



7'

CONSTRUCTION

L'ALIQUOTA IVA PER LA COSTRUZIONE DI UNA **PISCINA PRIVATA**

Una disamina delle circostanze in cui si può godere dell'iva agevolata al 4% e delle situazioni sicuramente escluse: le interpretazioni dell'Agenzia delle Entrate, non sempre prevedibili in alcuni casi di specie

➤ Tullio Quagliotti - tullio@studioquagliotti.com



Ragioniere, iscritto all'Albo dei Commercialisti di Brescia, esperto fiscale di riferimento di professioneACQUANET

Non è mai facile destreggiarsi tra le molte norme, a volte contraddittorie, che definiscono gli obblighi fiscali. Nel campo dell'aliquota IVA per la costruzione delle piscine sono molte le situazioni che devono essere considerate, per poter prendere la decisione corretta.

I dubbi interpretativi

La modalità di assoggettamento ad IVA negli appalti per la realizzazione di piscine ad uso privato crea non pochi dubbi fra gli operatori del settore anche e soprattutto per la differente interpretazione normativa resa da alcuni Uffici dell'Amministrazione Finanziaria o dai professionisti che assistono i vari operatori coinvolti. I diversi contesti che possono venire a crearsi sono spesso motivo di **incertezza su quale sia l'aliquota da applicare viste le numerose contestazioni prodotte dagli Uffici**, senza trascurare gli immancabili consigli sbrigativi che, prudenzialmente, propendono per indicare l'applicazione dell'aliquota del 22%, rendendo particolarmente pesante (e talvolta sbagliato) il carico fiscale indiretto sull'esecuzione dell'opera.

La modalità di assoggettamento ad IVA negli appalti per la realizzazione di piscine ad uso privato crea non pochi dubbi fra gli operatori del settore

Dunque, la questione che qui ci occupa prende le mosse dalla ricorrenza dei seguenti quesiti:

Qual è l'aliquota IVA corretta da applicare nella realizzazione della piscina sul terreno di pertinenza della "prima casa"? <

Cambia qualcosa se la piscina viene realizzata contestualmente alla costruzione della casa o se avviene in un secondo momento? <

E qualora la piscina venga realizzata sulla pertinenza dell'abitazione "non prima casa", qual è invece l'aliquota IVA corretta da applicare? <

Ho diritto al bonus fiscale Irpef se ristrutturero la piscina? e quale aliquota IVA inciderà sulle spese di ristrutturazione? <



Il quadro normativo

Gli argomenti trovano la loro soluzione nel seguente quadro normativo:

- dPR 23.10.1972, n. 633
- Art. 1 Tariffa Parte I^A, nota 2-bis) dPR 26.04.1986, n. 131
- C.M. 02.03.1994, n. 1/E
- C.M. 30.11.2000, n. 219
- C.M. 01.03.2001, n. 19/E
- C.M. 12.08.2005, n. 38/E
- R.M. 39/E del 17.03.2006
- AdE Guida 2007 sulle Ristrutturazioni Edilizie

Preliminarmente occorre specificare che le abitazioni cosiddette “di lusso”, quelle cioè identificate catastalmente con le categorie A/1, A/8 e A/9, ancorché siano prima casa, sono sempre escluse in generale dalle agevolazioni fiscali e, in particolare, dall'applicazione delle aliquote Iva ridotte, tanto nell'acquisto quanto nella ristrutturazione, nonché per le analoghe spese che dovessero riguardarne le pertinenze.

