

Direttiva 2022/542 UE
Modifiche alla Direttiva
112/2006/CE in tema di
aliquote IVA

NOVITA' PER L'IVA IN EDILZIA

22 aprile 2022

Sommario

MODIFICHE ALLA DISCIPLINA GENERALE DELLA DIRETTIVA IVA	1
MODIFICHE ALL'ALLEGATO III DELLA DIRETTIVA IVA.....	4
ALIQUOTA IVA DEL 4%	5
ALIQUOTA IVA DEL 10%	6
<i>Immobili residenziali (seconde case)</i>	<i>6</i>
<i>Immobili non residenziali.....</i>	<i>7</i>
<i>Opere di urbanizzazione</i>	<i>8</i>



MODIFICHE ALLA DISCIPLINA GENERALE DELLA DIRETTIVA IVA

A seguito dell'approvazione preliminare, intervenuta il 7 dicembre scorso, e del via libera del Parlamento UE, il Consiglio ha adottato la Direttiva 2022/542/UE del 5 aprile 2022, che modifica la *Direttiva IVA* 2006/112/CE e tiene conto dell'aggiornamento dei beni e servizi scambiati nell'UE, degli obiettivi di efficienza energetica in linea con i programmi europei, nonché del mutato quadro economico a seguito dell'emergenza sanitaria da Covid-19.

In linea generale, gli Stati membri devono adeguarsi alla nuova Direttiva entro il 31 dicembre 2024 (con applicazione dal 1° gennaio 2025), ma per le aliquote IVA che interessano le operazioni immobiliari sono fissate diverse tempistiche per adattare le normative nazionali al nuovo assetto.

In particolare, con la riscrittura dell'art.98 della Direttiva 2006/112/CE e l'inserimento nello stesso provvedimento comunitario dei nuovi artt. 105 *bis* e 105 *ter*, nonché con le modifiche apportate alle varie fattispecie dell'Allegato III, viene riformato il sistema delle aliquote ridotte adottabili dagli Stati membri.

Nello specifico, viene ammessa la possibilità di scelta di **2 aliquote ridotte non inferiori al 5%** da applicarsi unicamente alle cessioni di beni e prestazioni di servizi indicate nell'Allegato III della Direttiva, per un massimo di 24 fattispecie ivi indicate.

Laddove, alla data del 1° gennaio 2021, il singolo Stato Membro applicava già una aliquota ridotta inferiore al 12%, può continuare ad applicare detta percentuale fino al 31 dicembre 2031 o fino all'adozione, se precedente, del regime IVA definitivo, di cui all'art.402 della *Direttiva IVA*.

In particolare, poi, gli Stati Membri che, al 1° gennaio 2021, applicavano già aliquote ridotte non inferiori al 5%, con esclusivo riferimento alle operazioni relative all'edilizia abitativa che non rientrano nell'ambito della politica sociale, possono continuare ad applicarle fino al 31 dicembre 2041.

Viene altresì prevista la possibilità di applicare, in aggiunta alle 2 aliquote ridotte, **una aliquota super ridotta inferiore al 5%**, per un numero massimo di 7 fattispecie.

Nello specifico, questa facoltà potrà essere esercitata con riferimento solo a particolari tipologie di cessioni di beni e prestazioni di servizi contemplate nell'Allegato III, ferma restando la possibilità di mantenimento di aliquote super ridotte già adottate dai singoli Stati Membri alla data del 1° gennaio 2021.

Anche tale regime "transitorio" per le aliquote super ridotte già vigenti potrà quindi essere mantenuto fino al 1° gennaio 2032, o fino all'adozione, se precedente, del regime IVA definitivo, di cui all'art.402 della *Direttiva IVA*.

Si ricorda che, ad oggi lo Stato italiano riconosce, per il settore edile, un'aliquota IVA super ridotta, pari al 4% (per l'acquisto o la costruzione della "prima casa"), ed un'aliquota ridotta del 10% (ad es. per gli interventi di recupero incisivo degli immobili).

