

Prelievo indiretto
FORNITURE E CESSIONI

IL MINIMO
4%

Il livello d'imposta più basso è precluso negli interventi di recupero edilizio

LE PARCELLE
20%

Consulenze professionali e spese di progettazione pagano sempre il massimo

Iva sui lavori in casa al 10%

Per tutte le manutenzioni in caso di prevalente destinazione abitativa

Roberto Arduini
Angelo Busani

L'Iva agevolata per i lavori edili ora è permanente. La Finanziaria 2010 ha mandato a regime - senza termine di scadenza - l'aliquota del 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, a condizione che si tratti di opere eseguite su edifici «a prevalente destinazione abitativa». Quando invece manchi questa caratteristica di prevalente destinazione abitativa l'aliquota è al 20 per cento.

Nessuna distinzione, invece, per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica: in tutti questi casi, l'aliquota Iva applicabile è quella del 10%, indipendentemente dal fatto che si tratti di edifici a prevalente destinazione abitativa.

Restano con Iva al 4% i lavori di costruzione o di ampliamento di un'abitazione che, per il committente, abbia le caratteristiche della «prima casa». Rimane, infine, al 10% l'Iva sui lavori di costruzione degli edifici cosiddetti Tupini, vale a dire quelli nei quali almeno il 50% più uno della superficie totale dei piani sopra terra sia destinata ad abitazioni e nei quali non più del 25% della superficie totale dei piani sopra terra sia destinato a negozi. Mentre è al 20% l'Iva sui lavori di costruzione di

case con caratteristiche "di lusso" e sui lavori di costruzione di edifici che non abbiano le caratteristiche Tupini.

Una delle questioni chiave è l'individuazione concreta della prevalente destinazione abitativa, dalla quale discende la possibilità di applicare l'Iva al 10% sui lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Innanzitutto, si tratta dell'abitazione (e relativi pertinenze) in una casa unifamiliare o in un edificio composto da una pluralità di abitazioni nel quale non siano presenti unità immobiliari destinate a uso diverso da quello abitativo (alle pertinenze, quali autorimesse, cantine e solai, va riservato il medesimo trattamento che spetta al bene principale).

Quanto agli edifici "misti", composti da unità abitative e non abitative, l'Iva al 10% si applica: a) ai lavori di manutenzione effettuati nella singola unità abitativa e sue pertinenze (indipendentemente dal fatto che nell'edificio le unità abitative siano prevalenti o meno); b) ai lavori di manutenzione effettuati nelle parti comuni, a condizione che la superficie utile destinata, nell'edificio, a uso abitativo (vale a dire a unità immobiliari accatastate nella categoria A, fatta eccezione per l'A/10) prevalga su quella destinata a uso diverso, come, ad esempio, uffici e negozi (non conta il numero delle unità immobiliari: ciò che rileva è la loro superficie utile). Mentre, se vengono effettuati lavori di manutenzione in un'unità non abitativa, anche se si tratta in un edificio a prevalente destinazione abitativa, l'aliquota Iva applicabile è quella ordinaria del 20 per cento.

È inoltre da ritenere che l'aliquota del 10% sia applicabile ai lavori di manutenzione effettuati sui cosiddetti edifici "assimilati" alle case di abitazione non di lusso (ai sensi dell'articolo 1 della legge 659 del 19 luglio 1961), a condizione che costituiscano stabile residenza di collettività: è il caso, ad esempio, di orfanotrofi, case di riposo e dei conventi, dal momento che si tratta di strutture destinate a essere residenza stabile delle persone che vi alloggiavano. Invece potrebbe doversi applicare l'Iva al 20% agli interventi di manutenzione su scuole, caserme e ospedali, che non hanno funzioni residenziali.

