

L'applicazione dell'IVA sui fabbricati abitativi Tupini acquistati da società

di [Danilo Sciuto](#), [Simone Di Febo](#)

Pubblicato il 19 Marzo 2025

Sulla cessione di fabbricati abitativi Tupini in favore di società immobiliari, la Corte di cassazione assume una posizione "destabilizzante", ritenendo applicabile l'aliquota IVA ordinaria al 22% (anziché al 10% previsto per l'uso come abitazione principale). La decisione della Cassazione non ci appare coerente col dettato normativo.

Il tema dell'IVA sui fabbricati abitativi (cosiddetti "Tupini") acquistati da società commerciale è abbastanza rilevante e di frequente applicazione, eppure è sottovalutata sia dalla stampa specializzata sia nella fase di stipula dell'atto notarile di trasferimento.

I fabbricati abitativi Tupini e l'IVA

Un ragionamento ordinato ci impone di partire dal quadro giuridico di riferimento, che può essere così delineato:

- I fabbricati c.d. "Tupini" ex art. 13 della L. 408/49 sono case di abitazione non "di lusso", purché non rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8 oppure A/9, anche comprensive di uffici e negozi (a determinate condizioni). In presenza di queste condizioni le cessioni dei predetti fabbricati, effettuate dalle imprese costruttrici, scontano l'aliquota agevolata IVA del 10%;
- l'art. [127-undecies della Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/1972](#) prevede l'applicazione dell'aliquota IVA del 10% alle cessioni di "case di abitazioni", "non di lusso", se non ricorrono



Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento