

2. NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RURALE ABITATIVO

Gli interventi di nuova costruzione non trovano una precisa definizione, essendo classificati come tali quelli che non rientrano nelle altre categorie.

Si tratta comunque, nella maggior parte dei casi, di costruzioni edificate *ex novo* o in aderenza di altri fabbricati.

Ai fini IVA, le disposizioni che regolano la fattispecie di nuova costruzione rurale sono contenute nei punti 21-bis, 24 e 39 della tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972 (vedi in appendice).

Come si può notare, il n. 21-bis, nel definire le costruzioni rurali abitative ai fini dell'applicazione dell'aliquota IVA del 4%, richiede che siano rispettati i requisiti previsti dal comma 3, lettere c) ed e):

c) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della Legge 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;

e) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'articolo 13 della Legge 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

Pertanto, l'aliquota del 4% si applica alle nuove costruzioni a condizione che:

- ***l'immobile venga adibito ad abitazione di chi si occupa della conduzione agricola*** (proprietario o affittuario o altro titolare) o della coltivazione (familiari e operai), ***a prescindere dalla qualifica professionale del proprietario o conduttore e del suo volume d'affari in rapporto al reddito complessivo;***
- ***che il fondo, al quale la nuova costruzione sarà asservita, abbia la dimensione minima prevista dalla lettera c) e che le sue caratteristiche non ricadano tra quelle previste dalla lettera e).***

L'aliquota del 4% si applica ai contratti d'appalto/d'opera², alla fornitura di beni finiti, con o senza posa in opera. Le materie prime acquistate per essere consegnate all'appaltatore o per l'esecuzione di lavori in economia saranno assoggettate ad IVA con l'aliquota propria.

Ad esempio, ad una costruzione realizzata sia con contratti d'appalto/d'opera sia con acquisto di beni, si applicano le seguenti aliquote IVA:

² Le prestazioni di servizi rese tramite contratto d'appalto o d'opera per usufruire di una aliquota ridotta devono riguardare opere e lavori edili e l'impiantistica correlata. Non è perciò ammessa l'aliquota agevolata per le prestazioni d'appalto che abbiano per oggetto la realizzazione di un parco o di un giardino, anche se pertinenziale al costruendo fabbricato.