

STUDIO MARCOZZI

DOTTORI COMMERCIALISTI

20121 MILANO - VIA FOSCOLO, 4

TEL. 02-874163 FAX 02-72023745

email: studio.marcozzi@tin.it

Luigi Marcozzi, Revisore Contabile
Attilio Marcozzi, Revisore Contabile

Milano, 8 marzo 2004

CIRCOLARE N. 7/2004

IVA AGEVOLATA EDILIZIA - aggiornamento

La presente circolare costituisce un aggiornamento della nostra precedente circolare n.6/2004 del 30.01.2004 a seguito delle modifiche introdotte con la legge 27 febbraio 2004 n.47 di conversione del decreto legge n. 355 del 2003.

Di fatto sono stati reintrodotti i “vecchi” incentivi fiscali per il recupero del patrimonio edilizio con l'estensione al 2005: dal 1° gennaio lo sconto IRPEF per le manutenzioni si riduce dal 41% al 36%, mentre diminuisce anche il tetto di spesa (48mila Euro invece di 60mila). Viene, inoltre, reintrodotta -in modo retroattivo- l'aliquota IVA agevolata del 10% sulle “prestazioni fatturate dal primo gennaio 2004”.

Detrazione 36%

Lo sconto fiscale del 36% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art.1 della legge 27 dicembre 1997 n.449 compete, per le spese che saranno sostenute nel periodo 2004-2005, per un ammontare complessivo non superiore a 48mila Euro da ripartire in 10 quote annuali di pari importo.

Qualora gli interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati nel corso dell'anno agevolato consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati successivamente al 1° gennaio 1998, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione, si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni.

Con la proroga al 2005 il beneficio fiscale del 36% si applica anche in caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti entro il 31.12.2005 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedono alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30.06.2006. La detrazione IRPEF è pari al 36% di un ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita o assegnazione dell'immobile, con un limite massimo di 48mila Euro.

IVA agevolata

Come detto, è stata reintrodotta l'aliquota IVA del 10% sulla manutenzione ordinaria e

STUDIO MARCOZZI

straordinaria (rispettivamente lettere *a* e *b* dell'art.31 della legge 457/1978).

Non è stato ancora chiarito come regolarizzare la posizione di chi ha effettuato i lavori nei primi due mesi del 2004: i contribuenti, infatti, con la reintroduzione dell'aliquota agevolata al 10% hanno titolo per richiedere l'IVA versata in eccesso; l'unica procedura possibile dovrebbe essere l'emissione di una nota di accredito a norma dell'art. 26 DPR 633/72.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di edifici a prevalente destinazione abitativa, l'aliquota da applicare alle prestazioni effettuate in base a contratti di appalto è del **10%** (mentre nell'acquisto di beni finiti è del **20%**), per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica (lettere *c*, *d* ed *e* dell'art.31 della legge 457/1978) l'aliquota da applicare ai contratti di appalto e all'acquisto dei beni finiti è del **10%** (voce 127 terdecies e 127 quaterdecies tabella A parte III allegata al DPR 633/1972).

Gli interventi di manutenzione straordinaria effettuati su edifici di edilizia residenziale pubblica limitatamente, tuttavia, alle sole prestazioni di servizi (voce 127 duodecies tabella A parte III allegata al DPR 633/1972) con IVA al **10%**.

La distinzione tra i diversi interventi di manutenzione non è semplice¹; a ciò si aggiunga che i permessi rilasciati dai Comuni per l'effettuazione dei lavori sono diversi a seconda dell'intervento: la Dia, in genere, è necessaria per gli interventi di manutenzione straordinaria e quelli di restauro e di risanamento conservativo, mentre per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per quelli di ristrutturazione edilizia che portino a un fabbricato in parte o in tutto diverso dal precedente occorre il permesso a costruire.

In sintesi:

Edifici a prevalente destinazione abitativa	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	lettere a) e b) art.31 legge n.457/1978	- contratti di appalto - acquisto di beni finiti	10% 20%
Edifici di edilizia residenziale pubblica	Interventi di manutenzione straordinaria	lettera b) art.31 legge n.457/1978	- prestazioni di servizi	10%
Qualsiasi edificio	Interventi di restauro e risanamento conservativo di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica	lettere c), d) e e) art.31 legge n.457/1978	- contratti di appalto - acquisto di beni finiti	10% 10%

¹ Si fornisce di seguito una breve descrizione delle varie tipologie di cui all'art.31 della legge 457/1978:

- lett. *a*) **manutenzione ordinaria**: riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- lett. *b*) **manutenzione straordinaria**: rinnovazione e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, realizzazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza alterare volumi e superfici delle unità immobiliari e senza modifiche della destinazione d'uso;
- lett. *c*) **restauro e risanamento conservativo**: interventi nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio. 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;
- lett. *d*) **ristrutturazione edilizia**: trasformazione degli edifici con opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Il nuovo Testo unico dell'edilizia include la demolizione e ricostruzione secondo la stessa sagoma e volumetria;
- lett. *e*) **ristrutturazione urbanistica**: sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, con insieme sistematico di interventi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

STUDIO MARCOZZI

Per quanto riguarda, in particolare, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere *a* e *b* dell'art.31 della legge 457/1978), l'agevolazione IVA del 10% riguarda solo gli edifici a prevalente destinazione abitativa e le sole prestazioni di servizi aventi a oggetto la realizzazione degli interventi, per cui le cessioni di "beni finiti" non sono interessate dall'aliquota ridotta del 10%. L'agevolazione, inoltre, non si applica alle prestazioni rese da professionisti (architetti, geometri, etc.).

L'applicazione dell'aliquota agevolata si riferisce alla prestazione di servizi intesa nel suo complesso e si estende, quindi, anche alle forniture delle materie prime e semilavorate e degli altri beni necessari per i lavori, a condizione:

- che non vengano forniti da un soggetto diverso da quello che esegue la prestazione o che non vengano acquistati direttamente dal committente dei lavori;
- che tali beni non costituiscano una parte significativa del valore delle cessioni effettuate nel quadro dell'intervento. Per i beni che invece costituiscono una parte significativa di detto valore l'aliquota ridotta si applica solo fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di recupero e quello dei beni stessi.

Al fine di semplificare l'applicazione pratica dell'agevolazione, con il decreto ministeriale del 29 dicembre 1999 sono stati individuati a titolo tassativo i seguenti beni per i quali ricorre la definizione di "valore significativo":

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

Allo scopo di definire meglio il comportamento da seguire in occasione di interventi nei quali vengono forniti beni rientranti tra quelli indicati in precedenza, si fornisce il seguente esempio:

- un contribuente si avvale di un'impresa per la ristrutturazione dei bagni nel proprio appartamento. Il preventivo proposto ed approvato prevede una spesa complessiva (al netto di IVA) di € 18.000 costituita da: fornitura di sanitari e rubinetterie per € 10.000; altri materiali per €3.000 e mano d'opera per €5.000;
- per la fornitura del bene di "valore significativo" (sanitari e rubinetterie per € 10.000), l'aliquota ridotta si applica per la parte pari alla differenza tra il valore complessivo dell'intervento e quello del bene stesso, quindi su €8.000 (=18.000-10.000);
- l'aliquota del 10% si applicherà pertanto sugli € 8.000 della fornitura "significativa" e sui residui € 8.000 (altro materiale e mano d'opera). Sugli € 2.000 restanti graverà invece l'aliquota ordinaria del 20%.

Quando la fornitura comprende beni cosiddetti di "valore significativo", ed è necessario procedere al calcolo illustrato in precedenza, all'atto della fatturazione occorre indicare distintamente la parte del valore dei beni stessi cui è applicabile l'aliquota ridotta e l'eventuale parte soggetta invece all'aliquota del 20%.

STUDIO MARCOZZI

* * *

A Vostra disposizione per ulteriori chiarimenti, porgiamo cordiali saluti.