



QUESITO ALIQUOTA IVA SU RISTRUTTURAZIONE PRIMA CASA

spazio quesiti



ATTENZIONE: la risposta ai quesiti è stata formulata attenendosi alle leggi vigenti all'epoca della richiesta. Pertanto si consiglia di verificare se da detta data sono state emanate delle norme o delle disposizioni ministeriali che hanno modificato il trattamento tributario dell'oggetto del quesito.

Le risposte ai quesiti non costituiscono in alcun caso servizi di consulenza coperti da riserva professionale; le risposte vengono formulate con diligenza e facendo ricorso alla normativa in essere al momento del quesito. La responsabilità di conformarsi alle indicazioni fornite è interamente lasciata all'utente che in nessun caso potrà rivalersi nei confronti dell'estensore.



IL QUESITO

“Vorrei sapere l'aliquota IVA sulla ristrutturazione di prima casa avendo ricevuto autorizzazione DIA.”

LA RISPOSTA

Il quesito fa riferimento ad una DIA, riteniamo pertanto che si tratti, più probabilmente, di manutenzione (ordinaria/straordinaria) che di ristrutturazione. Ad ogni buon conto, non potendo di ciò avere certezza, Le riepiloghiamo il regime IVA delle varie tipologie di intervento.

Ai sensi dell'art. 31, comma 1, L. 457 del 5.8.1978, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale si distinguono in:

- manutenzione ordinaria (lett. a) e straordinaria (lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (lett. c);
- ristrutturazione edilizia (lett. d);
- ristrutturazione urbanistica (lett. e).

Le disposizioni contenute nell'art. 31, L. 457/1978 hanno carattere di norme generali e fondamentali – come riconosciuto da una consolidata giurisprudenza della Corte di Cassazione – applicabili, pertanto, a tutti gli interventi di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.

Manutenzione ordinaria e straordinaria.

I lavori di manutenzione si distinguono in interventi di tipo ordinario e straordinario a seconda che siano finalizzati a conservare oppure innovare gli elementi e gli impianti esistenti.

Nella manutenzione ordinaria gli interventi si caratterizzano per il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, con opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente e riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Pertanto la manutenzione ordinaria consiste in operazioni di rinnovo o di sostituzione degli elementi esistenti di finitura degli edifici, e in operazioni necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti.

Esempi di interventi di manutenzione ordinaria (CM 57/E del 24.2.1998):

- sostituzione integrale o parziale di pavimenti e relative opere di finitura e conservazione;

- riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
- rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
- rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
- rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;
- sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- riparazione balconi e terrazze e relative pavimentazioni;
- riparazione recinzioni;
- sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
- sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.
- adeguamento degli impianti elettrici e di riscaldamento;
- rifacimento di parte delle strutture portanti dei pavimenti e dei rivestimenti;
- installazione ascensori e scale di sicurezza
- sostituzione di serramenti interni ed esterni;
- rifacimento dell'impianto di riscaldamento;
- interventi sulle parti lignee esterne e realizzazione di poggiate che arricchiscono la facciata principale, ecc.;
- demolizione di tramezzature e realizzazione di nuove mura divisorie;
- chiusura di vani porta esistenti con apertura di nuovi vani;
- spostamento della cucina in altro locale, creazione di un bagno nuovo e spostamento di un bagno preesistente;
- rifacimento impianto elettrico, rinnovo impianto idrico-sanitario di bagni e cucina;
- posa in opera di nuovi pavimenti e rivestimenti;
- sostituzione delle funi degli ascensori e dei pannelli per adeguare l'impianto alle norme di legge (Ris. D.R.E. Lombardia 11.3.1999, n. 1509/1999 e 16.4.1999, n. 69425/1998).

Nella manutenzione straordinaria i lavori di manutenzione riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, e le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

La manutenzione straordinaria si riferisce a interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia e impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, senza comportare alterazione della situazione planimetrica e tipologica preesistente; inoltre tali interventi sono realizzati con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso dell'immobile.

Esempi di interventi di manutenzione straordinaria (CM 57/E del 24.2.1998):

- sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- realizzazione e adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;
- realizzazione e integrazione di servizi igienico- sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;
- sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;

RIPRODUZIONE VIETATA

Pag | 2

- rifacimento di scale e rampe;
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
- interventi finalizzati al risparmio energetico
- realizzazione di rete fognaria (con opere interne o esterne) per l'allacciamento tra un'abitazione privata e la rete fognaria pubblica, finalizzati ad integrare i servizi igienico-sanitari (RM 11.11.2002, n. 350/E).
- tinteggiatura facciata esterna con raschiatura degli intonaci e successiva tinteggiatura con manto protettivo traspirante-impermeabilizzante con modifica di materiali e colori;
- demolizione e rifacimento attuali canali di grondaia e pluviali in lamiera, con nuovi elementi in rame e nuove installazioni;
- sostituzione dei cancelletti di ingresso carraio e pedonabile con altri aventi caratteristiche e colori diversi dai precedenti, con rivestimento dei piedritti di ancoraggio con laterizi facciavista;
- realizzazione di marciapiede su suolo privato con posa di nuova pavimentazione in massetti di gres, ingelivo e ciottoli levigati nella zona perimetrale del fabbricato, all'interno del lotto di pertinenza;
- nuova installazione dell'impianto di condizionamento con unità refrigerante esterna e unità ventilanti interne pensili;
- sostituzione caldaia esistente e nuova installazione bollitore per acqua sanitaria;
- apertura di lucernari di mansarde, senza la modifica della destinazione d'uso.

Gli interventi di manutenzione delle abitazioni sono soggetti, in via ordinaria, all'aliquota IVA del 20%, in quanto sono esclusi dall'agevolazione fiscale dell'aliquota IVA del 10% prevista dal n. 127-*quaterdecies*, Tabella A, Parte III, DPR 633/1972 per gli altri interventi di recupero del patrimonio edilizio, vale a dire restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

L'art. 7, c. 1, lett. b) e 2, L. 488/1999 aveva previsto l'applicabilità dell'aliquota IVA del 10% (anziché del 20%) alle prestazioni relative alla realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata fatturate tra l'1.1 e il 31.12.2000. Successivamente l'agevolazione è stata prorogata anche per il 2001, il 2002, il 2003, il 2004 e il 2005.

Finanziaria 2006: la L. 266 del 23.12.2005 – che ha differito fino al 31.12.2006 la possibilità di usufruire delle detrazioni IRPEF per le ristrutturazioni e gli altri interventi di recupero edilizio (elevando per il 2006 la detrazione dal 36% al 41%) – non ha previsto la proroga per il 2006 per l'agevolazione IVA per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni private (per gli edifici di edilizia residenziale pubblica a prevalente destinazione abitativa era agevolata solo la manutenzione ordinaria) per i quali dall'1.1.2006 torna applicabile l'aliquota IVA del 20%.

Restauro e risanamento conservativo.

Si tratta di interventi finalizzati 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 le destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi, soggetti a regime all'IVA al 10%, 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 di elementi estranei all'organismo edile, ecc.).

In particolare:

RIPRODUZIONE VIETATA

Pag | 3

- il restauro (con preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo) consiste nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico-artistico ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare, e sono effettuati principalmente attraverso la conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi, ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell'edificio stesso;
- il risanamento conservativo si riferisce al complesso degli interventi finalizzati ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

Esempi di interventi di restauro e risanamento conservativo (CM 57/E del 24.2.1998):

- modifiche tipologiche di singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;
- adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

Ristrutturazione.

I lavori di ristrutturazione, anch'essi soggetti in via ordinaria all'IVA al 10%, si distinguono, a seconda dell'oggetto, in interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

Ristrutturazione edilizia: si tratta dei lavori che comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono caratterizzati dalla sistematicità delle opere edilizie e dalla finalità della trasformazione dell'organismo edilizio, che può portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente. Pertanto gli effetti di questa trasformazione sono tali da incidere sui parametri urbanistici al punto che l'intervento stesso è considerato di trasformazione urbanistica, soggetto a concessione edilizia e sottoposto al pagamento di oneri concessori. Attraverso tale tipologia di lavori è possibile aumentare la superficie utile, ma non il volume preesistente.

Esempi di interventi di ristrutturazione edilizia (CM 57/E del 24.2.1998):

- riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;
- mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;
- interventi di ampliamento delle superfici.

Ristrutturazione urbanistica: si omette la casistica in quanto non rilevante per il quesito.

Per una più agevole consultazione si espone la seguente tabella riepilogativa:

RIPRODUZIONE VIETATA

Pag | 4

INTERVENTI di RECUPERO EDILIZIO	
TIPOLOGIA	ALIQUOTE IVA
Manutenzione ordinaria e straordinaria: <ul style="list-style-type: none"> • contratto di appalto; 20% • contratto di subappalto; 20% • prestazioni professionali (ad es. architetto, geometra, ingegnere); 20% • cessione di beni finiti: <ul style="list-style-type: none"> a) con posa in opera; 20% b) senza posa in opera; 20% • cessione di altri beni e materiali (materie prime e semilavorate): <ul style="list-style-type: none"> a) con posa in opera; 20% b) senza posa in opera; 20% 	
Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica: <ul style="list-style-type: none"> • contratto di appalto; 10% • contratto di subappalto; 10% • prestazioni professionali (ad es. architetto, geometra, ingegnere); 20% • cessione di beni finiti: <ul style="list-style-type: none"> a) con posa in opera; 10% b) senza posa in opera; 10% • cessione di altri beni e materiali (materie prime e semilavorate): <ul style="list-style-type: none"> a) con posa in opera; 20% b) senza posa in opera; 20% 	
Opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche: <ul style="list-style-type: none"> • relative prestazioni e cessioni di beni finiti; 4% • cessione di altri beni e materiali (materie prime e semilavorate); 20% 	
Opere interne di cui all'art. 26, L. 47/1985 non qualificabili nei punti precedenti: <ul style="list-style-type: none"> • relative prestazioni e cessioni. 20% 	