

periodico
omologato
DCOER0975
Posteitaliane

Rreview



TeamSystem Review

n. 232

Poste Italiane S.p.A.
Spedizione in abbonamento postale D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004 N.46), art. 1, comma 1, DGB Pesaro

Periodico di informazione fiscale

In collaborazione con
 Euroconference

 TeamSystem®

LYNFA[®] Gestione dello Studio

L'ERP per il tuo Studio Professionale

Gestione dello Studio, integrato in LYNFA, ti aiuta a controllare, gestire e sviluppare tutte le attività del tuo Studio, dall'acquisizione cliente al controllo di gestione, dai controlli antiriciclaggio alla rilevazione di tempi e costi.

Pensato per realtà di qualsiasi dimensione, dalle più piccole a quelle con decine di posti di lavoro, Gestione dello Studio si adatta perfettamente alle tue esigenze.

Grazie a Gestione dello Studio ti sarà facile seguire tutti gli impegni, verificare lo stato di avanzamento delle attività e conoscere la redditività dello Studio.

Gestione dello Studio è l'equivalente di un ERP aziendale.

1. Funzionalità semplici per gestire **mandati e pratiche** in modo razionale.

2. Strumenti completi per **pianificare e redicontare** il tempo dedicato alle attività.

3. Automatismi integrati per fatturare rapidamente e senza errori.

4. Grafici chiari e intuitivi per conoscere e controllare il tuo business in modo consapevole.

Gestione dello Studio è il sistema integrato con il quale puoi:

- pianificare, controllare e gestire le attività dello Studio,
- governare e automatizzare i processi amministrativi e gestionali,
- attuare il controllo di gestione e l'analisi delle marginalità.

www.teamsystem.com

 **TeamSystem[®]**

TeamSystem
Review

Periodico
di informazione
fiscale

Editrice TeamSystem
Sede: Via Yuri Gagarin, 205 - 61122 Pesaro
Direttore Responsabile: Sergio Pellegrino
Reg. Trib. Pesaro n° 426/96

Redazione:

 **Euroconference**
Editoria

S.E. o O.

Riproduzione vietata

Schede operative

Le aliquote Iva negli interventi edili e nelle cessioni di beni **2**

Scadenzario

Scadenze del mese di maggio **26**

Le aliquote Iva negli interventi edili e nelle cessioni di beni

Il settore edile-immobiliare rappresenta uno dei capisaldi del nostro sistema economico; anche il Legislatore fiscale, nel delineare le regole ai fini Iva, ha dovuto tener conto di questa realtà intervenendo attraverso diverse previsioni di natura agevolativa dirette all'applicazione di aliquote ridotte.

Le operazioni interessate possono essere raggruppate in:

- contratti di appalto per la costruzione di immobili e interventi edili di cui all'articolo 3, D.P.R. 380/2001 TU edilizia (restauro e ristrutturazione, manutenzione straordinaria e ordinaria, etc...);
- cessione di beni finiti (escluse le materie prime e semilavorate);
- cessione/acquisto di immobili.

Le norme agevolative sono riportate nella Tabella A, Parti II e III, allegata al D.P.R. 633/1972.

Di seguito verranno analizzate le aliquote applicabili ai contratti di appalto, per la costruzione e realizzazione degli interventi edilizi, e alle cessioni di beni, cercando di fornire uno schema pratico al quale attingere per individuare l'aliquota applicabile.

Contratto di appalto

Prima di passare in rassegna le aliquote agevolate è necessario fare un breve cenno alla definizione di contratto di appalto. L'articolo 1655, cod. civ. stabilisce che: "L'appalto è il contratto col 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 danaro".

Gli elementi fondamentali del contratto sono:

1. adeguata organizzazione di mezzi;
2. rischio dell'imprenditore;
3. pagamento da parte del committente.

È importante fissare bene la definizione di appalto perché nella realtà operativa può essere confuso con altre tipologie contrattuali, quale la cessione di beni con posa in opera, ai quali però, come vedremo, non viene applicata la particolare disciplina Iva.

Esso si distingue dalla vendita e dalla cessione con posa in opera in quanto queste hanno a oggetto un "dare" e non un "fare" come l'appalto, anche nel caso in cui lo stesso sia comprensivo di un "dare". Come più volte affermato dalla giurisprudenza, gli elementi caratterizzanti il contratto di appalto devono, infatti, essere ricercati nella prevalenza del "fare" sul "dare" e desumere dalle clausole contrattuali se la volontà delle parti ha voluto dare maggior rilievo al trasferimento di un bene o al processo produttivo di esso.

Il contratto di appalto si distingue dalla prestazione di opera perché, tramite essa, una persona si obbliga a compiere un'opera o un servizio con il lavoro prevalentemente proprio e senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente (articolo 2222, cod. civ.). Si differenzia quindi dal contratto di appalto non tanto per l'oggetto o il contenuto della prestazione, ma quanto per l'organizzazione e le caratteristiche dell'impresa preposta al compimento dell'opera. In sostanza nella prestazione di opera manca quell'organizzazione di mezzi e di impresa che sono presenti nell'appalto.

Aliquote Iva per la costruzione di immobili

L'aliquota Iva applicata alle costruzioni di immobili varia in funzione delle caratteristiche degli immobili stessi, della natura dei soggetti e del tipo di intervento.

Interventi con aliquota 4%

L'aliquota del 4% viene applicata:

Prestazione	Aliquota Iva	Riferimento normativo
Appalto per la costruzione di fabbricati Tupini: <ul style="list-style-type: none"> nei confronti di soggetti che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita; nei confronti di cooperative edilizie e loro consorzi, anche se a proprietà indivisa 	4%	D.P.R. 633/1972 Tabella A, Parte II n. 39
Appalto per la costruzione di case di abitazione non di lusso: <ul style="list-style-type: none"> nei confronti di soggetti che possiedono i requisiti per usufruire della agevolazioni "prima casa" 	4%	D.P.R. 633/1972 Tabella A, Parte II n. 39
Appalto per la costruzione di fabbricati rurali: <ul style="list-style-type: none"> destinati ad uso abitativo del proprietario del terreno o di altri soggetti addetti alle coltivazioni dello stesso o all'allevamento del bestiame e alle attività connesse, sempre che ricorrano le condizioni di ruralità di cui all'articolo 9, comma 3 e 3-bis, D.L. 557/1993, convertito con L. 133/1994 	4%	D.P.R. 633/1972 Tabella A, Parte II n. 39
Appalto per la costruzione di pertinenze delle case di abitazione, insieme all'abitazione o con atto separato a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> l'acquisto/costruzione dell'abitazione gode o ha goduto dell'agevolazione prima casa 	4%	Corte di Cassazione, sentenza n. 6259/2013
Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche	4%	D.P.R. 633/1972 Tabella A, Parte II n. 41-ter)

Merita puntualizzare che non è agevolabile l'appalto per la costruzione di Fabbricati Tupini nei confronti di imprese che non svolgono attività di costruzione immobili per la successiva rivendita. Tali operazioni, come vedremo, applicano l'aliquota del 10%.

Ampliamento prima casa

La circolare n. 219/E/2000 e la circolare n. 19/E/2001, hanno esteso l'applicazione dell'aliquota agevolata al 4% alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi all'ampliamento successivo della "prima casa".

In merito è stato precisato che affinché i lavori siano considerati di semplice ampliamento dell'abitazione e posano quindi usufruire dei benefici fiscali devono sussistere i seguenti requisiti:

- i locali e gli spazi di nuova realizzazione non devono configurare una nuova unità immobiliare, né devono avere consistenza tale da poter essere successivamente destinati a costituire una autonoma unità immobiliare;
- anche successivamente all'esecuzione dei lavori di ampliamento, l'abitazione deve mantenere le caratteristiche che la qualificano come immobile non di lusso.

Per meglio comprendere quanto finora detto è opportuno fornire le seguenti precisazioni.

Per fabbricati Tupini si intendono:

	Riferimenti normativi e di prassi
I fabbricati non di lusso, anche comprendenti uffici e negozi che hanno i seguenti requisiti: <ul style="list-style-type: none"> meno del 25% della superficie totale del piano sopra terra destinato a negozi; almeno il 50% più uno della superficie totale del piano sopra terra destinato ad abitazioni. Per immobile non di lusso è da intendersi l'abitazione non rientrante nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9	Articolo 13, L. 408/1949 Articolo 1, L. 1493/1962 Articolo 1, L. 1212/1967 D.Lgs. 175/2014 circolare n. 31/E/2014

Requisiti per usufruire dell'agevolazione "prima casa":

Condizioni	Riferimenti normativi
<ul style="list-style-type: none"> • Immobile non di lusso: casa non rientrante nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. La circolare n. 31/E/2014 ha chiarito che deve ritenersi superata la definizione di abitazione di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969 • l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o nel quale svolga la propria attività, ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha la sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende, ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, è necessario che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano; • il committente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa idonea ad abitazione nel Comune dove è situato l'immobile da costruire; • il committente non deve essere titolare, neppure per quote di comproprietà o in regime di comunione legale, in tutta la nazione, di diritti di proprietà, usufrutto, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa"; • qualora l'acquirente/committente non soddisfi il requisito al punto precedente mentre si verificano gli altri punti l'agevolazione compete a condizione che l'immobile acquistato con l'agevolazione prima casa sia alienato entro un anno dalla data dell'atto/costruzione del nuovo immobile 	<p>Nota II-bis), comma 1, articolo 1, Tariffa, Parte I, D.P.R. 131/1986</p> <p>Nota II-bis), comma 1, articolo 1, Tariffa, Parte I, D.P.R. 131/1986</p> <p>Nuovo punto 4-bis, Nota II-bis), comma 1, articolo 1, Tariffa, Parte I D.P.R. 131/1986 introdotto dalla Legge di Stabilità 2016. Il Legislatore non ha chiarito se possa valere anche ai fini Iva. È da ritenere che il rinvio operato dal n. 21, Tabella A, Parte I allegata, D.P.R. 633/1972, Nota II-bis di cui sopra dovrebbe essere idoneo ad estendere l'agevolazione anche ai fini Iva</p>

Fabbricati rurali:

Si intendono fabbricati destinati al servizio del terreno in cui si svolge l'attività agricola e come tale devono essere censiti nel catasto dei terreni. Per avere l'agevolazione devono essere inoltre sussistere gli ulteriori requisiti richiamati nell'articolo 9, comma 3 e 3-bis, D.L. 557/1993 come indicato in tabella.

Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche

In merito si precisa che non vi sono specifiche normative che individuino l'ambito applicativo di queste operazioni. Pertanto è stato ritenuto corretto far riferimento all'articolo 77, D.P.R. 380/2001, in materia di disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico, nonché alla L. 118/1971.

La circolare n. 1/E/1994 ha precisato, inoltre, che l'aliquota ridotta è applicata anche quando l'intervento si concretizzi in una semplice manutenzione ordinaria o straordinaria di cui alle lettere a) e b), articolo 31, L. 457/1978 (ora articolo 3, lettera a) e b), D.P.R. 380/2001).

L'individuazione degli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche è contenuta nelle disposizioni del D.M. 236/1989 emanato dal Ministero dei lavori pubblici, e nel successivo D.P.R. 503/1996 che forniscono, tra l'altro, la definizione di barriere architettoniche:

- ostacoli che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque;
- gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;
- la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità

dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per i non vedenti, per gli ipo-vedenti e per i sordi.

In base a quanto disposto dal n. 21), Tabella A, Parte II, D.P.R. 633/1972 richiamato dal successivo n. 39), per beneficiare dell'applicazione dell'aliquota 4% è necessario presentare una dichiarazione all'appaltatore

Fac simile richiesta aliquota ridotta 4% prima casa

Spett.le ditta Rossi Giovanni

Via.....

Il sottoscritto..... (privato)

Chiede

L'applicazione dell'Iva ridotta del 4% ai sensi del punto 39) della Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972.

A tal fine, sotto la propria responsabilità,

Dichiara

Sotto la propria responsabilità di trovarsi nelle condizioni di cui alla Nota II-*bis*, articolo 1, Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986 ed in particolare:

- che l'immobile è ubicato nel Comune di residenza del committente o.....
- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa idonea ad abitazione nel Comune dove è situato l'immobile da costruire;
- di non deve essere titolare, neppure per quote di comproprietà o in regime di comunione legale, in tutta la nazione, di diritti di proprietà, usufrutto, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa";
- che l'unità immobiliare è da considerare non di lusso.

Il sottoscritto si impegna a informarVi sollecitamente in relazione ad ogni eventuale fatto o circostanza che faccia venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione.

Si allega copia dell'attestazione comunale relativa agli interventi di recupero o di altro documento idoneo.

Fac simile richiesta aliquota ridotta 4% costruzione rurale

Spett.le ditta Rossi Giovanni

Via.....

Il sottoscritto..... (privato) committente dei lavori relativi alla realizzazione di un fabbricato rurale abitativo

Chiede

in ordine alle predette operazioni l'applicazione dell'Iva ridotta del 4% ai sensi del punto 21-*bis*), Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972.

Il sottoscritto si impegna a informarVi sollecitamente in relazione ad ogni eventuale fatto o circostanza che faccia venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione.

Si allega copia dell'attestazione comunale relativa agli interventi di recupero o di altro documento idoneo.

Costruzioni soggette all'aliquota Iva del 10%

Prestazione	Aliquota Iva	Riferimento normativo/ prassi
Appalto per la costruzione di fabbricati "Tupini" nei confronti di soggetti diversi da quelli che svolgono l'attività di costruzioni di immobili per la successiva rivendita	10%	D.P.R. 633/1972, Tabella A, Parte III, n. 127- <i>quaterdecies</i>
Appalto per la costruzione di fabbricati di cui all'articolo 1, L. 659/1961, assimilati ai fabbricati "Tupini"	10%	D.P.R. 633/1972, Tabella A, Parte III, n. 127- <i>quaterdecies</i>

Schede operative

Appalto per la case di abitazione non di lusso quando non ricorrano le condizioni per l'applicazione del trattamento "prima casa"	10%	D.P.R. 633/1972, Tabella A, Parte III, n. 127- <i>quaterdecies</i>
Appalto edifici destinati a finalità di istruzione, cura assistenza e beneficenza	10%	Assimilati agli edifici "Tupini" dalla circolare n. 1/E/1994
Costruzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 4, L. 847/1964 ed assimilate Linee di trasporto Impianti di produzione e reti di distribuzione di calore energia-teleriscaldamento Impianti di produzione e reti di distribuzione di energia elettrica Impianti di depurazione collegati a reti fognarie	10%	D.P.R. 633/1972, Tabella A, Parte III, n. 127- <i>quinquies/septies</i>

In merito all'aliquota Iva 10% applicabile agli appalti per la costruzione dei fabbricati Tupini, il n. 127-*quaterdecies*) Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972 rinvia alle case di abitazione non di lusso di cui al n. 127-*undecies*). Da una lettura congiunta dei due numeri, sembrerebbe che l'aliquota Iva ridotta del 10% spettasse solo agli appalti per la costruzione di case non di lusso e non anche ai Fabbricati "Tupini". Ciò significherebbe affermare che solo la costruzione di fabbricati "Tupini" con le sole abitazioni sconterebbe l'aliquota agevolata del 10% e non anche quegli edifici in cui sono presenti anche negozi e uffici nei limiti previsti, i quali sarebbero assoggettati all'aliquota del 22%. Tale interpretazione non può essere accettata e sul punto è intervenuta anche l'Amministrazione finanziaria che con la circolare n. 1/E/1994 ha precisato che "*detta fattispecie, poiché in sostanza consiste nella realizzazione di fabbricati di edilizia abitativa, ancorché comprendenti e nelle percentuali sopra chiarite, uffici e negozi, sia riconducibile nella previsione del citato n. 127-*quaterdecies*) e quindi assoggettabile anch'essa all'aliquota del 9% (ora 10%)*".

Vi sono poi alcune leggi speciali che hanno previsto, per determinate opere, l'applicazione dell'aliquota al 10%:

parcheggi realizzati ai sensi della Legge c.d. "Tognoli" (L. 122/1989);

impianti destinati allo smaltimento riciclaggio rifiuti e bonifica aree inquinate (articolo 5, D.L. 361/1987);

opere di impiantistica sportiva D.L. 2/1987;

impianti cimiteriali.

Per opere di urbanizzazione primaria e secondaria si intendono:

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	
Opere di urbanizzazione primaria	strade residenziali spazi di sosta o parcheggio fognature rete idrica rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas pubblica illuminazione spazi di verde attrezzato
Opere di urbanizzazione secondaria	asili nido e scuole materne scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo mercati di quartiere delegazioni comunali chiese ed altri edifici per servizi religiosi impianti sportivi di quartiere centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie aree verdi di quartiere

Schede operative

Riepilogando le aliquote Iva per la costruzione di immobili

Prestazione	Aliquota Iva	Riferimento normativo
Appalto per la costruzione di fabbricati "Tupini": <ul style="list-style-type: none"> nei confronti di soggetti che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita; nei confronti di cooperative edilizie e loro consorzi, anche se a proprietà indivisa 	4%	D.P.R. 633/1972, Tabella A, Parte II, n. 39
Appalto per la costruzione di case di abitazione non di lusso: <ul style="list-style-type: none"> nei confronti di soggetti che possiedono i requisiti per usufruire della agevolazioni "prima casa" 	4%	D.P.R. 633/1972, Tabella A, Parte II, n. 39
Appalto per la costruzione di fabbricati rurali: <ul style="list-style-type: none"> destinati ad uso abitativo del proprietario del terreno o di altri soggetti addetti alle coltivazioni dello stesso o all'allevamento del bestiame e alle attività connesse, sempre che ricorrano le condizioni di ruralità di cui all'articolo 9, comma 3 e 3-bis, D.L. 557/1993, convertito con L. 133/1994 	4%	D.P.R. 633/1972, Tabella A, Parte II, n. 39
Appalto per la costruzione di pertinenze delle case di abitazione, insieme all'abitazione o con atto separato a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> l'acquisto/costruzione dell'abitazione gode o ha goduto dell'agevolazione prima casa 	4%	Corte di Cassazione, sentenza n. 6259/2013
Appalto per Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche	4%	D.P.R. 633/1972, Tabella A, Parte II, n. 41-ter)
Appalto per la costruzione di fabbricati "Tupini" nei confronti di soggetti diversi da quelli che svolgono l'attività di costruzioni di immobili per la successiva rivendita	10%	
Appalto per la costruzione di fabbricati di cui all'articolo 1, L. 659/1961, assimilati ai fabbricati "Tupini"	10%	
Appalto per la case di abitazione non di lusso quando non ricorrano le condizioni per l'applicazione del trattamento "prima casa"	10%	
Appalto edifici destinati a finalità di istruzione, cura assistenza e beneficenza	10%	
Costruzione opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 4, L. 847/1964 ed assimilate, linee di trasporto; impianti di produzione e reti di distribuzione di calore energia-teleriscaldamento; impianti di produzione e reti di distribuzione di energia elettrica; impianti di depurazione collegati a reti fognarie	10% 10%	
Costruzione di immobili diversi dai precedenti	22%	

Appalti per interventi di recupero edilizio

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono quelli elencati dall'articolo 31, comma 1, lettera a), b), c), d) ed e), L. 457/1978, come sostituiti dall'articolo 3, D.P.R. 380/2001 (T.U. edilizia) rispettivamente alle lettere a), b), c), d) ed f), comma 1 e che riguardano:

Manutenzione ordinaria (articolo 3, lettera A)	Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti
---	--

Schede operative

Manutenzione straordinaria (articolo 3, lettera B)	Opere dirette alle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici senza alterarne i volumi e le superfici delle unità e non comportino modifiche delle destinazioni di uso
Interventi di restauro e risanamento conservativo (articolo 3, lettera C)	Interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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 esso compatibili. Consistono nel consolidamento, ripristini e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, inserimento degli elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso
Interventi di ristrutturazione edilizia (articolo 3, lettera D)	Interventi diretti a modificare la struttura dell'immobile compresa anche la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica
Interventi di nuova costruzione (articolo 3, lettera E)	Trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle precedenti categorie
Ristrutturazione urbanistica (articolo 3, lettera F)	Opere rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbano

La prassi ministeriale ha fornito alcuni esempi degli interventi sopra indicati:

Esempi di manutenzione ordinaria circolare n. 57/E/1998
<ul style="list-style-type: none">• Sostituzione integrale o parziale di pavimenti e relative opere di finitura e conservazione;• riparazione di impianti (idraulico, per lo smaltimento delle acque bianche e nere);• rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche;• rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;• rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;• sostituzione e costruzione di rivestimenti interni;• impermeabilizzazione di tetti e terrazze;• riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni;• sostituzione tegole e altri parti accessorie deteriorate;• riparazione recinzioni,• sostituzioni di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.

Esempi di manutenzione straordinaria circolare n. 57/E/1998
<ul style="list-style-type: none">• Sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;• realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportano aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;• realizzazione ed integrazione di servizi igienico sanitari senza alterazioni dei volumi e delle superfici;• realizzazioni di chiusure o aperture interne che non modificano lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;• consolidamento delle strutture di fondazione in elevazione;• rifacimento vespai e scannafossi;• sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote di imposta;• rifacimento di scale e rampe

Esempi di restauro e risanamento conservativo circolare n. 57/E/1998

- Modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- ripristino dell'aspetto storico architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;
- adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- apertura di finestre per esigenze di areazione locali

Esempi di ristrutturazione edilizia circolare n. 57/E/1998

- Riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- costruzione di servizi igienici in ampliamento delle superfici;
- mutamento di destinazione d'uso degli edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote di imposta dei solai;
- interventi di ampliamento delle superfici;
- demolizione dell'edificio e successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (intervento così ridefinito dall'interpretazione autentica operata dall'articolo 3, D.P.R. 380/2001)

Esempi di ristrutturazione urbanistica circolare n. 57/E/1998

- Ripavimentazione e ampliamento della rampa di accesso storico nonché rifacimento dell'impianto di pubblica illuminazione;
- sistemazione della superficie viaria e del sottosuolo con eventuale realizzazione di parcheggi.

Applicazione dell'aliquota agevolata

In base al n. 127-*quaterdecies*) Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972 le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla realizzazione degli interventi di recupero di cui alle lettere c), d) ed e), L. 457/1998 rispettivamente interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica sono assoggettati all'aliquota agevolata del 10% qualunque sia il tipo di immobile oggetto dell'intervento ed il tipo di materiale fornito dall'appaltatore.

Secondo il dato normativo restavano pertanto fuori dall'agevolazioni le manutenzione ordinarie e straordinarie di cui alle lettere a) e b) della medesima legge.

L'articolo 7, comma 1, lettera b), L. 488/1999 ha introdotto, in via temporanea divenuta poi definitiva, l'applicazione dell'aliquota Iva al 10% alle prestazioni aventi ad oggetto la realizzazione, su fabbricati a prevalente destinazione abitativa, degli interventi di recupero elencati nelle lettere a), b), c), e d), articolo 31, comma 1, L. 457/1978. La norma, che al comma 1 faceva salve le disposizioni più favorevoli di cui al D.P.R. 633/1972, dispone, infatti, alla lettera b) che "sono soggette all'aliquota del 10% le prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c), e d), L. 457/1978 (ora trasfusa nell'articolo 3, D.P.R. 380/2001) realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa". Con decreto del Ministero delle finanze sono individuati i beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni di cui alla presente lettera, ai quali l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero al netto del valore dei predetti beni.

Normative a confronto aliquota 10%

N. 127- <i>quaterdecies</i> , Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972	Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione di case di abitazione di cui al n. 127- <i>undecies</i>) e alla realizzazione degli interventi di recupero di cui all'articolo 31, L. 457/1978, esclusi quelli di cui alle lettere a) e b)
---	---

<p>Articolo 7, comma 1, lettera B), L. 488/1999</p>	<p>Ferme restando le condizioni più favorevoli di cui all'articolo 10, D.P.R. 633/1972 e delle tabelle ad esso allegate: b) le prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c), e d) L. 457/1978 (ora trasfusa nell'articolo 3, D.P.R. 380/2001) realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa. Con decreto del Mef sono individuati i beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni di cui alla presente lettera, ai quali l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero al netto del valore dei predetti beni.</p>
---	---

La disposizione estendeva, quindi, la portata applicativa dell'aliquota al 10% alle manutenzioni ordinarie (lettera a) e straordinarie (lettera b) ma nel contempo la limitava, per tutti gli interventi, agli immobili a prevalente destinazione abitativa. Non solo, ma a fronte di forniture con posa in opera relative a detti interventi, in cui vi sono beni c.d. significativi, l'agevolazione dell'aliquota al 10% poteva non essere applicata a tutto il corrispettivo dell'operazione. Ciò risultava peggiorativo riguardo agli interventi di cui alle lettere c) e d) che fino ad allora godevano dell'applicazione agevolata dell'Iva qualunque fosse l'immobile oggetto di intervento (abitativo o non) e qualunque fosse il tipo di materiale impiegato dall'appaltatore. Considerato però, che l'articolo 7 fa espresamente salve le disposizioni preesistenti più favorevoli, le norme del citato articolo sono state applicate solo in relazione agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a e b) mentre, agli interventi di cui alle lettere c) e d) continuano ad applicarsi i numeri 127-terdecies e 127-quaterdecies Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972.

Disciplina degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Vi è innanzitutto da precisare che sia l'articolo 7, comma 1, lettera B), L. 488/1999, che il n. 127-quaterdecies, Tabella A Parte III D.P.R. 633/1972, fanno riferimento a prestazioni di servizi aventi ad oggetto interventi di recupero e pertanto l'aliquota agevolata non è mai applicabile alle prestazioni professionali. Di conseguenza il professionista (geometra, ingegnere, architetto...) emetterà fattura con aliquota ordinaria 22% sia quando sarà intervenuto in una operazione di ristrutturazione e restauro che in una operazione di manutenzione ordinaria o straordinaria.

In secondo luogo è importante rilevare che in linea generale i contratti di subappalto scontano la medesima iva dell'appalto principale. In tema di manutenzioni ordinarie e straordinarie la circolare n. 71/E/2000 è intervenuta però precisando che: *"in considerazione dei meccanismi operativi previsti dalla norma di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b) e tenuto conto delle disposizioni comunitarie in attuazione delle quali essa è stata emanata, si deve ritenere che l'agevolazione sia diretta ai soggetti beneficiari dell'intervento di recupero, identificabili orientativamente con i consumatori finali della prestazione. Conseguentemente alle operazioni che configurano fasi intermedie nella realizzazione dell'intervento, e cioè alle cessioni di beni e prestazioni di servizi rese nei confronti dell'appaltatore o del prestatore d'opera, l'Iva resta applicabile con l'aliquota ad esse prevista. Tali beni e servizi verranno, naturalmente, assoggettati all'aliquota del 10% nella successiva fase di riaddebito al committente, in quanto confluiranno nel corrispettivo globale dell'intervento di recupero agevolato"*.

