



Studio Tecnico Geometri SAPINO Giuseppe e PEDERZANI Fabio

Via Pollano, 26 – 12033 MORETTA (CN) - tel. 0172.94169 fax 0172.917563

mail: gsapino@geosaped.com fpederzani@geosaped.com

P.E.C.: giuseppe.sapino@geopec.it fabio.pederzani@geopec.it

www.geosaped.com

**L'applicazione dell' IVA agevolata
del 10% per le opere di
MANUTENZIONE ORDINARIA E
MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Ed. 02 del 30/12/2017

1. Definizione degli interventi

Manutenzione ordinaria

Gli interventi di **manutenzione ordinaria** (art. 31, lett. a), del D.P.R. 380/2001) sono quelli relativi alla riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché quelle necessarie ad integrare e **mantenere in efficienza** gli impianti tecnologici esistenti.

Sono assimilate alle manutenzioni ordinarie le **piccole riparazioni** del fabbricato e dei relativi impianti .

Manutenzione straordinaria

Gli interventi di **manutenzione straordinaria** art. 3, lett. b), del D.P.R. 380/2001) sono quelli che riguardano 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, purché **non alterino i volumi** e le superfici delle singole unità immobiliari e **non comportino modifiche di destinazione d'uso** dell'immobile.

Gli eventuali interventi di manutenzione ordinaria eseguiti come complemento necessario di un intervento di manutenzione straordinaria, sono «assorbiti» in tali ultimi interventi (vedasi precisazione Ris.Min. 1.2.1990, n. 551463).



La distinzione fra i due gradi di “manutenzione” non è sempre facilissima, ed ha portato più volte ad interpretazioni contrastanti anche da parte della giurisprudenza e dell’amministrazione finanziaria.

Essa ha importanza per individuare il tipo di provvedimento autorizzativo prescritto:

- **manutenzione ordinaria:** nessun titolo abilitativo e nessuna comunicazione [art. 6, comma 1. lett. a) del D.P.R. 380/2001]
- **manutenzione straordinaria, purché le opere non riguardino le parti strutturali dell’edificio:** obbligo di presentazione al Comune della “comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera” asseverata da un tecnico abilitato [art. 6, comma 2. lett. a) e comma 4. del D.P.R. 380/2001]
- **manutenzione straordinaria, comprendente lavori che riguardano le parti strutturali dell’edificio:** obbligo di presentazione al Comune della “segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)” [art. 22, comma 1. del D.P.R. 380/2001]

Tuttavia, in base alle attuati normative fiscali, tale distinzione non assume incidenza ai fini dell’applicazione dell’IVA.

2. Applicazione dell’aliquota agevolata del 10%

L’applicazione dell’aliquota agevolata del 10% in un primo momento aveva carattere temporaneo. Soltanto dopo ripetute proroghe ne è stata definitivamente prevista l’applicazione a regime con la L. 23.12.2009, n.191 (Finanziaria 2010).

- A differenza degli interventi di restauro e ristrutturazione (che sono agevolati a prescindere dall’immobile in cui sono eseguiti, e quindi anche per interventi operati su immobili strumentali) gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sono soggetti all’aliquota del **10% solamente** se eseguiti su immobili a **prevalente destinazione abitativa**, e relative pertinenze, con esclusione di quelli a diversa destinazione.

- Ancora a differenza degli interventi di restauro e ristrutturazione ((per i quali l'agevolazione si applica anche alle cessioni di «beni finiti» forniti per tali interventi (n.127-terdecies, Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972)) le manutenzioni ordinarie e straordinarie agevolate sono **solamente quelle relative ai contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione degli interventi stessi** (n. 127-quaterdecies, Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972)
- L'applicazione dell'aliquota del 10% trova inoltre una forte limitazione laddove, nell'ambito della realizzazione dell'intervento, siano forniti **beni cosiddetti «significativi»**, il cui valore superi il 50% del valore della prestazione.
- **Non si applica** l'aliquota agevolata per le prestazioni rese da professionisti (geometra, architetto, ingegnere, ecc.)
- **Non si applica** l'aliquota agevolata per le prestazioni relative a contratti di subappalto (Circolare del Ministero delle Finanze (CIR) n. 71 /E del 7 aprile 2000)

3. Fabbricati a prevalente destinazione abitativa

Secondo la Circolare Ministeriale 29.12.1999, n. 247/E, sono considerati fabbricati a prevalente destinazione abitativa:

- le unità immobiliari, e relative pertinenze, accatastate nella categoria A, esclusi i fabbricati A/10, indipendentemente dall'utilizzo degli stessi;
- gli interi edifici che abbiano oltre il 50% della superficie dei piani sopra terra destinati ad abitazione privata, nel qual caso l'agevolazione si estende anche alle parti comuni dell'edificio.

