

OGGETTO: IVA agevolata per interventi di manutenzione edilizia

Ad ulteriore precisazione di quanto esposto nella precedente circolare n. 46, si indica quanto segue:

1. l'agevolazione è disposta per gli interventi che ricadono nelle ipotesi di cui ai numeri 1, 2, 3, e 4 dell'art. 31 della legge 457/78 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia): la legge finanziaria fa espressamente salve le altre agevolazioni esistenti, per cui rimane al 10% l'aliquota per manutenzione straordinaria di immobili ad uso pubblico e per interventi di restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
2. l'agevolazione, di fatto, introduce novità solo per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria su immobili privati;
3. l'agevolazione si applica solo ad immobili a prevalente destinazione abitativa, cioè:
 - per singoli immobili compresi nelle categorie catastali da A/1 ad A/11 ad uso privato, esclusi gli uffici (A/10);
 - per fabbricati nei quali almeno il 50% della superficie fuori terra sia destinata ad abitazione privata;
4. sono esclusi dall'agevolazione le manutenzioni ordinarie su immobili ad uso pubblico;
5. la norma ha lo scopo di agevolare le pure prestazioni di servizio, per cui viene stabilito un meccanismo correttivo, da applicare se nel valore dell'intervento i beni costituiscono una parte rilevante (cosiddetti "beni significativi"): qualora l'intervento di manutenzione comprenda l'installazione di tali beni significativi, allora l'aliquota ridotta si applica solo sul valore della prestazione e sul valore della prestazione che equivale al valore dei beni significativi stessi, applicando l'IVA ordinaria del 20% sul residuo; ad esempio, se il valore complessivo dell'intervento è di 10.000 ed include beni "significativi" per 6.000, allora su:
10.000 - 6.000 = 4.000, pari al valore della prestazione, si applica l'IVA al 10%;
4.000, pari al valore dei beni che equivale al valore della prestazione, si applica l'IVA al 10%;
2.000, pari al valore dei beni che eccede il valore della prestazione, si applica l'IVA al 20%;
la fattura deve esplicitamente riportare il prezzo dell'intervento al netto del valore dei beni significativi, la parte di questo valore eventualmente assoggettata ad aliquota 10% e la parte assoggettata ad aliquota normale, oltre alla norma agevolativa (art. 7 legge 488/99);
6. un bene è definito come significativo non tanto in termini di valore rispetto al valore totale dell'intervento, ma in base alla propria natura: il d.m. del 29/12/1999 ha stabilito che si considerano "significativi": ascensori e montacarichi, infissi interni ed esterni, caldaie, videocitofoni, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria, sanitari e rubinetterie da bagno, impianti di sicurezza; la suddivisione dell'esempio precedente, pertanto, è valida se i beni (di valore 6.000) sono compresi in questo elenco tassativo, mentre non vale – e si applica l'aliquota del 10% sull'intero valore dell'intervento (10.000) – se i beni installati non ricadono in questa lista.