Schematizzando

Tipo di intervento	Prestazioni professionali	Subappalto
Manutenzione ordinaria e straordinaria	Aliquota Iva 22%	Aliquota Iva 22% sempre
Restauro e ristrutturazione	Aliquota Iva 22%	Aliquota Iva 10% sempre

In terzo luogo è necessario definire quali sono le caratteristiche degli immobili a prevalente destinazione abitativa che determinano l'agevolazione. In base a quanto disposto dalle circolari n. 247/E/1999 e n. 71/E/2000 sono considerati immobili a prevalente destinazione abitativa e assimilati ad essi:

- le unità immobiliari e relative pertinenze, accatastate nella categoria A, esclusi i fabbricati A/10 indipendentemente dall'utilizzo degli stessi;
- gli interi edifici che abbiano oltre il 50% della superficie dei piani sopra terra destinati ad abitazione privata, nel qual caso l'agevolazione si estende anche alle parti comuni dell'edificio;
- gli edifici di edilizia residenziale pubblica, caratterizzati dalla prevalenza della destinazione ad abitazione di soggetti privati;
- edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso, ai sensi dell'articolo 1, L. 659/1961, a condizione che le stesse costituiscano stabile residenza della collettività;
- parti comuni relative ai locali non abitativi, situati in edifici a prevalente destinazione abitativa privata, restando invece esclusi gli interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari non abitative;
- pertinenze di unità immobiliari classificate nella categoria A, anche se l'intervento è eseguito esclusivamente sulla pertinenza, ovvero se la stessa è situata in un edificio che non ha prevalente destinazione abitativa.

Da ultimo occorre identificare i beni significativi che influenzano l'applicazione dell'aliquota agevolata. Questi sono tassativamente elencati dal D.M. 29 dicembre 1999:

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

Applicazione dell'aliquota Iva agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

L'articolo 7, comma 1, lettera b), L. 488/1999 dispone che sono agevolate solo le prestazioni di servizi relative agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Prima la circolare n. 247/E/1999 e poi la circolare n. 71/E/2000 hanno chiarito che l'agevolazione riguarda la prestazione di servizi complessivamente intesa, per cui si estende anche ai beni finiti e alle materie prime e semilavorate, utilizzate per la realizzazione dell'intervento di recupero, salve le limitazioni per i beni di valore significativo, a condizione che le stesse vengano fornite dal soggetto che esegue l'intervento. La norma infatti non agevola le cessioni di beni in quanto tali (a differenza di quanto accade per le cessioni di beni relativi agli interventi di cui alle lettere c), d) ed e) L. 457/1978), ma in quanto la realizzazione dell'intervento, che è il vero oggetto dell'agevolazione, comporta anche la fornitura di beni.

Le limitazioni di cui sopra si applicano, quindi, quando nell'intervento sono forniti beni significativi il cui valore supera il 50% dell'intero corrispettivo.

In questo caso, alla luce di quanto indicato dalla circolare n. 71/E/2000, per determinare correttamente l'applicazione dell'Iva è necessario scomporre il corrispettivo come segue:

Corrispettivo della prestazione al netto dei beni significativi	Aliquota 10%
Quota del valore dei beni significativi corrispondente alla differenza tra il corrispettivo totale e valore dei beni significativi	Aliquota 10%
Corrispettivo residuo del valore dei beni significativi	Aliquota 22%

Esempio

Intervento di manutenzione che prevede:
<ul style="list-style-type: none">• corrispettivo totale 30.000,00• valore beni significativi: 20.000• il corrispettivo viene così suddiviso:• 30.000,00 - 20.000,00 = 10.000 Iva 10% (corrispettivo totale al netto dei beni significativi)• 10.000 Iva 10% (quota del valore dei beni significativi pari alla differenza sopra indicata)• 10.000 Iva 22%(quota residua beni significativi)

Da quanto fin'ora detto si deduce che nel caso in cui beni siano forniti da un soggetto diverso da quello che effettua l'intervento non usufruiranno dell'aliquota agevolata.

Quindi, per esempio, se un committente privato effettua un intervento di manutenzione ordinaria ed acquista delle mattonelle da un rivenditore facendole montare da un'impresa terza pagherà, per l'acquisto delle mattonelle l'aliquota del 22% e per l'intervento di montaggio l'aliquota del 10%. Se al contrario le fa montare direttamente dal fornitore sull'intera prestazione verrà applicata l'aliquota del 10%.

Questo è un aspetto importante di cui il magazzino fornitore deve tenere conto; infatti, fornendo anche la posa in opera, consente all'acquirente un risparmio sull'Iva relativa ai beni.

Modalità di fatturazione dell'operazione

Considerata la modalità applicativa dell'aliquota Iva agevolata, la circolare n. 71/E/2000 prevede l'indicazione in fattura:

- del corrispettivo complessivo dell'operazione comprensivo del valore dei beni significativi;
- del valore dei beni significativi.

Per completezza si segnala che l'Agenzia delle entrate con la circolare n. 12/E/2008 ha precisato che l'applicazione del 10% prescinde comunque dall'indicazione separata in fattura della manodopera.

Nel caso di pagamento di acconti la citata circolare dispone che il limite di valore entro cui applicare l'aliquota del 10% ai beni significativi, dovrà essere calcolato in relazione all'intero corrispettivo dovuto dal committente e non ad un singolo acconto o al solo saldo. Il valore del bene significativo dovrà poi essere riportato, nella quota percentuale alla quota di corrispettivo pagata, in ogni fattura relativa al singolo pagamento indicando sempre sia la quota da assoggettare ad aliquota agevolata che quella ad aliquota ordinaria. Qualora non sia possibile nel preventivo di spesa determinare il valore del bene significativo, è possibile ripartire in via provvisoria tale valore in base ad un criterio di proporzionalità, salvo regolarizzazione successiva ai sensi dell'articolo 26, D.P.R. 633/1972.

Circolare n. 37/E/2015

Per completezza si fa presente che la circolare n. 37/E/2015 ha precisato che le disposizioni relative ai beni significativi riguardano esclusivamente le prestazioni effettuate nei confronti dei consumatori finali privati. Ciò in base all'assunto che la circolare n. 71/E/2000 afferma che: *"l'agevolazione (beni significativi) sia diretta ai soggetti beneficiari dell'intervento di recupero, identificabili ordinariamente con i consumatori finali della prestazione. Conseguentemente alle operazioni che configurano fasi intermedie nella realizzazione dell'intervento, e cioè alle cessioni di beni ed alle prestazioni di servizi rese nei confronti dell'appaltatore o del prestatore d'opera, l'Iva resta applicabile con l'aliquota per esse prevista"*.

Come peraltro è già stato fatto notare dallo stralcio riportato, il riferimento ai consumatori finali non comporta necessariamente che questi siano privati, infatti nel far riferimento alle fasi intermedie, la circolare parla di servizi resi nei confronti dell'appaltatore o prestatore di opera, quindi il consumatore finale può essere chiaramente anche un'impresa in veste di committente principale. Il passaggio della circolare a ben vedere, parlando proprio di appaltatore o prestatore d'opera, era evidentemente diretto a chiarire che la disciplina dei beni significativi non trova applicazione nel subappalto. Si veda in merito anche la nota 22 giugno 15, paragrafo 2.2.18 di Confindustria.

Interventi di manutenzione straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica

In base al n. 127-duodecies), Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972, l'aliquota del 10% si applica anche agli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3 lettera b), D.P.R. 380/2001 effettuati su edifici residenziali pubblici come definiti dalla circolare n. 151/E/1999.

Riepilogando:

Tipo di intervento	Tipologia di fabbricato	Aliquota Iva
Prestazione di servizi relativa a manutenzione ordinaria (lettera a) e manutenzione straordinaria (lettera b)	A prevalente destinazione abitativa	<ul style="list-style-type: none"> • 10% quando trattasi di sola manodopera; • 10% nel caso di fornitura di beni non significativi con posa in opera o in presenza di beni significativi il cui valore è inferiore al 50% del totale dell'intervento; • in parte al 10% e in parte al 22% in presenza di fornitura con posa in opera quando i beni significativi sono di valore superiore al 50% del totale della prestazione. • Articolo 7, comma 1, lettera B), L. 488/1999
Prestazione di servizi relativa a manutenzione ordinaria (lettera a) e manutenzione straordinaria (lettera b)	Fabbricati non a prevalente destinazione abitativa	<ul style="list-style-type: none"> • 22% • Articolo 7, comma 1, lettera B), L. 488/1999
Contratto di appalto per intervento di restauro, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia	Tutti i tipi di fabbricati.	<ul style="list-style-type: none"> • 10% sempre qualunque siano i materiali forniti dall'appaltatore • n. 127-<i>quaterdecies</i>, Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972.
Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, lettera b), D.P.R. 380/2001.	Edifici residenziali pubblici come definiti dalla circolare n. 151/E/1999.	<ul style="list-style-type: none"> • 10% • n. 127-<i>duodecies</i>), Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972

Importanza della qualificazione degli interventi

Da quanto detto si evince che l'attribuzione di un intervento edilizio ad una delle categorie individuate dall'articolo 31, L. 457/4978 oggi articolo 3, D.P.R. 380/2001, riveste un ruolo determinante ai fini del riconoscimento dell'agevolazione Iva. Detta qualificazione non è sempre di facile determinazione in quanto spesso i lavori si pongono su una linea di confine tra le diverse tipologie di operazioni. A tal fine onde evitare ogni contestazione in merito all'applicazione dell'Iva agevolata, è opportuno che gli interessati, oltre aver ottenuto le prescritte autorizzazioni comunali, siano in possesso di una dichiarazione rilasciata dal Comune in cui si attesti la tipologia degli interventi. Tale attestazione può risultare anche dalla stessa autorizzazione o concessione comunale.

