



QUALI SONO GLI INTERVENTI E LE TIPOLOGIE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che godono dell'Iva agevolata nelle rispetto delle ulteriori condizioni sono:

a) interventi di manutenzione ordinaria, *quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*

b) interventi di manutenzione straordinaria, *le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso*

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, *quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. **Per questa tipologia l'va agevolata spetta senza alcuna data di scadenza, l'applicazione dell'aliquota Iva del 10 per cento** sui lavori dipendenti da contratti di appalto o d'opera relativi alla realizzazione degli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione mentre nel caso di acquisto di beni purchè non trattasi di materie prime e semilavorati, forniti per la realizzazione degli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, individuate dall'articolo 3, lettere c) e d) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Dpr 6 giugno 2001, n. 380. **L'aliquota Iva del 10% si applica, inoltre, alle forniture dei cosiddetti beni finiti**, vale a dire quei beni che, benché incorporati nella costruzione, conservano la propria individualità (per esempio, porte, infissi esterni, sanitari, caldaie, eccetera).*

d) interventi di ristrutturazione edilizia, *quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti*

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, *quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.*



INTERVENTI CHE GODONO DELL'IVA RIDOTTA AL 10% (Parte III, allegata al DPR n.633 del 1972)

Comma 127-terdecies) beni, escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la realizzazione degli interventi di recupero di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, esclusi quelli di cui alle lettere a) (ossia leggasi Manutenzione ordinaria) e b) (ossia leggasi Manutenzione straordinaria) del primo comma dello stesso articolo; In pratica questo è il punto che consente di pagare l'Iva al 10% sui materiali.

Comma 127-quaterdecies) prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione di case di abitazione di cui al numero 127 undecies) e alla realizzazione degli interventi di recupero di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, esclusi quelli di cui alle lettere a) e b) del primo comma dello stesso articolo; In pratica questo è il punto che conferisce l'Iva agevolata ai lavori escluse le manutenzioni ordinarie e straordinarie

Comma 127-quinquiesdecies) fabbricati o porzioni di fabbricati sui quali sono stati eseguiti interventi di recupero di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, esclusi quelli di cui alle lettere a) e b) del primo comma dello stesso articolo, ceduti dalle imprese che hanno effettuato gli interventi; In pratica questa disciplina i casi di cessioni delle case o di porzioni di fabbricati

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Leggendo questi articoli sarete portati a pensare che gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non godono dell'Iva al 10 per cento ma non è così in quanto ci viene in soccorso **la Legge 488 del 1999 che conferisce anche a questi l'Iva agevolata ma secondo altre regole.** Il DM infatti estende anche alle lettere a) e b) l'applicazione dell'Iva agevolata al 10 per cento purché effettuata nell'ambito di fabbricati a prevalente destinazione significativa e più precisamente:

- Singole unità immobiliari classificate come A esclusi gli A10 ufficio indipendentemente dall'utilizzo
- Pertinenze immobiliari come cantine box soffitte garage anche ubicate in edifici destinati prevalentemente ad usi diversi
- Edifici di edilizia residenziale pubblica adibiti a dimora dei soggetti privati
- edifici destinati a residenza statale di collettività orfanotrofi, brefotrofi ecc
- Sono esclusi invece negozi, uffici, e simili che non hanno destinazione abitativa prevalente.
- ascensori e montacarichi;
- infissi esterni ed interni;
- caldaie;
- video citofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetterie da bagno



IN SINTESI COME FARE A PRENDERE L'IVA AL 10

Li'va al 10% si applica a tutte le prestazioni di servizi relativi a interventi di recupero edilizio senza alcuna data di scadenza ed in particolare alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto o d'opera relativi alla realizzazione degli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione

compresi anche l'acquisto di beni, con esclusione di materie prime e semilavorati, forniti per la realizzazione degli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, individuate dall'articolo 3, lettere c) e d) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Dpr 6 giugno 2001, n. 380.

