

Lo sai che...

Aliquote IVA e "1ª casa": 4, 10 o 22%

Lo sai che le aliquote IVA per la costruzione o compravendita della prima casa dipendono da diversi requisiti?

La compravendita o la costruzione della "prima casa" beneficia di un'aliquota IVA 4% in presenza di determinate condizioni, sia oggettive che soggettive (in mancanza, si applica l'aliquota del 10% o 22%, se abitazioni di lusso).

COSA È LA "PRIMA CASA" (nota II-bis, art.1, Tariffa, parte prima, DPR 131/86)

Iva 1° casa: è "prima casa" una abitazione che non ha **categorie catastali A/1, A/8, A/9, acquistata/commissionata da persona fisica** e in presenza delle seguenti **condizioni soggettive**:

- a)** residenza dell'acquirente/committente nel comune in cui immobile è ubicato (o ivi stabilita entro 18 m. da acquisto);
- b)** acquirente/committente no titolare esclusivo/o in comunione con coniuge diritto di proprietà/usufrutto/uso/abitazione di altra casa di abitazione nello stesso comune in cui è acquistato/costruito immobile;
- c)** acquirente/committente non deve essere titolare (neppure per quote o in comunione legale) di altra abitazione situata in tutto il territ. naz.le acquistata, anche dal coniuge, in proprietà/usufrutto/uso/abitazione con agevolazioni "prima casa".

COMPRAVENDITA DELLA "PRIMA CASA" (voce n. 21, Tab. A, parte II, DPR 633/72; art.10, n.8-bis, DPR 633/72)

Nel caso di cessione di abitazioni in generale rileva la tipologia del cedente (impr. costruzione, ristrutturazione o altri sogg. pass. IVA), e la presenza delle condizioni "prima casa" sopraindicate. L'operazione può **essere esente IVA o imponibile**.

Imponibile IVA (registro, ipo-catastali:200€ ciascuna)	Cessioni di abitazioni effettuate da imprese di costruzione/ristrutturazione entro 5 anni dalla ultimazione o dall'intervento (anche dopo i 5 anni se il cedente ha optato per imponibilità nel relativo atto).	4%	in presenza dei requisiti "prima casa" (categoria catastale <i>diversa</i> da A/1, A/8 e A/9 e requisiti soggettivi)
		10%	in caso di abitazione con categoria catastale <i>diversa</i> da A/1, A/8 e A/9 e in assenza degli altri requisiti soggettivi "prima casa" (a, b e c) ; voce n. 127-undecies, Tab.A, parte III
		22%	in caso di abitazione <i>appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9</i> (se la cessione dell'abitazione A/1, A/8 e A/9 è effettuata da imprese di ristrutturazione, si applica il 10%)
Esente IVA (registro 2% (**), ipo-catastali 50 € ciascuna)	Cessione effettuata da imprese di costruzione o ristrutturazione dopo 5 anni dalla ultimazione o dall'intervento in assenza di opzione per imponibilità.		
	Cessione effettuata da un soggetto IVA diverso dall'impresa di costruzione o ristrutturazione o relativa ad immobili ultimati da oltre 5 anni.		

()** la L. 208/2015: si applica il **registro al 2%** anche se il sogg. è già proprietario di 1ª casa: può acquistare la nuova 1ª casa con agevolazioni a condizione che la prima u.i. venga venduta entro 1 anno dal nuovo acquisto.



Requisiti (oggettivi e soggettivi): vanno **dichiarati nell'atto di compravendita** (se indicati nel preliminare, l'aliquota ridotta spetta anche per acconti). Se dichiarazione è resa solo nel rogito, è consentito rettificare le fatture relative agli acconti (variazione in diminuzione), anche oltre il termine dell'anno (ris. 187/E/2000).

Decadenza: Se abitazione acquistata con agevolazione "prima casa" è trasferita (a titolo oneroso/gratuito) entro 5 anni, si decade dal beneficio; maggiore imposta recuperata, con sanzioni. Non si ha decadenza se il sogg. acquista entro 1 anno da vendita altro immobile **da destinare** abitazione principale e la adibisce a tale scopo entro 3 anni da acquisto) - RM 192/03

APPALTO PER COSTRUZIONE "PRIMA CASA" (voci nn. 39, Tab. A, parte II; 127-quaterdecies, Tab.A, parte III, DPR 633/72)

Appalto Fabbricato "Tupini" (art.13 L. 408/49)	Edificio con case di abitazioni non di lusso, che può comprendere anche uffici/negozi a condizione che: - almeno il 50% della superficie totale dei piani sopra terra è destinato ad abitazioni; - non più del 25% della superficie totale dei piani sopra terra è destinato a negozi.
--	---

Appalto costruzione sola abitazione (e pertinenze) da privato che ha i requisiti soggettivi "1ª casa": **IVA 4%** (voce n. 39, Tab.A, parte II, DPR 633/72). Se appalto è stipulato dal privato per la costruzione di un edificio "Tupini", che contiene anche la sua prima casa (oltre a negozi e uffici): **IVA 10%** (voce 127-quaterdecies); **IVA 22%** se il fabbricato non ha i requisiti "Tupini". Costruzione di edificio "Tupini" commissionata da impresa di costruzione per la successiva vendita: **4%** (voce 39).