Aliquota Iva agevolata sulla cessioni di beni relativi a costruzione di immobili ed interventi di restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica

L'applicazione dell'aliquota agevolata alla cessione di beni destinati alla costruzione di immobili e agli interventi di cui all'articolo 3, lettera c), d) ed e), D.P.R. 380/2001 è subordinata al verificarsi di alcune condizioni.

La prima condizione è che i beni ceduti siano impiegati per la costruzione del bene e quindi acquistati da soggetti che li destinino direttamente nella costruzione a prescindere che avvenga in economia, in appalto o subappalto. Al contrario l'agevolazione non compete quando la cessione non avvenga nell'ultima fase di commercializzazione (cessione di un grossista ad un commerciante). La circolare n. 14/1981 ha chiarito che per conoscere la destinazione del bene alla realizzazione dell'intervento edile è necessario il rilascio di una dichiarazione da parte dell'acquirente che è condizione per l'applicazione dell'aliquota agevolata.

Seconda condizione che determina l'applicazione dell'aliquota agevolata, è la natura del bene ce-

Schede operative

duto. L'aliquota agevolata viene, infatti, applicata solo ai beni finiti e non alle materie prime e semilavorati. Diventa quindi fondamentale fornire una definizione di bene finito.

Beni finiti: quello che pur incorporandosi nella costruzione, non perde la sua individualità anche successivamente al suo impiego ed è quindi suscettibile di ripetute utilizzazioni	circolare n. 1/E/1994 circolare n. 14/1981 risoluzione n. 22/E/1998
--	---

Da quanto sopra emergono differenze tra la cessione di beni connesse ad interventi di manutenzione e cessione di beni diretti ad interventi di ristrutturazione che possono essere così riassunte:

Tipo di intervento	Tipologia beni ceduti	Condizioni per l'agevolazione
Costruzione	Beni finiti Materie prime semilavorati	Bene finito da chiunque acquistato (impresa o privato committente) deve essere usato direttamente nell'intervento. Le materie prime e semilavorati non usufruiscono dell'agevolazione
Ristrutturazione e restauro	Beni finiti Materie prime semilavorati	Bene finito da chiunque acquistato (impresa o privato committente) deve essere usato direttamente nell'intervento. Le materie prime e semilavorati non usufruiscono dell'agevolazione
Manutenzione ordinaria e straordinaria su immobili a prevalente destinazione abitativa	Beni significativi Beni non significativi	Il bene deve essere fornito da chi esegue l'intervento con le limitazioni all'applicazione dell'aliquota agevolata in presenza di beni significativi

In sostanza se ad esempio un soggetto privato che effettua una ristrutturazione edilizia o una costruzione di immobile acquista direttamente i beni finiti dal commerciante e li fa montare da un'impresa edile, può richiedere l'applicazione agevolata dell'Iva. Stessa cosa se l'acquisto è fatto dall'impresa che effettua l'intervento di ristrutturazione/costruzione; questa può chiedere al commerciante l'applicazione dell'aliquota agevolata. Quando invece il soggetto privato effettua un intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria può usufruire dell'applicazione dell'Iva agevolata solo se chi fornisce i beni (rivenditore o impresa edile) esegue anche l'intervento.

La stessa Amministrazione finanziaria ha poi indicato, come già detto prima, attraverso documenti di prassi, alcuni beni finiti che qui ulteriormente si dettagliano:

Beni finiti indicati dall'Amministrazione finanziaria
<ul style="list-style-type: none">• Ascensori e montacarichi• impianti di edifici ospedalieri di nuova costruzione• attrezzatura di stoccaggio, trasporto e lavorazione di prodotti agricoli, compresi gli impianti di smaltimento delle acque e degli scarti di lavorazione• prodotti per impianti idrici (tubi e contatori) e sanitari per bagno (lavandini, vasche etc...)• impianti di riscaldamento ed energia solare• caminetti• infissi interni ed esterni• porte a scomparsa• scale a chiocciola• prodotti per impianti elettrici• prodotti per impianti di gas e di riscaldamento (caldaie termosifoni)

Considerato che si considera bene finito il bene che non perde la sua individualità anche successivamente al suo impiego, l'Amministrazione finanziaria ha precisato che non si parla di beni finiti in generale quando:

Schede operative

- i beni, che anche se finiti per il cedente, costituiscono materia prima e semilavorato per l'acquirente (mattoni, maioliche, chiodi, calce, cemento, gesso...),
- i beni sono ceduti a fini di commercializzazione.

Sempre attraverso documenti di prassi l'Amministrazione finanziaria ha indicato alcuni beni ai quali non viene applicata l'aliquota agevolata perché considerate materie prime e semilavorati:

Materie prime e semilavorati
<ul style="list-style-type: none">• Materiali inerti (ghiaia, sabbia pietrisco)• materiali di coibentazione, impermeabilizzanti, isolanti, flessibili in gomma per tubi• materiali per rivestimento (carta da parati)• perline e pannelli in legno compensato• idropitture, pitture murali e stucco• marmette e marmettoni• controsoffitti isolanti acustici• pavimenti e battiscopa• manufatti e prefabbricati in gesso, cemento e laterocemento, ferro cemento, fibrocemento• materiali bituminosi e bitumanti

In linea generale alla cessione dei beni finiti viene applicata la stessa aliquota dell'intervento a cui sono destinati. Fa eccezione a questa regola la cessione di beni finiti diretti alla costruzione di abitazione non di lusso "Tupini". In questo caso la cessione dei beni finiti è sempre al 4% mentre l'aliquota applicata alla costruzione è del 4% se prima casa e del 10% se seconda casa.

Applicazione delle aliquote agevolate 4% - 10% alle cessioni di beni finiti diretti alle costruzioni di fabbricati

Aliquota 4%

In base al n. 24), Tabella A, Parte II, D.P.R. 633/1972 l'aliquota agevolata al 4% si applica alle cessioni di beni finiti destinati alla costruzione anche in economia di:

- abitazioni non di lusso, "prima casa" e non;
- fabbricati Tupini;
- abitazioni rurali.

Aliquota 10%

In base al n. 127-sexies), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972 l'aliquota agevolata al 10% si applica alle cessioni di beni finiti riguardanti la costruzione di:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed opere assimilate di cui al n. 127-quinquies), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/72;
- edifici assimilati agli edifici "Tupini" di cui all'articolo 1, L. 659/1961.

Riepilogando:

Aliquote Iva cessioni beni destinati alla costruzione		
Tipologia intervento	Beni acquistati	Aliquota Iva
<ul style="list-style-type: none">• costruzione fabbricati Tupini;• costruzione abitazioni non di lusso prima casa e non;• costruzione abitazioni rurali	Beni finiti	4% n. 24), Tabella A, Parte II, D.P.R. 633/1972
<ul style="list-style-type: none">• costruzione fabbricati Tupini;• costruzione abitazioni non di lusso prima casa e non;• costruzione abitazioni rurali	Materie prime	22% n. 24), Tabella A, Parte II, D.P.R. 633/1972

Schede operative

<ul style="list-style-type: none">• opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed opere assimilate di cui al n. 127-<i>quinqies</i>), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972;• edifici assimilati agli edifici "Tupini" di cui all'articolo 1, L. 659/1961	Beni finiti	10% n. 127- <i>sexies</i>), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972
<ul style="list-style-type: none">• opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed opere assimilate di cui al n. 127-<i>quinqies</i>), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972;• edifici assimilati agli edifici "Tupini" di cui all'articolo 1, L. 659/1961	Materie prime	22% n. 127- <i>sexies</i>), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972
<ul style="list-style-type: none">• costruzione altri fabbricati diversi dai precedenti	materie prime beni finiti	22%

La circolare n. 1/E/1994 ha precisato che in tutti i casi in cui si richiede l'agevolazione:

- l'applicazione dell'aliquota ridotta è subordinata al rilascio di una dichiarazione da parte dell'acquirente circa l'utilizzazione dei beni stessi. In sostanza l'acquirente deve dichiarare che i beni acquistati saranno utilizzati per uno degli interventi indicati in tabella;
- che l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata è estendibile anche alle relative prestazioni di posa in opera da parte del soggetto cedente, che si configurino come operazioni accessorie nei sensi indicati dall'articolo 12, D.P.R. 633/1972.

Applicazione dell'aliquota agevolata alla cessione di beni finiti destinati alla realizzazione degli altri interventi edilizi

Come abbiamo già avuto modo di indicare gli interventi edilizi, diversi dalla costruzione, elencati dal testo Unico dell'edilizia e validi anche ai fini fiscali sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

Ai sensi del n. 127-*terdecies*), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972 alle cessioni di beni finiti forniti per la realizzazione degli interventi di recupero relativi a:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

Si applica l'aliquota Iva agevolata del 10%:

alle cessioni di beni di qualunque genere (beni finiti - materie prime e semilavorati) forniti per la realizzazione degli interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

si applica l'aliquota ordinaria del 22% salvo, come già visto, quando vi è cessione con posa in opera.

