

Quotidiano del Fisco

Stampa articolo

Chiudi

STAMPA NOTIZIA 25/07/2019

Iva al 4% per i servizi nell'appalto per la costruzione sul terreno del nudo proprietario

di Angelo Busani

L'aliquota Iva del 4 % prevista per le prestazioni di servizio dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione di un fabbricato, da destinare a “prima casa” del soggetto appaltante, è applicabile anche al contratto di appalto stipulato dal nudo proprietario dell'area che intende costruire una abitazione la quale gli apparterrà per il diritto di nuda proprietà (in quanto il diritto di usufrutto impresso sull'area si estenderà al fabbricato che vi verrà costruito).

E' quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate nella [risposta n. 308 del 24 luglio 2019](#) all'interpello di un cittadino italiano iscritto all'Aire, nudo proprietario in Italia di un appezzamento di terreno e appunto intenzionato a edificarvi un'abitazione, destinata a divenire l'unica sua proprietà in Italia.

Come noto, da un lato, gli iscritti all'Aire possono domandare l'agevolazione “prima casa” quando acquistano la loro “prima abitazione” sull'intero territorio nazionale (anche se non tornino ad avere la residenza in Italia, ma la mantengono all'estero); d'altro lato, l'agevolazione “prima casa” (e cioè l'applicazione di un'aliquota d'imposta inferiore rispetto a quella “ordinaria”) compete sia quando si acquista un'abitazione sia quando la si costruisce, dando in appalto i relativi lavori edili.

Inoltre, vi è da tener conto che la legge riconosce l'agevolazione in parola, oltre che in caso di acquisto del diritto di proprietà “piena” (e, cioè, non gravato da alcun altrui diritto reale), anche in caso di acquisto del diritto di proprietà “nuda” (ad esempio, perché gravato da un diritto di usufrutto di titolarità altrui) nonché in caso di acquisto di un diritto reale di godimento, come accade nell'ipotesi di acquisto di un diritto di abitazione, di uso o di usufrutto.

Si pone, dunque, il tema se, tanto quanto è agevolabile l'acquisto del diritto di nuda proprietà di un fabbricato, altrettanto può essere agevolata l'aliquota Iva per i compensi

dovuti in base a un contratto di appalto stipulato dal nudo proprietario dell'area sulla quale devono essere eseguiti i lavori. Al riguardo, occorre tener conto che, per effetto del principio di accessione, il manufatto che viene eretto sopra un dato suolo diventa di proprietà del proprietario del suolo; parallelamente, se la titolarità di una data area sia articolata tra un nudo proprietario e un usufruttuario, la costruzione che chiunque vi eriga (non importa chi ne sopporti il costo) viene a essere di titolarità del nudo proprietario, per il diritto di nuda proprietà, e dell'usufruttuario, per il diritto di usufrutto.

Considerando tutto quanto precede, l'Agenzia risponde quindi all'interpello riconoscendo al nudo proprietario iscritto all'Aire la possibilità di beneficiare dell'aliquota Iva del 4 per cento per le prestazioni di servizio derivanti dal contratto di appalto che egli stipuli al fine di erigere un'abitazione nell'area sulla quale egli ha, appunto, il diritto di nuda proprietà.