

Informativa per la clientela di studio

N. 50 del 27.03.2013

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Revisione caldaia con Iva al 10%

Alla revisione periodica obbligatoria della caldaia prevista per legge si applica l'aliquota IVA agevolata al 10%, non quella ordinaria al 21%.

Si tratta, infatti, di un tipo di intervento che rientra nella c.d. "manutenzione ordinaria" dei fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, siano essi singole abitazioni private o condomini.

Interventi edilizi a cui è applicabile l'Iva agevolata al 10%

L'art. 7, comma 1, lett. b), Legge n. 488/1999 stabilisce che sono soggette all'aliquota IVA agevolata del 10% le prestazioni aventi per oggetto "interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata".

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 ("Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia") e illustrati nella Circolare n. 71/E del 07.04.2000, sono:

- **interventi di manutenzione ordinaria**: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (la Circolare n. 71/E/2000 precisa che possono essere considerati interventi di manutenzione ordinaria: piccole riparazioni eseguite sul fabbricato o sui relativi impianti tecnologici; prestazioni di manutenzione obbligatoria periodica come per gli ascensori e gli impianti di riscaldamento);

- **interventi di manutenzione straordinaria**: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e 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 di uso (es: sostituzione di infissi e serramenti, impianti di ascensori, realizzazione e adeguamento di centrali termiche);
- **interventi di restauro e di 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 consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- **interventi di ristrutturazione edilizia**: quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a 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 ed impianti.

Come previsto dal Ministero delle Finanze nella Circolare 29.12.99, n. 247/E, per “**fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata**” si intendono:

- ✓ le singole unità immobiliari a destinazione abitativa, classificate nelle categorie catastali da A1 ad A9 e A11 e relative pertinenze, a prescindere dall'effettivo utilizzo;
- ✓ i fabbricati con più del 50% della superficie dei piani sopra terra, a destinazione abitativa, anche se privi dei requisiti Tupini.

Sul punto lo stesso Ministero nella Circolare 7.4.2000, n. 71/E, ha fornito i seguenti chiarimenti in merito agli immobili agevolabili:

- **Unità immobiliari categorie catastali da A/1 a A/11, escluse A/10 (uffici)**
A prescindere dal loro effettivo utilizzo e dalla loro collocazione o meno in un edificio a prevalente destinazione abitativa.
- **Pertinenze degli immobili abitativi**
Sono agevolabili anche gli interventi che hanno ad oggetto la sola pertinenza, anche nell'ipotesi in cui la stessa sia situata in un edificio non a prevalente destinazione abitativa (ad esempio, è agevolabile la manutenzione ordinaria effettuata sul garage situato in un centro direzionale di pertinenza della propria abitazione principale).

➤ **Parti comuni degli edifici a prevalente destinazione abitativa**

L'agevolazione è applicabile anche con riferimento alle quote millesimali corrispondenti alle unità non abitative situate nell'edificio.

➤ **Edifici di edilizia residenziale pubblica**

Tali edifici devono essere connotati dalla prevalenza della destinazione abitativa (adibiti a dimora di soggetti privati).

➤ **Edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso**

A condizione che costituiscano stabile residenza di collettività (ad esempio, orfanotrofi, ospizi, brefotrofi, conventi). Non sono compresi gli immobili privi del carattere di stabile residenza, quali caserme, ospedali, scuole.

Iva applicabile alla revisione periodica della caldaia

Di recente, con la Risoluzione n. 15/E del 4 marzo scorso, l'Agenzia delle Entrate è tornata ad occuparsi degli **interventi edilizi con IVA al 10%**, in risposta a un quesito che era stato posto in merito alla corretta aliquota IVA da applicare alle operazioni di controllo e manutenzione degli impianti termici, quali la revisione periodica obbligatoria della caldaia.

L'Agenzia delle Entrate ha precisato che **tale tipo di intervento è assoggettabile all'IVA agevolata al 10% in quanto rientrante negli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 7, comma 1, lett. b), Legge n. 488/1999.**

Come detto, infatti, gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che 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.

Sul punto, l'Amministrazione Finanziaria, con la circolare n. 71 del 7 aprile 2000, ha precisato che:

- *"Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente. Tra gli interventi di manutenzione ordinaria possono essere comprese, a titolo esemplificativo, le piccole riparazioni eseguite sul fabbricato o sui relativi impianti tecnologici. Il beneficio si rende inoltre applicabile alle prestazioni di manutenzione obbligatoria, previste per gli impianti elevatori e per quelli di riscaldamento, consistenti in verifiche periodiche e nel ripristino della funzionalità, compresa la sostituzione delle parti di ricambio (ad es. porte, pannelli, serrature, funi etc.) in caso di usura, a fronte delle quali vengono corrisposti canoni annui".*

L'Agenzia delle Entrate, nella Risoluzione n. 15/E/2013, ha precisato che tale considerazione vale sia per gli impianti a uso esclusivo privato sia per quelli ad uso condominiale.

Viene ribadito, poi, quanto affermato sempre nella Circolare n. 71/2000 e cioè che:

- “[...] ove in base al contratto di manutenzione vengano rese anche altre prestazioni, che non consistono nella realizzazione degli interventi di recupero, per le quali non sia indicato un distinto corrispettivo (quali ad esempio la copertura assicurativa della responsabilità civile verso terzi), l'agevolazione in questione non si rende applicabile poiché l'oggetto del contratto è costituito da una prestazione complessa a fronte di un corrispettivo unitario”.

Maggior Iva addebitata

In merito alla maggior IVA addebitata a seguito dell'applicazione dell'aliquota ordinaria, l'Agenzia, come precisato nella Risoluzione 15.10.2010, n. 108/E (nell'ambito della somministrazione di gas metano per usi civili), ribadisce che il soggetto che ha realizzato l'intervento:

- ✓ al fine di “escludere [...] indebiti arricchimenti”, **non può ricorrere all'emissione di note di variazione ex art. 26, D.P.R. n. 633/72;**
- ✓ **può presentare istanza di rimborso ai sensi dell'art. 21, comma 2, D.Lgs. n. 546/92, entro 2 anni dalla data di versamento dell'imposta applicata nella misura ordinaria**, previa dimostrazione che lo stesso ha restituito l'imposta al cliente e nel limite di quanto effettivamente restituito a quest'ultimo.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....✍