



IVA Ridotta nell'edilizia Gli interventi agevolati La cessione di beni finiti

In questa sezione presentiamo una sorta di guida operativa che spiega il trattamento iva applicabile agli acquisti di beni e alle prestazioni di servizi previsti negli interventi edilizi per abitazioni civili (come regolati dalla Legge n.457/1978 art. 31 e succ. DPR 380/2001 art.3) che riguardano le **nuove costruzioni** e il **recupero edilizio**.

Per quanto riguarda l'area di ns. interesse e cioè la **cessione di beni** sono sostanzialmente tre le condizioni che devono sussistere per poter applicare le aliquote iva ridotte nel pieno rispetto della normativa fiscale vigente:

1. l'oggetto della cessione deve riguardare i cosiddetti "**beni finiti**" (vedi nel **punto A** le caratteristiche e definizioni e nel **punto C** gli elenchi esemplificativi)
2. i beni finiti devono essere utilizzati per uno degli **interventi "agevolati"** per i quali è prevista l'applicazione dell'aliquota Iva ridotta 4% o 10% (vedi tabella nel **punto B**)
3. l'acquirente deve rilasciare (tramite e-mail al ns. indirizzo **info@biesseedilizia.it** oppure in alternativa consegnandola presso la ns. Sede) una dichiarazione di responsabilità circa l'utilizzo dei beni finiti stessi e in fotocopia quanto esplicativo dell'intervento edilizio in essere (vedi elenco completo documenti da produrre per ogni tipo di intervento nel **punto D**)

I BENI FINITI - punto A

Caratteristiche e definizioni

Il "bene finito" è tale in quanto pur incorporandosi nella costruzione è comunque riconoscibile e non perde le proprie caratteristiche, tanto da essere suscettibile di ripetute utilizzazioni (risoluzione 22/E/98 Agenzia Delle Entrate): sono pertanto da considerarsi beni finiti a titolo esemplificativo, i serramenti, gli ascensori, i sanitari per bagno (sanitari, vasche, rubinetterie), i prodotti per impianti idrici, per impianti di riscaldamento (caldaia, camini, elementi di termosifoni, tubazioni...), per impianti elettrici (contatore, interruttori, filo elettrico...) e per impianti del gas (contatore, tubazioni...).

In pratica restano esclusi dal novero dei beni finiti le materie prime e semilavorate (mattoni, cementi, piastrelle, ferro per costruzioni).

GLI INTERVENTI EDILIZI AGEVOLATI (estratto casi piu' ricorrenti) - punto C

Le nuove costruzioni

Descrizione tipologia	Cessione Beni Finiti - Aliquota Iva	Prestazioni di servizi - Aliquota Iva (contratti di appalto/subappalto)
Costruzioni casa non di lusso (se il committente possiede i requisiti prima casa)	4%	4%
Costruzioni casa non di lusso (se il committente non possiede i requisiti prima casa)	4%	10%
Costruzioni fabbricati rurali ad uso abitativo (se ricorrono le condizioni previste da art.9 D.L 557/1993)	4%	4%
Ampliamento casa non di lusso	4%	4%
Completamento casa non di lusso	4%	4%

Gli interventi di recupero edilizio - Fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata

Descrizione tipologia	Tipo	Aliquota iva
Manutenzione ordinaria e straordinaria (Lett. a/b art 3 comma 1 DPR n°380/2001)	Cessione Beni Finiti	22%
	Contratti di appalto	10%
	Contratti di subappalto	22%
	Cessione di altro materiali (es. semilavorati)	22%
Restauro e risanamento conservativo (Lett. C art 3 comma 1 DPR n°380/2001)	Cessione Beni Finiti	10%
	Contratti di appalto	10%
	Contratti di subappalto	10%
	Cessione di altro materiali (es. semilavorati)	22%
Ristrutturazione edilizia e ristr. urbanistica (Lett. D art 3 comma 1 DPR n°380/2001)	Cessione Beni Finiti	10%
	Contratti di appalto	10%
	Contratti di subappalto	10%
	Cessione di altro materiali (es. semilavorati)	22%