Le abitazioni cosiddette di lusso sono sempre escluse dalle agevolazioni fiscali

Le pertinenze

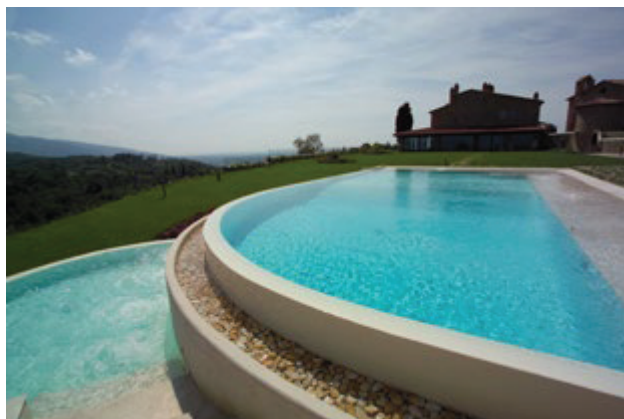
Entrando nel merito della questione e dando per scontato che solitamente la piscina venga realizzata sul terreno di pertinenza della casa, vediamo anzitutto cosa dispone il codice civile relativamente alle pertinenze. L'art. 817 c.c. recita: “Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa” e, di seguito, l'art. 818 dispone che “Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze...” potendosi da ciò dedurre che **la costruzione della piscina sul terreno di pertinenza della prima casa (non di lusso) possa anch'essa fruire dell'aliquota agevolata del 4%** né più e né meno del trattamento riservato all'abitazione. Tuttavia, la posizione dell'Agenzia delle Entrate nella Circolare del 30/11/2000 n. 219, da un lato conferma la possibilità di fruire dell'agevolazione fiscale (IVA al 4%) sia nel caso di acquisto del fabbricato con le relative pertinenze, sia nel caso della costruzione mediante appalto, ma sottolinea che “... l'aliquota agevolata può essere applicata solo nel caso in cui i lavori effettuati rimangano contenuti nell'ambito del semplice ampliamento”.

La realizzazione della piscina mediante appalto è una piscina costruita in loco; la semplice fornitura di una piscina fuori terra non è configurabile come appalto

Il contratto di appalto

Al n. 39 della Tabella A parte II D.P.R. 633/72 si prevede che l'IVA al 4% si applichi genericamente alle prestazioni dipendenti da contratti di appalto relative alle abitazioni non di lusso ma ciò nonostante, non si può non considerare che l'Agenzia delle Entrate tende in prevalenza a negare l'aliquota agevolata del 4%, se la realizzazione della piscina non è contestuale alla costruzione dell'abitazione, quantunque tale vincolo non sia espressamente imposto a carattere normativo. Non è facile comprendere la ratio di differenziare il trattamento IVA in base alla circostanza che la realizzazione della piscina avvenga assieme alla costruzione dell'abitazione di cui è pertinenza, piuttosto che separatamente; fatto sta che, applicando il criterio dell'analogia con riferimento a quanto espresso dall'Agenzia delle Entrate nella guida 2007 sulle ristrutturazioni edilizie, dove si limita la fruibilità della detrazione IRPEF del 36% al caso di rifacimento della piscina quando questo ne modifichi i caratteri preesistenti e non anche, per la realizzazione ex-novo della stessa, analogamente l'IVA al 4% non viene riconosciuta per la realizzazione ex-novo della piscina, quando cioè non coincide con quella della casa di cui è pertinenza, ma è successiva.

Relativamente invece a cosa debba intendersi per realizzazione della piscina mediante “appalto”, si precisa che è tale una piscina costruita in loco, mediante opere quali scavi, getti in cemento o simili, mentre sembra il caso di segnalare che la semplice fornitura di una piscina fuori terra, pur con l'installazione dell'impianto di trattamento acqua, non è configurabile come appalto.



Le altre circostanze

Altra circostanza che non consente la fruibilità dell'aliquota agevolata nella realizzazione della piscina, e ciò indipendentemente dalla contemporaneità della sua esecuzione rispetto a quella dell'abitazione di cui è pertinenza, è la sussistenza di altra pertinenza che ne abbia già beneficiato (R.M. 39/E del 17.03.2006): l'aliquota IVA del 4% è applicabile alle pertinenze della prima casa, limitatamente ad una sola per ciascuna delle unità immobiliari classificate o classificabili tra cantine e soffitte, autorimesse, tettoie chiuse o aperte, anche se acquistate separatamente dall'abitazione. Per questa fattispecie le contestazioni dell'AdE sono numerose in quanto, con riferimento al titolo edificatorio per la realizzazione della piscina, laddove sia già presente un'altra pertinenza che abbia fruito dell'agevolazione dell'IVA al 4%, si ritiene venuto meno il vincolo di pertinenzialità eventualmente richiamato dal committente/cessionario per giustificare la richiesta all'appaltatore/cedente di applicazione dell'aliquota agevolata e, di conseguenza, l'Ufficio procede al recupero dell'IVA quantificato nella differenza fra il 10% dovuto ed il 4% applicato, ovviamente maggiorato di sanzioni ed interessi; tale contestazione avviene peraltro nei confronti del cedente o dell'appaltatore "quale unico responsabile della correttezza dell'aliquota Iva applicata alla cessione o alla prestazione anche quando dipende da informazioni o dichiarazioni fornite dal cessionario" (Cassazione 3291 del 2012) il quale, eventualmente, potrà in seguito rivalersi nei confronti del cessionario o committente per quanto fosse stato tenuto a versare all'Ufficio. È importante ricordare che l'eventuale conte-