La classificazione

Le aliquote Iva applicabili agli interventi edili

Edifici a prevalente destinazione abitativa	Iva	Note ed esempi
Prestazioni di servizi in base a contratti d'appalto relativi a interventi di recupero edilizio di qualsiasi tipo (1) (2)	10%	Realizzazione di pavimento, tinteggiatura pareti o rifacimento di impianto idraulico affidati a un'impresa
Acquisto di beni "finiti" per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza posa in opera (3)	20%	Acquisto di termosifoni. Se la cessione avviene con posa in opera l'aliquota è del 10 per cento
Acquisto di beni "finiti" per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica	10%	Acquisto di porte interne nell'ambito di un risanamento conservativo, con posa in opera o installate dal privato
Acquisto di altri beni e materiali per interventi di recupero di qualsiasi tipo (1) senza posa in opera	20%	Acquisto della vernice per la tinteggiatura delle pareti. Se la cessione avviene con posa in opera, l'aliquota è del 10% (ma non per la ristrutturazione urbanistica)
Consulenze di tipo professionale relative a tutti gli interventi di recupero edilizio di qualsiasi tipo (1)	20%	Progettazione dell'architetto o dell'ingegnere
Opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche	4%	Installazione di un nuovo ascensore per disabili

Edifici a destinazione abitativa non prevalente o a uso diverso	Iva	Note ed esempi
Prestazioni di servizi in base a contratti d'appalto per manutenzione ordinaria e straordinaria	20%	Rifacimento della pavimentazione di un magazzino; tinteggiatura di un ufficio
Prestazioni di servizi in base a contratti d'appalto per restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica	10%	Risistemazione totale di un capannone
Acquisto di beni finiti per interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica	10%	Acquisto di un condizionatore con o senza posa in opera (sono al 20% gli acquisti di materie prime)

Note: (1) gli interventi di "recupero" includono: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica; (2) per le forniture che comprendono anche i beni classificati dalla legge come "beni di valore significativo" (esempio caldaie o infissi) valgono regole speciali (si veda l'articolo in basso); (3) se il bene finito è classificato dalla legge come "bene di valore significativo" sono previste delle limitazioni (si veda l'articolo a fianco)

Per uffici e negozi l'imposta è soft solo se c'è restauro

Giampaolo Giuliani

L'Iva al 10% è ora la regola generale per i lavori di rifacimento edilizio, intesi nel senso più ampio possibile. Come per ogni regola, però, sono previste alcune eccezioni che vogliono tuttora l'applicazione dell'aliquota al 20%.

Ma andiamo con ordine. Per comprendere come operano le agevolazioni Iva negli interventi edilizi è importante avere presente che il legislatore riconosce l'aliquota ridotta del 10%:

■ alle prestazioni di servizi realizzati in base ai contratti d'appalto o d'opera (si tratta dei cosiddetti mini-contratti d'appalto perché realizzati dai piccoli imprenditori, ad esempio per il rifacimento dell'impianto idraulico di casa) e ai subappalti;

■ agli acquisti di beni "finiti" diversi dalle materie prime e semilavorate (si tratta di tutti quei manufatti come gli infissi, i sanitari, la caldaia, l'ascensore e così via, che mantengono una propria individualità anche quando verranno installati nell'immobile, tant'è che potrebbero essere reimpiegati in un altro edificio e per questo motivo che si parla comunemente di beni finiti).

Prestazioni di servizi in base a contratti d'appalto e cessioni di beni finiti sono dunque le operazioni per le quali è prevista l'aliquota ridotta del 10% anziché quella ordinaria del 20 per cento.

Questa regola generale dell'aliquota Iva ridotta vale per tutti i tipi di immobili (abitativi e non) nel caso si tratti di un qualsiasi intervento di recupero "pesante", vale a dire gli interventi di restauro e risanamento conservativo, gli interventi di ristrutturazione edilizia e quelli di ristrutturazione urbanistica.

Per i lavori "leggeri" di manutenzione ordinaria e straordinaria, invece, l'aliquota del 10% è riconosciuta con diver-

si limiti: 1) soltanto quando gli interventi vengono effettuati su edifici a prevalente destinazione abitativa privata; 2) limitatamente alle prestazioni di servizi commissionate in base a contratti d'appalto o d'opera, ma non ai subappalti; 3) con restrizioni nel caso in cui siano impiegati «beni di valore significativo» (come ad esempio nel caso di sostituzione caldaia: si veda l'articolo in basso a sinistra).

