articolo 7](#), comma 1, lettera b), L. 488/1999, per i soli fabbricati abitativi "privati" e con la limitazione stabilita per i beni significativi.

In virtù di quanto appena esposto, è estremamente importante individuare il perimetro dei "beni finiti" e quando gli stessi possano godere delle predette aliquote agevolate. Innanzitutto, per poter beneficiare dell'aliquota agevolativa del 4% (o del 10%):

- il bene deve essere fornito per la costruzione/ampliamento del fabbricato (o deve essere destinato all'intervento di recupero sul fabbricato);
- la fornitura del bene deve essere in diretta correlazione con la costruzione del fabbricato (o con l'intervento di recupero da effettuare).

Con esclusivo riferimento all'Iva agevolata del 4%, è necessario che il bene sia acquistato da soggetti che poi utilizzano lo stesso direttamente in un'operazione agevolata, a nulla rilevando, ad esempio, che la costruzione (o ampliamento) del fabbricato avvenga direttamente (in economia) ovvero in forza a un contratto d'appalto o subappalto. Diversamente, nel caso in cui il bene sia compravenduto non nell'ultima fase di commercializzazione, bensì in uno stadio precedente, non è possibile applicare l'aliquota ridotta. Questo è il caso, ad esempio, degli acquisti di beni effettuati da un commerciante presso un grossista.

Il secondo aspetto riguarda, invece, l'esatta individuazione del "bene finito", intendendosi per tale quello che, pur incorporandosi nella costruzione, è riconoscibile e non perde le proprie caratteristiche, ed è quindi suscettibile di ripetute utilizzazioni (risoluzioni [n. 22/E/1998](#) e la [n. 39/E/1996](#)).

Documenti di prassi	Beni finiti soggetti ad aliquota del 4% (10%)
<a href="#">Circolare n. 14/1981</a> <a href="#">circolare n. 1/E/1994</a>	ascensori e montacarichi
<a href="#">risoluzione n. 334291/1982</a> <a href="#">risoluzione n. 398848/1984</a>	impianti di edifici ospedalieri di nuova costruzione
<a href="#">risoluzione n. 430478/1990</a> <a href="#">risoluzione n. 430579/1990</a>	attrezzatura di stoccaggio, trasporto e lavorazione di prodotti agricoli, compresi gli impianti di smaltimento delle acque e degli scarti di lavorazione
<a href="#">circolare n. 14/1981</a> <a href="#">circolare n. 1/E/1994</a>	prodotti per impianti idrici (tubi e contatori) e sanitari per bagno
<a href="#">circolare n. 14/1984</a> <a href="#">circolare n. 1/E/1994</a>	prodotti per impianti a gas e di riscaldamento (caldaie, elementi di termosifone e tubazioni)

<a href="#">risoluzione n. 324048/1986</a>	impianti di riscaldamento a energia solare
<a href="#">circolare n. 14/1981</a> <a href="#">risoluzione n. 353485/1982</a>	caminetti
<a href="#">risoluzione n. 354328/1983</a>	tubi in gres ceramico e loro raccordi, impiegati per la costruzione di impianti di riscaldamento, idrici, del gas, etc.
<a href="#">circolare n. 14/1981</a> <a href="#">circolare n. 1/E/1994</a>	prodotti per impianti elettrici (contatore, fili, interruttori, etc.)
<a href="#">circolare n. 1/E/1994</a>	infissi interni ed esterni
<a href="#">risoluzione n. 360866/1986</a>	porte a scomparsa
<a href="#">risoluzione n. 39/E/1996</a>	scale a chiocciola
<a href="#">risoluzione n. 431318/1992</a>	apparecchiature destinate a incorporarsi nelle strutture dell'edificio per costituirne parte integrante, ma senza perdere la loro individualità

Partendo dal presupposto che il bene finito è tale qualora non perda la propria individualità anche successivamente al suo impiego nella costruzione, non rientrano nell'agevolazione dell'aliquota ridotta, così come precisato dall'Amministrazione finanziaria ([circolare n. 14/1981](#)):

- i beni che, pur essendo prodotti finiti per il cedente, costituiscono invece materie prime e semilavorati per l'acquirente (mattoni, maioliche, chiodi, tondini di ferro, calce, cemento, pozzolana, gesso, etc.);
- i beni ceduti a fini di commercializzazione.