I BENI FINITI - punto B

Elenchi esemplificativi

Elenco dei Beni finiti, che possono essere ceduti con aliquota ridotta, il cui acquisto ricade nell'ambito di interventi di "nuova costruzione" (aliquota applicabile pari al 4%), di interventi rientranti nei casi di "restauro e risanamento conservativo (Lett. C art 3 comma 1 DPR n°380/2001) (aliquota applicabile pari al 10%), di ristrutturazione edilizia/rist.urbanistica (Lett. D art 3 comma 1 DPR n°380/2001) (aliquota applicabile pari al 10%):

- Apparecchi idrosanitari in vitreous-china, fire clay e altri materiali (brevemente definiti "sanitari": wc-bidet-lavabo)
- Bruciatori per caldaie
- Cabina doccia (comprensiva di box-doccia e piatto doccia) *si legga con attenzione la nota evidenziata oltre
- Caldaie per riscaldamento a gasolio, a gas, a carbone o funzionanti con altri tipi di combustibile
- Caminetti
- Cassette di scarico esterne e/o da incasso
- Centraline elettroniche ed apparati di controllo per impianti di riscaldamento e/o condizionamento
- Condizionamento (impianti)
- Contatori e misuratori per impianti idraulici e di riscaldamento
- Depuratori
- Dolcificatori d'acqua
- Filtri
- Finestre (per tipo VELUX - sono agevolabili le persiane, avvolgibili, finestra e raccordi - per tipo VELUX/Integra sono agevolabili anche gli elementi elettrici in quanto integrati)
- Flessibili
- Impianti solare termico
- Impianti fotovoltaici
- Impianti irrigazione (se accessori)
- Infissi interni ed esterni
- Lavelli in acciaio inox
- Minuterie per impianti idraulici, da riscaldamento e/o condizionamento
- Piatti doccia in ghisa, acciaio e altri materiali
- Porte da interno
- Porte scorrevoli
- Portoncini blindati (contro-telaio agevolabile se abbinato)

- Pompe e circolatori di tutti i tipi per uso idraulico e/o di riscaldamento
- Raccorderia in ghisa, ferro, nera, zincata, cromata
- Raccorderia in ottone, rame, bronzo
- Radiatori a corpi scaldanti di tutti i tipi e materiali
- Rubinetteria cromata e rubinetteria gialla esterna da incasso
- Saracinesche e valvole in ghisa
- Scaldabagni elettrici, a gas o funzionanti con altri combustibili
- Scaldabagni solari
- Scale a chiocciola
- Sifoname
- Pilettame
- Stufe da incasso a muro
- Tubazioni e altri manufatti in ghisa acciaio, plastica, piombo e/o altri materiali per impianti di scarico di acque bianche o nere
- Tubazioni in acciaio nero o zincato, in rame e altri materiali per impianti di adduzione di acqua calda e/o fredda
- Vasche idromassaggio
- Vasche in ghisa, acciaio e altri materiali.

Elenco dei Beni finiti, che non possono essere ceduti con aliquota ridotta e per i quali verrà applicata l'aliquota iva ordinaria vigente: (in genere tutte le materie prime e semilavorate e gli oggetti d'arredo)

- Box/pareti doccia (si ritiene ammissibile l'applicazione dell'aliquota ridotta se la cessione è comunque riconducibile alla fornitura del prodotto finito "cabina doccia", anche se la consegna viene effettuata in un momento successivo rispetto alla prosa del piatto doccia) - in questi casi si parla di "cabina doccia" - I meri box/doccia pareti doccia, invece, esulano da tale definizione e pertanto non possono godere dell'agevolazione iva
- Battiscopa
- Manufatti e prefabbricati in gesso, cemento, laterocemento, ferrocemento, fibrocemento e anche con altri composti: blocchi cavi in conglomerati di cemento e granulato in argilla espansa, blocchi cavi prefabbricati in calcestruzzo di cemento vibro-compresso, pali prefabbricati in calcestruzzo, pozzetti in cemento prefabbricati, recinzione prefabbricata costituita da pilastri in calcestruzzo armato
- Materiali di coibentazione, impermeabilizzazione, bituminosi e bituminati: agglomerato ligneo in lastre, bitume, cartone bituminato e cilindrato, cemento plastico bituminoso e fibra di amianto, fibra di vetro, frammenti di sughero in lastre, idrofugo liquido e in polvere, isolanti flessibili in gomma per tubi, lana di roccia, guaine impermeabili, polistirolo espanso