Ai fini dell'adeguamento alla *Direttiva IVA*, l'Italia dovrà:

- 1. entro il 7 luglio 2022, trasmettere al Comitato IVA le disposizioni e le condizioni di applicazione delle operazioni:**
 - con **l'aliquota IVA del 4%** (ossia con aliquota inferiore al minimo del 5%), attualmente vigenti nell'Ordinamento italiano, **ivi comprese quelle sulla cd.**

“prima casa” sinora consentite in base al punto 10) dell’Allegato III, in quanto operazioni relative ad “abitazioni fornite nell’ambito della politica sociale”, delle quali, pertanto, lo Stato italiano dovrà fornire la definizione (cfr. schemi riepilogativi di seguito rappresentati)¹,

- con l’aliquota IVA del 10%, relative alle cd. “secondo case” (ossia quelle in edilizia abitativa che non rientrano nell’ambito della politica sociale), attualmente vigenti nell’Ordinamento italiano (cfr. schemi riepilogativi di seguito rappresentati)²;

2. entro il 1° gennaio 2032, individuare un massimo di 7 fattispecie a cui applicare l’aliquota IVA del 4%, tra quelle:

- contemplate nei seguenti punti dell’Allegato III:

1) Prodotti alimentari (incluse le bevande, ad esclusione tuttavia delle bevande alcoliche) destinati al consumo umano e animale, animali vivi, sementi, piante e ingredienti normalmente destinati ad essere utilizzati nella preparazione di prodotti alimentari, prodotti normalmente utilizzati per integrare o sostituire prodotti alimentari;

2) erogazione di acqua;

3) prodotti farmaceutici utilizzati a fini medici e veterinari, compresi i prodotti utilizzati per fini di contraccezione e di protezione dell’igiene femminile, e i prodotti igienici assorbenti;

4) apparecchi, strumenti, dispositivi, articoli, materiale ausiliario e dispositivi di protezione medici, comprese le mascherine protettive sanitarie, normalmente destinati all’assistenza sanitaria o all’uso da parte delle persone con disabilità, beni essenziali per compensare e superare la disabilità, nonché l’adattamento, la riparazione, il noleggio e il leasing di tali beni;

5) trasporto di passeggeri e trasporto di beni al seguito, quali bagagli, biciclette, comprese biciclette elettriche, veicoli a motore o di altro tipo, o prestazione di servizi relativi al trasporto di passeggeri;

6) fornitura di libri, giornali e periodici, inclusi quelli in locazione nelle biblioteche, su supporti fisici o per via elettronica o in entrambi i formati (compresi gli opuscoli, i volantini e gli stampati analoghi, gli album, gli album da disegno o da colorare per bambini, la musica stampata o manoscritta, le mappe e le carte idrografiche o altri tipi di carte), escluse le pubblicazioni interamente o essenzialmente destinate alla pubblicità ed escluse le pubblicazioni consistenti interamente o essenzialmente in contenuto video o audio musicale; produzione di pubblicazioni di organizzazioni senza scopo di lucro e servizi connessi a tale produzione;

(omissis)

10 quater) cessione e installazione di pannelli solari su abitazioni private, edilizia abitativa ed edifici pubblici e di altro tipo utilizzati per attività di interesse pubblico, o nelle loro vicinanze;

¹ Art.105-bis, par.1, comma 3.

² Art.105-ter.

- contemplate in **qualsiasi altro punto dell’Allegato III**, diverso da quelli di cui sopra, **per il quale, al 1° gennaio 2021, era già applicata l’aliquota “super ridotta”** inferiore al 5% (tra cui, in Italia, l’acquisto/costruzione della prima casa prevista nel punto 10 dell’Allegato III, etc.-cfr. *schemi riepilogativi di seguito rappresentati*)³;
- 3. dal 1° gennaio 2042, aumentare** almeno fino al **12%** l’**aliquota IVA** delle **operazioni relative alle abitazioni** che non rientrano nell’ambito di una politica sociale (cd. “**seconde case**”) ⁴.

Per il **settore non residenziale** (laddove attualmente agevolato nel nostro ordinamento con l’aliquota del 10%), invece, **non si evince la possibilità di mantenimento di un’aliquota ridotta dopo il 1° gennaio 2032**, visto che l’Allegato III della Direttiva (che ora elenca tassativamente le operazioni che gli Stati membri possono agevolare ai fini IVA) non contempla alcuna fattispecie riferibile a tale categoria di immobili;

- 4. entro il 7 ottobre 2023**, definire le modalità di opzione e **comunicare al Comitato IVA l’eventuale adozione di aliquote “super ridotte”** (inferiori al 5%) **o di aliquote agevolate non inferiori al 12%** (sia per l’edilizia abitativa non rientrante nella politica sociale, sia per fattispecie non contemplate nell’Allegato III) **alle medesime condizioni applicate da altri Stati membri alla data del 1° gennaio 2021**. In merito a tale ipotesi, la Commissione UE dovrà, entro il 1° luglio 2025, presentare al Consiglio un elenco completo di beni e servizi cui sono applicate, negli Stati membri, le suddette aliquote ridotte⁵.

