

Lavori edili, IVA al 4% e detrazioni IRPEF - IRES: si possono abbinare?

di [Massimo Pipino](#)

Pubblicato il 29 Giugno 2021

Non è facile applicare contemporaneamente l'IVA del 4% (aliquota tipica dell'acquisto della prima casa da impresa di costruzioni) e le detrazioni IRPEF o IRES previste dal legislatore per agevolare l'esecuzione di lavori edili.

Sussistono tuttavia parecchi casi in cui è possibile: la *"ricostruzione"* degli immobili residenziali danneggiati a seguito di eventi calamitosi, la realizzazione di box auto pertinenziali (*"bonus casa"*), il *"bonus casa del 50%"* per acquisti di immobili residenziali ristrutturati, l'eliminazione delle barriere architettoniche (*"bonus casa del 50%"* e *"super eco-bonus del 110%"* come intervento trainato) e *"sismabonus acquisti al 75-85-110 per cento"*.

Esaminiamo punto per punto le diverse possibilità agevolative.

Lavori edili con Iva al 4%: il caso della ricostruzione

Le spese per il recupero degli immobili danneggiati a seguito di eventi calamitosi, agevolate con il *"bonus casa del 50%"*, non devono per forza rientrare tra le manutenzioni (ordinarie o straordinarie), i restauri ed risanamenti conservativi o le ristrutturazioni edilizie (articolo 16-bis, comma 1, lettere b, c e d, TUIR).

In tali evenienze, nel caso in cui il committente sia una persona fisica (e quindi non in regime di imprese o professionista), con requisiti *"prima casa"*, ha la facoltà di ottenere l'applicazione l'IVA al 4% (voce n. 39, Parte II, Tabella A, allegata al D. P. R. n. 633/72) alle prestazioni relative al recupero di fabbricati con le caratteristiche [cosiddette Tupini](#), in dipendenza di contratti di appalto o d'opera, comprensive dei cosiddetti *"beni finiti"*, delle materie prime e dei semilavorati.



Lo stesso principio vale per il recupero di costruzioni rurali di cui alla voce n. 21 bis, Parte II, Tabella A, allegata al D. P. R. n. 633/72.

Indipendentemente dal possesso dei requisiti [“prima casa”](#), ai succitati ripristini post calamità (agevolabili con il *“bonus casa del 50%”*) è possibile applicare l’IVA del 4% nell’ipotesi di acquisto di cosiddetti *“beni finiti”* (sanitari, caldaia, infissi esterni e interni), escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la costruzione, anche in economia (voce n. 24, Parte II, Tabella A, allegata al D. P. R. n. 633/72), delle unità immobiliari Tupini e per le costruzioni rurali di cui alla voce n. 21 bis, Parte II.

L’IVA del 4%, però, potrebbe non trovare applicazione, secondo talune interpretazioni giurisprudenziali, alle opere di *“ripristino”* (pur sempre comunque agevolate con il *“bonus casa del 50%”*, previsto dall’articolo 16-bis TUIR), che rientrano tra gli interventi di restauro e risanamento conservativo (si veda in proposito la non completamente condivisibile [Circolare del 24 febbraio 1998 n. 57](#) emanata da parte del Ministero delle Finanze - Dipartimento Entrate - Affari Giuridici - Servizio III avente titolo: *“Articoli 1 (commi 1, 2, 3, 6 e 7) e 13 (comma 3) della legge 27 dicembre 1997, n. 449. Interventi di recupero del patrimonio edilizio e di ripristino delle unità immobiliari dichiarate o considerate inagibili in seguito agli eventi sismici verificatisi nelle Regioni Emilia-Romagna e Calabria”*) o di ristrutturazione edilizia (articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

NdR: Potrebbe interessarti anche...

[Gli interventi sugli immobili che danno diritto alle detrazioni](#)

[Sismabonus: demolizione e ricostruzione edificio che determini aumento volumetrico](#)

Il caso delle “barriere architettoniche”

Anche gli interventi finalizzati all’eliminazione delle barriere architettoniche sono agevolati sia con la detrazione IRPEF del 50% prevista dall’articolo 16-bis TUIR, che con l’aliquota IVA ridotta del 4 per cento.

Si tratta di tutte quelle fattispecie che fanno riferimento alla prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto o d'opera, aventi ad oggetto la realizzazione delle opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche poste in essere su qualunque tipo fabbricato, abitativo o meno, comprensive dei *"beni finiti"* e delle materie prime e semilavorate (voce n. 41 ter, Parte II, Tabella A, allegata al D. P. R. n. 633/72).

Il caso del box auto

Anche la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali è assoggettabile al regime agevolativo previsto dall'articolo 16-bis TUIR (comma 1, lettera d), consistente nella detraibilità ai fini IRPEF del 50% della spesa sostenuta dal contribuente in dieci rate di pari importo, o nella cessione del credito fiscale maturato a soggetti terzi (anche esercitanti attività finanziarie) o, se il cedente, che deve essere soggetto esercente attività di impresa di costruzioni o di ristrutturazione nel cosiddetto *"sconto in fattura"*.

Il regime agevolativo, nel caso si tratti di unità immobiliari di pertinenza della *"prima casa"*, così come nelle fattispecie più sopra esaminate, consiste nell'applicazione dell'IVA secondo l'aliquota del 4%, sia in sede di acquisto che di costruzione, su contratto di appalto (voce n. 39, Parte II, Tabella A, allegata al D. P. R. n. 633/72).

La medesima situazione si concretizza se vengono acquistate dall'impresa costruttrice, entro 5 anni dall'ultimazione dell'intervento edilizio (voce n. 21, Parte II, Tabella A, allegata al Dpr n. 633/72).

Il bonus IRPEF compete anche per più box pertinenziali all'abitazione con categoria catastale C/6 (autorimesse, rimesse, scuderie), non solo per uno, mentre l'IVA del 4%, con l'agevolazione *"prima casa"*, spetta solo per un box (si veda in proposito l'articolo 1, nota II bis, comma 3, tariffa 1 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e la [Circolare del 29 maggio 2013 n. 18](#) emanata da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e titolata *"La tassazione degli atti notarili - Guida operativa - Testo unico dell'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131"*, al punto 3.11.2).

Il caso Sismabonus acquisti

All'acquisto di abitazioni facenti parte di fabbricati interamente ristrutturati, per le quali spetta la detrazione del 50% del 25% del prezzo nel caso in cui l'acquisto venga effettuato entro 18 mesi (6 mesi fino al 31 dicembre 2014) dalla data di termine dei lavori (articolo 16-bis, comma 3, TUIR), è possibile applicare l'IVA del 4%, se sono rispettate tutte le condizioni cosiddette "prima casa" (voce n. 21, Parte II, Tabella A, allegata al D. P. R. n. 633/72).

Lo stesso vale per il sismabonus acquisti per le persone fisiche (detrazione del 75-85-110%) per l'acquisto di unità immobiliari, soggette alle misure antisismiche realizzate da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, mediante la [demolizione e la ricostruzione](#) di interi edifici, a patto che questo acquisto avvenga entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori (ai sensi dell'articolo 16, comma 1-septies, del Decreto Legge n. 63/2013).

Se desideri approfondire, Ti suggeriamo anche:

[L'IVA in edilizia per i beni significativi](#)

[Sismabonus acquisti: casi pratici](#)

[Decreto Semplificazioni: come cambia il Superbonus 110%?](#)

[Iva non detraibile e superbonus: novità dal decreto Sostegni](#)

A cura di Massimo Pipino

Martedì 29 giugno 2021