

IVA

Interventi di recupero e aliquote Iva agevolate

di **Sandro Cerato**

La recente [circolare AdE 15/E/2018](#) che ha commentato le novità intervenute con la Legge di Bilancio sulla disciplina dei **beni significativi forniti nell'ambito degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria** offre lo spunto anche per alcune riflessioni sul **trattamento Iva delle operazioni riguardanti in generale il settore edile**.

In tale ambito, l'[articolo 7, comma 1, lett. b\), L. 488/1999](#) prevede l'applicazione dell'aliquota agevolata del **10%** alle prestazioni aventi per oggetto gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio** di cui all'[articolo 31 L. 457/1978](#), a condizione che siano realizzati su **fabbricati a prevalente destinazione abitativa**. Si tratta dei seguenti interventi: **manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia**.

Tuttavia, laddove nell'ambito di tali interventi siano forniti i **beni c.d. "significativi"** (di cui al **D.M. 29.12.1999**), **l'aliquota del 10% si rende applicabile fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione avente ad oggetto l'intervento di recupero**, al netto del valore dei predetti beni.

Correttamente, la [circolare AdE 15/E/2018](#) osserva che **l'impatto dei beni significativi**, quale possibile limitazione all'applicazione dell'aliquota ridotta del 10%, riguarda solamente gli **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati su immobili a prevalente destinazione abitativa**, poiché si deve tener conto anche di altre **norme agevolative in materia**, e più precisamente:

- il [127-quaterdecies](#) della **Tabella A, parte III**, allegata al **D.P.R. 633/1972**, secondo cui si applica **l'aliquota del 10% a tutti gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia**, eseguiti su **qualsiasi tipologia di immobile (abitativo o strumentale)**;
- il [127-terdecies](#) della stessa **Tabella A**, secondo cui l'aliquota del 10% si applica anche alle **cessioni di beni finiti**, escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la realizzazione dei predetti interventi (restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia), a prescindere dalla tipologia di bene immobile (abitativo o strumentale).

In buona sostanza, se **l'oggetto della prestazione** (qualificabile come contratto d'appalto o d'opera) è un **intervento di ristrutturazione di un'abitazione**, l'Iva è sempre applicata nella misura del 10%, e ciò a prescindere dal valore (e tipologia) di beni che nell'ambito del contratto vengono "ceduti" al committente in esecuzione dello stesso.

Infatti, poiché **l'oggetto dell'operazione è una prestazione di servizi** (inquadrabile nell'ambito di una **ristrutturazione edilizia**), il [n. 127-quaterdecies](#) della **Tabella A** non pone alcuna limitazione di valore, né alla prestazione nel suo complesso, né ai beni forniti nell'ambito del contratto.

Analogamente, se **l'oggetto dell'operazione è una fornitura di beni (finiti)** eseguita nell'ambito di uno degli interventi citati (**restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione**), l'aliquota del 10% è applicata sulla cessione degli stessi a prescindere dal loro valore, dalla loro tipologia e dal bene immobile (**abitativo o strumentale**).

Differenti sono invece le regole per quanto riguarda gli **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**, poiché l'applicazione dell'aliquota agevolata trova due **limitazioni** importanti:

- la **prima di carattere oggettivo**, poiché l'intervento deve essere eseguito su un **immobile a prevalente destinazione abitativa**, con la conseguenza che **se l'immobile è strumentale l'imposta è applicata nella misura ordinaria**;
- la **seconda di carattere quantitativo**, poiché se nell'intervento vengono impiegati beni significativi (di cui al **M. 29.12.1999**), l'imposta ridotta si rende applicabile fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione avente ad oggetto l'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni.

In merito alla tipologia di operazione, è bene sottolineare che l'Agenzia delle Entrate, nella [circolare 15/E/2018](#), ha precisato che, stante la **ratio agevolativa** della norma, che intende appunto agevolare le prestazioni di servizi aventi ad oggetto gli interventi di recupero, **l'aliquota del 10% si applica a prescindere dalle modalità contrattuali utilizzate per realizzare tali interventi**, e quindi sia nel caso di **prestazioni di servizi (contratto d'appalto o d'opera)**, sia nell'ipotesi che si tratti di **fornitura di beni con posa in opera**.

Resta fermo, infine, che se per alcune prestazioni di servizi aventi ad oggetto gli interventi di recupero edilizio sono presenti i requisiti per **l'applicazione del reverse charge** ([articolo 17, comma 6, lett. a\)](#) e [lett a-ter\), D.P.R. 633/1972](#)), l'imposta nella misura agevolata del 10% è applicata dal **committente**.

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



Seminario di specializzazione

LA FISCALITÀ DEGLI IMMOBILI

Scopri le sedi in programmazione >