In estrema sintesi, pertanto, l’**aliquota IVA del 4%** per la cd. “**prima casa**” potrà essere **applicata**, al massimo, **fino al 1° gennaio 2032, con possibilità di prosecuzione a scelta dello Stato italiano**.

L’**aliquota IVA del 10%**, riferita alle cd. “**seconde case**” potrà essere **applicata fino al 31 dicembre 2041**.

Invece, l’**aliquota IVA del 10%** per gli **immobili non residenziali** potrà essere **applicata**, al massimo, **fino al 1° gennaio 2032, mentre, dopo tale data, non sembra possibile alcuna prosecuzione**.

Infine, l’**aliquota IVA al 10%** per le **opere di urbanizzazione** potrà essere confermata **a scelta dello Stato italiano** nell’ambito dei 24 punti dell’Allegato III.

Queste diverse scadenze valgono, altresì, in caso di **interventi di recupero** edilizio più o meno incisivo (manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione), a seconda che gli stessi siano eseguiti su abitazioni, ovvero su immobili non residenziali. Nell’ambito degli interventi edilizi, e in particolare quelli riguardanti le abitazioni, con la riscrittura del punto 10-*bis*) dell’Allegato III, viene **eliminata la restrizione relativa ai cd “beni significativi”** che, in base all’attuale normativa italiana, limita l’applicazione dell’aliquota IVA del 10% per tali beni, quando impiegati in lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria di edifici residenziali.

Al riguardo, si segnala che nell’attuale versione in italiano della Direttiva 2022/542/UE, pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* dell’UE, è riportato un errore di traduzione (un passaggio con un avverbio di negazione), riferito al testo del nuovo n.10 dell’Allegato III della *Direttiva IVA*.

³ Art.98, par.2, comma 4.

⁴ Art.105-*ter*, par.1.

⁵ Art.105-*bis*, par.5-6.

La circostanza è stata già portata dall'ANCE all'attenzione del Consiglio UE, che provvederà alla necessaria rettifica, mediante una nuova pubblicazione del testo in italiano nella medesima *Gazzetta Ufficiale*.

Sulla base dell'impianto normativo così descritto, si riportano di seguito le modifiche per il settore delle costruzioni, relative alle operazioni con aliquote IVA ridotte, aventi ad oggetto gli immobili (residenziali e non), a seguito delle novità apportate sia all'Allegato III che ai suddetti articoli della *Direttiva IVA*.

MODIFICHE ALL'ALLEGATO III DELLA DIRETTIVA IVA

Per quanto riguarda il settore delle costruzioni, l'Allegato alla Direttiva 2022/542/UE riscrive i punti 10 e 10-bis dell'Allegato III alla Direttiva IVA 2006/112/CE, relativo alle categorie di beni a cui è consentito applicare le aliquote IVA ridotte, integrando l'elenco anche con il nuovo numero 10-quater.

In particolare, rispetto ai previgenti punti 10, e 10-bis, sono stati introdotti, tra gli altri, gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali, nonché quelli di costruzione/recupero di edifici pubblici o di interesse pubblico, le operazioni di cessione/installazione di pannelli solari.

Nel nuovo 10-bis, viene meno anche l'esclusione dei "*materiali che costituiscono una parte significativa del valore del servizio reso*" relativi agli interventi sugli edifici abitativi.

Si riporta il prospetto seguente:

ALLEGATO III ALLA DIRETTIVA 2006/112/CE TESTO ANTE MODIFICHE	ALLEGATO III ALLA DIRETTIVA 2006/112/CE TESTO MODIFICATO DIRETTIVA 2022/542
10) cessione, costruzione, restauro e trasformazione di abitazioni fornite nell'ambito della politica sociale	10) cessione e costruzione di edilizia che rientra nell'ambito di una politica sociale, secondo quanto definito dagli Stati Membri; ristrutturazione e trasformazione, comprese la demolizione e la ricostruzione di edilizia abitativa e abitazioni private; locazione di beni immobili ad uso residenziale
10 bis) riparazione e ristrutturazione di abitazioni private, esclusi i materiali che costituiscono una parte significativa del valore del servizio reso	10 bis) costruzione e ristrutturazione di edifici pubblici e di altri edifici utilizzati per attività di interesse pubblico
10 ter) pulitura di vetri e pulizie presso privati	10 ter) pulitura di vetri e pulizie presso privati
	10 quater) cessione e installazione di pannelli solari su abitazioni private, edilizia abitativa ed edifici pubblici e di altro tipo utilizzati per attività di interesse pubblico, o nelle loro vicinanze

