

Ristrutturazioni, Iva ridotta se l'immobile è usato per fini abitativi

Corte di giustizia Ue

Dubbi sulla compatibilità
delle norme nazionali
con quelle unionali

Anna Abagnale
Benedetto Santacroce

L'aliquota Iva ridotta sulle ristrutturazioni delle abitazioni private si applica a condizione che tali abitazioni siano utilizzate ai fini abitativi alla data in cui i lavori sono eseguiti.

La sentenza di ieri, causa C-433/22, della Corte di Giustizia UE dà una lettura molto restrittiva della norma unionale punto 2, allegato IV (ora punto 10, allegato III) della Direttiva 2006/112/CE, che ammette la possibilità per gli Stati membri di prevedere un'aliquota Iva ridotta per la «riparazione e ristrutturazione di abitazioni private...».

I fatti in causa vertono intorno alla definizione di «abitazioni private» che, secondo i giudizi portoghesi della questione pregiudiziale, non è mai stata esplicitata a livello europeo.

È questa l'occasione per la Corte di chiarire che:

- con il termine «abitazione» è designato in genere un bene immobile destinato ad essere abitato e che, quindi, funge da residenza per una o più persone;
- con il termine «privata» si intende sottolineare, appunto, il fine propriamente abitativo, escludendo gli immobili aventi fini commerciali.

Ciò chiarito, la Corte ritiene

che per valutare l'esistenza di tali caratteristiche occorra avere riguardo all'utilizzo effettivo dell'immobile alla data di esecuzione dei lavori.

Solo la ristrutturazione e riparazione avente ad oggetto beni effettivamente abitati in quel momento possono beneficiare dell'aliquota ridotta. Ciò non significa, tuttavia, che il bene deve essere occupato durante l'esecuzione delle ristrutturazioni, in quando la destinazione abitativa privata non cambia se l'immobile è utilizzato per alcuni periodi dell'anno o se resti inutilizzato per un certo periodo.

Alla luce di tale pronuncia non si può fare a meno di confrontare anche la norma nazionale, e la sua interpretazione ufficiale, rispetto al dettato unionale.

La disposizione di riferimento è l'articolo 7, comma 1, lettera b), della legge 488/1999 che prevede l'Iva al 10% per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti «su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata». Secondo la circolare 71/E/2000, la prevalenza della destinazione abitativa è verificata (i) per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali da A1 ad A11, a prescindere dall'effettivo utilizzo, (ii) per i fabbricati aventi più del 50% della superficie sopra terra destinata ad uso abitativo privato. In tal ultimo caso, l'Iva al 10% è applicabile anche alle parti comuni dell'edificio. Forse una lettura restrittiva della sentenza di ieri potrebbe insinuare un dubbio circa la compatibilità della disposizione nazionale a quella unionale.