

IVA

Contratti di appalto per la ristrutturazione di immobili

di **Sandro Cerato**

Il trattamento ai fini Iva dei fabbricati oggetto di interventi di recupero costituisce da sempre, come del resto tutto il settore edile, un aspetto critico dell'applicazione dell'Iva sulle relative operazioni. L'obiettivo del presente intervento è di focalizzare l'attenzione sulla corretta applicazione delle aliquote Iva in relazione ai **contratti di appalto per l'esecuzione degli interventi di recupero**.

A riguardo, è opportuno ricordare che ai sensi del numero 127-quaterdecies), Tabella A, parte III, allegata al DPR 633/72, è prevista **l'applicazione dell'aliquota agevolata del 10%** ai contratti di appalto relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di cui all'art. 3, lett. c), d) ed f), del DPR 380/2001. Si tratta, pertanto, dei seguenti interventi: restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. In merito all'ambito applicativo della disposizione in esame, è bene precisare quanto segue:

- **l'aliquota ridotta del 10% è accordata indipendentemente dalla natura dell'immobile oggetto dell'intervento**, che può quindi essere sia abitativo che strumentale, e a prescindere dalle opere oggetto dell'intervento, in quanto riconducibili unitariamente al contratto di appalto;
- la C.M. 16.2.2007, n. 11/E, ha precisato che rientrano nell'ambito applicativo degli interventi di ristrutturazione, ai quali si rende quindi applicabile oggettivamente l'aliquota Iva del 10%, quelli consistenti nella **demolizione dell'immobile e ricostruzione del medesimo con la stessa volumetria e sagoma** (a partire dal 21 agosto 2013 è sufficiente che sia rispettata la stessa volumetria e non anche la sagoma affinché l'intervento sia comunque di ristrutturazione).

Relativamente all'applicazione "oggettiva" della disposizione di cui al n. 127-quaterdecies), e quindi indistintamente sia agli **immobili di natura abitativa, sia a quelli strumentali**, discende un'importante conseguenza: laddove l'intervento sia eseguito su **un immobile abitativo, ed il committente possieda i requisiti "prima casa", non è possibile applicare l'aliquota ridotta del 4%, bensì si rende applicabile quella del 10%**.

A conferma di quanto esposto, si segnala, infatti, che l'aliquota ridotta del 4% si rende applicabile, a norma del n. 39), Tabella A, parte II, allegata al DPR 633/72, ai **contratti di appalto relativi alla costruzione del fabbricato per il quale il committente possiede i requisiti "prima casa"**. La locuzione "costruzione" sta a significare che l'ambito operativo dell'aliquota del 4% è limitata ai soli interventi di cui alla lett. e) dell'art. 3 del DPR 380/2001, restando di conseguenza esclusi gli altri interventi, tra cui quelli di ristrutturazione, restauro e risanamento

conservativo. In altre parole, **l'aliquota agevolata del 10% è di carattere oggettivo**, e pertanto “elimina” qualsiasi agevolazione connessa alle qualità soggettive del committente, tra le quali quelle legate all'agevolazione prima casa. D'altro canto, per gli immobili strumentali, per i quali normalmente **l'aliquota applicabile è quella ordinaria del 22%**, la disposizione in parola appare vantaggiosa.