ALIQUOTA IVA DEL 4%

Con riferimento all'aliquota ridotta al 4%, applicata ai sensi della Tabella A, Parte II allegata al Testo Unico dell'IVA - DPR 633/1972, questa (per la costruzione/acquisto di prime case non di lusso) può essere per ora mantenuta, tenuto conto che l'Italia fa parte degli Stati che già l'applicavano al 1° gennaio 2021, in presenza di specifiche condizioni (cfr. art.105 bis, par.1, co.2).

Tale regime può continuare ad operare fino al 1° gennaio 2032, o fino all'adozione, se precedente, del regime IVA definitivo, di cui all'art.402 della Direttiva IVA (cfr. art.98, par.2, co.4).

Dal 1° gennaio 2032, l'aliquota del 4% potrà essere confermata a scelta dello Stato italiano nell'ambito delle 7 ipotesi ammissibili ad aliquota "super ridotta" al di sotto del 5% (cfr. art.105 bis, par.1, co.3).

SCHEMA RIEPILOGATIVO

ALIQUOTA IVA DEL 4% PER IL SETTORE EDILE TAB.A, PARTE II, D.P.R. 633/1972	
IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E PRIMA CASA	
REGIME ATTUALE	REGIME A SEGUITO DI NUOVA DIRETTIVA IVA (Artt. 98, par.2 e 105-bis, par.1)
21) case di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986	
21-bis) costruzioni rurali destinate ad uso abitativo del proprietario del terreno (...)	
24) beni, escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la costruzione, anche in economia, dei fabbricati di cui all'art.13 della legge 408/1949, e successive modificazioni e delle costruzioni rurali di cui al numero 21-bis)	<ul style="list-style-type: none"> - <u>confermato fino al 1° gennaio 2032</u>, o fino all'adozione, se precedente, del regime IVA definitivo - <u>dal 1° gennaio 2032</u>, l'aliquota del 4% potrà essere confermata a scelta dello Stato italiano nell'ambito delle 7 ipotesi ammissibili ad aliquota "super ridotta" al di sotto del 5%
39) prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione dei fabbricati di cui all'art.13 della legge 408/1949, effettuate nei confronti di soggetti che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva vendita, ivi comprese le cooperative edilizie e loro consorzi, anche se a proprietà indivisa, o di soggetti per i quali ricorrono le condizioni richiamate nel numero 21), nonché alla realizzazione delle costruzioni rurali di cui al numero 21-bis)	

ALIQUOTA IVA DEL 10%

Con riferimento all'aliquota ridotta al 10%, applicata ai sensi della Tabella A, Parte III allegata al Testo Unico dell'IVA - DPR 633/1972, si riportano di seguito le principali novità, alla luce dell'abrogazione degli attuali artt.110 e 113 della Direttiva IVA, come sostituiti dagli artt.105**bis** (*operazioni su immobili non residenziali*) e 105**ter** (*operazioni su seconde case*).

Immobili residenziali (seconde case)

Per quel che riguarda l'aliquota IVA del 10% relativa alle cessioni di beni e prestazioni di servizi relativa alle *seconde case* (ovvero le abitazioni che non rientrano in politiche sociali), questa può continuare ad essere applicata fino al 31 dicembre 2041.

Dal 1° gennaio 2042 l'aliquota IVA per tali operazioni non potrà essere inferiore al 12% (cfr. nuovo art.105ter della Direttiva IVA).

SCHEMA RIEPILOGATIVO

ALIQUOTA IVA DEL 10% PER IL SETTORE EDILE TAB.A, PARTE III, D.P.R. 633/1972 ART.7, CO.1, LETT.B, LEGGE 488/1999	
IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (DIVERSE DA PRIMA CASA)	
REGIME ATTUALE	REGIME A SEGUITO DI NUOVA DIRETTIVA IVA (Art.105-ter)
127-undecies) case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, anche se assegnate in proprietà o in godimento a soci da cooperative edilizie e loro consorzi, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, qualora non ricorrano le condizioni richiamate nel n. 21) della parte seconda della presente tabella	<ul style="list-style-type: none"> - <u>confermato fino al 31 dicembre 2041</u>, con possibilità, anche prima di tale data, di eliminare le restrizioni relative ai "<i>beni significativi</i>" forniti nell'ambito della manutenzione delle abitazioni - <u>dal 1° gennaio 2042</u> aliquota non inferiore a 12%
127-quaterdecies) prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione di case di abitazione di cui al n. 127-undecies) e alla realizzazione degli interventi di recupero di cui all'art. 31 della legge 457/1978, esclusi quelli di cui alle lettere a) e b) del primo comma dello stesso articolo	
127-duodevicies) locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito gli interventi di cui all'articolo 3, co. 1, lett. c), d) ed f), d) del D.P.R. 380/2001, e locazioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 (...)	
Art.7, co.1, legge 488/1999 (...) sono soggette all'imposta sul valore aggiunto con l'aliquota del 10 per cento: (...)	

