

ItaliaOggi (Imposte e Tasse)
Numero 090, pag. 38 del 16/4/2002
di Franco Ricca

[Tutta la pagina in formato pdf](#)

L'agevolazione non riguarda le prestazioni professionali, per esempio la parcella dell'architetto.

Casa, manutenzioni con Iva al 10%

Si potrà beneficiare dell'aliquota ridotta solo fino al 31/12

Iva ridotta ancora per pochi mesi sui piccoli e grandi lavori di manutenzione delle abitazioni. Fino al 31 dicembre sarà possibile beneficiare dell'aliquota agevolata del 10%, in luogo di quella ordinaria del 20%, per l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria sui fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata e sulle relative pertinenze (come garage, cantine, solai). Dopodiché, dall'anno prossimo, l'agevolazione, introdotta transitoriamente nel 2000 e poi prorogata nei due anni successivi, dovrebbe cessare di applicarsi, essendo ormai esaurito il triennio previsto dalla normativa comunitaria.

È quindi opportuno, in vista della bella stagione, quando di solito si mette mano ai lavori in questione, si tratti della semplice rinfrescata a soffitti e pareti oppure di cose più impegnative come il rifacimento del bagno o la sostituzione degli infissi, ripassare le regole sul funzionamento dell'agevolazione. Si ricorda che il quadro di riferimento è rappresentato:

- dalla norma istitutiva, ossia l'art. 7, comma 1, lettera a), della legge 488/99, i cui effetti sono stati prorogati, da ultimo, con l'art. 9, comma 3, della legge 388/2001;

- dal dm 29/12/1999, con il quale sono stati individuati i cosiddetti "beni significativi";

- dalla circolare del dipartimento delle entrate n. 71 del 7/4/2000.

Lavori agevolati. La riduzione transitoria dell'aliquota Iva riguarda le prestazioni di servizi consistenti in interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria del patrimonio edilizio, come definiti dall'art. 31, lettere a) e b), della legge 457/78 (si ricorda che gli interventi di livello superiore, di cui alle lettere c), d) ed e), sono assoggettati in via permanente all'aliquota del 10%, in base alle disposizioni della tabella A allegata al dpr 633/72).

L'agevolazione non vale per le prestazioni professionali (per es. parcella di ingegneri, geometri, architetti, periti), che restano quindi soggette all'Iva ordinaria del 20%, anche attinenti all'effettuazione di interventi edilizi agevolati. Secondo l'amministrazione finanziaria, inoltre, la riduzione di aliquota non può applicarsi nei rapporti tra imprese (subappalti), che dovranno quindi fatturare tra loro applicando l'aliquota ordinaria; viceversa, pur essendo la norma rivolta alle prestazioni di servizi, l'agevolazione può applicarsi nel caso in cui l'intervento di recupero si realizzi mediante cessione con posa in opera di un bene, indipendentemente dall'incidenza della mano d'opera rispetto al valore del bene (fermi i limiti di cui appresso per i cosiddetti "beni significativi", per cui la semplice sostituzione della caldaia, per esempio, pur concretizzandosi in una vendita con posa in opera, è fatturabile in parte con l'aliquota Iva ridotta). In questi termini si è infatti pronunciata l'amministrazione finanziaria, andando sicuramente oltre il tenore letterale della norma, che limita l'agevolazione alle prestazioni di servizi.

Per quanto riguarda il concetto di manutenzione, essendo stato precisato che rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria anche le piccole riparazioni eseguite sul fabbricato o sui relativi impianti tecnologici, può dirsi che l'agevolazione riguarda praticamente qualsiasi lavoro sul fabbricato (opere murarie, pavimenti, rivestimenti, infissi ecc.) o sugli impianti (idraulico, elettrico, ricezione tv, riscaldamento, climatizzazione ecc.).