Tra gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria rientrano la maggior parte dei piccoli lavori di edilizia "domestica", come ad esempio la sostituzione dei pavimenti, la tinteggiatura delle pareti, il rifacimento delle tubature del bagno con cambio dei sanitari e del piatto-doccia, la sostituzione degli infissi e così via.

IL PRINCIPIO

L'aliquota è ridotta quando si incarica un'impresa di eseguire lavori di ristrutturazione di qualsiasi tipo

Grazie a una generosa interpretazione dell'amministrazione finanziaria, poi, l'Iva al 10% è stata riconosciuta alle cessioni di beni finiti e alle materie prime e semilavorate quando il fornitore provvede direttamente o tramite terzi alla loro posa in opera (si veda l'articolo qui sotto).

Questa benevola interpretazione - per una sovrapposizione delle norme agevolative - si estende anche alle forniture con posa in opera di materie prime e semilavorate relative agli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati su edifici a prevalente destinazione abitativa privata. Sono dunque esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN LIBRERIA



TUTTE LE REGOLE SULL'IVA APPLICATA AI FABBRICATI

«Immobili e Iva», di R. Portale, G. Romano e G. Spalletta, presenta un quadro completo della normativa Iva sugli immobili, per gli operatori del settore e i privati.

I beni significativi. L'elenco ministeriale è tassativo

Due le aliquote sul costo della caldaia

Non si può applicare correttamente l'Iva sugli interventi di recupero edilizio senza tenere presente la disciplina dei «beni di valore significativo» (o, più brevemente, beni significativi). Si tratta di beni elencati in modo tassativo dal decreto del ministero delle Finanze 29 dicembre 1999. In particolare, l'elenco menziona:

- ascensori e montacarichi;
- infissi esterni e interni;
- caldaie;
- videocitofoni;

IL MECCANISMO

La parte di importo pari al valore della prestazione ha il regime ridotto mentre sul resto si applica il 20%

- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetterie da bagno;
- impianti di sicurezza.

Secondo il decreto, per determinare correttamente l'aliquota cui assoggettare l'operazione, è necessario scorporare dall'importo complessivo il valore del bene significativo: la differenza così ottenuta è assoggettata ad aliquota del 10%, mentre per i beni significativi l'aliquota agevolata si applica soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione (mentre sulla parte restan-

te del valore del bene, l'aliquota sarà del 20 per cento).

Un esempio può chiarire meglio il tutto. Si ipotizzi la sostituzione di un impianto di riscaldamento con il cambio della caldaia. La realizzazione di questo intervento diretto al risparmio energetico - che è parificato agli interventi di manutenzione straordinaria, si veda l'articolo 26 della legge 10/1991 - ha un costo complessivo di 4.200 euro, di cui 3 mila relativi alla caldaia e il resto relativo al valore della prestazione (comprensivo del costo della manodopera e di materie prime e semilavorate, oltre ad altri beni non significativi impiegati nel lavoro di installazione).

L'Iva verrà determinata ed evidenziata in fattura in questo modo:

- 1.200 euro di valore della prestazione (importo ricavato sottraendo dal totale il valore dei beni significativi) avranno l'aliquota ridotta del 10%;
- 3.000 euro di costo della caldaia divisi in due parti: la prima, di importo pari al valore della prestazione (cioè 1.200 euro), avrà l'aliquota al 10 per cento; la seconda, data dalla differenza tra costo della caldaia e valore della prestazione (cioè 1.800 euro) avrà l'aliquota al 20 per cento.

È quindi chiaro che maggiore è il valore della "prestazione", maggiore è la parte del costo del bene che potrà fruire dell'aliquo-

ta ridotta. Così, il vantaggio sarà minimo nei lavori in cui la manodopera pesa poco, come ad esempio l'installazione di nuove finestre con i doppi vetri.

