

## Lo sai che...

## Aliquote IVA sugli interventi di recupero edilizio

### Lo sai che l'aliquota IVA nelle manutenzioni e ristrutturazioni è assai articolata?

#### INTERVENTI DI RECUPERO (art. 3 DPR 380/2001: ex art. 31 L. 457/78)

- a) **Manutenzione ordinaria:** opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **Manutenzione straordinaria:** opere e 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Anche frazionamento /accorpamento di u.i. con variazioni di superfici ferma restando volumetria complessiva e originaria destinazione di uso.
- c) **Restauro e risanamento conservativo:** interventi edilizi 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.
- d) **Ristrutturazione edilizia:** interventi 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 (ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti).
- e) **Interventi di nuova costruzione.**
- f) **Ristrutturazione urbanistica:** 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, isolati e della rete stradale.

#### MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Elencazione esemplificativa, cfr. Circ. n. 57/E/1998. Si applica l'**aliquota IVA del 10%** solo se gli interventi sono effettuati su **immobili a prevalente destinazione abitativa privata** (previste limitazioni se ci sono beni "significativi"). Se interventi sono effettuati su **altri fabbricati** (es.: uffici, negozi, anche se adibiti ad abitazione) si applica l'aliquota del **22%**.

<b>Tipologia contrattuale</b>	Appalto, contratto d'opera; cessione con posa in opera di un bene fornito dal soggetto che esegue l'intervento. Sono escluse prestazioni professionali e subappalti (circ. 71/E/2000).	
<b>Tipologia di immobili</b>	Fabbricati a prevalente destinazione abitativa (*): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Singole unità immobiliari (A/1-A/11, escluso A/10) comprese pertinenze</li> <li>• Interi fabbricati a prevalente destinazione abitativa, per interventi sulle parti comuni</li> <li>• Edifici di edilizia residenziale pubblica, con prevalenza di destinazione abitativa</li> <li>• Edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso, che costituiscono stabile residenza di collettività.</li> </ul> (*)fabbr. con più del 50% della superficie sopra terra destinata a uso abitativo privato (non richiamata L. 408/49, così può non ricorrere ulteriore condizione presenza negozi ≤ al 25% della superficie totale).	
<b>Aliquota IVA</b>	<b>10%</b>	Sul valore manodopera, materie prime, semilavorati e beni diversi da quelli "significativi".
	<b>Beni significativi (DM 29/12/99)</b>	 Compresi beni " <b>aventi la medesima funzionalità</b> " (es.: stufa a pellet rientra tra le "caldaie" se utilizzata come imp. generatore di calore, impiegato per riscaldare acqua che alimenta sistema riscaldamento, oltre che per produrre acqua sanitaria)
		In presenza di "beni significativi", il 10% si applica sul valore del bene fino a concorrenza della manodopera (comprese materie prime, semilavorati e altri beni non significativi). <b>Quindi, IVA 10% su: Valore complessivo prestazione meno Valore beni significativi</b>
		<b>Fattura:</b> distinguere il valore della prestazione (10%) da quello dei beni significativi (22%). Non più obbligatorio indicare costo manodopera. <b>No reverse charge (Circ. 37/E/2015)</b>
		Nel caso di manutenzione straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica si applica l'aliquota IVA 10% (127-duodecies, Tab.A, parte III, DPR 633/72).

#### RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

Sugli altri interventi di recupero (diversi da manutenzione ordinaria e straordinaria), si applica l'aliquota IVA 10% per qualunque tipologia di fabbricato e su tutto il valore dell'intervento (voce 127-quaterdecies, Tab.A, parte III, DPR 633/72)

<b>Tipologia contrattuale</b>	Appalto	<b>Tipologia immobili</b>	Qualunque edificio	<b>Aliq. IVA</b>	10%, applicabile su tutto il valore dell'intervento
-------------------------------	---------	---------------------------	--------------------	------------------	---

MAPPA DEGLI INDICI DI FISCAL ASSIST	
Ordinary Assist	<a href="#">Norme e provvedimenti</a> <a href="#">Prassi agenzie fiscali e altri enti</a> <a href="#">Dottrina</a>
<a href="#">Special Assist</a>	Norme in dettaglio
 <a href="#">LoSaiChe</a>	Schemi e tabelle
<a href="#">Alert</a>	Lettera al cliente