- Materiali e prodotti dell'industria lapidea: alabastro, ardesia, caolino, diorite, granito, marmo, pietre calcaree e silicee, pietre di gesso, quarzite, sienite, travertino, serpentino, tufi, porfido, feldspato; prodotti e sottoprodotti derivati dalla lavorazione dei materiali dell'industria lapidea: argilla, calce, cubetti, gesso cotto, ghiaia, granulati, marmette e marmettoni, pietrisco, polvere e similari, sabbia, selci
- Materiali inerti: argilla, bentonite di tipo medio, ghiaia, ghiaietta, graniglia per trattamento superficiale e massicciate stradali, granulati di pomice, perlite espansa in grana grossa, pietrisco calcareo, polistirolo liquido o in granuli, sabbia viva di cava o sabbietta viva di fiume, silicio o simili, vermiculite espansa
- Materiali per pavimentazione interna ed esterna: doghe e doghette in legno, linoleum, listoni in legno, marmette e marmettoni, moquette, pavimenti in gomma e in PVC, piastrelle di rivestimento murale in sughero, piastrelle in gras e di marmo, piastrelle per rivestimento in maiolica, scaglie di prodotto ceramico cotto denominato biscotto, quarzo plastico, tessere di caolino smaltato per rivestimenti, tessere di vetro per pavimenti e rivestimenti
- Elettrodomestici
- Idropitture
- Maniglioni e corrimano
- Mobili e mobiletti
- Porta-rifiuti
- Porta-salviette
- Accessori da bagno
- Sedili per wc
- Specchi e specchiere
- Tappeti
- Tende per doccia
- Tende per finestra tipo Velux
- Tubi isolanti in polietilene
- Vernici

GLI INTERVENTI EDILIZI AGEVOLATI - punto D

Definizioni (estratto casi piu' ricorrenti) e documentazione da produrre

NUOVA COSTRUZIONE case di abitazione non di lusso

(fabbricati di cui all'art.13 L. 408/1949 cd. "legge Tupini" composti da sole unità abitative che non possiedono le caratteristiche "di lusso" di cui al DM 2 agosto 1969 - oltre il 50% della superficie totale dei piani sopra terra deve essere dichiarata non di lusso - ferme restando le suddette condizioni è possibile applicare l'aliquota ridotta al 4% anche alla cessione di beni finiti nel caso sia adibito a seconda casa)

AMPLIAMENTO/COMPLETAMENTO Abitazione civile non di lusso

(L'art.1 della L. 659 19 luglio 1961 prevede che le agevolazioni fiscali e tributarie previste dalla L.408/1949 cd. "legge Tupini" si applichino anche all'ampliamento degli edifici già costruiti o in corso di costruzione (comprese anche le opere di soprizzo/sopraelevazione dell'immobile. Gli ampliamenti di immobili agevolati sono soggetti alla stessa aliquota applicabile alla costruzioni del bene - Risol. Ministeriale MEF n. 400039 del 09 marzo 1985 - l'aliquota ridotta al 4% può essere applicata anche a lavori di completamento di una nuova costruzione di casa di abitazione non di lusso)

Documentazione richiesta:

- Copia Concessione edilizia/Permesso di Costruire (tutte le pagine)
- Copia Comunicazione inizio lavori (tutte le pagine)
- Fotocopia di un documento di identità valido
- Fotocopia del codice fiscale/tessera sanitaria
- Richiesta applicazione Iva al 4% (All. 1/a) - **scarica qui il modulo**
- Dichiarazione che l'immobile oggetto della costruzione/ampliamento sarà adibito a prima casa (All. 2/b) - **scarica qui il modulo**