b) le prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. Con decreto del Ministro delle finanze sono individuati i beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni di cui alla presente lettera, ai quali l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni

Immobili non residenziali

Per il settore edile, le aliquote IVA del 10% relative alle operazioni riferite ad immobili non residenziali possono essere applicate fino al 1° gennaio 2032, o fino all'adozione, se precedente, del regime IVA definitivo (*cf. nuovo art.105-bis, par. 2*).

Dopo il 1° gennaio 2032, invece, non si evince la possibilità di mantenimento di un'aliquota ridotta per il settore non residenziale (acquisto/costruzione/recupero), visto che l'All. III della Direttiva (che ora elenca tassativamente le operazioni che possono essere agevolate ai fini IVA) non contempla alcuna fattispecie riferibile a tale categoria di immobili.

SCHEMA RIEPILOGATIVO

ALiquota IVA del 10% per il settore edile TAB.A, PARTE III, D.P.R. 633/1972	
IMMOBILI A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE	
REGIME ATTUALE	REGIME A SEGUITO DI NUOVA DIRETTIVA IVA (Art. 105-bis, par.2)
127-undecies) fabbricati o porzioni di fabbricato, diversi dalle predette case di abitazione, di cui all'art.13 della legge 408/1949 e successive modificazioni ed integrazioni, ancorché non ultimati, purché permanga l'originaria destinazione, ceduti da imprese costruttrici	
127-quaterdecies) ... realizzazione degli interventi di recupero di cui all'art. 31 della legge 457/1978 esclusi quelli di cui alle lettere a) e b) del primo comma dello stesso articolo	- confermato fino al 1° gennaio 2032, o fino all'adozione, se precedente, del regime IVA definitivo
127-quinquiesdecies) fabbricati o porzioni di fabbricati sui quali sono stati eseguiti interventi di recupero di cui all'art. 31 della legge 457/1978, esclusi quelli di cui alle lettere a) e b) del primo comma dello stesso articolo, ceduti dalle imprese che hanno effettuato gli interventi	

Opere di urbanizzazione

Per queste, l'aliquota IVA al 10% potrà essere confermata, a scelta dello Stato italiano, nell'ambito delle 24 ipotesi ammissibili ad aliquota ridotta superiore al 5%, come fattispecie contemplata nel punto 10-bis dell'Allegato III (cfr. nuovo art.98, par 1).

SCHEMA RIEPILOGATIVO

ALIQUOTA IVA DEL 10% PER IL SETTORE EDILE TAB.A, PARTE III, D.P.R. 633/1972	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	
REGIME ATTUALE	REGIME A SEGUITO DI NUOVA DIRETTIVA IVA (Art. 105-bis, par.2)
127-quinquies) opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate nell'art.4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, integrato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865; linee di trasporto metropolitane tramviarie ed altre linee di trasporto ad impianto fisso; impianti di produzione e reti di distribuzione calore-energia e di energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica ed eolica; impianti di depurazione destinati ad essere collegati a reti fognarie anche intercomunali e ai relativi collettori di adduzione; edifici di cui all'art. 1 della legge 19 luglio 1961, n. 659, assimilati ai fabbricati di cui all'art. 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408 e successive modificazioni	- l'aliquota ridotta del 10% potrà essere <u>confermata a scelta dello Stato italiano</u> nell'ambito delle 24 ipotesi ammissibili ad aliquota ridotta superiore al 5%, come fattispecie contemplata nel p.to 10-bis dell'All. III (art.98, par 1)
127-sexies) beni, escluse materie prime e semilavorate, forniti per la costruzione delle opere e degli impianti di cui al n. 127-quinquies)	
127-septies) prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione delle opere e degli impianti di cui al n. 127-quinquies)	