

## **IVA AGEVOLATA AL 10% PER LA RISTRUTTAZIONE EDILIZIA**

La legge finanziaria 2007 ha prorogato fino al 2010 le agevolazioni fiscali previste, ai fini IRPEF e IVA , in materia di interventi di recupero del patrimonio edilizio eseguiti su edifici a prevalente destinazione abitativa privata .

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio possono essere:

- a) interventi di manutenzione ordinaria
- b) Interventi di manutenzione straordinaria
- c) Interventi di restauro e risanamento conservativo
- d) Interventi di ristrutturazione edilizia

# INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono quelli che riguardano le opere di riparazione , rinnovamento ,sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

- ✓ rifacimento intonaci interni e tinteggiatura
- ✓ riparazioni balconi e terrazze
- ✓ riparazione recinzioni
- ✓ sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.

## INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

Sono le 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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

### -Alcuni esempi:

- ✓ 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

## **INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:**

quelli 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 consentono destinazioni d'uso compatibili (sono mirati alla "conservazione" dell'edificio e ad assicurarne la funzionalità dello stesso senza cambiare la destinazione d'uso)

- ✓ modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari
- ✓ ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio
- ✓ adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti
- ✓ apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali

## **INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA :**

quelli 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio , la eliminazione , la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti ( interventi mirati alla trasformazione dell'edificio che non porta comunque alla sua totale demolizione)

- ✓ 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
- ✓ trasformazione dei locali accessori in locali residenziali
- ✓ modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai
- ✓ interventi di ampliamento delle superfici

# MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Viene riconosciuta l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% sulle prestazioni aventi ad oggetto interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, eseguite su edifici a prevalente destinazione abitativa privata, **a condizioni che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura.**

L'aliquota agevolata del 10% si applica sul valore complessivo dell'intera prestazione, purché sia evidenziato in fattura il costo della manodopera e si estende anche alle materie prime e ai beni necessari per l'esecuzione di tali lavori.

# MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Tuttavia, qualora tali beni costituiscono una parte significativa del valore della prestazione, l'aliquota del 10% si applica solo sul valore della prestazione diminuita del valore del bene significativo e sulla parte del valore del bene significativo corrispondente al valore netto della prestazione.

## **BENI SIGNIFICATIVI**

I beni significativi individuati dal decreto ministeriale del 29 dicembre 1999 sono i seguenti:

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

## MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Il valore dei suddetti beni può essere fatturato con l'aliquota del 10% nei limiti del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, diminuito del valore dei beni stessi.

Questo meccanismo comporta che, di fatto, se il valore del bene significativo non supera il 50% del valore complessivo dell'intervento, questo è interamente agevolato.

# MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Vediamo due esempi:

Rifacimento dell'impianto termico dell'abitazione, per un costo complessivo di 15.000 euro, così distinto:

- A) Caldaia 4.000 euro
- B) Elementi radianti 6.000 euro
- C) Altro materiale ( tubi, raccordi ) 500 euro
- D) Manodopera 4.500 euro

Il valore della caldaia a), bene significativo, è agevolabile nella misura in cui trova capienza nel residuo valore dell'intervento ( b+c+d). In questo caso, essendo il primo (4.000 euro) inferiore al secondo (b+c+d)=11.000 euro, l'intero corrispettivo di 15.000 euro può essere fatturato al 10%.

# MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

## Secondo caso

Rifacimento del bagno dell'abitazione, per un costo complessivo di 8.000 euro, di cui:

- A) Sanitari 4.000 euro
- B) Rubinetteria 1000 euro
- C) Altro materiale 200 euro
- D) Manodopera 2.800 euro

Il valore dei sanitari e della rubinetteria  $(a+b)=5.000$  euro, è agevolabile fino a concorrenza del residuo valore dell'intervento  $(c+d)= 3.000$  euro, mentre non lo è l'eccedenza di 2.000 euro.

Pertanto l'aliquota ridotta del 10% potrà essere applicata su complessivi 6.000 euro , mentre i restanti 2.000 euro saranno assoggettati all'aliquota ordinaria.

# RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Queste due tipologie di intervento mantengono l'IVA a regime del 10%, come espressamente previsto dal DPR 633/72, tabella A, Parte III.

( non vi è l'obbligo di inserimento del costo della manodopera in fattura)

I prodotti che rientrano nell'IVA agevolata al 10% sono i beni finiti:

- Sanitari per il bagno e la cucina
- Serramenti
- Materiali per gli impianti elettrici e gas
- Impianti di sicurezza
- Impianti di condizionamento invernale ( radiatori, caldaie, camini)
- Condizionatori

Per il restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia non rientrano nell'agevolazione IVA al 10% le materie prime e i semilavorati.

### **Definizione dei beni finiti:**

I beni finiti sono quelli beni che vengono utilizzati nel settore dell'edilizia e che si incorporano negli immobili senza perdere la loro individualità, costituendo, parti strutturali del fabbricato e non semplici elementi di ornamento o di abbellimento.

### **Definizione di materie prime e semilavorati:**

alcuni esempi di semilavorati sono: polistirolo, tegole, mattoni, manufatti, prefabbricati in gomma, materiale per la pavimentazione interna ed esterna, come moquette, pavimenti, colla ecc..

## **DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER EFFETTUARE I LAVORI E PER OTTENERE L'AGEVOLAZIONE IVA:**

Le opere soggette a “concessione edilizia” sono:

- le nuove costruzioni
- gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti
- le ristrutturazioni edilizie che trasformano gli edifici esistenti
- le divisioni di edifici esistenti in più appartamenti

Se si vuole costruire una nuova casa, oppure trasformare (ampliando o ristrutturando ) quella che hai già, devi chiedere al Comune il rilascio della Concessione Edilizia.

Le opere soggette ad autorizzazione edilizia o a “D.I.A” sono:

- le manutenzioni straordinarie degli edifici esistenti
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo
- interventi di ristrutturazione
- le recinzioni, i cancelli

Quindi: se si vuole intervenire sulla propria casa per mantenerla e conservarla, senza aumentare volumi, superfici, né destinazioni d'uso, oppure se si vuole dotare il giardino di arredi, cancelli o muri di recinzione, si deve chiedere al Comune il rilascio dell'Autorizzazione Edilizia, o presentare dal tecnico di fiducia una “Denuncia di Inizio Attività”.

## **ALTRE OPERE SOGGETTE A "D.I.A." SONO:**

le opere di eliminazione delle "barriere architettoniche"  
(per esempio: costruzione di rampe e ascensori); - impianti tecnologici; -piccole varianti in corso d'opera a Concessioni Edilizie già rilasciate dal Comune. “.

## **ALTRE OPERE SOGGETTE A "D.I.A." O AD "ASSEVERAMENTO" SONO:**

Le opere interne a singoli appartamenti di edifici esistenti. Se si vogliono fare lavori interni a singole unità immobiliari di edifici esistenti , senza compromettere la statica dell’immobile e senza fare modifiche ai prospetti, devi fare presentare dal tecnico di fiducia una “Denuncia di Inizio Attività”