<b>Documento di prassi</b>	<b>Beni esclusi dall'applicazione dell'aliquota Iva agevolata per i beni finiti</b>
<a href="#">risoluzione n. 9082/1978</a>	materiali inerti (ghiaia, sabbia di cava, pietrisco, graniglia, argille, etc.)
<a href="#">risoluzione n. 430331/1992</a>	leganti e loro composti (gesso, malta, etc.)
<a href="#">risoluzione n. 368812/1979</a>	laterizi
<a href="#">risoluzione n. 330966/1982</a>	manufatti e prefabbricati in gesso, cemento e laterocemento, ferro cemento, fibrocemento, etc.
<a href="#">risoluzione n. 340596/1983</a> <a href="#">risoluzione n. 431239/1992</a>	pali in calcestruzzo compresi quelli per recinzioni
<a href="#">risoluzione n. 460624/1988</a>	paracarri
<a href="#">risoluzione n. 324475/1986</a>	rete elettrosaldata
<a href="#">risoluzione n. 362065/1986</a>	trefoli in acciaio
<a href="#">risoluzione n. 431210/1991</a> <a href="#">risoluzione n. 550419/1988</a>	materiale deumidificante e materiali per pavimentazione interna o esterna ( <i>moquette</i> , pavimenti in gomma, in pvc, in legni, etc.)
<a href="#">risoluzione n. 7/639/1994</a> <a href="#">risoluzione n. 324252/1986</a>	pavimenti e battiscopa in legno
<a href="#">risoluzione n. 324732/1986</a>	materiali per rivestimento (carta da parati, carta-stoffa, etc.)
<a href="#">risoluzione n. 364352/1987</a> <a href="#">risoluzione n. 364228/1987</a>	perline e pannelli in legno compensato
<a href="#">risoluzione n. 430971/1991</a> <a href="#">risoluzione n. 30/E/1995</a>	idropitture, pitture murali e stucco
<a href="#">risoluzione n. 353877/1983</a> <a href="#">risoluzione n. 323719/1986</a>	materiali di coibentazione, impermeabilizzanti, isolanti flessibili in gomma per tubi

<a href="#">risoluzione n. 399855/1985</a> <a href="#">risoluzione n. 551177/1990</a>	controsoffitti isolanti acustici
<a href="#">risoluzione n. 350671/1983</a> <a href="#">risoluzione n. 321316/1986</a>	guaine impermeabili normali e con alluminio impermeabilizzanti per esterni
<a href="#">risoluzione n. 399855/1985</a> <a href="#">risoluzione n. 430399/1992</a>	polietilene espanso
<a href="#">circolare n. 14/1981</a> <a href="#">risoluzione n. 460624/1988</a>	materiali bituminosi e bituminati beni considerati come arredi od ornamenti (fioriere, panchine, portabiciclette, etc.)
<a href="#">risoluzione n. 364262/1977</a> <a href="#">risoluzione n. 550206/1988</a>	marmette e marmettoni pietra pomice
<a href="#">risoluzione n. 31286/1973</a> <a href="#">risoluzione n. 430395/1990</a> <a href="#">risoluzione n. 430786/1991</a>	sottoprodotti quali granulati, cubetti e polveri statue in marmo e rivestimenti in legno o marmo per i caminetti

### La dichiarazione da rendere al cedente dei beni finiti

Per poter beneficiare dell'aliquota agevolata prevista per gli acquisti dei beni finiti, l'acquirente deve rilasciare al cedente un'attestazione in cui evidenzia la volontà di destinare tali beni finiti alle opere o agli interventi agevolati sopra ricordati ([circolare n. 1/E/1994](#)).

