

Cuneo, lì 22 novembre 2016

Egregio **CLIENTE**

Prot. n. 26/2016

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SU EDIFICI ABITATIVI: LE REGOLE IVA

Sulle prestazioni di servizi relativi a interventi di **manutenzione, ordinaria e straordinaria**, realizzati su edifici a **prevalente destinazione abitativa privata**, è prevista l'applicazione dell'IVA ridotta al 10%.

EDIFICI INTERESSATI

I fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata comprendono:

- **single unità immobiliari** comprese nelle categorie catastali da A/1 a A/9 e A/11 a prescindere dall'effettivo utilizzo, anche se le unità sono comprese in edifici a destinazione prevalentemente non abitativa;
- **pertinenze di immobili** di cui al punto precedente, funzionalmente connesse all'unità abitativa, anche se l'intervento di manutenzione è realizzato solo sulla pertinenza;
- **parti comuni di fabbricati** a prevalente destinazione abitativa (fabbricati con più del 50% della superficie fuori terra destinati ad uso abitativo privato);
- **edifici assimilati** a quelli abitativi a condizione che costituiscano residenza stabile di una collettività (orfanotrofi, ospizi, conventi, brefotrofi).

DEFINIZIONE

Sono esempi di opere di **manutenzione ordinaria** gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, sostituzione tegole.

Costituiscono **manutenzione straordinaria** gli interventi per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. A titolo esemplificativo: realizzazione e

miglioramento dei servizi igienici, sostituzione di infissi interni ed esterni con modifica di materiale o tipologia di infisso, rifacimento scale e rampe, sostituzione tramezzi interni.

Al fine della distinguere le due tipologie di interventi, può essere utile fare riferimento ai **regolamenti comunali** che classificano meglio e in materia più analitica i vari interventi.

OPERAZIONI OGGETTO DI AGEVOLAZIONE

Sulle **prestazioni di servizi** relativi a interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati su edifici a prevalente destinazione abitativa privata, è prevista l'applicazione dell'IVA ridotta al 10%.

L'aliquota agevolata riguarda le prestazioni di servizi e si applica soltanto **nei confronti del committente finale** e non nelle fasi intermedie di realizzazione dell'intervento. Nella prestazione soggetta all'aliquota IVA ridotta **sono inclusi anche i beni finiti e le materie prime** e semilavorate impiegati nell'intervento di recupero, se forniti dal soggetto che esegue l'intervento, in quanto la prestazione si considera unitariamente.

FORNITURA CON POSA IN OPERA

L'aliquota IVA ridotta compete anche nell'ipotesi in cui l'intervento si realizzi mediante **cessione con posa in opera di un bene**. Infatti l'applicazione dell'aliquota agevolata non è preclusa dalla circostanza che la fornitura del bene assuma un valore prevalente rispetto a quello della prestazione.

REVISIONE IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

L'agenzia delle entrate ha precisato che *"la revisione periodica obbligatoria degli impianti di riscaldamento, condominiali o ad uso esclusivo, installati in fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata rientra tra le manutenzioni ordinarie"* e pertanto soggette ad IVA con l'aliquota del 10%".

CASI DI ESCLUSIONE DALL'APPLICAZIONE DELL'IVA RIDOTTA

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

- nel caso di acquisti di materiali o beni effettuati **dall'impresa che effettua la prestazione;**
- nel caso di materiali o beni acquistati **direttamente dal committente presso soggetto diverso dall'impresa esecutrice;**

- alle **prestazioni professionali**, anche se effettuate nell'ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio.

PRESENZA DI BENI SIGNIFICATIVI

Quando l'impresa esecutrice dell'intervento fornisce dei **beni di valore significativo**, l'aliquota ridotta si applica ai predetti beni soltanto sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi. I beni significativi sono, **in via tassativa**:

- ascensori e montacarichi
- infissi esterni ed interni
- caldaie
- videocitofoni
- condizionatori
- sanitari e rubinetterie
- impianti di sicurezza

Esempio:

Costo totale dell'intervento euro 10.000, di cui

a) per prestazione lavorativa euro 4.000

b) costo del bene significativo (costo materie prime + costo della mano d'opera per la sua realizzazione) euro 6.000

Sui 4.000 euro della prestazione lavorativa si applica l'Iva ridotta al 10%.

Sui 6.000 euro del bene significativo l'Iva al 10% si applica su euro 4.000, cioè sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e quello del bene significativo ($10.000 - 6.000 = 4.000$). Sul valore residuo (2.000 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 22%.

Al fine di facilitare il conteggio dell'imponibile ad aliquota iva ridotta nel caso di prestazione con presenza di beni significativi, si allega un semplice prospetto ([fac-simile fattura beni significativi](#)).

