

undefined

Prima casa, ampliamento senza il bonus del 50%

Valore aggiunto al 4%

Per i lavori di ampliamento o completamento dell'abitazione acquistata con l'agevolazione «prima casa» è possibile applicare l'Iva del 4% ma non è possibile beneficiare delle detrazioni Irpef sulle ristrutturazioni, come ad esempio il bonus casa del 50%, l'ecobonus del 50-65-70-75-80-85% o il super bonus del 110 per cento. Invece, nel caso di abitazione già accatastata e completata, con Scia o Cila di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria è possibile beneficiare di questi bonus Irpef, ma non dell'agevolazione dell'Iva del 4% per la «prima casa». Fanno eccezione alcuni casi, indicati nell'altro articolo destra nella pagina.

Costruzione

L'agevolazione prevista per l'acquisto della prima casa, relativamente all'aliquota Iva del 4%, si applica anche alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione di abitazioni non di lusso e rese al proprietario, ai sensi della voce n. 39, Parte II, Tabella A, allegata al dpr n. 633/72.

Ampliamento

Con la costruzione di un immobile si ha l'incremento quantitativo dello stesso, il quale si ottiene anche attra-

verso i lavori di ampliamento e completamento (risoluzione 500309/1974) ovvero ricostruzioni totali (risoluzione 502331/1974). Si hanno semplici lavori di trasformazione, invece, se aumenta il numero delle stanze, ma rimane uguale l'area dell'appartamento (risoluzione 362119/1977).

Agli ampliamenti, completamenti o ricostruzioni totali, si applicano le stesse aliquote Iva previste per la «costruzione ex novo» dell'immobile, in quanto si tratta di nuove parziali costruzioni (risoluzione 400039/1985). Secondo la circolare 219/E/2000, anche alle prestazioni di servizi dipendenti da contratto di appalto relativi all'ampliamento di una «prima casa» acquistata con il relativo beneficio è applicabile l'aliquota ridotta del 4%, a patto che i locali di nuova realizzazione non configurino una nuova unità immobiliare e l'abitazione conservi, anche dopo l'ampliamento, le caratteristiche non di lusso.

Costruzione della pertinenza

L'agevolazione «prima casa» è possibile anche se l'acquisizione della pertinenza avviene attraverso un contratto d'opera o di appalto, anche successivamente alla realizzazione o all'acquisto della «prima casa». È necessario, però, che il vincolo pertinenziale tra l'unità abitativa e la pertinenza risulti dalla concessione edilizia (risoluzione 39/E/2006).

© RIPRODUZIONE RISERVATA