In generale, quindi, si ottiene il massimo vantaggio dall'agevolazione commissionando l'intero intervento ed evitando di effettuare lavori in economia con l'acquisto diretto dei beni in questione da parte del contribuente committente.

Sul fronte operativo, con la circolare 71/E/2000, l'amministrazione ha precisato che il limite di applicabilità dell'agevolazione previsto per i beni significativi riguarda i beni considerati nella loro interezza e non è riferibile alle singole parti o pezzi staccati che li compongono (come ad esempio il bruciatore di una caldaia). Le componenti staccate, quando vengono fornite nell'ambito di una prestazione di servizi riguardante un intervento di recupero agevolato, non assumono rilevanza autonoma, ma confluiscono nel trattamento fiscale previsto per la prestazione (così come gli altri beni diversi da quelli significativi).

Questo significa, ad esempio, che un intervento di manutenzione su una caldaia di un appartamento, che prevede la sostituzione della pompa, permette l'applicazione all'intero corrispettivo dell'aliquota agevolata del 10 per cento.

Gi. Giu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il fac-simile

Si ipotizzi l'installazione di una caldaia del costo di 3.000 euro, materiale di consumo, 200 euro, manodopera 1.000 euro, oltre ad Iva. Facsimile fattura utilizzabile anche per agevolazione Irpef 36% e 55%

DITTA ROSSI	
Via
Località
Partita Iva
Codice fiscale e numero iscrizione registro imprese
Egregio Signore, Mario Bianchi	
Via
Località
Codice fiscale
Fattura nr	del
Installazione e montaggio caldaia marca
Importo complessivo intervento € 4.200	
Aliquota Iva	
Manodopera € 1.000	10% 100
Materiale di consumo € 200	10% 20
Caldaia € 1.200	10% 120
Caldaia (3.000-1000-200) € 1.800	20% 360
Totale	4.200 600
Totale fattura	4.800

PUNTO PER PUNTO

RECUPERO DEL SOTTOTETTO CON ALIQUOTA AL 10%

I lavori volti al recupero abitativo di spazi prima accatastati e adibiti ad altri fini come ad esempio le soffitte, costituiscono degli interventi di recupero poiché determinano una riorganizzazione distributiva dell'unità immobiliare con un intervento di ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti. In particolare, si tratta di un intervento di ristrutturazione edilizia previsto dall'articolo 31, comma 1, lettera d), della legge n. 457/1978 che permette la fruizione dell'aliquota del 10 per cento sia per le prestazioni di servizi realizzate in base a contratti d'appalto, senza alcuna limitazione nel caso in cui siano impiegati i cosiddetti beni significativi, sia per l'acquisto dei beni diversi dalle materie prime e semilavorati

NESSUN VANTAGGIO PER L'ARREDO MURARIO

Gli elementi di arredo realizzati in muratura, come una cucina, non possono rientrare nell'agevolazione poiché questa interessa soltanto i lavori edili realizzati nell'appartamento. Questo significa ad esempio che rientra la realizzazione di ripostigli, la realizzazione di un caminetto, o di pareti divisorie anche in cartongesso, mentre è esclusa la realizzazione librerie, mobili o cucine, indipendentemente dal fatto che queste siano in muratura o composte di altri materiali.

IL CONTRATTO VERBALE NON ESCLUDE IL BONUS

Per poter fruire dell'aliquota ridotta, i lavori commissionati all'impresa non richiedono la predisposizione di un contratto redatto in forma scritta. La giurisprudenza lo ha stabilito in modo univoco. In ogni caso, nelle situazioni di dubbia interpretazione è opportuno predisporre un contratto scritto, dato che in questo caso l'onere di documentare l'esistenza dell'appalto ricade sui verificatori. Diversamente se il contratto è solo verbale, si inverte l'onere probatorio: è il contribuente a dover dimostrare l'esistenza del contratto d'appalto con concreti elementi di fatto.

