

# Per quali opere relative alla realizzazione della prima casa si può godere dell'aliquota al 4%?



L'aliquota IVA "super-agevolata" del 4% trova applicazione indistintamente a tutte le fatture derivanti da contratti di appalto relativi all'esecuzione di opere complessivamente necessarie per la costruzione della "prima casa", dalla realizzazione delle opere murarie, all'impianto elettrico, all'impianto di riscaldamento, idrico, di scarico ecc. ecc.

Ovviamente, va rammentato che per accedere alle agevolazioni relative alla realizzazione della "prima casa" è necessario che si concretizzino una serie di requisiti soggettivi (relativi al soggetto richiedente le agevolazioni) e oggettivi (ovvero relativi al fabbricato).

Anche l'ampliamento della "prima casa" (concetto che non va confuso con quello di "residenza principale") sconta l'applicazione dell'aliquota IVA del 4%, a condizione però che dopo l'ultimazione dei lavori la parte ampliata non costituisca un'unità immobiliare a se stante e non comporti la possibilità di attribuire all'immobile risultante caratteristiche di lusso (in sostanza l'immobile non deve essere suscettibile di accatastamento nelle categorie A/1, A/8 e A/9).

Anche per l'acquisto dei "beni finiti" (e va sottolineato che per tale definizione deve essere tenuto in considerazione non il punto di vista del produttore ma quello dell'utilizzatore,

ovvero sanitari per bagno, prodotti per l'impianto idraulico, di riscaldamento, elettrico, di distribuzione del gas, infissi interni ed esterni, eccetera) effettuati direttamente dal committente per la realizzazione della sua "prima casa" compete l'applicazione dell'aliquota IVA "super-agevolata" del 4%, a patto che venga presentata al venditore una dichiarazione attestante che i beni finiti sono impiegati nella costruzione di un immobile avente le caratteristiche di "prima casa". Per completezza va poi ricordato che anche la realizzazione dell'autorimessa di pertinenza (una sola) di un immobile avente le caratteristiche oggettive e soggettive di "prima casa" sconta l'aliquota IVA del 4%.

Tuttavia, una volta che l'immobile che ha goduto delle agevolazioni previste per la realizzazione della "prima casa" è terminato (ovvero è stata resa la dichiarazione di fine lavori), essendo entrato a far parte di quello che viene definito "patrimonio edilizio esistente", le opere edili che eventualmente vengano eseguite su di esso (eccezion fatta per l'eventuale ampliamento di cui più sopra si è fatto cenno) finiscono inevitabilmente per rientrare nei concetti di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (di cui all'articolo 3 del D.p.r. 380/2001) con la conseguenza che le fatture derivanti sono soggette ad aliquota IVA del 10%.

[vai all'articolo originale](#)

[Articolo Originale](#)