Aspetti Iva dell'appalto per la ristrutturazione di immobili

Autore : Studio Cerato & Associati

Categoria : Tutto IVA

Tagged as : Appalto, IVAristrutturazioni di immobili

Data : 7 Giugno 2018

Per le prestazioni di servizi dipendenti da contratto d appalto, è bene evidenziare che il legislatore, nell accordare il beneficio dell applicazione di aliquote ridotte, fa riferimento alle prestazioni di servizi effettuate in dipendenza di contratti d appalto. A norma dell art. 1655 c.c., l appalto è definito come il contratto con il quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un opera o di un servizio verso un corrispettivo in denaro. Sul punto, le questioni che presentano aspetti di criticità sono le seguenti:

- estendibilità delle aliquote ridotte anche ai contratti di subappalto;
- l assimilabilità del contratto d opera;
- il differente trattamento della fornitura con posa in opera.

Relativamente ai contratti di subappalto, per quanto non esplicitati dalle disposizioni relativa alla fruizione delle aliquote ridotte, si ritiene non sussistano particolari problemi, atteso che tale interpretazione è stata più volte sostenuta dall Amministrazione Finanziaria (R.M. 21.2.1973, n. 20/526577, R.M. 2.5.1973, n. 501919, R.M. 18.11.1976, n. 504788, R.M. 28.11.1977, n. 362305 e R.M. 24.11.1988, n. 550995).

Più specificamente, in merito ai fabbricati Tupini, l Amministrazione Finanziaria ha precisato che l aliquota ridotta si applica anche alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di subappalto attraverso i quali l impresa costruttrice affida ad altri soggetti la realizzazione di parte dei lavori relativi alla costruzione dell edificio. Infatti, secondo l Agenzia delle Entrate, il regime applicabile ai fini dell aliquota Iva si determina con riferimento all appalto principale, estendendosi poi a tutti i subappalti, in ragione del fatto che anche i subappalti concorrono alla realizzazione dell opera che il legislatore ha inteso agevolare (C.M. 1.3.2001 n. 19/E).

Ai sensi del n. n. 127-quaterdecies), Tabella A, parte III, allegata al DPR 633/72, è prevista l applicazione dell aliquota agevolata del 10% ai contratti di appalto relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di cui all art. 3, lett. c), d) ed f), del DPR 380/2001. Si tratta, pertanto, dei seguenti interventi:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

- ristrutturazione urbanistica.

In merito all'ambito applicativo della disposizione in esame, è bene precisare quanto segue:

- l'aliquota ridotta del 10% è accordata indipendentemente dalla natura dell'immobile oggetto dell'intervento, che può quindi essere sia abitativo che strumentale, ed a prescindere dalle opere oggetto dell'intervento, in quanto riconducibili unitariamente al contratto di appalto.
- la C.M. 16.2.2007, n. 11/E, ha precisato che rientrano nell'ambito applicativo degli interventi di ristrutturazione, ai quali si rende quindi applicabile oggettivamente l'aliquota Iva del 10%, quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente.

Relativamente all'applicazione "oggettiva" della disposizione di cui al n. 127-quaterdecies), e quindi indistintamente sia agli immobili di natura abitativa, sia a quelli strumentali, discende un'importante conseguenza: laddove l'intervento sia eseguito in un immobile abitativo, ed il committente possegga i requisiti "prima casa", non è possibile applicare l'aliquota ridotta del 4%, bensì si rende applicabile quella del 10%. A conferma di quanto esposto, si segnala, infatti, che l'aliquota ridotta del 4% si rende applicabile, a norma del n. 39), Tabella A, parte II, allegata al DPR 633/72, ai contratti di appalto relativa alla costruzione dei fabbricati per i quali il committente possiede i requisiti "prima casa". La locuzione "costruzione" sta a significare che l'ambito operativo dell'aliquota del 4% è limitata ai soli interventi di cui alla lett. e) dell'art. 3 del DPR 380/2001, restando di conseguenza esclusi gli altri interventi, tra cui quelli di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo. In altre parole, l'aliquota agevolata del 10% è di carattere oggettivo, e pertanto "elimina" qualsiasi agevolazione connessa alle qualità soggettive del committente, tra le quali quelle legate all'agevolazione prima casa. D'altro canto, per gli immobili strumentali, per i quali normalmente l'aliquota applicabile è quella ordinaria del 22%, la disposizione in parola appare vantaggiosa

Oggetto appalto	Committente	Aliquota
Costruzione fabbricato abitativo non di lusso	Soggetto con requisiti "prima casa"	4%
Costruzione fabbricato abitativo non di lusso	Soggetto senza requisiti "prima casa"	10%
Ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo di qualsiasi fabbricato	Chiunque	10%

IB