

Case prefabbricate “chiavi in mano”: la vendita è esente da IVA, salvo le imprese costruttrici

10 Dicembre 2025

La vendita di case prefabbricate modulari “chiavi in mano” è considerata, a livello fiscale, una cessione di beni immobili. Di conseguenza, l’operazione rientra nel regime di esenzione IVA, tranne nei casi in cui il venditore sia un’impresa costruttrice.

Questo chiarimento arriva dall’Agenzia delle Entrate con la risposta all’interpello n. 304 del 5 dicembre 2025. Nel caso specifico, una società con sede in un altro Stato dell’Unione europea, che produce case prefabbricate e aderisce al regime One Stop Shop (OSS), ha chiesto quale fosse il corretto trattamento IVA da applicare quando vende queste abitazioni a privati residenti in Italia che non sono soggetti passivi IVA.

L’Agenzia parte da un punto fondamentale: anche se le case modulari o prefabbricate sono, per loro natura, “mobili”, quando vengono vendute “chiavi in mano” devono essere considerate beni immobili ai fini delle imposte. A supporto di ciò richiama l’art. 13-ter, lett. b), del Regolamento UE n. 282/2011, secondo cui è bene immobile “qualsiasi fabbricato o edificio eretto sul suolo o ad esso incorporato, sopra o sotto il livello del mare, che non sia agevolmente smontabile né agevolmente rimuovibile”.

Ancor più in dettaglio, le note esplicative al Regolamento precisano che, anche i beni che per loro stessa natura sono “mobili”, come le case prefabbricate, “potrebbero essere fissati al suolo in modo tale da immobilizzare effettivamente tali costruzioni”. Dunque, esse devono essere considerate come beni immobili in quanto la costruzione immobilizzata non è facilmente smontabile o spostabile senza l’impiego di competenze e strumenti professionali.

L’Agenzia sottolinea, poi, un ulteriore elemento: dal punto di vista catastale, le case modulari devono essere registrate obbligatoriamente, come previsto dall’art. 2, comma 3, del DM 2 gennaio 1998 n. 28. Stabilito che la vendita riguarda un bene immobile, si applica la disciplina nazionale prevista per la cessione di immobili a uso abitativo: l’operazione è generalmente esente da IVA (art. 10, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972). Fa eccezione il caso in cui il venditore sia un’impresa costruttrice. In tale situazione si applica l’IVA, con aliquota ridotta del 10% per la maggior parte dei fabbricati abitativi, o del 4% se l’acquirente ha i requisiti per l’agevolazione “prima casa”.

Infine, sul piano pratico, l’Agenzia chiarisce che il soggetto passivo non residente deve identificarsi ai fini IVA in Italia o nominare un rappresentante fiscale nel territorio nazionale.

Allegati

[Interpello_n_304_del_5_dicembre_2025.pdf](#)

[Apri](#)