L'aliquota Iva del 10% si applica, inoltre, alle forniture dei cosiddetti beni finiti, vale a dire quei beni che, benché incorporati nella costruzione, conservano la propria individualità (per esempio, porte, infissi esterni, sanitari, caldaie, eccetera).

L'agevolazione spetta sia quando l'acquisto è fatto direttamente dal committente dei lavori, sia quando ad acquistare i beni è la ditta o il prestatore d'opera che li esegue.

ANCHE L'ACQUISTO DEI MATERIALI E' AGEVOLATO

L'acquisto dei materiali godono dell'Iva ridotta "solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto. Tuttavia, quando l'appaltatore fornisce beni di valore significativo, l'aliquota ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi. Tale limite di valore deve essere individuato sottraendo dall'importo complessivo della prestazione, rappresentato dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, il valore dei beni significativi."

I materiali che rientrano nell'ambito di applicazione sono quelli individuati nel decreto 29 dicembre 1999 "Individuazione dei beni costituenti parte significativa del valore delle forniture effettuate nel quadro degli interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera b), della legge n. 488 del 1999. (GU Serie Generale n.306 del 31-12-1999)."

Per fare una sintesi l'agenzia delle entrate cita ad esempio ascensori e montacarichi, infissi esterni e interni, caldaie, video citofoni, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria e sanitari e rubinetteria da bagni impianti di sicurezza.

Su questi beni significativi, quindi, l'aliquota agevolata del 10% si applica solo sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi.

Non si applica invece l'iva agevolata nel caso di materiali o ai beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori, ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal committente, alle prestazioni professionali, anche se effettuate nell'ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio o alle prestazioni di servizi resi in esecuzione di subappalti alla ditta esecutrice dei lavori. In tal caso, la ditta subappaltatrice deve fatturare con l'aliquota Iva ordinaria del 22% alla ditta principale che, successivamente, fatturerà la prestazione al committente con l'Iva al 10%, se ricorrono i presupposti per farlo".

Dovrà pertanto essere inquadrato nell'ambito di un contratto di appalto.



In pratica quindi se temete il ricarico della ditta sui materiali ve li scegliete voi e vi fate fare il preventivo dalla ditta e ve li fate inserire nel capitolato che firmerete. Quindi dovrete però dotare la ditta della disponibilità sperando che non fugga all'estero (rappresenta solo una mia paura provata al momento ma non conosco vicende in passato o esempi di questo tipo) con i vostri soldi oppure se trovate una disposta ve li anticipa per vostro conto. Questo per far sì che a loro la fattura arriverà con Iva al 10 per cento. Per l'individuazione delle tipologie di lavori che sono classificabili come manutenzione ordinaria e straordinaria vi indico sia la circolare n. 57/E-III-29636 del 24 febbraio 1998 in cui sono riepilogati con tanti esempi che vi possono aiutare sia l'elenco in excell che vi indico nell'articolo dedicato all'elenco delle manutenzioni ordinarie e straordinarie.

ACQUISTO DI MATERIALI CON IVA AL 10%

Nella norma vista sopra riguardante i materiali si dice che l'aliquota agevolata del 10% si applica solo i quali fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni...ma che significa? Facciamo un esempio:

Esempio

Se rifate un bagno e il costo della manodopera è 10 mila e i materiali per 3 mila di materiali il valore dei beni ossia dei materiali potrà scontare l'Iva ridotta solo fino a concorrenza del valore della manodopera di 10 mila euro. In questo caso essendo inferiore il valore dei materiali scontreranno tutti l'Iva ridotta.

A questo punto ci si afferma che le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione di case di abitazione di cui al numero 12 undecies) e alla realizzazione degli interventi di recupero di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, esclusi quelli di cui alle lettere a) e b) viste sopra ossia manutenzione ordinaria e straordinaria del primo comma dello stesso articolo.

ADEMPIMENTI DICHIARATIVI PER L'APPLICAZIONE DELL'IVA AL 10 PER CENTO

Non ne sono previsti di rilievo rispetto a avviene per la fruizione della detrazione fiscale del 50% (ex 36%). Alcuni richiedono una autocertificazione del possesso dei requisiti.