

IVA

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai fini Iva

di **Sandro Cerato**

Ai fini dell'applicazione **dell'aliquota Iva ridotta del 10%** è opportuno conoscere con precisione la definizione degli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria**. In particolare, gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Caratteristica della **manutenzione ordinaria** è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.

Gli interventi di **manutenzione straordinaria** sono:

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

Gli **interventi di manutenzione straordinaria** si riferiscono a opere di carattere innovativo di natura edilizia ed impiantistica, finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tipologica esistente, e con il rispetto della superficie. La **circolare n. 57/E/1998** ha fornito un **elenco indicativo delle tipologie di intervento avente carattere di manutenzione straordinaria**.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fruiscono dell'applicazione dell'IVA al 10%. L'aliquota agevolata si applica:

- ai **fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata**;
- in caso di **utilizzo di beni significativi**, fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di manutenzione e il valore dei beni stessi.

In particolare, per i beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nel quadro degli interventi di manutenzione, **l'aliquota IVA ridotta al 10% 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 va assoggettato all'aliquota ordinaria del 22%. I beni per i quali ricorre la condizione del "*bene significativo*" sono tassativamente individuati dal D.M. 29.12.1999.

I **beni significativi** sono:

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

I termini utilizzati per **individuare i beni significativi** sono intesi non in senso tecnico, ma nel loro significato generico, con riferimento a tutti i beni con la stessa funzionalità anche se, per specifiche caratteristiche o esigenze commerciali, portano una denominazione differente. Ad esempio, il **climatizzatore** è incluso tra le apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria e la vasca idromassaggi tra i sanitari (circolare n. 71/E/2000). Ai fini del **conteggio dell'importo agevolabile** si deve comprendere nella **fornitura dei beni significativi e anche il servizio di posa in opera**.

L'agevolazione riguarda le **prestazioni di servizi** per la realizzazione degli interventi di manutenzione; la prestazione può essere oggetto di contratto di appalto, d'opera, di cessione con posa in opera e altri accordi negoziali.

Se l'intervento di recupero comprende **diverse opere di manutenzione** e solo alcune prevedono l'impiego di beni significativi, il contratto, ai fini del calcolo della quota non agevolata, deve essere considerato nella sua unitarietà a condizione che le diverse opere siano oggetto di un'unica previsione contrattuale (circolare n. 98/E/2000). Sono **escluse dall'agevolazione le prestazioni rese da professionisti** (es. ingegneri, geometri, architetti), in quanto non hanno ad oggetto la materiale realizzazione dell'intervento (circolare n. 71/E/2000).

In fattura occorre indicare il **corrispettivo complessivo dell'operazione**, comprensivo del valore dei beni significativi, e separatamente il valore di questi ultimi. In caso di corresponsione di acconti, il valore del bene significativo dovrà essere riportato, nella quota percentuale corrispondente alla parte di corrispettivo pagata, in ogni fattura di acconto, indicando sia la parte di valore del bene significativo da assoggettare all'aliquota del 10%, sia quella da assoggettare ad aliquota ordinaria.

Per approfondire le problematiche relative all'Iva nazionale ti raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione: