



IVA E FABBRICATI ABITATIVI: LE CASISTICHE

Sono sempre più frequenti i quesiti che ci vengono rivolti su questa materia.

Vediamo quindi **un riepilogo delle situazioni e della relativa disciplina IVA.**

La legge fissa in misura agevolata e ridotta al 10% l'aliquota IVA per le prestazioni di servizi relative alla **manutenzione ordinaria e straordinaria** realizzata su **immobili a prevalente destinazione abitativa.**

A questi fini, sono ritenuti **fabbricati a prevalente destinazione abitativa:**

- le singole unità immobiliari di categoria catastale da A1 ad A11, ad esclusione della categoria A10 (uffici);
- gli interi fabbricati a prevalente destinazione abitativa, per i quali l'agevolazione si applica agli interventi eseguiti sulle parti comuni (condominio);
- gli edifici di edilizia residenziale pubblica connotati dalla prevalente destinazione abitativa;
- gli edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso ai sensi della Legge 19 luglio 1961, n. 659, a condizione che costituiscano stabile residenza di collettività (ospizi, conventi, ecc. ma non scuole, caserme, ecc. poiché questi sono privi del carattere di stabile residenza);
- le pertinenze di immobili abitativi (garage, fondaco, etc.).

NB. l'aliquota IVA del 10% spetta anche quando gli interventi sono relativi a **case di abitazione di lusso**, come definite dal D.M. 2 agosto 1969, mentre restano esclusi i fabbricati destinati a utilizzazioni pubbliche.

Prestazioni di servizi su fabbricati abitativi: aliquote IVA

Prestazione	Aliquota IVA in caso di contratto di appalto	Aliquota IVA in caso di contratto di subappalto
Costruzione di abitazioni non di lusso ovvero di fabbricati cd. "legge Tupini"	4% nel caso esista il presupposto "prima casa" ovvero se impresa che costruisce per rivendere	4% nel caso esista il presupposto "prima casa" ovvero se impresa che costruisce per rivendere

Prestazione	Aliquota IVA in caso di contratto di appalto	Aliquota IVA in caso di contratto di subappalto
Costruzione di fabbricato rurale	4%	4%
Costruzione di altra abitazione	10%	10%
Costruzione di edifici di lusso	22%	22%
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	10%	10%
Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	10% (tenendo presente le limitazioni nel caso in cui vi sia l'utilizzo di beni significativi)	22%
Interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione	10%	10%

Entriamo in alcuni dettagli sulle manutenzioni con aliquota iva agevolata del 10%

Manutenzione ordinaria

L'intervento è caratterizzato dal mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, con opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente. Essa riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Rientrano in tale categoria di intervento, a puro titolo esemplificativo e non tassativo:

- il rifacimento o riparazione degli impianti elettrici, idrici, termici, fognanti, del gas o antincendio;
- la sostituzione dei pavimenti, dei rivestimenti e dei sanitari;
- l'impermeabilizzazione delle coperture e la tinteggiatura esterna senza mutamenti di colore;
- la pitturazione di pareti, il rifacimento o la riparazione di intonaci;
- le prestazioni di manutenzione obbligatoria previste per gli impianti elevatori e per quelli di riscaldamento, consistenti in verifiche periodiche e nel ripristino della funzionalità in caso di guasti.

Manutenzione straordinaria

Si tratta delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, le opere e le modifiche per realizzare e integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono interventi che corrispondono al criterio dell'innovazione nel rispetto dell'immobile esistente. Rientrano in questa categoria di intervento, sempre a puro titolo esemplificativo e non tassativo:

- il rifacimento o la riparazione del regolato del tetto o della copertura;
- la sostituzione del tavolato e delle travi in legno del tetto;
- la sostituzione dei singoli macchinari;
- il rifacimento degli infissi, sia interni sia esterni;
- il rifacimento o la riparazione delle colonne di scarico delle acque pluviali della copertura;
- la sostituzione o la riparazione dell'ascensore e dei macchinari relativi;
- l'installazione di apparecchiature speciali che abbiano le caratteristiche di migliorare la sicurezza, il funzionamento e l'utilizzo dell'impianto stesso.

NB. L'agevolazione riguarda sia le prestazioni di servizi derivanti da contratto d'appalto sia quelle da contratto d'opera, ovvero da altro accordo diverso dai precedenti.

Le prestazioni rese dai professionisti (architetti, geometri ecc.) non rientrano nell'agevolazione in quanto non sono direttamente relative alla materiale realizzazione dell'intervento di recupero.

Casi particolari

Fornitura di beni con posa in opera

Le c.d. cessioni di beni con posa in opera, sempre che la stessa sia effettuata dal medesimo soggetto che ha fornito i beni (contratto di appalto), possono beneficiare dell'aliquota IVA ridotta del 10% anche se il valore dei beni ceduti risulta prevalente rispetto alla prestazione di manutenzione.

L'aliquota IVA agevolata del 10% torna applicabile anche alle forniture dei cosiddetti **beni finiti**, cioè i beni che, benché incorporati nella costruzione, conservano la propria individualità (ad esempio: porte, infissi esterni, sanitari, caldaie, ecc.). L'agevolazione in tal caso spetta sia quando l'acquisto è fatto direttamente dal committente dei lavori, sia quando ad acquistare i beni è la ditta o il prestatore d'opera che li esegue.

Contratti di appalto e subappalto

L'aliquota ridotta per le manutenzioni derivanti da contratti di appalto non si estende ai contratti di subappalto. Pertanto, sono escluse dall'aliquota ridotta le operazioni che costituiscono fasi intermedie nella realizzazione dell'intervento, ossia le cessioni di beni e le prestazioni di servizi rese verso l'appaltatore o il prestatore d'opera. Tali beni e servizi godranno dell'aliquota ridotta nella fase successiva di riaddebito al committente finale, confluendo nel corrispettivo globale dell'intervento di manutenzione agevolato (C.M. n. 71/E del 2000).

Lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione

Per le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto o d'opera relativi alla realizzazione degli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione torna applicabile l'aliquota IVA agevolata del 10%.

Manutenzione con impiego di beni significativi

Nei casi in cui per effettuare la prestazione di manutenzione ordinaria o straordinaria vengano effettuate anche forniture di beni significativi, l'aliquota IVA ridotta potrà essere applicata

unicamente sul valore di tali beni non eccedente il valore della manodopera e degli altri beni e materiali di valore non significativo (valori che vanno indicati distintamente in fattura). La parte del valore del bene significativo che supera il valore netto della manutenzione sarà soggetta all'aliquota IVA stabilita per il bene stesso.

I beni ritenuti di importo significativo sono (D.M. 29 dicembre 1999):

- ascensori e montacarichi;
- infissi interni ed esterni;
- caldaie;
- videocitofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetterie da bagno, impianti di sicurezza.

Restiamo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Visitate il nostro sito www.menagualecommercialisti.it

Marzo 2018