

undefined

Manutenzioni, aliquota al 10% solo negli edifici abitativi

IMPOSTE

Gli interventi ordinari sono agevolati nei fabbricati in prevalenza residenziali

Giampaolo Giuliani

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti all'aliquota Iva del 10% solo se eseguiti su edifici a prevalente destinazione abitativa privata. È questa la posizione presa dall'agenzia delle Entrate con la risposta alla consulenza giuridica n. 11 del 9 novembre scorso, nei confronti di un'associazione di categoria che chiedeva fosse riconosciuta l'applicabilità dell'aliquota ridotta a tutte le attività di verifica periodica obbligatoria degli ascensori e regolate dal Dpr 162/99.

Come ribadito anche questa volta dall'amministrazione finanziaria, la discriminante per poter applicare l'aliquota del 10% agli interventi di manutenzione ordinaria (tra cui rientrano le verifiche obbligatorie degli impianti) è legata alla caratteristica degli edifici, che devono essere a prevalente destinazione abitativa privata.

Sono tali gli edifici che hanno più del 50% della superficie sopra terra destinato all'uso abitativo privato. I requisiti, dunque, differiscono da quelli presenti nei cosiddetti "fabbricati Tupini" (individuati all'articolo 13 della legge Tupini 408/1949), perché per questi ultimi è richiesta l'ulteriore condizione che più del 25% della superficie abitativa sia adibita a negozi.

Interventi su parti comuni

Da tenere presente che nei condomini o edifici a prevalente destinazione abitativa privata, dove so-

l'aliquota Iva ridotta si applica soltanto se gli interventi di manutenzione ordinaria interessano parti comuni come ascensori o caldaie in impianti centralizzati.

Diversamente, se la manutenzione ordinaria viene effettuata su singole unità immobiliari del fabbricato a prevalente destinazione abitativa privata, l'aliquota ridotta si applica soltanto se queste unità sono a destinazione abitativa o sono loro pertinenze.

Questo perché, secondo l'amministrazione, l'agevolazione si estende alle pertinenze non in ragione della loro classificazione catastale, ma in quanto parte complementare dell'unità agevolata.

Di conseguenza, sono esclusi dall'agevolazione tutti i singoli interventi eseguiti su quelle unità immobiliari che non sono a destinazione abitativa. È questo il caso, ad esempio, dell'intervento periodico effettuato sulla caldaia

di un ufficio che insiste in un fabbricato a prevalente destinazione abitativa privata.

Le verifiche periodiche

Per quanto riguarda il presupposto oggettivo, si ricorda che con la circolare 71/E/2000 e in successivi documenti di prassi, l'amministrazione finanziaria ha chiarito il caso delle prestazioni di manutenzione obbligatoria, previste per gli impianti elevatori e per quelli di riscaldamento, che si concretizzano in verifiche periodiche e nel ripristino della funzionalità. In queste ipotesi, in cui la prestazione è legata alla corresponsione di un canone periodico, se quest'ultimo è comprensivo di altre prestazioni non direttamente attinenti all'intervento (quali la copertura assicurativa della responsabilità civile verso terzi), l'agevolazione è applicabile a condizione che esse siano mantenute distinte dalla prestazione di manutenzione.

A volte le manutenzioni agli impianti richiedono la riparazione con sostituzioni parziali di pezzi, comprensive anche delle sostituzioni di parti di ricambio: come ad esempio, la sostituzione di sportelli pannelli, serrature, funi, eccetera. In questo caso, il limite di applicabilità dell'agevolazione prevista per i beni di valore significativo non è riferibile a singoli pezzi o parti staccate che li compongono.

Secondo l'amministrazione, infatti, le componenti staccate (si pensi al bruciatore di una caldaia), quando vengono fornite nell'ambito di una prestazione di servizi che riguarda l'intervento agevolato, non assumono rilevanza autonoma ma, al pari di altri beni di valore non significativo, confluiscono nel trattamento fiscale previsto per la prestazione. A nulla rileva il

SOTTO LALENTE

La destinazione abitativa può essere certificata

Per poter applicare correttamente l'aliquota Iva ridotta, il soggetto passivo a cui è stato commissionato l'intervento di manutenzione su parti comuni deve sapere se l'edificio è a prevalente destinazione abitativa privata. Ciò è semplice in alcuni fabbricati, dove la destinazione abitativa è palesemente prevalente. Ma non è possibile in edifici in cui c'è una indeterminata presenza di negozi ed uffici. In questi casi è opportuno che l'amministratore di condominio rilasci una dichiarazione al prestatore in cui si attesti la prevalenza

no presenti anche unità immobiliari con diversa destinazione,

delle unità abitative.

valore di queste componenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA