

Alla luce delle novità introdotte dal D.Lgs. 175/2014, si riporta di seguito uno schema riepilogativo del regime IVA applicabile per la costruzione/cessione di abitazioni.

**SCHEMA DI SINTESI N.1: ALIQUOTE IVA PER LA COSTRUZIONE/CESSIONE DI ABITAZIONI**

<b>DISCIPLINA PREVIGENTE (FINO AL 12.12.2014)</b>			
<b>COSTRUZIONE/CESSIONE</b>	<b>REQUISITI "PRIMA CASA"</b>	<b>"PRIMA ABITAZIONE "DI LUSO" (D.M. 2.08.1969)</b>	<b>ALIQUOTA IVA</b>
ABITAZIONE	SI	NO	4%
	NO	NO	10%
	SI/NO	SI	22%
<b>DISCIPLINA ATTUALE (DAL 13.12.2014)</b>			
<b>COSTRUZIONE/CESSIONE</b>	<b>REQUISITI "PRIMA CASA"</b>	<b>"PRIMA ABITAZIONE "DI LUSO" (CAT. A/1, A/8, A/9)</b>	<b>ALIQUOTA IVA</b>
ABITAZIONE	SI	NO	4%
	NO	NO	10%
	SI/NO	SI	22%

Premesso che, dalla definizione generale dei suddetti classamenti catastali, si evidenzia una sostanziale coincidenza con le caratteristiche indicate dal D.M. 2 agosto 1969 per l'individuazione delle "abitazioni di lusso", alcune criticità potrebbero ravvisarsi per le unità di nuova costruzione, o incisivamente ristrutturare, accatastate in A/1.

Queste, infatti, in base alla disciplina previgente, quando non rientranti nella definizione di "abitazione di lusso" di cui al D.M. 2 agosto 1969, potevano fruire, in sede di cessione, dell'applicazione delle aliquote IVA ridotte (4% o 10%), mentre, con la definitiva approvazione del D.Lgs. 175/2014 ed i chiarimenti della C.M. 31/E/2014, scontano, ora, l'applicazione della sola aliquota ordinaria del 22% e non più di quella del 4%, anche se l'acquirente sia in possesso dei cosiddetti "requisiti prima casa" (di cui alla Nota II-bis all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986).

**SCHEMA DI SINTESI N.2: ALIQUOTE IVA PER LA CESSIONE DI ABITAZIONI IN A/1**

<b>ALIQUOTA</b>	<b>DISCIPLINA PREVIGENTE (FINO AL 12.12.2014)</b>	<b>DISCIPLINA ATTUALE (DAL 13.12.2014)</b>
<b>4%</b>	· se l'abitazione non rientra nella definizione di "abitazione di lusso" prevista dal DM 2 agosto 1969 · se l'acquirente ha i requisiti "prima casa" (art.1, Nota II-bis della Tariffa allegata al DPR 131/1986)	MAI
<b>10%</b>	· se l'abitazione non rientra nella definizione di "abitazione di lusso" prevista dal DM 2 agosto 1969	MAI
<b>22%</b>	in tutti gli altri casi	in tutti gli altri casi

Ciò in evidente contrasto con la circostanza che molti fabbricati anche di nuova costruzione, seppur accatastati nella categoria A/1 (prima del 13 dicembre 2014), per effetto dei più moderni standard costruttivi che li caratterizzano, non presentano di fatto, le caratteristiche "di lusso".

Tale anomalia è strettamente correlata all'inadeguatezza della previgente definizione delle categorie catastali abitative, basata su standard costruttivi non più attuali e del tutto superati.

Per questo, l'ANCE aveva evidenziato, nelle competenti Sedi, la necessità di rinviare, ai fini IVA, l'operatività della nuova definizione di "abitazione di lusso" al definitivo completamento del processo di revisione del catasto dei fabbricati, che dovrà interessare non solo i valori catastali, ma anche la definizione delle attuali categorie di censimento delle abitazioni.

*In merito, il Parlamento aveva sostanzialmente recepito tale esigenza, suggerendo al Governo di «escludere l'applicazione di tale previsione per le cessioni relative alle abitazioni di lusso già costruite, in corso di costruzione o in corso di ristrutturazione alla data di entrata in vigore del [...] decreto legislativo».*

*Tuttavia, il Governo non ha tenuto conto di tale osservazione, stabilendo l'immediata entrata in vigore della nuova nozione di "abitazione di lusso" ai fini IVA, senza prevedere alcuna fase transitoria per le unità in A/1 attualmente già costruite o in fase di costruzione/ristrutturazione, cedute dopo il 13 dicembre 2014.*

*In ogni caso, per il futuro, già in sede di progettazione, le imprese dovranno tener conto che, in ogni caso, la realizzazione di case accatastate in A/1 saranno considerate "di lusso" e non potranno fruire, in fase di cessione, dell'aliquota IVA ridotta del 4% o del 10%.*