



CASI OPERATIVI

Corrette aliquote Iva per gli interventi edili

di Euroconference Centro Studi Tributari



Una Srl immobiliare esercita le seguenti attività:

- prevalente - compravendita di immobili in conto proprio: acquista, esegue una ristrutturazione più o meno ampia (generalmente manutenzione straordinaria) e rivende;
- secondaria - locazione di beni immobili propri. Anche su questi a volte vengono prima eseguiti lavori di recupero.

Gli immobili sono tutti abitativi (generalmente appartamenti in condominio).

I quesiti riguardano l'aliquota agevolata Iva 10%:

1) Iva 10% su immobili abitativi posseduti da imprese: sulle prestazioni di servizi (escluse quelle rese da professionisti) relative a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sulle unità immobiliari a prevalente destinazione abitativa privata, è prevista l'Iva ridotta al 10% ai sensi dell'articolo 7, L. 488/1999. Tale aliquota è applicabile anche agli immobili posseduti dalla società o è una norma riferita solo agli immobili posseduti da privati? Ciò a prescindere che la fattura sia con addebito dell'Iva o in *reverse charge*? Si precisa che la società esegue gli interventi in conto proprio, quindi il rapporto con le imprese edili che eseguono i lavori è di appalto e non subappalto;

2) fornitura con posa in opera: la fornitura con posa in opera di beni significativi e non significativi (qualificata come una vendita e non come una prestazione di servizi) destinati a tali immobili abitativi della società sconta l'aliquota propria del bene sull'importo totale della fornitura? Oppure la posa in opera è fatturabile al 10%? La circolare n. 71/E/2000, punto 3.3, sembra aprire a questa seconda possibilità;



3) beni significativi forniti nell'appalto: se la risposta alla prima domanda è positiva, si pone il problema dei beni significativi, che devono essere fatturati con la propria aliquota Iva e non al 10%.

Quando l'impresa fornisce beni significativi (quelli tassativamente previsti dalla norma) l'Iva ridotta al 10% si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi. In pratica, l'aliquota del 10% sui beni si applica solo sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi, sul resto si applica l'Iva al 22%.

Tale "agevolazione" si applica anche se il cliente è una società, chiaramente fuori da situazioni di subappalto, oppure in tal caso tutto il bene significativo va assoggettato alla propria aliquota?

La norma si applica anche in caso di *reverse charge* ai sensi della lettera a-ter) dell'articolo 17, comma 6, D.P.R. 633/1972? Chiaramente non si applica per subappalto ai sensi della lettera a) dell'articolo 17, comma 6, D.P.R. 633/1972.

Il dubbio sorge dall'interpretazione fornita dalla circolare n. 37/E/2015, punto 13, che nega tale possibilità, citando la precedente circolare n. 71/E/2000, punto 3.2 (che però si riferisce ai subappalti, la lettera "a-ter" non esisteva ancora).

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



FiscoPratico