Edifici agevolati. Per poter scontare l'Iva ridotta, i lavori di cui sopra devono essere effettuati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. L'amministrazione finanziaria ha chiarito in proposito che rientrano in tale nozione:

- le unità immobiliari classificate in catasto nelle categorie da A1 ad A11, esclusa la A10, indipendentemente dall'utilizzo di fatto;

- gli edifici di edilizia residenziale pubblica, adibiti a dimora di soggetti privati;

- gli edifici destinati a residenza stabile di collettività, quali orfanotrofi, brefotrofi, ospizi, conventi;

- le parti comuni di edifici destinati prevalentemente ad abitazione privata, intendendo tali quelli la cui superficie totale dei piani fuori terra è destinata per oltre il 50% a uso abitativo privato;

- le pertinenze (autorimesse, soffitte, cantine ecc.) delle unità abitative, anche se ubicate in edifici destinati prevalentemente a usi diversi.

Non sono pertanto agevolate le manutenzioni di immobili a uso commerciale o comunque diverso dall'abitativo (negozi, uffici ecc.).

I limiti per i beni significativi. Se nell'intervento manutentivo vengono impiegati determinati beni, cosiddetti "significativi", individuati dal ministero delle finanze con l'apposito decreto già menzionato prima, scatta un particolare meccanismo limitativo dell'agevolazione. In tale ipotesi, occorrerà scindere il valore delle varie voci che compongono l'intervento, in quanto l'aliquota del 10% potrà applicarsi:

- 1) al valore della mano d'opera;
- 2) al valore dei beni diversi da quelli significativi;
- 3) al valore dei beni significativi, solo per la parte in cui trova capienza nel residuo valore dell'intervento (costituito dalla somma delle voci 1 e 2). Ciò comporta, in pratica, che se il valore dei beni significativi non supera il 50% del valore complessivo dell'intervento, l'agevolazione si applica sull'intero corrispettivo.

Il meccanismo risulterà chiaro con qualche esemplificazione.

Primo esempio

Intervento di ristrutturazione del bagno di un'abitazione:

- a) costo complessivo, al netto dell'Iva: 10 mila euro;
- b) valore dei beni significativi (sanitari e rubinetteria): 3 mila euro.

Poiché il valore dei beni significativi può essere fatturato con Iva del 10% fino a concorrenza del valore complessivo diminuito del valore dei beni stessi (10 mila - 3 mila = 7 mila), nel caso in esame, essendo il valore dei beni (3 mila) inferiore al limite massimo (7 mila), l'intero corrispettivo dell'intervento sconta l'Iva agevolata del 10%.

Secondo esempio

Stesso intervento di ristrutturazione, con i valori che seguono:

- a) costo complessivo, al netto dell'Iva: 7 mila euro;
- b) valore dei sanitari e della rubinetteria: 5 mila euro.

Il valore dei beni significativi sub b) può essere fatturato al 10% nei limiti della differenza tra a) e b), e dunque per 2 mila euro, mentre la quota rimanente, di 3 mila, sconta l'aliquota ordinaria. Nella fattura occorrerà pertanto distinguere l'imponibile soggetto ad aliquota del 10% (4 mila) e quello soggetto al 20% (3 mila).

In ordine al criterio con cui determinare il valore dei beni significativi, l'amministrazione ha chiarito che, mancando specifiche disposizioni, deve farsi riferimento alle norme generali in materia di Iva, e dunque all'articolo 13 del dpr 633/72, secondo cui la base imponibile è costituita dai corrispettivi dovuti al cedente o prestatore secondo le condizioni contrattuali. Di conseguenza deve assumersi il valore stabilito dalle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale; ciò non significa, però, che l'amministrazione finanziaria resterebbe inerte di fronte a un comportamento diretto a dilatare artificiosamente la base imponibile agevolabile, attribuendo ai beni significativi valori irrisori, per cui è buona norma attenersi quanto meno al costo sostenuto dal prestatore. (riproduzione riservata)

[Torna indietro](#) 

 [Stampa la pagina](#)

Utilità [Home](#) | [Registrazione](#) | [Help](#) | [Faq](#) | [Contattaci](#)

Norme [Condizioni di registrazione](#) | [Condizioni di abbonamento](#)

Link [Campus](#) | [Cfn](#) | [ClassCity](#) | [Classeditori](#) | [MFFashion](#) | [MFFind](#)
[MFQuicken](#) | [Milanofinanza](#) | [Minindustria](#) | [MFFamily](#)
