



SOMMARIO

- MANUTENZIONI DEI FABBRICATI
- ALIQUOTE IVA AGEVOLATE

IVA AGEVOLATA PER INTERVENTI DI RECUPERO IN EDILIZIA

Art. 10, n. 8, 8-bis e 8-ter D.P.R. 26.10.1972, n. 633

Art. 35, cc. 8-10 sexies D.L. 4.07.2006, n. 223 conv. L. 4.08.2006, n. 248

Art. 1, cc. 46-49, 292, 330-331 e 307 L. 27.12.2006, n. 296 - D.M. 25.05.2007

Circ. Ag. Entrate 4.08.2006, n. 27/E, par. 1.1, 1.2, 2.1, 3, 4, 5, 6, 6.1, 6.2, 7

Circ. Ag. Entrate 4.08.2006, n. 28/E, par. 29 - Circ. Ag. Entrate 1.03.2007, n. 12

Si propongono alcune tabelle relative al trattamento ai fini IVA degli interventi di recupero in edilizia (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica) con particolare attenzione alle specifiche aliquote IVA agevolate, eventualmente previste.

MANUTENZIONI DEI FABBRICATI

Manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia ed urbanistica

Tipo di intervento	Tipologia immobili	Prestazioni di servizi		Acquisto di beni finiti ⁽⁴⁾	Beni significativi ⁽³⁾ utilizzati per prestazioni di servizi	
		Contratti d'appalto	Altre prestazioni d'opera		Fino a concurr. del valore della prestazione	Oltre il valore della prestazione
Manutenzione ordinaria Art. 3, c. 1, lett. a) D.P.R. 380/2001	Edifici a prevalente destinazione abitativa privata ⁽¹⁾	10%	10%	21% ⁽⁵⁾	10% ⁽⁶⁾	21%
	Altri edifici e opere di urbanizzazione	21%	21%	21% ⁽⁸⁾	21% ⁽⁸⁾	21% ⁽⁸⁾
Manutenzione straordinaria Art. 3, c. 1, lett. b) D.P.R. 380/2001	Edifici a prevalente destinazione abitativa privata ⁽¹⁾	10%	10%	21% ⁽⁵⁾	10% ⁽⁶⁾	21%
	Edifici residenziali pubblici ⁽²⁾	10%	10%	21% ⁽⁸⁾	21% ⁽⁸⁾	21% ⁽⁸⁾
	Altri edifici e opere di urbanizzazione	21%	21%	21% ⁽⁸⁾	21% ⁽⁸⁾	21% ⁽⁸⁾
Restauro e risanamento conservativo Art. 3, c. 1, lett. c) D.P.R. 380/2001	Tutti gli edifici e opere di urbanizzazione	10%	21% ⁽⁷⁾	10%	10%	10%
Ristrutturazione edilizia Art. 3, c. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001	Tutti gli edifici e opere di urbanizzazione	10%	21% ⁽⁷⁾	10%	10%	10%
Ristrutturazione urbanistica Art. 3, c. 1, lett. f) D.P.R. 380/2001	Tutti gli edifici e opere di urbanizzazione	10%	21%	10%	10%	10%

⁽¹⁾ Art. 2, c. 11, L. 191/2009; Art. 7, c. 1, lett. b), L. 488/1999; C.M. 247/E/1999, punto 2.1. e C.M. 71/E/2000, par. 1.

⁽²⁾ C.M. 151/E/1999 (alloggi pubblici, orfanotrofi, ospizi, brefotrofi pubblici).

⁽³⁾ Nell'ambito dei beni finiti, il Legislatore ha individuato i "beni significativi" con il D.M. 29.12.1999. Trattasi di: ascensori e montacarichi; infissi interni ed esterni; caldaie; videocitofoni; apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria; sanitari e rubinetterie da bagno; impianti di sicurezza.

⁽⁴⁾ **Materie prime e semilavorate**, invece, prevedono sempre l'IVA al 21%.

⁽⁵⁾ Se forniti, unitamente alla posa in opera, nell'ambito dell'esecuzione di prestazioni di servizi, l'**aliquota è del 10%**.