Tale dichiarazione, come precisato dall'Amministrazione finanziaria, può essere redatta e inviata anche in formato elettronico ([circolare n. 45/E/2005](#)).

Nel caso in cui all'intervento di ampliamento si sovrapponesse un intervento di ristrutturazione edilizia, ferma restando la menzione di entrambi gli interventi all'interno della concessione, l'applicazione della corretta aliquota Iva sull'acquisto del bene finito dovrà essere effettuata necessariamente in base alla dichiarazione presentata dal cliente, che potrà acquistare con aliquota del 4% facendo riferimento all'ampliamento, oppure con aliquota del 10%, facendo riferimento all'intervento di ristrutturazione edilizia.

<b>Acquisto di beni finiti</b>
<p>Spett.le &lt;...&gt;</p> <p><b>Oggetto: richiesta di applicazione dell'Iva ad aliquota ridotta</b></p> <p><i>Il sottoscritto &lt;...&gt; dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità che l'acquisto di &lt;...&gt; effettuato presso la Vostra ditta è destinato all'ampliamento di un fabbricato (o alla realizzazione di un intervento edilizio) con le caratteristiche per potere beneficiare dell'aliquota del 4% (o del 10%) in virtù di quanto previsto dalla voce 24 della Tabella A,</i></p>

parte II (ovvero dalla voce 127- terdecies o sexies della Tabella A, parte III), allegata al D.P.R. 633/1972. Chiede, pertanto, l'applicazione dell'aliquota Iva nella indicata misura.

A maggiore chiarimento allega fotocopia del permesso di costruire rilasciato dal Sindaco del Comune di <...> (ovvero della denuncia di inizio attività <...>).

Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale fatto o circostanza, che faccia venire meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentirvi l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota, secondo quanto previsto dall'articolo 26, comma 1, D.P.R. 633/1972 e successive modificazioni.

Data <...>

In fede

Tipologia dell'immobile	Aliquota Iva applicabile alla cessione del bene finito impiegato nell'intervento di ampliamento	Aliquota Iva applicabile alla cessione del bene finito impiegato nell'intervento di ristrutturazione
Abitazione non di lusso, se il committente possiede i requisiti prima casa	4%	10%
Abitazione non di lusso, se il committente non possiede i requisiti prima casa	4%	10%
Abitazione di lusso (appartenente alla categoria catastale A/1, A/8 e A/9)	22%	10% <sup>2</sup>

## Interventi piano casa e detrazioni fiscali

Con la [risoluzione n. 4/E/2011](#), l'Agenzia delle entrate ha chiarito che le detrazioni fiscali previste sulle ristrutturazioni edilizie e per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici non si applicano agli interventi di ampliamento previsti dal piano casa, di cui all'[articolo 11](#), D.L. 112/2008. In particolare, l'agevolazione non spetta nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento poiché, nel caso di specie, l'intervento si considera, nel suo complesso, una nuova costruzione.

Diversamente, qualora la ristrutturazione edilizia non comporta la demolizione dell'edificio esistente, ma riguarda l'effettuazione di opere di ampliamento dello stesso, la detrazione compete soltanto per la parte di edificio esistente precedentemente ai lavori. L'ampliamento, infatti, si configura come una nuova costruzione ([circolare n. 39/E/2010](#), § 4.1).

<sup>2</sup> Come evidenziato in precedenza, a differenza dell'intervento di ampliamento realizzato su abitazioni di lusso (che è soggetto sempre a Iva al 22% anche con riguardo a eventuali beni finiti impiegati), gli interventi di ristrutturazione edilizia scontano sempre l'Iva al 10% a prescindere dalla tipologia dell'immobile (risoluzioni [n. 157/E/2001](#) e [n. 10/E/2003](#)). Per tale ragione, anche i beni finiti impiegati nelle ristrutturazioni di abitazioni di lusso, devono poter beneficiare dell'aliquota Iva agevolata del 10%, essendo quest'ultima agevolazione strettamente collegata all'intervento e non alla tipologia dell'immobile.