Descrizione	LSC n.
<b>Anno 2016</b>	
Iva recupero edilizio	<a href="#">1/2016</a>
<b>Anno 2015</b>	
Saldo IMU – Tasi 2015	<a href="#">10/2015</a>
Rimborso IVA prioritario e split payment	<a href="#">09/2015</a>
Nuovi reverse charge: casi pratici e ricorrenti	<a href="#">08/2015</a>
Reverse Charge: la norma e la circolare	<a href="#">07/2015</a>
Studi di settore: esclusioni e non applicazione	<a href="#">06/2015</a>
I codici di esclusione delle società di comodo	<a href="#">05/2015</a>
La fiscalità dell'agricoltore individuale	<a href="#">04/2015</a>
Il nuovo ravvedimento operoso dal 01/01/2015	<a href="#">03/2015</a>
Nuovo regime forfetario dal 2015 – I requisiti di accesso	<a href="#">02/2015</a>
Reverse Charge - Le novità dal 2015	<a href="#">01/2015</a>
<b>Anno 2014</b>	
IMU: alla cassa il secondo acconto	<a href="#">16/2014</a>
Il ravvedimento operoso	<a href="#">15/2014</a>
IMU: le novità dal 2014	<a href="#">14/2014</a>
Utilizzo in compensazione dei crediti di imposta	<a href="#">13/2014</a>
TASI: secondo appuntamento per la prima rata 2014	<a href="#">12/2014</a>
FT elettronica	<a href="#">11/2014</a>
Detrazioni per recupero del patrimonio edilizio	<a href="#">10/2014</a>
I reati tributari	<a href="#">09/2014</a>
Scadenze TASI	<a href="#">08/2014</a>
La compilazione dei quadri RA e RB di UNICO PF	<a href="#">07/2014</a>
Agevolazioni ai fini IRES per le Cooperative	<a href="#">06/2014</a>
Redditi di capitale - Attività per le quali l'aliquota non aumenta	<a href="#">05/2014</a>
Passa al 26% l'aliquota per redditi di capitale	<a href="#">04/2014</a>
Imposta di registro sui trasferimenti di immobili	<a href="#">03/2014</a>
Compensazione del credito tributario	<a href="#">02/2014</a>
Il trattamento fiscale degli omaggi	<a href="#">01/2014</a>
<b>Anno 2013</b>	
L'Acconto Iva 2013	<a href="#">21/2013</a>
Beni ai soci/familiari e finanziamenti	<a href="#">20/2013</a>

## Lo sai che...

Il regime fiscale di vantaggio	<a href="#">19/2013</a>
Cessioni di immobili: Iva - imponibilità o esenzione	<a href="#">18/2013</a>
Locazione di immobili: Iva - imponibilità o esenzione	<a href="#">17/2013</a>
Prescrizione di crediti	<a href="#">16/2013</a>
Reverse Charge	<a href="#">15/2013</a>
Recupero del patrimonio edilizio	<a href="#">14/2013</a>
Locazioni abitative - regime cedolare secca	<a href="#">13/2013</a>
Cessione prodotti agricoli - nuovi obblighi	<a href="#">12/2013</a>
Autotrasportatori: deduzioni forfetarie	<a href="#">11/2013</a>
Autotrasportatori conto terzi	<a href="#">10/2013</a>
Ravvedimento operoso	<a href="#">09/2013</a>
Mod. IVA TR: il rimborso o compensazione	<a href="#">08/2013</a>
ACE – nelle società di capitali	<a href="#">07/2013</a>
IMU: i riflessi sulle imposte sui redditi	<a href="#">06/2013</a>
La Responsabilità fiscale negli appalti	<a href="#">05/2013</a>
Cessione e locazione di immobili – aspetti Iva	<a href="#">04/2013</a>
Manutenzioni ordinarie e straordinarie	<a href="#">03/2013</a>
Autotrasportatori: credito d'imposta	<a href="#">02/2013</a>
Compensazione del credito Iva	<a href="#">01/2013</a>
S.r.l. semplificata per le persone fisiche under 35 anni	<a href="#">00/2013</a>