⁽⁶⁾ Es. Appalto per l'installazione di un ascensore: costo complessivo €10.000; costo ascensore €6.000; costo manodopera €4.000. È necessario distinguere in fattura: €4.000 (manodopera) con IVA al 10%; €4.000 (parte del costo dell'ascensore pari al costo della manodopera) con IVA al 10%; €2.000 (il rimanente costo dell'ascensore eccedente il costo della manodopera) con IVA al 21%.

⁽⁷⁾ 10% per gli edifici a prevalente destinazione abitativa privata: art. 2, c. 11, L. 191/2009 e art. 7, c. 1, lett. b), L. 488/1999.

⁽⁸⁾ Rimangono soggette all'aliquota IVA del 21%, le cessioni di beni inerenti a **manutenzioni ordinarie e straordinarie su fabbricati diversi da quelli a prevalente destinazione abitativa**.

ALIQUOTE IVA AGEVOLATE

Tavola n. 1

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici a prevalente destinazione abitativa privata

Prestazione di servizi dipendenti da contratto di appalto

Aliquota IVA 10%

- È prevista a regime l'aliquota IVA 10% per le prestazioni relative alla realizzazione, su **fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata**, degli interventi di recupero di cui alle lett. a), b), c) e d) della L. 5.08.1978, n. 457 e cioè rispettivamente di interventi di **manutenzione ordinaria**, **manutenzione straordinaria**, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
 - La norma fa espressamente salve le disposizioni più favorevoli già previste, in materia di IVA per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia - lettere c) e d) della L. 457/78 - per i quali si continua ad applicare l'aliquota IVA del 10% per interventi effettuati su qualsiasi tipo di immobile.
- L'ampia rilevanza della norma riguarda in sostanza gli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** effettuati su immobili a **prevalente destinazione abitativa** ai quali si applica a regime l'aliquota IVA del 10% anziché quella ordinaria.
 - L'agevolazione riguarda le prestazioni di servizi complessivamente intese, per cui si estende anche alle materie prime, ai semilavorati e agli altri beni necessari per i lavori a condizione che tali "beni" non costituiscano una parte "significativa" del valore delle cessioni effettuate nel quadro dell'intervento.
 - Per i beni che invece costituiscono una parte significativa del detto valore l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di recupero e quello dei medesimi beni.

Esempio n. 1

Fac-simile dichiarazione per aliquota IVA agevolata in caso di appalto per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata

Spett.le

...Alfa S.r.l.....

.....

Oggetto: Richiesta di applicazione dell'IVA ad aliquota ridotta.

Il sottoscritto Mario Rossi..... dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'intervento edilizio concernente l'immobile sito in Milano..... rientra nella previsione di cui **all'art. 7, c. 1, lett. a) e b) L. 23.12.1999, n. 488** e, pertanto, chiede l'applicazione **dell'aliquota del 10%** nei limiti ivi previsti.

A maggiore chiarimento allega fotocopia della comunicazione lavori⁽¹⁾ (ovvero denuncia di inizio attività).

Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale fatto o circostanza, che faccia venire meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentirVi l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota, secondo quanto previsto dall'art. 26, c. 1, D.P.R. 26.10.1972, n. 633 e successive modificazioni.

Data ...3.12.2012.....

In fede

Mario Rossi

.....

Nota⁽¹⁾

Qualora i regolamenti edilizi locali prevedano che l'interessato, per le manutenzioni ordinarie, debba comunque inviare una comunicazione.

Tavola n. 2

Interventi di manutenzione straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica

Prestazione di servizi dipendenti da contratto di appalto

Aliquota IVA 10%

Prestazione di servizi aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di **manutenzione straordinaria** di cui all' art. 31, lett. b) legge 457/1978 sugli edifici di **edilizia residenziale pubblica**.

• n. 127 duodecies

Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972

Esempio n. 2



Fac-simile dichiarazione per aliquota IVA agevolata in caso di prestazione di servizi per interventi di manutenzione straordinaria effettuati su edifici di edilizia residenziale pubblica

Spett.le
Alfa S.r.l.
.....
.....

Oggetto: Richiesta di applicazione dell'IVA ad aliquota ridotta.

Il sottoscritto Mario Rossi..... dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'intervento edilizio concernente l'immobile sito in Milano..... rientra nella previsione della voce **127 duodecies** e, pertanto chiede l'applicazione dell'aliquota del 10% sui corrispettivi d'appalto (o subappalto) che andrete a fatturare.

A maggior chiarimento si allega fotocopia della denuncia di inizio attività (o autorizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune di 3.12.2012.....). ⁽¹⁾

Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale fatto o circostanza che faccia venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentirVi l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota, secondo quanto previsto dall'art. 26, c. 1, del D.P.R. 26.10.1972, n. 633 e successive modificazioni.

Data

In fede
Mario Rossi.....

Nota⁽¹⁾

Il capoverso non deve essere inserito nel caso di interventi di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia di cui all'art. 1 della L. 9.01.1991, n. 10 qualora non sia necessario alcun titolo abilitativo.

Tavola n. 3

Interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione

Cessione

Aliquota IVA 10%

Cessioni, **da parte di imprese che hanno effettuato gli interventi**, di fabbricati o porzioni di essi (anche non "Tupini", non prima casa), che hanno subito gli interventi di cui all'art. 31 legge 457, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria [(lett. a) e b) art. 31], nonché la **cessione di beni**, escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la realizzazione degli interventi stessi.

• n. 127 quinquiesdecies.
• n. 127 terdecies.

Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972

Prestazione di servizi dipendenti da contratto di appalto

Aliquota IVA 10%

Relativi alla realizzazione degli interventi di recupero di cui all'art. 31 della Legge 457, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria [lettera a) e b) art. 31], sui fabbricati di ogni genere compresi gli immobili assimilati "Tupini" e su opere di urbanizzazione ed assimilate.

• n. 127 quaterdecies.

Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972

Esempio n. 3



Fac-simile dichiarazione per aliquota IVA agevolata in caso di appalto per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica

Spett.le
Alfa S.r.l.
.....
.....

Oggetto: Richiesta di applicazione dell'IVA ad aliquota ridotta.

Il sottoscritto Mario Rossi..... dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'intervento edilizio concernente l'immobile sito in Milano..... rientra nella previsione della voce **127 quaterdecies** della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 26.10.1972, n. 633 e, pertanto, chiede l'applicazione dell'**aliquota del 10%** sui corrispettivi di appalto (o subappalto) che andrete a fatturare.

A maggior chiarimento si allega fotocopia della concessione rilasciata dal Sindaco del Comune di Milano..... (ovvero la DIA o l'autorizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune di).

Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale fatto o circostanza che faccia venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentirVi l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota, secondo quanto previsto dall'art. 26, c. 1, del D.P.R. 26.10.1972, n. 633 e successive modificazioni.

Data 3.12.2012.....

In fede
Mario Rossi
.....

Tavola n. 4

Opere finalizzate al superamento ed alla eliminazione della barriere architettoniche

Prestazione di servizi dipendenti da contratto di appalto

Aliquota IVA 4%

Relativi alla costruzione di opere direttamente finalizzate al superamento ed alla eliminazione di barriere architettoniche.

• n. 41 ter.

Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972

Esempio n. 4



Fac-simile dichiarazione per aliquota IVA agevolata in caso di appalto per interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche

Spett.le
Alfa S.r.l.
.....
.....

Oggetto: Richiesta di applicazione dell'IVA ad aliquota ridotta.

Il sottoscritto Mario Rossi..... dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità, che le opere interne sull'immobile sito in Milano..... effettuate in ottemperanza della L. 9.01.1989, n. 13 e del decreto del Ministero dei lavori pubblici 14.06.1989, n. 236 presentano le caratteristiche oggettive per poter beneficiare dell'**aliquota IVA del 4%** in virtù di quanto previsto dalla **voce 41 ter** della Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 26.10.1972, n. 633.

A maggior chiarimento si allega fotocopia della comunicazione (o se l'adeguamento richiede la realizzazione di manufatti esterni all'edificio fotocopia della DIA quando ne ricorrano i presupposti o la fotocopia dell'autorizzazione edilizia).

Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale fatto o circostanza che faccia venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentirVi l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota, secondo quanto previsto dall'art. 26, c. 1, del D.P.R. 26.10.1972, n. 633 e successive modificazioni.

Data 3.12.2012.....

In fede
Mario Rossi
.....