

## IVA

### **Manutenzioni e fornitura di beni ai fini Iva**

di Sandro Cerato

**L'applicazione delle aliquote Iva ridotte (4% e 10%) nel settore edile** presenta senza dubbio delle complessità per gli operatori economici e per i professionisti che assistono i propri clienti che operano in tale ambito.

Recentemente, con la [circolare 15/E/2018](#) l'Agenzia delle Entrate ha fornito ulteriori chiarimenti in merito all'applicazione dell'aliquota ridotta del 10% per gli **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria** eseguiti su immobili a prevalente destinazione abitativa, ed in tale occasione ha offerto degli spunti interessanti soprattutto in relazione alla **distinzione degli interventi** che possono essere eseguiti sugli immobili.

È infatti importante distinguere tra:

- **interventi di “ristrutturazione”** (intendendosi per tali quelli di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di cui alle lett. c) e d) della **L. 457/1978**);
- **interventi di “manutenzione”** (ordinaria e straordinaria di cui alle lett. a) e b) della predetta **L. 457/1978**).

La distinzione è fondamentale e riguarda più aspetti, ed in particolare la **tipologia di immobile**, la **fornitura di beni unitamente alla prestazione** ed il **soggetto che fornisce i beni necessari per eseguire l'intervento**.

Per quanto riguarda il primo aspetto, agli **interventi di ristrutturazione** si applica l'aliquota agevolata Iva del 10% a prescindere dalla tipologia di immobile (abitativo o strumentale), mentre agli **interventi di manutenzione** l'aliquota ridotta è prevista solamente qualora l'immobile sia a prevalente natura abitativa.

Per quanto riguarda il secondo aspetto, **l'aliquota agevolata negli interventi di ristrutturazione** riguarda, oltre al corrispettivo del servizio, anche la fornitura dei soli beni finiti (**sono quindi escluse le materie prime ed i semilavorati**) necessari per eseguire l'intervento (n. 127-terdecies della **Tabella A**, parte III, allegata al **D.P.R. 633/1972**), mentre per gli interventi di manutenzione l'aliquota del 10% si estende alla fornitura di tutti i beni (non solo quelli finiti, ma anche le materie prime ed i semilavorati) con **l'unica limitazione dei beni cd. “significativi”** laddove il valore degli stessi superi il 50% del valore dell'intero intervento (in tal caso, infatti, il 10% si applica solo per una parte della fornitura).

Infine, per quanto riguarda l'ultimo aspetto, ossia il **soggetto fornitore dei beni necessari per**

**l'intervento di recupero edilizio**, le differenze sono anche qui significative, ed in particolare:

- negli **interventi di ristrutturazione** non rileva il soggetto che fornisce i beni, ben potendo essere lo stesso committente ad acquistarli per proprio conto, ovvero il soggetto che esegue l'intervento (in tal senso si veda la [risoluzione 97/E/1994](#)), con l'unica limitazione relativa alla **fase di commercializzazione del bene**. Deve infatti trattarsi della cessione del bene al soggetto finale (committente dell'intervento), poiché se la cessione avviene in una fase intermedia (ad esempio tra imprese di ristrutturazione) si rende applicabile l'aliquota ordinaria ([circolare 1/E/1994](#));
- negli **interventi di manutenzione**, invece, l'aliquota del 10% si applica a condizione che **il fornitore dei beni sia lo stesso soggetto che pone in essere l'intervento**.

La stessa [circolare AdE 15/E/2018](#) precisa che *“i beni forniti da un soggetto diverso o acquistati direttamente dal committente dei lavori di manutenzione sono soggetti ad Iva con applicazione dell'aliquota ordinaria”*.

Come già anticipato, negli **interventi di manutenzione** è necessario altresì tener conto del “peso” dei beni significativi, la cui elencazione contenuta del **D.M. 29.12.1999** è da considerarsi tassativa, mentre in quelli di **ristrutturazione** si prescinde dalla tipologia e dal valore dei **beni significativi** per l'applicazione dell'aliquota ridotta.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Seminario di specializzazione

## LA FISCALITÀ DEGLI IMMOBILI

Scopri le sedi in programmazione >