stazione dell'IVA non versata avverrà quindi nei confronti del costruttore della piscina, cioè di chi ha emesso la fattura con l'aliquota ritenuta non corretta, e non del proprietario.

Fornendo la sintesi di quanto precede in risposta ai ricorrenti quesiti enunciati in apertura, si conclude che:

Sulle abitazioni «di lusso» e per le realizzazioni di opere sulle relative pertinenze, è sempre applicabile l'aliquota IVA ordinaria del 22%

L'aliquota IVA del 4% è applicabile alla realizzazione della piscina sul terreno di pertinenza della 1ª casa a condizione che sia contestuale alla costruzione di questa e che il terreno costituisca la "prima" pertinenza (nel senso che non ve ne deve essere un'altra che abbia precedentemente fruito del beneficio dell'IVA al 4%)

La piscina che venga realizzata in un secondo momento rispetto all'abitazione ovvero, sulla pertinenza "successiva alla prima", sconta l'aliquota 10%

La ristrutturazione della piscina, fatta eccezione della eventualità che sia pertinenza di immobile "di lusso" nel qual caso sarà incisa dall'aliquota del 22%, è sempre soggetta all'aliquota IVA del 10%, a nulla rilevando che si tratti di 1ª casa o meno; per quel che riguarda la fruizione del bonus fiscale Irpef del 36%, sono invece a beneficio di tutti i tipi di immobili su riportati

Si segnala infine che per l'applicazione di un'aliquota IVA diversa dal 22%, tanto per appalti quanto per acquisti, il committente o cessionario deve sempre rilasciare all'appaltatore o venditore la specifica dichiarazione che giustifichi la richiesta di agevolazione a seconda delle varie fattispecie invocate



ALIQUOTE IVA APPLICABILI

Realizzazione della piscina in appalto o acquisto			Ristrutturazione
Tipologia immobile	Piscina su 1 ^a pertinenza	Piscina su pertinenza oltre la prima	Finalizzata al "bonus 36%"
di lusso	22%	22%	22%
1 ^a casa non di lusso	4% se contestuale 10% se successiva	10%	10%
Abitazione non 1 ^a casa	10%	10%	10%

L'eventuale contestazione dell'IVA non versata avverrà nei confronti del costruttore della piscina e non del proprietario



Distribuiamo prodotti per l'installazione e la manutenzione delle piscine che ci rappresentano, con passione e competenza, con l'obiettivo di essere partner dei nostri Clienti.

Offriamo esclusivamente prodotti di alto livello qualitativo garantendo un ottimo rapporto qualità prezzo.

Abbiamo selezionato partner commerciali e realtà produttive che ci permettono di garantire la giusta continuità di prodotto, ricerca e sviluppo.

NewPool, il partner professionale per le vostre piscine



EVOL S BSV.
WELLNESS by TECHNOLOGY

Il sistema di disinfezione automatico della piscina che rispetta l'ambiente e la normativa.



ELETTROLISI A BASSA SALINITA'

EVO LOW SALT il sistema di disinfezione con elettrolisi a bassa salinità per la piscina. Grazie all'utilizzo di una bassissima concentrazione di sale disciolto in acqua (1 ÷ 2 gr/l) disinfetta rispettando l'ambiente.