

MINISTERO DELLE FINANZE

Circolare 30 novembre 2000, n.219/E

Applicabilità dell'aliquota IVA del 4% ai lavori di ampliamento della prima casa non di lusso. Tabella A, parte seconda, nn. 21) e 39), allegata al DPR n. 633/72.

IVA - APPLICABILITÀ ALIQUOTA AL 4% - AMPLIAMENTO PRIMA CASA NON DI LUSSO

L'argomento oggetto della presente circolare è stato esaminato in occasione della riunione tenutasi il 28 giugno 2000 con i responsabili dei Servizi di Consulenza Giuridica delle Direzioni Regionali delle Entrate. Al riguardo, si partecipano le definitive determinazioni cui è pervenuta la scrivente sulla base anche delle osservazioni emerse nella predetta riunione o successivamente pervenute dalle Direzioni Regionali.

Sono sorte perplessità in ordine all'applicabilità dell'aliquota IVA del 4%, prevista dai nn. 21) e 39) della tabella A, parte seconda, allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 633, per la cessione e costruzione di case di abitazione non di lusso, anche alle prestazioni di servizi aventi ad oggetto lavori di ampliamento, ossia di incremento di superficie, della "prima casa", nell'ipotesi in cui il committente sia una persona fisica per la quale ricorrono le condizioni di cui alla nota II bis all'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni sull'imposta di registro (ossia le condizioni che individuano la "prima casa").

Al riguardo si fa presente che, ai sensi dell'art. 1 della legge n. 659 del 19 luglio 1961, le agevolazioni fiscali e tributarie, stabilite per la costruzione di case di abitazione non di lusso, si applicano anche all'ampliamento ed al completamento degli edifici già costruiti o in corso di costruzione.

I dubbi sulla possibilità di applicare l'aliquota del 4% ai lavori di ampliamento della "prima casa" nascono in primo luogo dal carattere di specialità che riveste la normativa che agevola l'acquisto dell'abitazione costituente prima casa, in secondo luogo dalla considerazione che l'acquirente, per fruire del beneficio, deve dichiarare nell'atto di acquisto, tra l'altro, "di non essere titolare dei diritti di proprietà, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è sito l'immobile da acquistare.".

Con circolare n. 1/E del 2 marzo 1994, è stato precisato, in materia di IVA, sia pure in relazione alla previgente normativa, che le medesime dichiarazioni richieste all'acquirente di una "prima casa" devono essere rese all'appaltatore nel caso in cui una persona fisica, anzichè acquistare mediante compravendita la detta "prima casa", provveda a costruirla attraverso lo strumento dell'appalto.

Si ritiene che la "ratio" fondamentale delle disposizioni in tema di "prima casa", contenute nell'art. 3, comma 131, della legge 28 dicembre 1995, n. 549, sia quella di voler favorire, attraverso un carico fiscale attenuato, l'acquisizione della prima casa, normalmente destinata a costituire l'abitazione principale dell'acquirente. Peraltro, non sembra estranea alle disposizioni in esame anche la finalità di agevolare, entro certi limiti, interventi idonei a migliorare le condizioni di utilizzazione della "prima casa". Significative, in tal senso, sono le norme che consentono di fruire dell'agevolazione per l'acquisto, anche successivo, di un posto macchina, di una cantina, e di una soffitta costituenti pertinenza della "prima casa" e di non decadere dai benefici qualora si ceda, prima dello scadere di un quinquennio dall'atto dell'acquisto, l'immobile già assoggettato ad aliquota agevolata, ma si provveda entro un anno dalla cessione ad acquistarne un altro da adibire ad abitazione principale.

Per tale motivo, si ritiene che anche alle prestazioni di servizi dipendenti da contratto di appalto relativi all'ampliamento di una "prima casa" sia applicabile l'aliquota ridotta del 4%, e che a tal fine chi commette i lavori, ove non possieda anche un'altra abitazione nel medesimo comune, diversa da quella che va ad ampliare, sia legittimato a dichiarare all'appaltatore di non essere titolare di diritti su altra abitazione nel comune.

Tuttavia, va sottolineato che l'aliquota agevolata può essere applicata solo nel caso in cui i lavori effettuati rimangano contenuti nell'ambito del semplice ampliamento. Devono quindi ricorrere le seguenti condizioni: A) i locali di nuova realizzazione

non devono configurare una nuova unità immobiliare né avere consistenza tale da poter essere successivamente destinati a costituire un'autonoma unità immobiliare. B) l'abitazione deve conservare, 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.

Le Direzioni Regionali vigileranno sulla corretta applicazione delle presenti istruzioni.