Inoltre, per effetto di quanto contenuto nella Circolare Ministeriale 7.4.2000, n. 71/E, sono agevolati anche gli interventi eseguiti sui seguenti immobili:

- edifici di edilizia residenziale pubblica, caratterizzati dalla prevalenza della destinazione ad abitazione di soggetti privati;
- edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso, ai sensi dell'art. 1, della Legge 19.7.1961, n. 659, a condizione che le stesse costituiscano stabile residenza di collettività;
- parti comuni relative ai locali non abitativi, situati in edifici a prevalente destinazione abitativa privata, restando invece esclusi gli interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari non abitative;
- pertinenze di unità immobiliari classificate nella categoria A, anche se l'intervento è eseguito esclusivamente sulla pertinenza, ovvero se la stessa è situata in un edificio che non ha prevalente destinazione abitativa.

4. Beni significativi

In via generale, l'aliquota ridotta del 10% si applica sul valore intero della prestazione inerente all'appalto, e quindi anche alla cessione di beni con posa in opera.

Tuttavia, al fine di evitare che l'aliquota del 10% si applichi anche alle cessioni di beni, il legislatore ha introdotto delle **limitazioni all'applicazione dell'agevolazione** laddove per l'esecuzione della prestazione siano impiegati beni cosiddetti «significativi», **il cui valore supera il 50% dell'intero corrispettivo**.

Tali **beni sono tassativamente elencati nel D.M. 29.12.1999**, e si tratta dei seguenti:

- ascensori e montacarichi;
- infissi esterni ed interni;
- caldaie;
- videocitofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetterie da bagno;
- impianti di sicurezza.

L'elenco si deve intendere tassativo, vale a dire che, se un bene non rientra in questo elenco, non può essere considerato un bene significativo.

Si consiglia tuttavia di prestare particolare attenzione a quei prodotti che, anche se non hanno lo stesso identico nome, hanno la medesima funzione di quelli elencati e pertanto potrebbero essere ugualmente considerati "significativi" in caso di accertamento.

La norma dice che per i beni significativi in edilizia "l'aliquota IVA ridotta si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni".

Questo vuole dire che il trattamento IVA dei beni significativi si deve ripartire in due parti:

- una parte soggetta all'aliquota agevolata in edilizia del 10%
- una parte soggetta all'aliquota ordinaria del 22%.

In particolare:

- l'IVA al 10% va applicata al valore della manodopera e fino al medesimo valore del bene significativo;
- il valore del bene eccedente la prestazione di manodopera va, invece, assoggettata all'aliquota del 22%.

Si rileva, pertanto, che per le operazioni in esame è la **posa in opera** che determina l'aliquota sulla fornitura del bene principale, e che solo chi esegue materialmente l'intervento può applicare l'aliquota ridotta a tutto l'intervento, compresa la fornitura dei beni.

Ne consegue che, per le opere di manutenzione straordinaria e/o ordinaria, l'aliquota ridotta per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria **non può essere applicata in alcun modo dai rivenditori** di beni, materie prime e semilavorate, che sono successivamente impiegati per l'esecuzione della prestazione da parte dell'acquirente degli stessi, né per le cessioni in capo al cliente finale, né in capo all'impresa che esegue l'intervento.

5. Come fare la fattura

I lavori hanno comportato la fornitura di beni significativi elencati nel D.M. 29.12.1999, il cui valore è superiore al 50% dell'intera prestazione ?	
NO	SI
<p style="text-align: center;">l'aliquota del 10% si applica all'intero corrispettivo previsto per l'intervento di manutenzione</p> <p style="text-align: center;"><u>Ad esempio:</u> € 16.000 con Iva 10%</p>	<p style="text-align: center;">In tale ultimo caso, è necessario scomporre l'intero corrispettivo nel seguente modo:</p> <p>a) Corrispettivo della prestazione al netto del valore dei beni significativi aliquota 10%</p> <p>b) Quota del valore dei beni significativi corrispondente al valore della prestazione di cui al punto a) aliquota 10%</p> <p>c) Corrispettivo residuo del valore dei beni significativi aliquota 22%</p> <p style="text-align: center;"><u>Ad esempio:</u></p> <p>Si supponga un intervento di manutenzione ordinaria che preveda quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - corrispettivo totale dell'intervento: € 16.000 di cui: - valore dei beni significativi: € 10.000 <p>Con riferimento alla tabella sopra riportata, il corrispettivo deve essere suddiviso come segue:</p> <p>a) posa in opera e materiali con Iva 10% = € 16.000 – € 10.000 = € 6.000</p> <p>b) quota sui beni significativi con Iva 10% = € 6.000</p> <p>c) residua quota beni significativi con Iva 22% = € 4.000</p>

Se vengono pagati acconti, il limite di valore dei beni significativi su cui applicare l'aliquota IVA al 10% non va calcolato in proporzione al singolo pagamento, ma all'intero corrispettivo pattuito.

Anche la fattura relativa al pagamento di un acconto deve quindi evidenziare il valore dei beni significativi corrispondente alla quota di corrispettivo pagato, con indicazione sia della parte di valore dei beni significativi assoggettata a IVA al 10% sia della parte con IVA al 22%.