ADEMPIMENTI DEL PRESTATORE

Per applicare l'aliquota agevolata il prestatore, in via prudenziale, deve farsi rilasciare una dichiarazione specifica da parte del cliente (vedi [formulario](#)), utile ad attestare la natura abitativa dell'immobile.

R54.P03.01	DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA' - Prestazione di servizi - <small>(ai sensi artt. 2/4 Legge 15/68, così come modificata dagli artt. 2/3 Legge 127/97, art. 2 Legge 191/98, art. 47 del DPR 445/2000)</small>
-------------------	--

Il/La Sottoscritto/a.....
 nato/a a il residente a
 Via
 Codice Fiscale in qualità di dell'immobile in

- ✓ consapevole delle sanzioni civili e penali richiamate dall'art. 76, DPR n. 445/2000 in caso di dichiarazioni mendaci e della decadenza dei benefici eventualmente conseguiti al provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere, di cui all'art. 75, DPR n. 445/2000;
- ✓ ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del citato DPR 445/2000, sotto la propria responsabilità

D I C H I A R A

che l'intervento richiesto, per il quale il sottoscritto è in possesso delle prescritte autorizzazioni amministrative previste dalla vigente normativa, è relativo a :

(barrare un solo numero)

N.	TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	ALIQUOTA	DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE
1	MANUTENZIONE ORDINARIA ai sensi dell'art. 31, lettera A), Legge n. 457/78 (art. 7, Legge n. 488 del 23/12/1999 e successive modifiche)	10% (conteggio per eventuali beni significativi)	---
2	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ai sensi art. 31, lettera B), Legge n. 457/78 (art. 7, Legge n. 488 del 23/12/1999 e successive modifiche)	10% (conteggio per eventuali beni significativi)	DIA /SCIA
3	RESTAURO o RISANAMENTO CONSERVATIVO art. 31, lettera C) Legge 457/78 (DPR 633/72, Tabella A, parte III, n. 127- <i>quaterdecies</i>)	10%	DIA /SCIA o permesso di costruire

4	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA O URBANISTICA art 31, lettera D) o E) L. 457/78 (DPR 633/72, Tabella A, parte III, n. 127- <i>quaterdecies</i>)	10%	Permesso di costruire
5	Nuova costruzione, completamento e ampliamento della PRIMA CASA o della prima PERTINENZA (DPR 633/72, Tabella A, parte II, n. 39)	4%	Permesso di costruire
6	Costruzione e ampliamento di civile abitazione NON PRIMA CASA o della seconda PERTINENZA (DPR 633/72, Tabella A, parte III, n. 127 undecies), <u>ABITAZIONE NON DI LUSO – con caratteristiche legge Tupini n. 408/49</u>	10%	Permesso di costruire
7	Costruzione e completamento di edificio (ABITATIVO E NON ABITATIVO) con caratteristiche legge Tupini n° 408/49 nei confronti di <u>imprese di costruzione</u> (DPR 633/72, Tabella A, parte II, n. 39)	4%	Permesso di costruire
8	Costruzione e completamento di edificio (ABITATIVO E NON ABITATIVO) con caratteristiche legge Tupini n° 408/49 nei confronti di <u>soggetti diversi dalle persone fisiche ed imprese di costruzione</u>	10%	Permesso di costruire
9	Costruzione di ABITAZIONE RURALE da destinare ad abitazione (DPR 633/72, Tabella A, parte II, n. 39)	4%	Permesso di costruire + Modello CD4 del committente
10	Contratto di appalto per interventi finalizzati al superamento o alla eliminazione di BARRIERE ARCHITETTONICHE (DPR 633/72, Tabella A, parte II, n. 41- <i>ter</i>)	4%	DIA / SCIA oppure permesso di costruire
11	Costruzione di fabbricati di civile abitazione ai sensi dell'art. 1 LEGGE 659/61 (per esempio OSPEDALI, CASE DI CURA, EDIFICI SCOLASTICI, COLLEGI , ecc.) (DPR 633/72, Tabella A, parte III, n. 127- <i>quinquies</i>)	10%	Permesso di costruire
12	Realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 44, Legge 865/71 (per esempio ASILI NIDO E SCUOLE MATERNE, IMPIANTI SPORTIVI, CHIESE ED ALTRI EDIFICI DI CULTO) (DPR 633/72, Tabella A, parte III, n. 127- <i>quinquies</i>)	10%	Permesso di costruire

PERTANTO RICHIEDE

l'applicazione della seguente aliquota IVA agevolata nel rispetto della vigente normativa di riferimento:

ALIQUOTA 4%

ALIQUOTA 10%

Il sottoscritto, inoltre, si impegna a comunicare ogni eventuale variazione che possa portare alla rettifica di cui alla dichiarazione in oggetto.

Letto, confermato e sottoscritto.

....., li

IL DICHIARANTE

.....