LE FATTURE D'ACCONTO NEI BENI SIGNIFICATIVI

La circolare n. 71/E/2000 ha chiarito che se la realizzazione dell'intervento di recupero richiede l'impiego di beni di valore significativo, il limite di valore a cui applicare l'aliquota ridotta dovrà essere calcolato in relazione all'intero corrispettivo dovuto dal committente e non a un singolo acconto o al solo saldo, ripartendo poi detto importo in misura proporzionale tra i vari acconti fatturati.

Evidentemente queste indicazioni sono molto difficili da mettere in pratica, dato che in sede di preventivo non si è quasi mai in grado di ripartire percentualmente con esattezza i valori tra i vari acconti. Ad ogni modo, anche sulla base di precedenti chiarimenti (ad esempio, la risoluzione del 27 giugno 1980), si ritiene sia comunque praticabile la determinazione delle singole componenti dell'operazione in via provvisoria mediante un criterio di proporzionalità, salvo la successiva regolarizzazione ai sensi dell'articolo 26, commi 1 e 2, del Dpr n. 633/72.

L'INQUILINO CHE PAGA LE SPESE HA IL 10%

L'inquilino che effettua lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria con l'assenso del proprietario ha diritto di chiedere l'aliquota ridotta al 10%; il fatto che ci sia un titolo edilizio intestato al proprietario non costituisce un ostacolo.

Dal rivenditore. Gli acquisti

Cessioni «premate» con la posa in opera

In negozio l'Iva non è ridotta. Un aspetto da tenere ben presente, per la realizzazione di interventi di recupero agevolati su immobili a prevalente destinazione abitativa, è la limitazione posta dal legislatore per gli acquisti di beni finiti e di materie prime e semilavorate.

L'articolo 7, comma 1, lettera b), della legge 488/1999 non agevola le cessioni di beni, ma solo le prestazioni di servizi in base a contratti d'appalto o contratti d'opera. Pertanto, i rivenditori di prodotti per l'edilizia non possono applicare l'aliquota ridotta al 10% ai propri clienti.

In buona sostanza, beni e materiali che verranno utilizzati negli interventi di manutenzione, nelle varie fasi dei lavori, compreso l'acquisto da parte dell'impresa che materialmente li impiegherà per effettuare la propria prestazione, non devono essere assoggettati ad aliquota ridotta del 10 per cento.

Su questo specifico problema, peraltro, l'amministrazione finanziaria ha assunto una posizione molto favorevole al contribuente. Nella circolare 71/E del 7 aprile 2000 si sostiene che «l'articolo 7, comma 1, lettera b), infatti, non agevola le cessioni di beni in quanto tali, ma in quanto la realizzazione dell'intervento, che è il vero oggetto dell'agevolazione, comporti anche la fornitura dei beni». Con la conseguenza che l'Iva al 10% spetta anche nell'ipotesi in cui l'intervento di recupero si realizzi mediante cessione

con posa in opera di un bene, poiché l'apporto della manodopera assume un particolare rilievo ai fini della qualificazione dell'operazione.

Quindi, ad esempio, se il rivenditore di termosifoni si limita a venderli al privato, l'Iva è al 20 per cento. Se invece, oltre alla cessione, effettua anche la posa in opera, l'Iva è al 10% su tutto l'importo della fattura.

Questo orientamento suscita qualche perplessità dal punto di vista teorico, perché una prestazione accessoria come la posa in opera non potrebbe in alcun modo determinare l'aliquota dell'operazione.

LA REGOLA

Se il fornitore cura anche l'installazione tutta l'operazione ottiene il trattamento più favorevole

zione principale (la cessione). Un punto sul quale sono chiari anche il dettato dell'articolo 12 del Dpr 633/1972, nonché l'orientamento di dottrina e giurisprudenza.

Ad ogni modo, questo è l'orientamento delle Entrate. Con un'unica avvertenza: se i beni che vengono acquistati con la posa in opera sono beni significativi, allora bisogna seguire le regole specifiche dettate per questi beni (illustrate nell'articolo a sinistra).

Gi. Giu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA