

# Appalti per demolire con Iva ridotta al 10%

## IMPOSTE

Le Entrate confermano lo sconto sui contratti per le ristrutturazioni

Nella fattispecie, in alcuni casi, potrebbero rientrare anche i «noleggi a caldo»

**Giampaolo Giuliani**

Le prestazioni in base a contratti d'appalto che consentono l'abbattimento di edifici nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione per la realizzazione di nuovi fabbricati destinati a caserme, scontano l'Iva al 10 per cento.

Lo afferma o, meglio, lo ribadisce l'agenzia delle Entrate con la risposta all'interpello n. 446 del 6 ottobre che, di fatto, riprende quanto già precisato in precedenza con la circolare n. 11/E del 16 febbraio 2007.

L'interpello riprende un tema particolarmente delicato, connesso agli interventi di ristrutturazione edilizia, attualmente disciplinati alla lettera d), comma 1, articolo 3 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico edilizio).

### Il quadro normativo

Questo perché nella Tabella A, Parte III allegata al Dpr n. 633 del 1972, che dispone l'aliquota ridotta del 10 per cento per le cessioni di beni e per le prestazioni di servizi, viene ancora richiamata la lettera d), comma 1, articolo 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, da qui le incertezze su quale norma applicare.

È un problema lecito in quanto il vigente Dpr n. 380, nell'abrogare le precedenti normative, all'articolo 137 ha fatto salvo il "vecchio" articolo 31 della legge 457 del 1978.

I due articoli, 3 e 31 sono simili, ma non uguali perché nel corso degli anni il legislatore è intervenuto più volte sul dettato dell'articolo 3 che attualmente è di più ampia portata rispetto al vecchio articolo 31, sicché in dottrina ci si interrogava se la scelta del legislatore di non intervenire sulla Tabella A, per aggiornarla, fosse una precisa scelta per circoscrivere l'aliquota ridotta ad minore numero di lavori riconducibili agli interventi di ristrutturazione. Questa tesi era corroborata dal fatto che parlando di locazione e cessione di immobili in esenzione d'imposta all'articolo 10 del Dpr n. 633 il legislatore richiama il Dpr n. 380 del 2001. Ad ogni modo, prima con la circolare con la circolare 11/E del 2007 e oggi con l'interpello n. 446, tali dubbi sono venuti meno, tuttavia non si può non rilevare come sarebbe stato tutto più semplice se il legislatore fosse intervenuto sulla Tabella A allegata al Dpr n. 633 del 1972.

Tornando al tema delle demolizioni si rileva come queste attività potrebbero rientrare comunque negli interventi di ristrutturazione in quanto la voce 127 quaterdecies prevede che l'aliquota agevolata si applichi alle prestazioni di servizi, dipendenti da contratti di appalto, relativi (cioè connessi) alla realizzazione degli interventi di recupero di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, esclusi quelli di cui alle lettere a) e b) del primo comma dello stesso articolo.

### L'estensione dello sconto

Questa formulazione di fatto concede di estendere l'Iva al 10 per cento a tutte quelle operazioni e attività propedeutiche e o complementari (per cui si può affermare che siano relative) all'attuazione dell'intervento di ristrutturazione.

Solo per fare alcuni esempi, si pensi alla decontaminazione del ter-

reno prima di cominciare i lavori di ristrutturazione, perché risulta inquinato, oppure, ai lavori dimessa in sicurezza dell'area, perché l'edificio è a rischio crollo.

In entrambi i casi si tratta di interventi complementari e strettamente connessi all'intervento di ristrutturazione per cui dovrebbero (il condizionale è d'obbligo in assenza di prese di posizione ufficiali) essere assoggettati ad aliquota ridotta con Iva del 10 per cento, purché beninteso siano realizzati in base a contratti d'appalto. Sotto questo profilo è bene avere presente anche il problema legato ai contratti di noleggio di macchinari per l'edilizia con operatore, i cosiddetti "noli a caldo" che in alcuni casi possono comunque sottendere dei contratti d'appalto.

Infatti se le parti si accordano per la realizzazione di un'opera, quindi di un risultato, da cui dipende il pagamento per il prestatore, si è in presenza di un contratto d'appalto e non di noleggio, per cui è possibile applicare l'aliquota ridotta.

### Il caso del «noleggio a caldo»

È questo il caso del noleggio a caldo in cui si pattuisce la demolizione di un edificio dove si richiede al prestatore un risultato senza il quale non avrà diritto al pagamento della prestazione. Diversamente, se l'accordo è riconducibile alla mera disponibilità dell'escavatrice per un tempo più o meno determinato: ad esempio si pattuisce l'impiego per un certo numero di giorni per effettuare la demolizione dell'edificio, la prestazione non è realizzata in base ad un contratto di appalto e, pertanto, deve essere applicata l'aliquota ordinaria da assolvere mediante il meccanismo dell'inversione contabile. Sul punto si è espressa l'amministrazione finanziaria con la risoluzione del 3 agosto 2007 n. 205/E.