

Aliquote Iva -----La fattura dei serramenti

2.9 Agevolazioni Iva per gli interventi di recupero edilizio

La disciplina Iva prevede l'applicazione di aliquote agevolate anche per una serie di interventi legati al recupero edilizio.

In linea generale, è possibile sintetizzare le diverse aliquote nel seguente modo:

- aliquota 4%: prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto per gli interventi di superamento delle barriere architettoniche
- aliquota 10%: acquisto di beni finiti e prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto aventi a oggetto interventi di recupero di cui alle lettere c, d, f) dell'articolo 3, Dpr n. 380/2001, per gli interventi di recupero su tutti gli edifici e alle prestazioni di servizi per gli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici di edilizia residenziale pubblica
- aliquota 20%: sugli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a) e b) dell'articolo 3 del Dpr n. 380/2001).

Riguardo agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, si ricorda che, a partire dal 1° gennaio 2000 e sino al 31 dicembre 2005 (salvo successive proroghe)⁽¹¹⁴⁾, si applica l'aliquota del 10 per cento. Pertanto, allo stato attuale, anche gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria usufruiscono dell'aliquota Iva del 10 per cento.

2.9.1 Interventi agevolati

Come già accennato, gli interventi soggetti ad aliquota Iva agevolata sono quelli previsti dall'articolo 3 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380 (vecchio articolo 31, comma 1, lettere a-e, legge 457/1978) e cioè:

- manutenzione ordinaria (lettera a)
- manutenzione straordinaria (lettera b)
- restauro e risanamento conservativo (lettera c)
- ristrutturazione edilizia (lettera d)
- ristrutturazione urbanistica (lettera f - vecchia lettera e).

2.9.1.1 Manutenzione ordinaria e straordinaria

La manutenzione ordinaria comprende gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari a integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Ad esempio, costituiscono manutenzione ordinaria:

- le operazioni di rinnovo o di sostituzione degli elementi esistenti di finitura degli edifici
- gli interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti.

La caratteristica della manutenzione ordinaria è, pertanto, il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti attraverso opere di riparazione dell'esistente.

Invece, quando si parla di manutenzione straordinaria, in genere, ci si riferisce a interventi che portano innovazione rispetto all'esistente. Ad esempio, si tratta di interventi che riguardano:

- le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici
- le opere per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

La distinzione tra manutenzione ordinaria e straordinaria, però, molto spesso non è così netta. Infatti, l'Amministrazione finanziaria si è pronunciata in molte occasioni su tale problematica(115).

2.9.1.2 Altri interventi agevolati

Gli altri interventi soggetti ad aliquota Iva del 10 per cento sono:

- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica.

Quando si parla di restauro e risanamento conservativo ci si riferisce a interventi rivolti a:

- conservare l'organismo edilizio
- assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano le destinazioni d'uso con essi compatibili.

Comprendono, ad esempio, il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori, l'eliminazione di elementi estranei all'immobile.

La ristrutturazione edilizia, invece, consiste in interventi rivolti a trasformare l'immobile mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un immobile in tutto o in parte diverso dal precedente.

Si parla di ristrutturazione edilizia, ad esempio, in caso di ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi e impianti. Va però chiarito che, in tal caso, si può aumentare la superficie ma non il volume dell'immobile(116). Infine, con il termine ristrutturazione urbanistica si intende gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano edilizio, anche se attuati attraverso lottizzazioni convenzionate. Comprendono, ad esempio, il consolidamento o il trasferimento di un intero centro abitato mediante la costituzione di un nuovo centro cittadino o la sistemazione della superficie viaria e del tessuto urbano(117).

2.9.2 Modalità operative di applicazione dell'agevolazione

Con riferimento alla manutenzione ordinaria e straordinaria, occorre fare alcune precisazioni sulle modalità applicative dell'agevolazione ai fini Iva. Innanzitutto, va detto che l'agevolazione si applica:

- ai fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata
- solo alle operazioni fatturate dall'1/1/2000 al 31/12/2005 (salvo proroghe)
- **sull'intero corrispettivo riferito all'impiego di manodopera e alla contemporanea fornitura di materie prime e semilavorate che non costituisce una parte significativa dell'intero intervento**
- **se sono utilizzati beni significativi, fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di manutenzione e il valore dei beni stessi.**

Relativamente al primo punto, i fabbricati a prevalente destinazione abitativa sono costituiti da:

- singole unità immobiliari a destinazione abitativa indipendentemente dall'effettivo utilizzo delle stesse e le relative pertinenze
- interi fabbricati con più del 50 per cento della superficie dei piani sopra terra destinati ad abitazione privata, per gli interventi sulle parti condominiali.

Non è, pertanto, necessario che ricorrano i requisiti "Tupini", anche se sono esclusi dall'agevolazione:

- i fabbricati destinati a utilizzazioni pubbliche non residenziali (scuole, caserme, eccetera)
- le singole unità immobiliari della categoria A/10(118).

Inoltre, sono escluse le prestazioni professionali non direttamente riconducibili alla tipologia del contratto di appalto, come le prestazioni rese da ingegneri, architetti, eccetera.

Con riferimento, invece, ai beni forniti nell'ambito dei lavori di manutenzione, l'agevolazione riguarda le prestazioni di servizi complessivamente intese per cui, oltre ai beni finiti, sono comprese le materie prime e semilavorate e degli altri beni necessari per i lavori, a condizione che tali beni non costituiscano una parte significativa del valore delle cessioni effettuate nell'ambito dell'intervento di manutenzione. I beni significativi cui si fa riferimento sono:

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

Per tali beni, che vanno indicati distintamente in fattura, l'aliquota ridotta si applica solo fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di recupero e quello dei beni stessi. Il valore residuo del bene deve essere assoggettato all'aliquota ordinaria del 20 per cento.

Esempio

Si supponga il seguente esempio di una fattura totale di 13.000 di cui:

- bene significativo: 8.000
- bene non significativo: 3.000
- posa in opera: 2.000.

L'aliquota del 10 per cento si applica sulla differenza tra valore complessivo (13.000) e il valore dei beni significativi (8.000) = $13.000 - 8.000 = 5.000$ Sul bene significativo, il 10 per cento si applica sulla parte del suo valore corrispondente al valore netto della prestazione ($3.000 + 2.000 = 5.000$), in quanto il valore dei beni significativi supera la metà dell'importo dell'intervento ($13.000/2 = 6.500$). Il 20 per cento si applica alla parte del valore del bene significativo eccedente il valore netto della prestazione ($8.000 - 5.000 = 3.000$).

15 - continua. La sedicesima puntata sarà pubblicata martedì 15; le precedenti sono consultabili nella sezione "Riflettori su..."

NOTE:

114) A tale proposito, si ricorda che il disegno di legge della finanziaria 2006 contiene la proroga della suddetta agevolazione anche per il 2006.

115) Cfr., tra gli altri, circolare ministeriale 24 febbraio 1998, n. 57/E, circolare ministeriale 7 aprile 2000, n. 71/E, risoluzione ministeriale 24 maggio 1986, n. 322465, risoluzione ministeriale 16 febbraio 1989, n. 551410, risoluzione ministeriale 1 febbraio 1990, n. 551463.

116) Cfr. circolare ministeriale 24 febbraio 1998, n. 57/E.

117) La sostituzione del tessuto urbano implica anche la demolizione dei fabbricati esistenti (risoluzione ministeriale 18 febbraio 1992, n. 431302).

118) Cfr. circolare ministeriale 7 aprile 2000, n. 71/E.

[Saverio Cinieri](#)