

IVA IN EDILIZIA

06 Nuova costruzione

Documento aggiornato al 27.5.2025

Tabella riepilogativa

Tipologia di costruzioni	Cessione		Appalto	
	Materie prime semilavorati	Beni finiti	Aliquota	Reverse charge (a seconda della prestazione)
Costruzioni rurali ad uso abitativo	22%	4%	4%	Si verso soggetti IVA
Case di abitazione diverse da A/1, A/8 e A/9, il cui proprietario è in possesso dei requisiti "prima casa"	22%	4%	4%	Fattispecie non applicabile
Fabbricati "Legge Tupini" verso soggetti che svolgono attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita	22%	4%	4%	Si verso soggetti IVA
Case di abitazione diverse da A/1, A/8 e A/9, il cui proprietario non è in possesso dei requisiti "prima casa"	22%	4%	10%	Fattispecie non applicabile
Fabbricati "Legge Tupini" verso soggetti che non svolgono attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita	22%	4%	10%	Si verso soggetti IVA
Case di abitazione accatastate nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9	22%	22%	22%	Si verso soggetti IVA
Unità immobiliari non destinate ad abitazione	22%	22%	22%	Si verso soggetti IVA

Norme fiscali di riferimento

- aliquota 4% per i beni finiti: n.24 Tabella A, parte II allegata al DPR 633/72

- aliquota 4% per gli appalti sulle costruzioni rurali ad uso abitativo: n.21 bis e n.39 Tabella A, Parte II allegata al DPR 633/72.
- aliquota 4% per gli appalti sulle case di abitazione diverse da A/1, A/8 e A/9 cedute a soggetti in possesso dei requisiti "prima casa": n.21 e n.39 Tabella A, Parte II allegata al DPR 633/72.
- aliquota 4% per gli appalti relativi alla costruzione dei fabbricati "Legge Tupini" (art.13 L.2.7.1949 n.40()) effettuati nei confronti di soggetti che svolgono l'attività di costruzioni di immobili per la successiva vendita: n.39 Tabella A Parte II allegata al DPR 633/72.
- aliquota 10% per gli appalti sulle case di abitazione diverse da A/1, A/8 e A/9 cedute a soggetti non in possesso dei requisiti "prima casa": n.127-quaterdecies Tabella A, Parte III allegata al DPR 633/72.
- aliquota 10% per gli appalti relativi alla costruzione dei fabbricati "Legge Tupini" (art.13 L.2.7.1949 n.40()) effettuati nei confronti di soggetti che non svolgono attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita: n.127-quaterdecies Tabella A, Parte III allegata al DPR 633/72.
- aliquota 22% per case di abitazione accatastate nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 e unità immobiliari non destinate ad abitazione: art.16 co.1 DPR 633/72
- Reverse charge:
 - art.17 co.6 lett. a) DPR 633/72 – regime dei subappaltatori
 - art.17 co.6 lett. a ter) DPR 633/72 – servizi di installazione di impianti e di completamento relative ad edifici

Approfondimenti

Nuova costruzione

Ai sensi dell'art.3 co.1 lett. e) DPR 380/2001, sono configurati interventi di nuova costruzione tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio che non costituiscano interventi manutentori né di restauro o risanamento conservativo, né di ristrutturazione edilizia

In base a tale norma sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti"; (9);
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Costruzioni rurali

Ai sensi del combinato disposto del n. 21-bis e del n. 39 della Tabella A, Parte II, allegata al DPR 633/72, l'aliquota agevolata al 4% è applicabile alle prestazioni, dipendenti da contratti di appalto, relative alla realizzazione delle costruzioni rurali individuate dall'art. 9 co. 3 e 3 bis DL 30.12.93 N.557.

Al riguardo si veda la scheda **01 Premesse**

Case di abitazione non "di lusso"

Per le prestazioni di servizi, dipendenti da contratto di appalto, per la costruzione di case diverse da quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 si applica l'aliquota IVA agevolata:

- del 4%, se il cessionario è in possesso dei requisiti per l'agevolazione "prima casa", ai sensi del combinato disposto del n. 21 e del n. 39 della Tabella A, Parte II, allegata al DPR 633/72;
- del 10%, se il cessionario non è in possesso dei requisiti per l'agevolazione "prima casa", ai sensi del n. 127-quaterdecies della Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/72.

Al riguardo si veda la scheda **01 Premesse**

Fabbricati "Tupini"

Alle prestazioni di servizi, dipendenti da contratti di appalto, relative alla costruzione di fabbricati c.d. "Tupini" (o porzioni di fabbricati) si applica:

- l'aliquota del 4% se la cessione è effettuata nei confronti dei soggetti che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita;
- l'aliquota del 10%, nei confronti di altri soggetti, i quali non si avvalgono delle agevolazioni "prima casa".

Al riguardo si veda la scheda **01 Premesse**

Fabbricati in corso di costruzione

Le aliquote ridotte del 4%, in presenza dei requisiti "prima casa" (n. 21 della Tabella A, Parte II, allegata al DPR 633/72), e del 10% (n. 127-undecies della Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/72) si applicano anche ai fabbricati non ultimati (circ. 12/E/2007, § 11).

Più in generale, si rammenta che le cessioni di fabbricati effettuate in un momento anteriore alla data di ultimazione degli stessi si considerano comunque assoggettate ad IVA, in quanto estranee al regime di esenzione ex art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72 (circ. 12/E/2007, § 11, ris. 91/E/2007 e circ. 12/E/2010, § 3.9).

Dichiarazione IVA

Gli interventi di nuova costruzione non hanno particolari collegamenti con la dichiarazione IVA.

A seconda delle fattispecie considerate:

- se assoggettate ad IVA saranno indicate per il cedente tra le operazioni imponibili (quadro VE) e, per il cessionario, tra le operazioni passive (quadro VF)
- se assoggettate a "reverse charge" saranno indicate per il cedente al rigo VE35 campi 4 oppure 8 e, per il cessionario, tra le operazioni passive (quadro VF) ed ai rigi VJ12 oppure VJ16

Dichiarazioni da rilasciare per fruire delle aliquote agevolate

Acquisto di beni finiti diversi dalle materie prime e semilavorate

Richiesta di applicazione dell'aliquota IVA agevolata del 4%.

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ C.F. _____ in proprio/nella qualità di legale rappresentante della società _____ con sede in _____ C.F. _____, dichiara, sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'intervento edilizio concernente l'immobile sito in _____ è un intervento di "nuova costruzione" di cui all'art. 3 co.1 let. e) DPR 6.6.2001 n.380 e che i beni acquistati rientrano nella previsione di cui al n. 21 della Tabella A, Parte II, allegata al DPR 26.10.72 n. 633 e, pertanto

chiede

che sulle prestazioni di servizi da Voi eseguite sia applicata l'aliquota del 4% nei limiti ivi previsti.

Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale circostanza o accadimento che facciano venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentire l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota, secondo quanto previsto dall'art. 26 co. 1 del DPR 26.10.72 n. 633 e successive modificazioni.

Luogo e data