



Firenze 2 maggio 2018

Titolo Manutenzioni e ristrutturazioni edilizie: Iva ridotta 10%

* * *

Nel panorama delle **agevolazioni Iva 10% nel settore edile** è necessario verificare il tipo di intervento; in linea generale è possibile distinguere due gruppi di interventi:

- A. **manutenzione ordinaria e straordinaria in abitazioni** e relative pertinenze (art 9 comma 11 L 191/2009);
- B. **interventi di "ristrutturazione edilizia"**, restauro e risanamento conservativo (art 3 comma 1 lett. c), d), f) DPR 380/2001).

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

L'art. 7, comma 1, lett. b) della **L. n. 488/99** ha introdotto dal 01/01/2000 l'**Iva ridotta del 10%** alle prestazioni aventi per oggetto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata e relative pertinenze. La disposizione, applicata con successive proroghe fino al 2010, è stata resa permanente dalla L. 191/09: si tratta pertanto di una **norma a regime**.

La circolare dell'Agenzia delle Entrate individua gli immobili agevolati come segue:

- **unità immobiliari** classificate nelle categorie catastali da A1 ad A11, ad eccezione di quelle appartenenti alla categoria catastale A10, a prescindere dal loro effettivo utilizzo;
- **interi fabbricati a prevalente destinazione abitativa** (più del 50% della superficie sopra terra destinata ad uso abitativo privato) per gli interventi eseguiti sulle parti comuni;
- **edifici di edilizia residenziale pubblica** connotati dalla prevalenza della destinazione abitativa;
- **edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso** ai sensi dell'art.1 L. 659/1961, a condizione che costituiscano **stabile residenza di collettività** (ad esempio orfanotrofi, ospizi, conventi, ...);
- **pertinenze di immobili abitativi**.

L'agevolazione dell'Iva ridotta al 10% riguarda le **prestazioni di servizi di manutenzione e riparazione ordinaria e straordinaria** e si estende anche alle forniture delle materie prime e semilavorate e degli altri beni necessari per i lavori, a condizione che tali beni siano forniti dallo stesso soggetto che effettua la prestazione (fornitura con posa in opera).

L'Iva agevolata si applica con un conteggio particolare ai **beni qualificati come "significativi"** individuati in maniera tassativa dal **D.M. n. 29.12.1999** (con modifiche apportate dalla **legge di**



bilancio 2018 circa le c.d. “**parti staccate**”): ascensori e montacarichi, infissi esterni ed interni, caldaie, video citofoni, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell’aria, sanitari e rubinetterie da bagno, impianti di sicurezza.

Alle prestazioni di installazione/sostituzione che comprendono i predetti beni, l’IVA 10% si applica con un conteggio particolare alle seguenti voci:

1. alla manodopera, ai materiali, componenti e parti staccate con autonomia funzionale rispetto al bene,
2. su bene significativo, materiali, componenti e parti staccate prive di autonomia funzionale rispetto al bene soltanto **fino a concorrenza dell’ammontare dell’importo del precedente punto 1.**

Si applica invece IVA ordinaria 22% all’eventuale eccedenza del valore del bene significativo, materiali, componenti e parti staccate prive di autonomia funzionale rispetto all’importo del punto 1.

Per poter applicare l’IVA 10% occorre indicare distintamente in fattura il valore del bene significativo (e a seguito della legge di bilancio 2018 delle componenti prive di autonomia funzionale).

Non spetta IVA 10% ai materiali e beni acquistati direttamente dal committente.

L’esecuzione di un intervento di manutenzione/riparazione in un’immobile abitativo costituisce automaticamente il presupposto di applicazione dell’IVA agevolata.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

La Tabella A parte III allegata al DPR 633/1972 al numero 127-quaterdecies), prevede l’applicazione dell’aliquota agevolata del 10% ai **contratti di appalto relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica)**, di cui all’art. 3, lett. c), d) ed f), del DPR 380/2001.

L’aliquota ridotta del 10% spetta indipendentemente dalla natura dell’immobile oggetto dell’intervento, che può quindi essere abitativo o strumentale, e a prescindere dalle opere oggetto dell’intervento, in quanto riconducibili unitariamente al contratto di appalto.

L’Iva agevolata spetta anche alle **cessioni di beni finiti**, escluse le materie prime e semilavorati, forniti per la realizzazione degli interventi in oggetto (numero 127-terdecies Tabella A parte III allegata al DPR 633/1972).

Occorre ricordare che:

- il contratto di appalto non richiede obbligatoriamente la forma scritta anche se è opportuna per ovvi motivi;



- l'Iva ridotta spetta indipendentemente dalla natura del soggetto committente (privato o titolare di partita IVA) sia nel caso di appalto che per gli acquisti di beni finiti;
- l'Agenzia delle Entrate ha affermato che agli interventi restauro, risanamento e ristrutturazione si applica l'IVA e non il *reverse charge*.

Per poter applicare l'IVA ad aliquota 10% agli interventi in oggetto il committente deve presentare un'apposita richiesta scritta accompagnata dalla copia del titolo abilitativo rilasciato dal Comune.

Il FAC SIMILE dei *Moduli richiesta IVA agevolata 10% per manutenzione nelle abitazioni e per interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia in qualunque fabbricato* possono essere scaricati alla pagina <https://www.ifcsinergie.it/it/societa-di-consulenza-aziendale.php>

Giuseppe Frascani

Dottore Commercialista

Firenze