

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 possegga 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.