La circolare n. 1/E/1994 ha precisato che anche in questi casi l'applicazione dell'aliquota ridotta è subordinata al rilascio di una dichiarazione da parte dell'acquirente circa l'utilizzazione dei beni stessi ed è estendibile anche alle relative prestazioni di posa in opera da parte del soggetto cedente, che si configurino come operazioni accessorie nei sensi indicati dall'articolo 12, D.P.R. 633/1972.

Schede operative

Aliquote Iva relative a cessioni beni destinati a interventi edilizi		
Tipologia di intervento	Beni acquistati	Aliquota Iva
<ul style="list-style-type: none"> • restauro e risanamento conservativo; • ristrutturazione edilizia; • ristrutturazione urbanistica. 	Beni finiti	10% n. 127-terdecies), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972
<ul style="list-style-type: none"> • restauro e risanamento conservativo; • ristrutturazione edilizia; • ristrutturazione urbanistica. 	Materie prime	22% n. 127-terdecies), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972

Riepilogando

Cessioni di beni		
Tipo di intervento	Beni utilizzati	Aliquota Iva
Ristrutturazione e restauro articolo 3, lettera c), d) ed e), D.P.R. 380/2001 su qualunque immobile	Beni finiti destinati all'intervento	10% n. 127-terdecies), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972
Ristrutturazione e restauro articolo 3, lettera c), d) ed e), D.P.R. 380/2001 su qualunque immobile	Materie prime e semilavorati	22% n. 127-terdecies), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972
Manutenzioni ordinarie e straordinarie articolo 3, lettera a) e b), D.P.R. 380/2001 su immobili a prevalente destinazione abitativa	Qualsiasi bene ceduto senza posa in opera da parte del fornitore	22% Articolo 7, comma 1, lettera B), L. 488/1999
Manutenzioni ordinarie e straordinarie articolo 3, lettera a) e b), D.P.R. 380/2001 su immobili a prevalente destinazione abitativa	Beni significativi ceduti con posa in opera effettuata dal fornitore del bene	10% se il valore dei beni è inferiore al 50% del totale del corrispettivo In parte 10% ed in parte 22% se il valore dei beni è superiore al 50% del totale del corrispettivo Articolo 7, comma 1, lettera B), L. 488/1999
Manutenzioni ordinarie e straordinarie articolo 3, lettera a) e b), D.P.R. 380/2001 su immobili a prevalente destinazione abitativa	Beni non significativi ceduti con posa in opera dal fornitore del bene	10% Articolo 7, comma 1, lettera B), L. 488/1999
Costruzione fabbricati Tupini Costruzione abitazioni non di lusso prima casa e non Costruzione abitazioni rurali	Beni finiti destinati all'intervento	4% n. 24), Tabella A, Parte II, D.P.R. 633/1972
Costruzione fabbricati Tupini Costruzione abitazioni non di lusso prima casa e non Costruzione abitazioni rurali	Materie prime e semilavorati	22% n. 24), Tabella A, Parte II, D.P.R. 633/1972
Costruzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed opere assimilate di cui al n. 127-quinquies) Tabella A parte III D.P.R. 633/1972 Edifici assimilati agli edifici "Tupini" di cui all'articolo 1, L. 659/1961	Beni finiti destinati all'intervento	10% n. 127-sexies), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972

Schede operative

Costruzione opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed opere assimilate di cui al n. 127- <i>quinquies</i>), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/72 Edifici assimilati agli edifici "Tupini" di cui all'articolo 1, L. 659/1961	Materie prime e semilavorati	22% n. 127- <i>sexies</i>), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972
Costruzioni e manutenzioni ordinarie e straordinarie di fabbricati diversi dai precedenti	Beni finiti, materie prime e semilavorati	22%

Nella realtà operativa capita spesso di confondere la cessione di beni con posa in opera con l'appalto. Sovente il privato che ristruttura casa e gode dell'aliquota agevolata per l'intervento, richiede l'aliquota agevolata anche al magazzino rivenditore, quando questi provvede appunto anche alla posa in opera, ritenendola un appalto. Da qui l'importanza della forma contrattuale come indicato in premessa in considerazione della diversa disciplina applicabile.

Fac simile di dichiarazione per l'applicazione aliquota agevolata all'acquisto di beni

Spett.le ditta Magazzini Bianchi
Via.....

Il sottoscritto..... (privato) o titolare/rappresentante legale della ditta..... con sede.....
Chiede

l'applicazione dell'Iva ridotta del 4% ai sensi del punto 24), Tabella A, Parte II allegata al D.P.R. 633/1972.
A tal fine, sotto la propria responsabilità,

Dichiara

che l'acquisto di effettuato presso la Vostra ditta è destinato alla realizzazione:

- dei fabbricati di cui all'articolo 13, L. 408/1949 e successive modificazioni (Legge Tupini);
- abitazione non di lusso prima casa e non;
- costruzioni rurali.

Il sottoscritto si impegna a informarVi sollecitamente in relazione ad ogni eventuale fatto o circostanza che faccia venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione.

Si allega copia dell'attestazione comunale relativa agli interventi di recupero o di altro documento idoneo

Fac simile richiesta aliquota ridotta 10% interventi di ristrutturazione

Spett.le ditta Magazzini Bianchi
Via.....

Il sottoscritto..... (privato) o titolare/rappresentante legale della ditta..... con sede.....
Chiede

l'applicazione dell'Iva ridotta del 10% ai sensi del punto 127-*terdecies*) della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972.

A tal fine, sotto la propria responsabilità,

Dichiara

che l'acquisto di effettuato presso la Vostra ditta è destinato alla realizzazione di un intervento di recupero edilizio in applicazione della L. 457/1978 e, in particolare, di operazioni di:

- restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 31, lettera C), L. 457/1978 (ora articolo 3, lettera c.), D.P.R. 380/2001; oppure
- ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 31, lettera d), L. 457/78 (ora articolo 3, lettera d), D.P.R. 380/2001; oppure

- ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 31, lettera e), L. 457/1978 (ora articolo 3, lettera f), D.P.R. 380/2001.

Il sottoscritto si impegna a informarVi sollecitamente in relazione ad ogni eventuale fatto o circostanza che faccia venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione.

Si allega copia dell'attestazione comunale relativa agli interventi di recupero o di altro documento idoneo.

Fac simile richiesta aliquota ridotta interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria

Spett.le ditta

Via.....

Il sottoscritto..... committente dei lavori di:

manutenzione ordinaria di cui all'articolo 31, lettera a), L. 457/1978 (ora articolo 3, lettera a), D.P.R. 380/2001; oppure

manutenzione straordinaria di cui all'articolo 31, lettera b), L. 457/1978 (ora articolo 3, lettera b), D.P.R. 380/2001.

Relativi all'immobile a prevalente destinazione abitativa

Chiede

in ordine alle predette operazioni l'applicazione dell'Iva ridotta del 10% ai sensi dell'articolo 7 comma 1, lettera b.), L. 488/1999.

Il sottoscritto si impegna a informarVi sollecitamente in relazione ad ogni eventuale fatto o circostanza che faccia venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione.

Si allega copia dell'attestazione comunale relativa agli interventi di recupero o di altro documento idoneo.

Responsabilità per l'applicazione delle aliquote Iva ridotte

In generale il soggetto responsabile per la corretta applicazione dell'aliquota Iva è il cedente/prestatore. Pertanto l'eventuale applicazione dell'aliquota errata comporta la responsabilità per il cedente/prestatore per la differenza di imposta dovuta.

Trova eccezione a questa regola la dichiarazione rilasciata per le "agevolazioni prima casa". In questo caso infatti la Legge richiede esplicitamente la dichiarazione applicando una sanzione in caso di dichiarazione mendace. A tal proposito si è pronunciata anche la Corte di Cassazione con la sentenza n. 18738/2012 che ha ritenuto legittimo il recupero della maggiore imposta dovuta e l'applicazione della sanzione in capo all'acquirente. Per analogia si può ritenere che ciò possa essere applicato anche in caso di dichiarazione mendace per la costruzione "prima casa" e l'acquisto di beni ad essa collegati.

Negli altri casi, non essendo prevista una responsabilità per Legge del dichiarante, la responsabilità della corretta applicazione dell'Iva ricade sul soggetto passivo di imposta. Per questo è importante accertarsi che l'intervento sia effettivamente quello dichiarato dal soggetto committente/acquirente.

Aliquota Iva agevolata sulla cessioni di beni relativi a costruzione di immobili ed interventi di restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica

L'applicazione dell'aliquota agevolata alla cessione di beni destinati alla costruzione di immobili e agli interventi di cui all'articolo 3, lettera c), d) ed e), D.P.R. 380/2001 è subordinata al verificarsi di alcune condizioni.

La prima condizione è che i beni ceduti siano impiegati per la costruzione del bene e quindi acquistati da soggetti che li destinino direttamente nella costruzione a prescindere che avvenga in economia,

Schede operative

in appalto o subappalto. Al contrario l'agevolazione non compete quando la cessione non avvenga nell'ultima fase di commercializzazione (cessione di un grossista ad un commerciante). La circolare n. 14/1981 ha chiarito che per conoscere la destinazione del bene alla realizzazione dell'intervento edile è necessario il rilascio di una dichiarazione da parte dell'acquirente che è condizione per l'applicazione dell'aliquota agevolata.

