

QUALCHE CHIARIMENTO IN TEMA DI IVA AGEVOLATA

Per capire **quando applicare l'IVA al 10%** (o addirittura al 4%) e **quando al 22%**, è necessario preliminarmente **distinguere i due ambiti principali nei quali si eseguono i lavori**: interventi eseguiti su appartamenti e immobili a prevalente destinazione abitativa (pertinenze comprese) e quelli fatti su edifici a destinazione non abitativa, a uso diverso o, comunque, nei quali la funzione residenziale non è prevalente.

Lavori eseguiti su immobili a prevalente destinazione residenziale, pertinenze comprese.

Se i lavori edilizi vengono effettuati su edifici in cui la funzione abitativa è quella principale, **l'IVA agevolata al 10%** si applica nei seguenti casi:

- l'acquisto di materiali (piastrelle, pitture, laterizi, ecc.) per interventi di recupero edilizio, purché la posa in opera sia effettuata dal rivenditore;
- l'acquisto di beni finiti (sanitari, caldaie, termosifoni, ecc.) per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché la posa in opera sia effettuata dal rivenditore;
- l'acquisto di beni finiti per lavori di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo, anche senza posa in opera da parte del rivenditore;
- le prestazioni di servizi eseguiti sulla base di contratti di appalto per interventi di recupero edilizio di qualsiasi tipologia.

In un caso specifico, inoltre, **l'IVA agevolata è al 4%**. Si tratta di tutti i lavori che hanno come obiettivo l'eliminazione delle barriere architettoniche come la messa a norma di un ascensore per consentire l'uso ai disabili o l'installazione di un servo scala o l'abbattimento di gradini per la sostituzione con scivoli.

L'aliquota **IVA ordinaria al 22%**, invece, si applica sempre per il pagamento degli onorari dei professionisti eventualmente coinvolti nei lavori (direttore lavori, il tecnico che redige un ACE, il coordinatore per la sicurezza e qualsiasi altro professionista che presta la propria opera intellettuale a favore del committente).

Gli altri casi in cui si applica l'IVA al 22% sono l'acquisto di materiali e beni diversi dai beni finiti quando non c'è posa in opera da parte del rivenditore e l'acquisto di beni finiti per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche in questo caso quando l'acquisto è diretto da parte del committente presso il negozio o il deposito di materiali edili.

Lavori eseguiti su immobili non a prevalente destinazione residenziale.

Se i lavori edilizi vengono effettuati su edifici in cui la funzione abitativa non è quella principale, **l'IVA agevolata al 10%** si applica nei seguenti casi:

- acquisto di beni finiti (sanitari, condizionatori, caldaie, termosifoni, ecc.) anche senza posa in opera da parte del rivenditore per tutti i lavori di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo;
- – le prestazioni di servizi eseguiti sulla base di contratti di appalto per interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo.

L'IVA ordinaria al 22% si applica, invece, alle prestazioni di servizi corrisposti sulla base di contratti d'appalto per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Piccoli interventi edilizi,

che rientrano nell'ambito della manutenzione ordinaria e che **godono di un regime IVA agevolato al 10%** grazie al venire meno della distinzione tra piccoli e grandi interventi (legge 488/1999) e alla stabilizzazione dell'IVA agevolata in edilizia per tutti gli interventi, **purché realizzati su edifici a prevalente destinazione abitativa privata.**

Possiamo definire *piccoli lavori* quelli che rientrano nella classificazione della manutenzione ordinaria definita in maniera rigorosa dalla lettera *a)* dell'articolo 3 del DPR 380/2001, il Testo Unico Edilizia. In maniera sintetica, possiamo definire i lavori di manutenzione ordinaria tutti quegli interventi che sono mirati al mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici e che si qualificano essenzialmente come **riparazione dell'esistente.**

E allora ecco un elenco non esaustivo ma significativo di tali opere che, se eseguite su fabbricati a prevalente destinazione abitativa fruiscono dell'aliquota al 10% nel regime dell'IVA agevolata in edilizia:

1. tinteggiatura delle pareti
2. sostituzione dei sanitari del bagno (WC, lavabi, vasche, ecc.)
3. riparazione o sostituzione di parti degli impianti tecnologici di un immobile (impianto elettrico, impianto termico, impianto idrico)
4. impermeabilizzazione delle coperture
5. riparazione di intonaci e rivestimenti danneggiati

A questo elenco si possono aggiungere anche le attività di revisione periodica degli impianti di riscaldamento (sia condominiali che autonomi), come ha specificato recentemente l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 15/2013

Dichiarazioni committente

E' necessario che l'impresa che effettua i lavori edili (anche quelli di manutenzione ordinaria, per i piccoli lavori edili) chieda al committente una **dichiarazione con la quale quest'ultimo si assume la responsabilità per l'aliquota IVA ridotta** applicata.

Si possono scaricare i modelli di tali dichiarazioni:

- Dichiarazione per applicazione aliquota IVA agevolata costruzione prima casa
- Dichiarazione per applicazione aliquota IVA agevolata beni finiti
- Dichiarazione per applicazione aliquota IVA agevolata prestazioni di servizi di contratto appalto edifici, legge Tupini
- Dichiarazione per applicazione aliquota IVA agevolata prestazioni di servizi di contratto appalto per manutenzione ordinaria e straordinaria
- Dichiarazione per applicazione aliquota IVA agevolata per l'abbattimento o il superamento delle barriere architettoniche

Per approfondimenti vedi anche i seguenti documenti più aggiornati e completi:

- [Ristrutturazioni edilizie, guida alle agevolazioni fiscali](#) – a cura dell'Agenzia delle Entrate (gennaio 2014)
- [L'IVA agevolata in edilizia, vademecum operativo](#) – a cura di ANCE Como (novembre 2011)