

## IVA

# **Iva 10% e interventi edilizi: il superbonus si scontra con i “beni significativi”**

di Fabio Garrini

Master di specializzazione

## **SUPERBONUS E AGEVOLAZIONI EDILIZIE IN PRATICA**

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

In questo periodo, una delle previsioni che più desta interesse è certamente il **superbonus**, che permette il recupero (più che) integrale delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni ecologiche e statiche degli edifici (disciplina in corso di proroga, ma con numerose modificazioni e limitazioni).

Accanto agli aspetti operativi per fruire del bonus, gli operatori devono dare il giusto risalto anche agli **aspetti Iva** che sono i primi elementi sui quali porre attenzione: se infatti molti adempimenti del superbonus possono anche essere gestiti successivamente, il tema dell'aliquota deve, per evidenti motivi, essere affrontato già in sede di **emissione del documento**.

Peraltro, la corretta scelta dell'aliquota, oltre alla problematica intrinseca, è connessa alla **verifica del rispetto dei limiti massimi agevolabili** al 110%; posto che le persone fisiche che agiscono al di fuori della sfera dell'impresa non possono detrarre l'Iva, che quindi può essere recuperata tramite il superbonus, applicare il 22%, in luogo del 10%, finisce per saturare più velocemente il **plafond** delle spese agevolabili.

### **L'applicazione dell'aliquota Iva 10% negli interventi edilizi**

Senza addentrarci in questioni tecniche che esulano la professione del fiscalista, va ricordato che ai sensi del [comma 13-ter](#) dell'articolo 119 D.L. 34/2020 (introdotto pochi mesi dal D.L. 77/2021), gli interventi che danno diritto al superbonus sono **normalmente qualificabili quali manutenzioni straordinarie** ai sensi dell'[articolo 3, comma 1, lett. b\), D.P.R. 380/2001](#).

Il citato [comma 13-ter](#) recita: “*Gli interventi di cui al presente articolo, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria...*”).

Questa riqualificazione degli interventi costituisce una facilitazione edilizia, ma sotto il profilo fiscale **complica (e peggiora) significativamente le cose**.

Infatti va ricordato che:

- da un lato, gli interventi **edilizi “pesanti”** (ossia restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica ci sui all'[articolo 3, comma 1 lett. c\), d\) e f\) D.P.R. 380/2001](#)) beneficiano di una **applicazione generalizzata dell'aliquota del 10%**. Ai sensi del n. 127-terdecies della [Tabella A, Parte III allegata al D.P.R. 633/1972](#), l'aliquota Iva ridotta si applica anche alle **cessioni di “beni finiti”** e ai sensi del n. 127-quaterdecies si applica agli **interventi edilizi diversi dalle manutenzioni**;
- dall'altro, ai sensi dell'[articolo 7, comma 1, lett. b\), L. 488/1999](#), godono dell'aliquota Iva del 10% le prestazioni aventi ad oggetto interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** di cui all'[articolo 31, comma 1 lett. a\) e b\), L. 457/1978](#), ora trasfuse nelle lett. a) e b) dell'[articolo 3, comma 1, D.P.R. 380/2001](#), eseguite su edifici a prevalente destinazione abitativa privata.

Quest'ultima previsione, come noto, prevede l'applicazione dell'Iva ridotta con una portata limitata, quando la prestazione è accompagnata alla **fornitura di beni di significativi**, come individuati dal **D.M. 29.12.1999** (elenco da considerarsi **tassativo**, ma tenendo presente che i termini utilizzati per individuare i "beni significativi" devono essere intesi nel loro **significato generico e non tecnico**). **L'aliquota ridotta si applica alla manodopera, nonché ai beni significativi fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione al netto dei predetti beni.**

Nell'ambito di un intervento che può fruire del 110% capita spesso di imbattersi in **beni significativi**; si pensi, ad esempio, ai frequentissimi casi di **sostituzione degli infissi e caldaie** che, proprio per rispettare i requisiti tecnici necessari per accedere al superbonus, risultano decisamente costosi.

Queste prestazioni e forniture, realizzate nell'ambito della manutenzione straordinaria, a differenza di una ristrutturazione, sono spesso caratterizzate da una **eccedenza del valore dei beni significativi** rispetto al valore della manodopera, con la conseguenza che una consistente frazione del corrispettivo complessivo sarà assoggettato ad Iva 22%, con **maggior rischio di saturare i plafond** previsti per il superbonus.