Con riferimento al caso riportato nell'esempio di cui sopra, dov'è previsto un importo imponibile complessivo di €16.000, nel caso in cui venga concordato un acconto del 40%, occorrerà applicare tale percentuale ai vari importi sulla fattura relativa all'acconto, ottenendo così:

- la quota imponibile dell'acconto imputabile al bene significativo (40% di € 10.000 = € 4.000);
 - la quota imponibile dell'acconto imputabile alla posa in opera e ai materiali (40% di € 6.000 = € 2.400);
 - la quota parte imponibile dell'acconto imputabile al bene significativo da assoggettare al 10% (40% di 6.000 = € 2.400);
 - la quota parte imponibile dell'acconto imputabile al bene significativo da assoggettare al 22% (40% di € 4.000 = €1.600);
- Ai fini dell'applicazione dell'IVA agevolata al 10% sulle manutenzioni, sulle fatture emesse dall'1/1/2008 non è più richiesta l'indicazione del costo della manodopera, indicazione che dal 14/5/2011 non è più necessaria neanche ai fini della fruizione della detrazione del 50% (già 46% e 41%) per gli interventi di recupero o del 65% (già 55%) per gli interventi diretti al risparmio energetico.

6. Come richiedere l'applicazione dell'aliquota agevolata 10%

Per vedersi riconoscere in fattura l'aliquota del 10% è necessario che il committente fornisca all'impresa una dichiarazione con la quale egli si assume la responsabilità per l'aliquota IVA ridotta applicata, che può essere redatta secondo gli schemi sotto riportati.

L'impresa è tenuta a conservare detta dichiarazione per esibirla all'amministrazione finanziaria in caso di accertamento fiscale.

La dichiarazione resa dal committente, pur non esonerando completamente l'impresa da un'eventuale contestazione dell'amministrazione finanziaria per l'errata applicazione dell'aliquota IVA ridotta del 10%, è importante per **qualificare i lavori** edilizi come "manutenzione ordinaria e/o manutenzione straordinaria" e per confermare che il fabbricato su cui si effettuano i lavori ha una **destinazione abitativa**.

=====



SAPINO geom. Giuseppe

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n° 1810

Da 35 anni opera nel campo dell'edilizia in qualità di progettista e direttore dei lavori di edifici residenziali, produttivi ed agricoli, di consulente per imprese e privati, di compravendite, locazioni ed investimenti immobiliari in genere.

RICHIESTA DI APPLICAZIONE DELL'IVA AD ALIQUOTA 10%

MANUTENZIONE ORDINARIA
DI FABBRICATO A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA

Spett.le ditta
.....
.....

Il sottoscritto, codice fiscale:
residente a, in qualità di soggetto privato, **dichiara** sotto la sua esclusiva responsabilità che l'intervento edilizio concernente il fabbricato di **abitazione** sito nel Comune di Via è un intervento di **manutenzione ordinaria** - articolo 31, comma 1, lett. a), legge 457 del 5 agosto 1978 (ora trasfuso nell'articolo 3, comma 1, lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380) .

Chiede pertanto l'applicazione dell'aliquota del 10% sui corrispettivi d'appalto che andrete a fatturare (art. 2 comma 11 Legge n.191 del 23-12-2009 - legge Finanziaria 2010).

Ricorda che, in presenza di manutenzioni in cui è prevista la fornitura di beni cosiddetti "significativi", intesi per tali quei beni che hanno un valore preponderante rispetto all'appalto complessivo, l'aliquota IVA del 10% non può essere applicata sull'intero valore dell'appalto medesimo, ma solo fino a concorrenza dell'importo della manodopera necessaria per l'installazione del bene significativo.

Precisa inoltre che per l'intervento in oggetto, ai sensi dell'art.6 comma 1. del DPR 380/2001, non è richiesto alcun titolo abilitativo.

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, comma 1, del D.P.R. 633 del 26 ottobre 1972 e successive modificazioni.

Data

Firma

=====

RICHIESTA DI APPLICAZIONE DELL'IVA AD ALIQUOTA 10%

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA
DI FABBRICATO A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA**

Spett.le ditta
.....
.....

Il sottoscritto, codice fiscale:
residente a, in qualità di soggetto privato, **dichiara** sotto la sua esclusiva responsabilità che l'intervento edilizio concernente il fabbricato di **abitazione** sito nel Comune di Via è un intervento di **manutenzione straordinaria** - articolo 31, comma 1, lett. b), legge 457 del 5 agosto 1978 (ora trasfuso nell'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380) .

Chiede pertanto l'applicazione dell'aliquota del 10% sui corrispettivi d'appalto che andrete a fatturare (art. 2 comma 11 Legge n.191 del 23-12-2009 - legge Finanziaria 2010).

Ricorda che, in presenza di manutenzioni in cui è prevista la fornitura di beni cosiddetti "significativi", intesi per tali quei beni che hanno un valore preponderante rispetto all'appalto complessivo, l'aliquota IVA del 10% non può essere applicata sull'intero valore dell'appalto medesimo, ma solo fino a concorrenza dell'importo della manodopera necessaria per l'installazione del bene significativo.

A maggior chiarimento allega la fotocopia della "comunicazione di inizio lavori" presentata al Comune di prot. in data ai sensi dell'art.6 comma 2. del DPR 380/2001 .

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, comma 1, del D.P.R. 633 del 26 ottobre 1972 e successive modificazioni.

Data

Firma

=====