NUOVA COSTRUZIONE di Fabbricato Rurale (a uso abitativo):

(Si tratta di fabbricati destinati al servizio del terreno ove si svolge l'attività agricola; la costruzione deve essere destinata all'uso abitativo da parte del proprietario del terreno o di altri addetti alla coltivazioni dello stesso o all'allevamento del bestiame e alle attività connesse. Devono inoltre ricorrere le altre condizioni previste dall'art. 9 comma 3 lett c) ed e) D.L. n. 557 del 30.12.1993: il terreno e il fabbricato è asservito deve avere una superficie non inferiore a 10.000 mq (3.000 mq se il terreno è ubicato in un comune montano) ed essere censito al catasto terreni con attribuzione del reddito agrario; il fabbricato no deve possedere le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alla categorie A/1 e A/8 ovvero le caratteristiche di lusso previste dal D.M 2 agosto 1969).

Documentazione richiesta:

- Copia Concessione edilizia/Permesso di Costruire (tutte le pagine)
- Copia Comunicazione inizio lavori (tutte le pagine)
- Fotocopia di un documento di identità valido
- Fotocopia del codice fiscale/tessera sanitaria
- Copia dell'ultima dichiarazione contributi coltivatori diretti
- Richiesta applicazione Iva al 4% (All. 1/c) - **scarica qui il modulo**

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (Legge 457/78 art. 31 c. 1 lettera C e succ. DPR 380/2001 art.3)

(sono quegli interventi edili rivolti a conservare l'organismo edilizio: consolidamento, 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.

A titolo esemplificativo: modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;innovazione delle strutture verticali e orizzontali;ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio;adeguamento delle altezze dei solai con il rispetto delle volumetrie esistenti;apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali; demolizione e ricostruzione strutture interne di un fabbricato)

Documentazione richiesta:

- Copia Permesso di Costruire (tutte le pagine)
- Copia Denuncia Inizio Attività (DIA) intestata all'acquirente (tutte le pagine)
- Copia Comunicazione inizio lavori (tutte le pagine)
- Dichiarazione di conformità dei lavori alla Legge 457/78 art. 31 c. 1 lettera C. (restauro e risanamento conservativo) oppure lettera D. (ristrutturazione edilizia) (All. 2/f) - **scarica qui il modulo**
- Fotocopia di un documento di identità valido
- Fotocopia del codice fiscale/tessera sanitaria
- Richiesta applicazione Iva al 10% (All. 1/e) - **scarica qui il modulo**

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

(Legge 457/78 art. 31 c. 1 lettera D e succ. DPR 380/2001 art.3)

(sono quegli interventi edili rivolti a trasformare l'organismo edilizio 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 di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

A titolo di esempio: riorganizzazione degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni; mutamento a destinazione d'uso di edifici secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale; trasformazione dei locali accessori in locali residenziali; recupero abitativo sottotetto; realizzazione solaio) edificio;adeguamento delle altezze dei solai con il rispetto delle volumetrie esistenti;apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali; demolizione e ricostruzione strutture interne di un fabbricato)

Documentazione richiesta:

- Copia Permesso di Costruire (tutte le pagine)
- Copia Denuncia Inizio Attività (DIA) intestata all'acquirente (tutte le pagine)
- Copia Comunicazione inizio lavori (tutte le pagine)
- Dichiarazione di conformità dei lavori alla Legge 457/78 art. 31 c. 1 lettera C. (restauro e risanamento conservativo) oppure lettera D. (ristrutturazione edilizia) (All. 2/f) - **scarica qui il modulo**
- Fotocopia di un documento di identità valido
- Fotocopia del codice fiscale/tessera sanitaria

- Richiesta applicazione Iva al 10% (All. 1/e) - **scarica qui il modulo**

La presente documentazione va consegnata prima della fatturazione per permettere ai nostri consulenti la verifica e l'applicazione dell'aliquota Iva corretta.