

Circolare approfondimento

Seregno, 4 gennaio 2010

Interventi di manutenzione su fabbricati a destinazione abitativa

Le prestazioni aventi ad oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa, si rende applicabile l'aliquota IVA del 10% (Legge 488/1999 - art 7 co 1 lett B). Tale norma è ormai a regime e non più transitoria ai sensi dell'art. 2 comma 11 Legge 191/2009 (Finanziaria 2010)

La medesima aliquota agevolata del 10% si applica, in linea generale, anche ai beni forniti dal prestatore del servizio per la realizzazione dell'intervento di recupero nonché alle cessioni di beni con posa in opera effettuata dallo stesso soggetto che ha fornito i beni.

Subappalti

L'Amministrazione Finanziaria ha affermato (Circ. 21 febbraio 1973, n. 20/526577,) che ai subappalti si applica lo stesso trattamento tributario previsto per gli appalti, considerato che essi concorrono alla realizzazione dell'opera finale.

Nel caso di subappalto avente per oggetto interventi di manutenzione (Legge 457/78 art. 31 lett A, B) tale orientamento non è possibile. L'agevolazione è diretta ai soggetti beneficiari dell'intervento di recupero, identificabili ordinariamente con i consumatori finali. Di conseguenza alle operazioni che riguardano fasi intermedie nella realizzazione dell'intervento, e cioè alle cessioni di beni ed alle prestazioni di servizi rese nei confronti dell'appaltatore o del prestatore d'opera, l'Iva si applicherà con aliquota ordinaria. Tali beni e servizi verranno assoggettati all'aliquota Iva ridotta del 10% solo nella successiva fase di riaddebito al committente (consumatore finale).

Beni significativi nell'ambito degli interventi di recupero

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, su soli fabbricati a prevalente destinazione abitativa, è possibile applicare l'aliquota del 10 per cento con i limiti previsti per i cosiddetti beni di valore significativo.

Infatti, nel caso siano impiegati beni costituenti "parte significativa" dei lavori e individuati da un apposito decreto ministeriale, l'aliquota ridotta è applicabile sino a concorrenza del valore complessivo delle prestazioni relative all'intervento di recupero, al netto del valore di questi beni.

Il Dm 29 dicembre 1999 stabilisce che sono "beni significativi": gli ascensori e i montacarichi; gli infissi esterni e interni; le caldaie; i videocitofoni; le apparecchiature di condizionamento e di riciclo dell'aria; i sanitari e le rubinetterie da bagno; gli impianti di sicurezza. In pratica, in presenza di uno o più beni significativi, chi effettua l'intervento dovrà rapportarne il valore con quello dei lavori posti in essere. Se essi rappresentano meno del 50 per cento del corrispettivo richiesto al cliente, l'operazione è assoggettata nella sua interezza all'aliquota del 10 per cento. Viceversa, se il valore dei beni fosse superiore al 50 per cento del corrispettivo, l'aliquota del 10% si applica al solo servizio, e al bene o ai beni significativi per un valore pari al corrispettivo del servizio.

Per maggior chiarezza si ipotizzi che l'installazione di una caldaia abbia un costo complessivo di 5.000 euro di cui 3.000 sono il costo della caldaia. L'Iva è determinata ed evidenziata in fattura nel modo seguente: dal costo complessivo si sottraggono 2.000 euro che rappresentano il valore della prestazione e l'utilizzo di beni non significativi e che sono assoggettati ad aliquota ridotta del 10 per cento. Invece, il costo della caldaia pari a 3.000 euro, deve essere diviso in due parti. La prima, pari al valore della prestazione e dei materiali e beni impiegati non significativi (2.000 euro) deve essere assoggettata ad aliquota del 10 per cento. L'altra parte pari a 1.000 euro sconta l'aliquota ordinaria del 20 per cento.

Esempio calcolo:

Totale fattura: 5.000 euro

Costo beni significativi (caldaia): 3.000 euro

Altri costi: 2.000 euro

Beni non significativi soggetti al 10%: 2.000 euro; IVA = 200 euro

Parte beni significativi soggetti al 10%: $5.000 - 3.000 = 2.000$ euro; IVA = 200 euro

Parte beni significativi soggetti al 20%: $3.000 - 2.000 = 1.000$ euro; IVA = 200 euro

Esempio fattura:

Saldo appalto per l'installazione di caldaia xxxx
presso il Vs. immobile di

	Imponibile	Iva
Costo caldaia € 3.000		
	Al 10% € 2.000	€ 200
	Al 20% € 1.000	€ 200
Spese installazione € 2.000		
Manodopera	Al 10% € 1.500	€ 150
Materiale consumo	Al 10% € 500	€ 50

(Totale manodopera impiegata euro 1.500)*

*indicazione indispensabile per usufruire delle agevolazioni IRPEF del 36% o 55%

Aggiornamento del 4 gennaio 2010