IVA agevolata al 10%, si applica per la costruzione di edifici ‘Tupini’

25 Settembre 2018
L’aliquota IVA ridotta al 10% si applica alla costruzione di edifici “Tupini” anche se destinati all’attività di agriturismo.

A confermarlo l’Agenzia delle Entrate con la **risposta n. 4 all’interpello** del 18 settembre 2018 di un imprenditore agricolo che ha chiesto all’Agenzia se alle spese di costruzione dei due appartamenti destinati ai fini agrituristici, dell’appartamento “prima casa” e del locale a destinazione agricola fosse applicabile l’aliquota Iva ridotta del 10%.

In particolare, l’imprenditore agricolo è il proprietario di un terreno sul quale intende costruire tre appartamenti (due da destinare all’attività agrituristica e uno da destinare a sua “prima casa”); l’intero fabbricato, costruito in zona agricola, avrà destinazione agrituristica vincolante per almeno 10 anni, gli appartamenti saranno classificati catastalmente in A/2 (abitazioni), mentre il deposito agricolo sarà classificato come immobile strumentale nella categoria catastale D/10.

Iva agevolata al 10% agli edifici Tupini

L’Agenzia, ricordando che i fabbricati “Tupini” sono quei fabbricati non di lusso, che comprendono oltre alle abitazioni anche negozi e uffici, e che soddisfano i requisiti fissati dalla Legge 408/1949 (almeno il 51% della superficie totale dei piani sopra terra deve essere destinato ad abitazioni e non più del 25% della stessa superficie deve essere destinato a negozi o uffici), ha chiarito l’applicabilità dell’aliquota IVA ridotta al 10%.

Sull’applicabilità, anche a tali edifici, **dell’aliquota agevolata al 10%**, l’Agenzia ha richiamato:
– la **circolare ministeriale 1/1994**, con la quale era stato già chiarito che, sebbene la norma di legge non faccia espresso riferimento alle prestazioni di appalto aventi ad oggetto la realizzazione di interi “edifici Tupini” rese nei confronti di committenti che non li realizzano per la successiva vendita, l’aliquota ridotta debba comunque ritenersi applicabile anche alla realizzazione di tali edifici.

Una soluzione diversa sarebbe contraria alla “ratio agevolativa” che caratterizza, ad avviso dell’Agenzia delle Entrate, l’insieme delle disposizioni che disciplinano le aliquote IVA applicabili al settore edilizio per quanto riguarda operazioni di edilizia abitativa economica;
– la risoluzione 8/E del 14 gennaio 2014 nella quale è stata ammessa l’applicazione dell’aliquota al 10% all’appalto per la costruzione di **complessi destinati a residenze turistico-alberghiere** i cui edifici erano composti di unità accatastate in A/2 e di locali in aree condominiali accatastati nella categoria D/2. Questo sempre nel rispetto delle proporzioni richieste per la configurabilità degli edifici “Tupini”.

Detrazione IVA: come ripartire le spese di costruzione

Ai fini dell’esercizio del diritto della **detrazione IVA**, l’Agenzia ha specificato che le **spese di costruzione** devono essere **ripartite** in relazione all’effettiva **destinazione** di ogni singola unità immobiliare. Quindi quelle riconducibili ai due appartamenti da destinare all’attività agrituristica verranno contabilizzate nell’ambito di tale specifica attività d’impresa, e distinte da quelle relative al locale seminterrato, che verrà, invece, destinato all’attività agricola, nonché da quelle necessarie alla costruzione dell’appartamento da attribuire alla sfera privata dell’istante.

A tal scopo, viene accolta l’istanza del contribuente in merito alla possibilità di utilizzare un **criterio di ripartizione basato sulle quote millesimali.**

interpello n.4