Seconda condizione che determina l'applicazione dell'aliquota agevolata, è la natura del bene ceduto. L'aliquota agevolata viene, infatti, applicata solo ai beni finiti e non alle materie prime e semilavorati. Diventa quindi fondamentale fornire una definizione di bene finito.

Beni finiti: quello che pur incorporandosi nella costruzione, non perde la sua individualità anche successivamente al suo impiego ed è quindi suscettibile di ripetute utilizzazioni	circolare n. 1/E/1994 circolare n. 14/1981 risoluzione n. 22/E/1998
--	---

Da quanto sopra emergono differenze tra la cessione di beni connesse ad interventi di manutenzione e cessione di beni diretti ad interventi di ristrutturazione che possono essere così riassunte:

Tipo di intervento	Tipologia beni ceduti	Condizioni per l'agevolazione
Costruzione	Beni finiti Materie prime semilavorati	Bene finito da chiunque acquistato (impresa o privato committente) deve essere usato direttamente nell'intervento. Le materie prime e semilavorati non usufruiscono dell'agevolazione
Ristrutturazione e restauro	Beni finiti Materie prime semilavorati	Bene finito da chiunque acquistato (impresa o privato committente) deve essere usato direttamente nell'intervento. Le materie prime e semilavorati non usufruiscono dell'agevolazione
Manutenzione ordinaria e straordinaria su immobili a prevalente destinazione abitativa	Beni significativi Beni non significativi	Il bene deve essere fornito da chi esegue l'intervento con le limitazioni all'applicazione dell'aliquota agevolata in presenza di beni significativi

In sostanza se ad esempio un soggetto privato che effettua una ristrutturazione edilizia o una costruzione di immobile acquista direttamente i beni finiti dal commerciante e li fa montare da un'impresa edile, può richiedere l'applicazione agevolata dell'Iva. Stessa cosa se l'acquisto è fatto dall'impresa che effettua l'intervento di ristrutturazione/costruzione; questa può chiedere al commerciante l'applicazione dell'aliquota agevolata. Quando invece il soggetto privato effettua un intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria può usufruire dell'applicazione dell'Iva agevolata solo se chi fornisce i beni (rivenditore o impresa edile) esegue anche l'intervento.

La stessa Amministrazione finanziaria ha poi indicato, come già detto prima, attraverso documenti di prassi, alcuni beni finiti che qui ulteriormente si dettagliano:

Beni finiti indicati dall'Amministrazione finanziaria
<ul style="list-style-type: none">• ascensori e montacarichi• impianti di edifici ospedalieri di nuova costruzione• attrezzatura di stoccaggio, trasporto e lavorazione di prodotti agricoli, compresi gli impianti di smaltimento delle acque e degli scarti di lavorazione• prodotti per impianti idrici (tubi e contatori) e sanitari per bagno (lavandini, vasche etc...)• impianti di riscaldamento ed energia solare• caminetti• infissi interni ed esterni• porte a scomparsa• scale a chiocciola• prodotti per impianti elettrici• prodotti per impianti di gas e di riscaldamento (caldaie termosifoni)

Considerato che si considera bene finito il bene che non perde la sua individualità anche successivamente al suo impiego, l'Amministrazione finanziaria ha precisato che non si parla di beni finiti in generale quando:

- i beni, che anche se finiti per il cedente, costituiscono materia prima e semilavorato per l'acquirente (mattoni, maioliche, chiodi, calce, cemento, gesso, etc.);
- i beni sono ceduti a fini di commercializzazione.

Sempre attraverso documenti di prassi l'Amministrazione finanziaria ha indicato alcuni beni ai quali non viene applicata l'aliquota agevolata perché considerate materie prime e semilavorati:

Materie prime e semilavorati
<ul style="list-style-type: none">• materiali inerti (ghiaia, sabbia pietrisco)• materiali di coibentazione, impermeabilizzanti, isolanti, flessibili in gomma per tubi• materiali per rivestimento (carta da parati)• perline e pannelli in legno compensato• idropitture, pitture murali e stucco• marmette e marmettoni• controsoffitti isolanti acustici• pavimenti e battiscopa• manufatti e prefabbricati in gesso, cemento e laterocemento, ferro cemento, fibrocemento• materiali bituminosi e bitumanti

In linea generale alla cessione dei beni finiti viene applicata la stessa aliquota dell'intervento a cui sono destinati. Fa eccezione a questa regola la cessione di beni finiti diretti alla costruzione di abitazione non di lusso "Tupini". In questo caso la cessione dei beni finiti è sempre al 4% mentre l'aliquota applicata alla costruzione è del 4% se prima casa e del 10% se seconda casa.

Applicazione delle aliquote agevolate 4% - 10% alle cessioni di beni finiti diretti alle costruzioni di fabbricati

Aliquota 4%

In base al n. 24), Tabella A, parte II, D.P.R. 633/1972 l'aliquota agevolata al 4% si applica alle cessioni di beni finiti destinati alla costruzione anche in economia di:

- abitazioni non di lusso, "prima casa" e non;
- fabbricati Tupini;
- abitazioni rurali.

Aliquota 10%

In base al n. 127-sexies), Tabella A, parte III, D.P.R. 633/1972 l'aliquota agevolata al 10% si applica alle cessioni di beni finiti riguardanti la costruzione di:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed opere assimilate di cui al n. 127-quinquies), Tabella A, parte III, D.P.R. 633/1972;
- edifici assimilati agli edifici "Tupini" di cui all'articolo 1, L. 659/1961.

Aliquote Iva cessioni beni destinati alla costruzione		
Tipologia intervento	Beni acquistati	Aliquota Iva
Costruzione fabbricati Tupini Costruzione abitazioni non di lusso prima casa e non Costruzione abitazioni rurali	Beni finiti	4% n. 24), Tabella A, Parte II, D.P.R. 633/1972
Costruzione fabbricati Tupini Costruzione abitazioni non di lusso prima casa e non Costruzione abitazioni rurali	Materie prime	22% n. 24), Tabella A, Parte II, D.P.R. 633/1972

Schede operative

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed opere assimilate di cui al n. 127- <i>quinqüies</i>), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972 Edifici assimilati agli edifici "Tupini" di cui all'articolo 1, L. 659/1931	Beni finiti	10% n. 127- <i>sexies</i>), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed opere assimilate di cui al n. 127- <i>quinqüies</i>), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972 Edifici assimilati agli edifici "Tupini" di cui all'articolo 1, L. 659/1961	Materie prime	22% n. 127- <i>sexies</i>), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972
Costruzione altri fabbricati diversi dai precedenti	Materie prime Beni finiti	22%

La circolare n. 1/1994 ha precisato che in tutti i casi in cui si richiede l'agevolazione:

- l'applicazione dell'aliquota ridotta è subordinata al rilascio di una dichiarazione da parte dell'acquirente circa l'utilizzazione dei beni stessi. In sostanza l'acquirente deve dichiarare che i beni acquistati saranno utilizzati per uno degli interventi indicati in tabella;
- che l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata è estendibile anche alle relative prestazioni di posa in opera da parte del soggetto cedente, che si configurino come operazioni accessorie nei sensi indicati dall'articolo 12, D.P.R. 633/1972.

Applicazione dell'aliquota agevolata alla cessione di beni finiti destinati alla realizzazione degli altri interventi edilizi

Come abbiamo già avuto modo di indicare gli interventi edilizi, diversi dalla costruzione, elencati dal testo Unico dell'edilizia e validi anche ai fini fiscali sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

Ai sensi del n. 127-*terdecies*), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972 alle cessioni di beni finiti forniti per la realizzazione degli interventi di recupero relativi a:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

Si applica l'aliquota Iva agevolata del 10%:

alle cessioni di beni di qualunque genere (beni finiti - materie prime e semilavorati) forniti per la realizzazione degli interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

si applica l'aliquota ordinaria del 22% salvo, come già visto, quando vi è cessione con posa in opera. La circolare n. 1/1994 ha precisato che anche in questi casi l'applicazione dell'aliquota ridotta è subordinata al rilascio di una dichiarazione da parte dell'acquirente circa l'utilizzazione dei beni stessi ed è estendibile anche alle relative prestazioni di posa in opera da parte del soggetto cedente, che si configurino come operazioni accessorie nei sensi indicati dall'articolo 12, D.P.R. 633/1972.

