

CASI OPERATIVI**Aliquota Iva delle prestazioni di manutenzione di immobile**
di Euroconference Centro Studi Tributari**Domanda**

Una Srl immobiliare procede all'acquisto di un compendio immobiliare con villa storica A/8, A/4, C/6 e parco.

L'atto di compravendita è stato denunciato al Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza.

Successivamente è stata ottenuta l'autorizzazione, sia da parte della Sovrintendenza sia da parte del Comune alla manutenzione straordinaria del tetto, delle facciate, infissi (serramenti/scuri), impianto elettrico/idraulico e opere interne (bagni, compresa pavimentazione e pitture e varie).

In contabilità l'immobile è stato registrato come "*immobile patrimonio*".

Le fatture relative ai lavori sono state emesse dai fornitori con Iva al 22% per le opere edili (tetto, facciate e altro) in quanto non soggetta a Iva ridotta (solo al consumatore finale – circolare n. 27/E/2016) e in *reverse charge* per altri lavori.

L'Iva è stata portata in detrazione in quanto per il fabbricato è stato richiesto un "cambio di destinazione d'uso" da A/8 ad A/10 (ufficio) e A/4 sarà accatastato come abitazione del custode. Per problemi con il Comune (richiesta parcheggi e oneri) il cambio d'uso non è stato oggetto di variazione in catasto entro il 31 dicembre 2022.

Nel contempo in data 27 dicembre 2022 si perfeziona un'operazione di fusione per incorporazione della Srl immobiliare (estinta) con società operativa Srl (con ricavi da servizi

imponibili ai fini Iva) che trasferirà la propria sede nell'ex A/8 al perfezionamento del cambio d'uso.

Ai fini delle imposte dirette le fatture sono state tutte registrate in incremento al valore dell'immobile.

Si chiede:

- a) la correttezza dell'applicazione dell'aliquota Iva al 22% e la relativa detraibilità;
- b) se è corretto, perfezionata la variazione catastale da A/8 a A/10, effettuare un passaggio interno da “*fabbricati civili*” a “*fabbricati ind.li e comm.li*” con necessaria delibera dell’assemblea dei soci;
- c) se dovrà essere emessa fattura per il passaggio interno e in caso di risposta affermativa quale aliquota Iva dovrà essere applicata.

[**LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU EVOLUTION...**](#)

