

IMPOSTE SUL REDDITO

Interventi di manutenzione: quando l'Iva al 10%

di **Federica Furlani**

L'**art. 7, comma 1, lett. b) della L. n. 488/99** prevede l'applicazione dell'**aliquota Iva ridotta del 10%** alle *"prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31, primo comma, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n.457, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata"*.

Tale disposizione, originariamente a carattere temporaneo, e applicata a seguito di successive proroghe fino all'anno 2010, è stata resa permanente dalla L. n. 191/09: si tratta pertanto di una **norma a regime**.

Nel presente intervento ci focalizziamo sugli interventi di cui alle lettere a) e b) della L. n. 457/09 che si riferiscono rispettivamente alle **manutenzioni ordinarie e straordinarie**.

La prima questione da affrontare consiste nell'individuazione degli **immobili interessati dall'agevolazione**, ovvero gli immobili a prevalente destinazione abitativa privata.

Devono ritenersi tali, come precisato dalla **C.M. n. 71/E/2000**:

- le **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**;
- gli **interi fabbricati a prevalente destinazione abitativa** (aventi cioè più del 50% della superficie sopra terra destinata ad uso abitativo privato) i quali assumono rilievo, ai fini dell'agevolazione in esame, per quanto concerne gli interventi di recupero eseguiti sulle parti comuni;
- gli **edifici di edilizia residenziale pubblica connotati dalla prevalenza della destinazione abitativa**;
- gli **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, gli orfanotrofi, gli ospizi, i brefotrofi, i conventi, ...);
- le **pertinenze di immobili abitativi**.

Per quanto concerne la tipologia di interventi agevolabili:

- per **manutenzione ordinaria** si intendono in linea generale le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- per **manutenzione straordinaria** si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva dell'edificio.

In proposito la **C.M. n.57/E/1998** fornisce importanti chiarimenti e un elenco esemplificativo degli interventi agevolabili.

L'agevolazione dell'**Iva ridotta al 10%** riguarda le **prestazioni di servizi aventi ad oggetto la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria** complessivamente intese, per cui 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) e che non si tratti di **beni qualificati come "significativi"**.

Questi ultimi sono stati individuati con il **D.M. n. 29.12.1999**: si tratta di un elenco tassativo di beni per i quali è prevista l'applicazione dell'aliquota ridotta soltanto **fino a concorrenza dell'ammontare della prestazione, considerata al netto del valore dei beni stessi**.

Essi sono:

- 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.

Non rientrano tra le prestazioni agevolabili:

- la **semplice fornitura di materiali o beni da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori** (anche in caso di acquisto diretto di questi da parte del committente);
- le **prestazioni professionali**, in quanto non hanno per oggetto la materiale realizzazione dell'intervento;
- le **prestazioni rese in esecuzione di subappalti** alla ditta esecutrice dei lavori.

Da ultimo si segnala come la materia è stata oggetto del recente intervento ad opera dell'**art. 17 del D.L. n. 133/14** (c.d. Sblocca Italia), che ha modificato la lettera b) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01, che definisce le opere di manutenzione straordinaria, ricomprensive di alcuni interventi prima classificati come "ristrutturazioni" (cui l'aliquota Iva del 10% si applica in base alla Tabella A, parte terza, del D.P.R. n. 633/72), ovvero:

- quelli comportanti modifiche delle singole superfici delle unità immobiliari, purché

non alterino la volumetria complessiva dell'edificio (e non più i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari);

- quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.