Attenzione: Se l'appaltatore subappalta la costruzione "1ª casa" ad altra impresa: aliquota del 4% anche nella prestazione resa dal subappaltatore (circ. 19/E/2001).

Forniture di materiali: l'acquisto di beni finiti forniti per costruire fabbricati "Tupini" (anche 1ª casa: 4% (voce 24, Tab. A, parte II). Su materie prime, semilavorati, prodotti lapidei e acciaio: aliquota 22%.



Appaltatore (o venditore per fornitura di beni) acquisisce **dichiarazione in cui committente (o l'acquirente) affermi la sussistenza di tutti i requisiti richiesti per la "prima casa" (o che si tratti di edificio "Tupini")**.

Lo sai che...

MAPPA DEGLI INDICI DI FISCAL ASSIST	
Ordinary Assist	Norme e provvedimenti Prassi agenzie fiscali e altri enti Dottrina
Special Assist	Norme in dettaglio
 LoSaiChe	Schemi e tabelle
Alert	Lettera al cliente

Descrizione	LSC n.
Anno 2016	
Aliquote IVA e "1 ^a casa": 4, 10 o 22%	2/2016
Iva recupero edilizio	1/2016
Anno 2015	
Saldo IMU – Tasi 2015	10/2015
Rimborso IVA prioritario e split payment	09/2015
Nuovi reverse charge: casi pratici e ricorrenti	08/2015
Reverse Charge: la norma e la circolare	07/2015
Studi di settore: esclusioni e non applicazione	06/2015
I codici di esclusione delle società di comodo	05/2015
La fiscalità dell'agricoltore individuale	04/2015
Il nuovo ravvedimento operoso dal 01/01/2015	03/2015
Nuovo regime forfetario dal 2015 – I requisiti di accesso	02/2015
Reverse Charge - Le novità dal 2015	01/2015
Anno 2014	
IMU: alla cassa il secondo acconto	16/2014
Il ravvedimento operoso	15/2014
IMU: le novità dal 2014	14/2015
Utilizzo in compensazione dei crediti di imposta	13/2014
TASI: secondo appuntamento per la prima rata 2014	12/2014
FT elettronica	11/2014
Detrazioni per recupero del patrimonio edilizio	10/2014
I reati tributari	09/2014
Scadenze TASI	08/2014
La compilazione dei quadri RA e RB di UNICO PF	07/2014
Agevolazioni ai fini IRES per le Cooperative	06/2014
Redditi di capitale - Attività per le quali l'aliquota non aumenta	05/2014
Passa al 26% l'aliquota per redditi di capitale	04/2014
Imposta di registro sui trasferimenti di immobili	03/2014
Compensazione del credito tributario	02/2014
Il trattamento fiscale degli omaggi	01/2014

Lo sai che...

Anno 2013	
L'Acconto Iva 2013	21/2013
Beni ai soci/familiari e finanziamenti	20/2013
Il regime fiscale di vantaggio	19/2013
Cessioni di immobili: Iva - imponibilità o esenzione	18/2013
Locazione di immobili: Iva - imponibilità o esenzione	17/2013
Prescrizione di crediti	16/2013
Reverse Charge	15/2013
Recupero del patrimonio edilizio	14/2013
Locazioni abitative - regime cedolare secca	13/2013
Cessione prodotti agricoli - nuovi obblighi	12/2013
Autotrasportatori: deduzioni forfetarie	11/2013
Autotrasportatori conto terzi	10/2013
Ravvedimento operoso	09/2013
Mod. IVA TR: il rimborso o compensazione	08/2013
ACE – nelle società di capitali	07/2013
IMU: i riflessi sulle imposte sui redditi	06/2013
La Responsabilità fiscale negli appalti	05/2013
Cessione e locazione di immobili – aspetti Iva	04/2013
Manutenzioni ordinarie e straordinarie	03/2013
Autotrasportatori: credito d'imposta	02/2013
Compensazione del credito Iva	01/2013
S.r.l. semplificata per le persone fisiche under 35 anni	00/2013