STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

CASA PREFABBRICATA: COME SCEGLIERE L'IVA GIUSTA TRA ACQUISTO DIRETTO DELLE PARTI E COSTRUZIONE "CHIAVI IN MANO"

Pubblicato il10 Dicembre 2024 di Sabatino Pizzano

Il regime IVA applicabile all'acquisto di elementi che compongono un'abitazione prefabbricata dipende dal tipo di rapporto contrattuale instaurato con l'impresa fornitrice. Se si ordinano semplicemente i pezzi necessari senza affidare alla società anche la fase di montaggio e consegna della casa ultimata, l'imposta sul valore aggiunto si attesta di norma al 22%. La percentuale può invece scendere al 4% o al 10% quando l'intero immobile viene realizzato dalla stessa impresa, che non si limita a cedere materiali prefabbricati, ma li assembla e consegna l'edificio finito. Questo principio, di recente chiarito dall'Agenzia delle Entrate, influisce notevolmente sui costi finali e sulle strategie contrattuali messe in campo dai futuri proprietari. Il presente articolo analizza nel dettaglio i riferimenti normativi, le interpretazioni degli organi fiscali, le condizioni per ottenere aliquote ridotte e la possibilità di applicare regimi semplificati per gli operatori europei del settore, proponendo anche alcuni esempi pratici per agevolare la comprensione di chi si affaccia per la prima volta a questi meccanismi fiscali.

L'IVA ordinaria al 22% per chi acquista solo parti prefabbricate

Quando un acquirente si limita a comprare i componenti di una casa prefabbricata, come pareti, pannelli o moduli strutturali, senza aver affidato il processo di costruzione alla stessa impresa, l'operazione commerciale configura un trasferimento di beni piuttosto che una prestazione di servizi edilizi. In questo scenario non si considera la cessione di un'abitazione vera e propria, ma la fornitura di elementi modulari da assemblare. Poiché l'oggetto giuridico della transazione è l'acquisto di beni mobili, il regime IVA non può beneficiare delle aliquote agevolate tipiche dell'edilizia residenziale. Il risultato è che **in mancanza di un contratto di appalto per consegnare un immobile ultimato, l'IVA applicabile rimane quella ordinaria del 22%**.

Ciò riflette in pieno l'indicazione fornita dall'Agenzia delle Entrate che ha preso in considerazione casi simili, riscontrando come l'assenza di un vero e proprio prodotto finito – la casa – impedisca di accedere a regimi di favore sul piano fiscale. In pratica, se si acquista soltanto la "materia prima" prefabbricata e non il servizio di costruzione, si finisce per pagare la stessa aliquota che si applicherebbe a prodotti generici.

IVA ridotta quando la casa viene consegnata "chiavi in mano"

Diversa è la situazione se l'impresa fornitrice non si limita alla vendita dei pezzi, ma assume l'impegno di consegnare al cliente una casa compiuta e pronta all'uso. In tal caso, pur restando i componenti prefabbricati alla base della realizzazione, l'operazione è considerata dalla normativa fiscale come una vera e propria fornitura di un immobile.

Se la casa viene costruita dall'impresa produttrice e alla fine consegnata pronta all'uso, si tratta di un servizio assimilabile all'appalto ed è così possibile accedere alle aliquote IVA ridotte (4% o 10%), in linea con la disciplina fiscale che agevola la prima casa o l'edilizia residenziale. Questo approccio si fonda sul concetto che, commissionando la costruzione completa, il cliente non sta acquistando semplici beni, ma un'opera finita con tutte le caratteristiche di un'abitazione. Il carico fiscale, in questi casi, risulta inferiore e consente un risparmio economico potenzialmente significativo.

> *Per esempio, un privato che decide di far realizzare dalla stessa azienda l'intero intervento, dal montaggio dei moduli alla consegna finale, potrà avvalersi della riduzione IVA, alleggerendo di fatto i costi legati all'investimento immobiliare.*

Il ruolo del regime One Stop Shop (OSS) e la semplificazione degli adempimenti

Il dibattito interpretativo nasce anche dal contesto comunitario, dove il regime One Stop Shop (OSS) consente alle imprese che operano a livello europeo di snellire la gestione dell'IVA per le vendite a privati consumatori residenti in diversi Paesi dell'Unione. I

soggetti passivi che aderiscono a questo regime presentano l'imposta in un'unica dichiarazione riepilogativa, senza doversi identificare in ogni singolo Stato membro in cui effettuano vendite. L'Agenzia delle Entrate ha ricordato che, per i soggetti che rientrano nell'OSS, ci possono essere ulteriori semplificazioni, poiché tali operatori sono dispensati da determinati adempimenti IVA previsti dal Decreto IVA e dalle sue norme attuative.

Tuttavia, queste semplificazioni non incidono sul regime di aliquota. **La possibilità di applicare l'OSS non permette di modificare la natura giuridica dell'operazione, né di ridurre automaticamente l'IVA**, ma costituisce un vantaggio gestionale e contabile per chi vende a clienti sparsi in più Stati europei.

Il chiarimento dell'Agenzia delle Entrate come strumento di certezza interpretativa

L'Agenzia delle Entrate, nella sua attività di riscontro, ha concluso che la semplice cessione di parti prefabricate, anche se tecnologicamente avanzate e facilmente trasportabili, non equivale alla vendita di una vera casa. Non conta la sofisticazione degli elementi né l'esistenza di un manuale di istruzioni per il montaggio.

Ciò che conta è che non vi sia alcuna prestazione edilizia completa. **Senza la consegna di un'abitazione chiavi in mano, non si ravvisano i presupposti giuridico-fiscali per applicare le aliquote agevolate**, come ribadito dalla prassi consolidata dell'Amministrazione finanziaria. Questo punto fermo, oltre a garantire certezza agli operatori del settore, chiarisce ai potenziali acquirenti come strutturare in modo ottimale i propri contratti per raggiungere l'obiettivo di una minore imposizione IVA.

L'esperienza insegna che, per ottenere le agevolazioni sulle aliquote, occorre prevedere, sin dalla fase contrattuale, l'impegno a fornire non semplicemente le parti, bensì l'opera finita, con tutte le componenti necessarie a considerare l'immobile come definitivamente realizzato.

Esempio pratico

Si immagini un privato che acquisti da un fornitore europeo una serie di pannelli prefabbricati, completi di istruzioni per l'assemblaggio, ma senza alcun intervento del venditore per erigere la struttura. In questo caso, il compratore riceverà solo beni, non un servizio edilizio completo, e sarà pertanto soggetto all'IVA del 22%. Se invece la medesima azienda si impegnasse a consegnare l'edificio ultimato, installando tutti i pannelli, predisponendo il tetto e garantendo la funzionalità dell'immobile, allora saremmo di fronte a un appalto vero e proprio, con la possibilità di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'edilizia.

Conclusioni

La posizione dell'Amministrazione finanziaria risulta dunque chiara: l'agevolazione IVA si applica quando il contratto prevede non solo la fornitura dei componenti, ma la realizzazione di una casa finita. Al contrario, chi limita la transazione all'acquisto dei pezzi prefabbricati viene considerato come semplice acquirente di beni, senza i vantaggi delle aliquote ridotte. **Comprendere la distinzione giuridica tra cessione di beni e appalto di opera finita è la chiave per ridurre sensibilmente il carico fiscale e ottimizzare i costi di un investimento immobiliare prefabbricato.**

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA