

# FISCALISTA ristutturare@edizionimorelli.it

a cura di **MIRCO MION**

**L'ALIQUTA PER LE MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE È AGEVOLATA AL 10%. MA PER APPLICARE CORRETTAMENTE LA NORMA NON SEMPRE È FACILE ORIENTARSI FRA LE AMBIGUITÀ**



compimento di una opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro". Ecco, quindi, in tutta la sua chiarezza, sia la prima limitazione, sia la prima ambiguità: l'aliquota Iva del 10% può essere, infatti, applicata solo alle fatture che derivano da contratti d'appalto e non alle fatture per contratti di cessione di beni o fornitura con posa in opera, laddove quest'ultima veda una prevalenza dell'aspetto fornitura di beni sull'aspetto prestazione d'opera. È inoltre da sottolineare che il criterio, con cui valutare la prevalenza di un aspetto sull'altro, non è quello economico, ma quello funzionale (in questo senso: Cassazione, Sezione II, Civile del 17 gennaio 2014, n.872, secondo cui, come cita la norma, «Oggetto del contratto di appalto è il risultato di un fare, anche se comprensivo di un dare, che può concretarsi sia nel compimento di un'opera che di un servizio che l'appaltatore assume verso il committente dietro corrispettivo, mentre oggetto del contratto di vendita è il trasferimento di un bene a cui può essere connessa un'obbligazione di fare, cioè, l'obbligazione di mettere in opera il bene venduto»).

Meno problematica, ma comunque rilevante, è l'identificazione della tipologia catastale sulla quale si interviene, che deve necessariamente essere residenziale (in questo ambito non valgono le distinzioni tra immobili di lusso - A/1, A/8 ed A/9 - e non di lusso): se l'intervento di manutenzione avviene su di un immobile strumentale (attenzione che gli A/10 Uffici e Studi privati sono considerati tali), l'aliquota Iva da applicarsi è sempre quella ordinaria del 22%. Infine, affrontiamo il problema della tipologia di beni impiegati nell'ambito dell'intervento. Come accennato in precedenza, l'articolo 7, comma 1, lettera b) della Legge 23 dicembre 1999, n. 488 e s.m.i. ha ridotto al 10% l'aliquota Iva applicabile alle prestazioni

relative alla realizzazione, su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, degli interventi di manutenzione. L'agevolazione riguarda la prestazione di servizi complessivamente intesa, per cui si estende anche alle materie prime, ai semilavorati e agli altri beni necessari per i lavori. Ma a condizione che tali "beni" non costituiscano una parte "significativa" del valore delle cessioni effettuate nel quadro dell'intervento. Pertanto, per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'aliquota del 10% si applica sull'intero valore della prestazione se i beni "significativi" (ascensori e montacarichi; infissi esterni ed interni; caldaie; videocitofoni; apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria; sanitari e rubinetteria da bagno; impianti di sicurezza.) non superano il 50% del valore

complessivo della prestazione. Se l'importo dei beni significativi supera il 50% del valore complessivo della prestazione, l'Iva al 10% si applicherà sia sull'importo della prestazione al netto del valore dei beni significativi sia su una quota del valore dei beni significativi, pari al valore della prestazione netta. Sul residuo verrà applicata l'aliquota ordinaria.



## IL PROFILO AGEFIS

L'Agefis è l'Associazione dei Geometri Fiscalisti. Riunisce liberi professionisti, che prestano assistenza fiscale, tributaria e del lavoro nei confronti dei contribuenti, in genere sia nel settore immobiliare che in quello reddituale. Agefis si propone di intraprendere, a beneficio dei propri iscritti, iniziative finalizzate a favorire l'aggregazione, la formazione, l'attività professionale e la tutela dei singoli e legittimi interessi. [www.agefis.it](http://www.agefis.it)



## IVA E MANUTENZIONE

**Se l'intervento edilizio ricade in manutenzione ordinaria, quale aliquota Iva deve essere applicata alle fatture delle ditte esecutrici? E per la straordinaria? (Giuseppe B. Forlì)**

L'applicazione dell'Iva agli interventi edilizi è quasi sempre foriera di perplessità interpretative. Il legislatore ha collegato, infatti, l'applicazione di una pluralità di aliquote di imposta (4%, 10% e 22%) a fattispecie contrattuali non sempre facilmente distinguibili tra loro e facenti capo a un insieme assai variegato di norme, tra l'altro emanate a livelli gerarchicamente diversi (leggi dello Stato,

leggi regionali, regolamenti comunali). Tali norme sono anche riferite ad ambiti che spaziano dalla contrattualistica all'urbanistica, con definizioni che non sempre sono sovrapponibili. Il caso delle manutenzioni (ordinarie o straordinarie che siano) è piuttosto emblematico. Anche se recenti interventi normativi hanno (relativamente) semplificato le cose, rendendo omogenee le aliquote Iva da applicare e fissandole, per entrambe le fattispecie, al 10%. Il problema, o meglio i problemi, consistono, però, nella precisa identificazione contrattuale della prestazione cui applicare la citata aliquota, nella individuazione della tipologia di immobile su cui l'intervento di manutenzione deve essere

eseguito e nella definizione dei beni, che vengono utilizzati nell'intervento. Secondo il legislatore, infatti, l'aliquota Iva agevolata del 10% deve essere applicata alle fatturazioni derivanti da contratti d'appalto (Legge 23 dicembre 1999, n. 488 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato" - Legge finanziaria 2000 - Articolo 7) e quindi a tutti quei contratti (stipulati in forma scritta o verbale) finalizzati alla realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, che fanno riferimento all'articolo 1655 e seguenti del Codice civile, secondo cui "L'appalto è il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il