

2. L'IVA SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE



>> Agevolazione per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

Sulle **prestazioni di servizi** relativi a interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali, è previsto un regime agevolato, che consiste nell'applicazione dell'Iva ridotta al **10%**.

Le **cessioni di beni** restano assoggettate all'aliquota Iva ridotta, invece, solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto.

Tuttavia, quando l'appaltatore fornisce beni di valore significativo, l'aliquota ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi.

Tale limite di valore deve essere individuato sottraendo dall'importo complessivo della prestazione, rappresentato dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, il valore dei beni significativi.

I beni significativi sono stati espressamente individuati dal decreto 29 dicembre 1999.

Si tratta di:

- ascensori e montacarichi
- infissi esterni e interni
- caldaie
- video citofoni
- **apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria**
- **sanitari e rubinetteria da bagni**
- impianti di sicurezza.

Su questi beni significativi, quindi, l'aliquota agevolata del 10% si applica solo sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi.

ESEMPIO

Costo totale dell'intervento 10.000 euro, di cui:

- a) per prestazione lavorativa 4.000 euro
- b) costo dei beni significativi (per esempio, rubinetteria e sanitari) 6.000 euro.

Su questi 6.000 euro di beni significativi, l'Iva al 10% si applica solo su 4.000 euro, cioè sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e quello degli stessi beni significativi ($10.000 - 6.000 = 4.000$). Sul valore residuo (2.000 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 22%.

Non si può applicare l'Iva agevolata al 10%:

- ai materiali o ai beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori
- ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal committente
- alle prestazioni professionali, anche se effettuate nell'ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio
- alle prestazioni di servizi resi in esecuzione di subappalti alla ditta esecutrice dei lavori. In tal caso, la ditta subappaltatrice deve fatturare con l'aliquota Iva ordinaria del 22% alla ditta principale che, successivamente, fatturerà la prestazione al committente con l'Iva al 10%, se ricorrono i presupposti per farlo.

>> Iva agevolata per lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione

Per tutti gli altri interventi di recupero edilizio è sempre prevista, senza alcuna data di scadenza, l'applicazione dell'aliquota Iva del 10%.

Si tratta, in particolare:

A. delle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto o d'opera relativi alla realizzazione degli interventi di

- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione

B. dell'acquisto di beni, con esclusione di materie prime e semilavorati, forniti per la realizzazione degli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, individuate dall'articolo 3, lettere c) e d) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Dpr 6 giugno 2001, n. 380.

L'aliquota Iva del 10% si applica, inoltre, alle forniture dei cosiddetti **beni finiti**, vale a dire quei beni che, benché incorporati nella costruzione, conservano la propria individualità (per esempio, porte, infissi esterni, sanitari, caldaie, eccetera).

L'agevolazione spetta sia quando l'acquisto è fatto direttamente dal committente dei lavori, sia quando ad acquistare i beni è la ditta o il prestatore d'opera che li esegue.