RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IVA

di ALBERTO BRANCHETTI

Prima casa sul terreno del fratello: Iva 4% per l'usufruttuario?

Il beneficio può spettare al fratello usufruttuario che commissiona e paga la costruzione, ma il caso richiede coerenza documentale e un'attenta valutazione civilistica e fiscale.

L'aliquota Iva del 4% per la costruzione di un'abitazione *"prima casa"* trova riferimento nel n. 39 della Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972; per le cessioni rileva il n. 21, in rapporto alla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986. Negli appalti, il beneficio va verificato in relazione al committente e ai requisiti *"prima casa".* La circolare n. 31/E/2014 ha chiarito che **l'agevolazione *"è ancorata al committente o acquirente",* che deve possedere in proprio i requisiti previsti dalla Nota II-bis e rilasciare apposita dichiarazione all'impresa o all'appaltatore.** Il trattamento Iva segue quindi la posizione soggettiva del destinatario della prestazione: nel caso esaminato, l'usufruttuario che commissiona i lavori. L'art. 33 D.Lgs. 175/2014 ha aggiornato la qualificazione dell'abitazione agevolabile, con esclusione delle unità A/1, A/8 e A/9.

La risposta all'interpello n. 308/2019 ammette il beneficio anche per chi acquista la nuda proprietà dell'abitazione e ne commissiona la costruzione, se ricorrono le condizioni previste. Si consideri il caso in cui il fratello A sia *"nudo proprietario del terreno"* e il fratello B abbia *"l'usufrutto",* oltre ai requisiti *"prima casa".* Se B incarica l'impresa, sottoscrive l'appalto, riceve le fatture e sostiene i pagamenti, l'Iva al 4% può essere sostenuta sulla base della sua posizione di committente effettivo. A non dovrebbe risultare co-committente né sostenere il corrispettivo. Contratto, titolo edilizio, SAL, fatture e pagamenti devono essere coerenti e riferiti all'usufruttuario.La risposta n. 308/2019 riguarda tuttavia il nudo proprietario e non una fattispecie identica. L'applicazione all'usufruttuario è quindi argomentabile, ma non automatica: la dichiarazione formale non basta se la documentazione evidenzia la partecipazione sostanziale di A.

Anche sul piano civilistico non emergono, in linea di principio, ostacoli alla costruzione da parte dell'usufruttuario. Ai sensi dell'art. 981 c.c., questi deve rispettare la destinazione economica del bene: l'edificazione di un'area edificabile può rappresentarne la naturale destinazione, purché non venga alterata. L'usufruttuario può apportare addizioni, cioè opere nuove, anche senza il consenso del proprietario, ai sensi dell'art. 986 c.c. Resta distinto il profilo urbanistico: *"il Comune può richiedere l'assenso del nudo proprietario per il titolo edilizio".* Se le addizioni non sono separabili senza nocumento del bene e costituiscono un miglioramento, si applica l'art. 985 c.c.: alla cessazione dell'usufrutto spetta un'indennità pari alla minor somma tra spesa sostenuta e aumento di valore. Opera inoltre l'accessione: il fabbricato entra nella sfera proprietaria del titolare del suolo, ferme le pretese dell'usufruttuario.Le parti dovranno programmare anche il successivo assetto civilistico. Se, dopo la rinuncia all'usufrutto, si intende attribuire l'immobile al nudo proprietario, l'operazione richiede una verifica notarile e fiscale: in funzione dell'atto utilizzato, possono emergere imposte di donazione e, comunque, imposte ipotecaria e catastale nella misura complessiva del 3%. Tali profili sono autonomi rispetto all'aliquota dell'appalto.

In conclusione, **l'Iva al 4% sull'appalto è difendibile quando l'usufruttuario è l'unico committente, possiede i requisiti *"prima casa"* e la documentazione è coerente.** La pratica deve considerare insieme posizione del committente, usufrutto, accessione e futuro riassetto.

PRODOTTO EDITORIALE
Ratio Immobili e Fisco
Trimestrale per la gestione degli immobili e del settore edile.
In omaggio il nuovo manuale digitale "Guida al Superbonus".
SCOPRI L'ABBONAMENTO


Riproduzione vietata - giovedì 01 ottobre 2026