Aliquote Iva relative a cessioni beni destinati a interventi edilizi		
Tipologia di intervento	Beni acquistati	Aliquota Iva
• restauro e risanamento conservativo; • ristrutturazione edilizia; • ristrutturazione urbanistica.	Beni finiti	10% n. 127- <i>terdecies</i>), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972

Schede operative

<ul style="list-style-type: none"> • restauro e risanamento conservativo; • ristrutturazione edilizia; • ristrutturazione urbanistica. 	Materie prime	22% n. 127-terdecies), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972
---	---------------	---

Riepilogando

Cessioni di beni		
Tipo di intervento	Beni utilizzati	Aliquota Iva
Ristrutturazione e restauro articolo 3, lettera c), d) ed e), D.P.R. 380/2001 su qualunque immobile	Beni finiti destinati all'intervento	10% n. 127-terdecies), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972
Ristrutturazione e restauro articolo 3, lettera c), d) ed e), D.P.R. 380/2001 su qualunque immobile	Materie prime e semilavorati	22% n. 127-terdecies), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972
Manutenzioni ordinarie e straordinarie articolo 3, lettera a) e b), D.P.R. 380/2001 su immobili a prevalente destinazione abitativa	Qualsiasi bene ceduto senza posa in opera da parte del fornitore	22% Articolo 7, comma 1, lettera b), L. 488/1999
Manutenzioni ordinarie e straordinarie articolo 3, lettera a) e b), D.P.R. 380/2001 su immobili a prevalente destinazione abitativa	Beni significativi ceduti con posa in opera effettuata dal fornitore del bene	10% se il valore dei beni è inferiore al 50% del totale del corrispettivo In parte 10% ed in parte 22% se il valore dei beni è superiore al 50% del totale del corrispettivo Articolo 7, comma 1, lettera b), L. 488/1999
Manutenzioni ordinarie e straordinarie articolo 3, lettera a) e b), D.P.R. 380/2001 su immobili a prevalente destinazione abitativa	Beni non significativi ceduti con posa in opera dal fornitore del bene	10% Articolo 7, comma 1, lettera b), L. 488/1999
Costruzione fabbricati Tupini Costruzione abitazioni non di lusso prima casa e non Costruzione abitazioni rurali	Beni finiti destinati all'intervento	4% n. 24), Tabella A, Parte II, D.P.R. 633/1972
Costruzione fabbricati Tupini Costruzione abitazioni non di lusso prima casa e non Costruzione abitazioni rurali	Materie prime e semilavorati	22% n. 24), Tabella A, Parte II, D.P.R. 633/1972
Costruzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed opere assimilate di cui al n. 127-quinquies), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972 Edifici assimilati agli edifici "Tupini" di cui all'articolo 1, L. 659/1961	Beni finiti destinati all'intervento	10% n. 127-sexies), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972
Costruzione opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed opere assimilate di cui al n. 127-quinquies), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972 Edifici assimilati agli edifici "Tupini" di cui all'articolo 1, L. 659/1961	Materie prime e semilavorati	22% n. 127-sexies), Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972
Costruzioni e manutenzioni ordinarie e straordinarie di fabbricati diversi dai precedenti	Beni finiti, materie prime e semilavorati	22%

Nella realtà operativa capita spesso di confondere la cessione di beni con posa in opera con l'appalto. Sovente il privato che ristruttura casa e gode dell'aliquota agevolata per l'intervento, richiede l'aliquota agevolata anche al magazzino rivenditore, quando questi provvede appunto anche alla posa in opera, ritenendola un appalto. Da qui l'importanza della forma contrattuale come indicato in premessa in considerazione della diversa disciplina applicabile.

Fac simile di dichiarazione per l'applicazione aliquota agevolata all'acquisto di beni

Spett.le ditta Magazzini Bianchi
Via.....

Il sottoscritto..... (privato) o titolare/rappresentante legale della ditta..... con sede.....
chiede

l'applicazione dell'Iva ridotta del 4% ai sensi del punto 24) della Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972.
A tal fine, sotto la propria responsabilità,

dichiara

che l'acquisto di effettuato presso la Vostra ditta è destinato alla realizzazione:

- dei fabbricati di cui all'articolo 13, L. 408/1949 e successive modificazioni (Legge Tupini);
- abitazione non di lusso prima casa e non;
- costruzioni rurali.

Il sottoscritto si impegna a informarVi sollecitamente in relazione ad ogni eventuale fatto o circostanza che faccia venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione.

Si allega copia dell'attestazione comunale relativa agli interventi di recupero o di altro documento idoneo

Fac simile richiesta aliquota ridotta 10% interventi di ristrutturazione

Spett.le ditta Magazzini Bianchi
Via.....

Il sottoscritto..... (privato) o titolare/rappresentante legale della ditta..... con sede.....
chiede

l'applicazione dell'Iva ridotta del 10% ai sensi del punto 127-terdecies), Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972.

A tal fine, sotto la propria responsabilità,

dichiara

che l'acquisto di effettuato presso la Vostra ditta è destinato alla realizzazione di un intervento di recupero edilizio in applicazione della L. 457/1978 e, in particolare, di operazioni di:

- restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 31, lettera c), L. 457/1978 (ora articolo 3, lettera c), D.P.R. 380/2001; oppure
- ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 31, lettera d), L. 457/1978 (ora articolo 3, lettera d), D.P.R. 380/2001 oppure
- ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 31, lettera e), L. 457/1978 (ora articolo 3, lettera f), D.P.R. 380/2001

Il sottoscritto si impegna a informarVi sollecitamente in relazione ad ogni eventuale fatto o circostanza che faccia venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione.

Si allega copia dell'attestazione comunale relativa agli interventi di recupero o di altro documento idoneo.

Fac simile richiesta aliquota ridotta interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria

Spett.le ditta
Via.....

Il sottoscritto..... committente dei lavori di:
manutenzione ordinaria di cui all'articolo 31, lettera a), L. 457/1978 (ora articolo 3, lettera a), D.P.R. 380/2001
oppure
manutenzione straordinaria di cui all'articolo 31, lettera b), L. 457/1978 (ora articolo 3, lettera b), D.P.R. 380/2001

Relativi all'immobile a prevalente destinazione abitativa
chiede

in ordine alle predette operazioni l'applicazione dell'Iva ridotta del 10% ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera b.), L. 488/1999.

Il sottoscritto si impegna a informarVi sollecitamente in relazione ad ogni eventuale fatto o circostanza che faccia venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione.

Si allega copia dell'attestazione comunale relativa agli interventi di recupero o di altro documento idoneo

Responsabilità per l'applicazione delle aliquote Iva ridotte

In generale il soggetto responsabile per la corretta applicazione dell'aliquota Iva è il cedente/prestatore. Pertanto l'eventuale applicazione dell'aliquota errata comporta la responsabilità per il cedente/prestatore per la differenza di imposta dovuta.

Trova eccezione a questa regola la dichiarazione rilasciata per le "agevolazioni prima casa". In questo caso infatti la Legge richiede esplicitamente la dichiarazione applicando una sanzione in caso di dichiarazione mendace. A tal proposito si è pronunciata anche la Corte di Cassazione con la sentenza n. 18738/2012 che ha ritenuto legittimo il recupero della maggiore imposta dovuta e l'applicazione della sanzione in capo all'acquirente. Per analogia si può ritenere che ciò possa essere applicato anche in caso di dichiarazione mendace per la costruzione "prima casa" e l'acquisto di beni ad essa collegati.

Negli altri casi, non essendo prevista una responsabilità per Legge del dichiarante, la responsabilità della corretta applicazione dell'Iva ricade sul soggetto passivo di imposta. Per questo è importante accertarsi che l'intervento sia effettivamente quello dichiarato dal soggetto committente/acquirente.

Scadenze del mese di maggio

Di seguito evidenziamo i principali adempimenti dal 1 maggio 2016 al 31 maggio 2016, con il commento dei termini di prossima scadenza.

Si segnala ai Signori clienti che le scadenze riportate tengono conto del rinvio al giorno lavorativo seguente per gli adempimenti che cadono al sabato o giorno festivo, così come stabilito dall'art.7 D.L. n.70/11.

In primo piano vengono illustrate, se esistenti, le principali scadenze o termini oggetto di provvedimenti straordinari, mentre di seguito si riportano le scadenze mensili, trimestrali o annuali a regime.

lunedì 2 maggio

Presentazione elenchi Intra 12 mensili

Ultimo giorno utile per gli enti non commerciali e per gli agricoltori esonerati per l'invio telematico degli elenchi Intra-12 relativi agli acquisti intracomunitari effettuati nel mese di febbraio.

Versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione

Scade oggi il termine per il versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione nuovi o rinnovati tacitamente con decorrenza 01 aprile 2016.

Comunicazione di acquisto da operatori di San Marino

Scade oggi il termine, con riferimento al mese di febbraio, per la comunicazione in forma analitica delle operazioni con operatori san marinesi annotate sui registri Iva.

Presentazione del modello Uniemens Individuale

Scade oggi il termine per la presentazione della comunicazione relativa alle retribuzioni e contributi ovvero ai compensi corrisposti rispettivamente ai dipendenti, collaboratori a progetto e associati in partecipazione relativi al mese di marzo.

Presentazione richiesta rimborso o compensazione credito Iva trimestrale

Scade il termine per presentare la richiesta di rimborso o per l'utilizzo in compensazione del credito Iva riferito al primo trimestre 2016 (Modello TR).

Comunicazione dei compensi riscossi da parte di strutture sanitarie private

Ultimo giorno utile per la trasmissione in via telematica all'Agenzia delle entrate da parte delle strutture sanitarie private, assoggettate al sistema di riscossione accentrata dei compensi, della comunicazione relativa ai compensi percepiti nell'anno precedente.

lunedì 16 maggio

Registrazioni contabili

Ultimo giorno per la registrazione cumulativa nel registro dei corrispettivi di scontrini fiscali e ricevute e per l'annotazione del documento riepilogativo delle fatture di importo inferiore a 300 euro.

Fatturazione differita

Scade oggi il termine per l'emissione e l'annotazione delle fatture differite per le consegne o spedizioni avvenute nel mese precedente.

Registrazioni contabili associazioni sportive dilettantistiche

Scade oggi il termine per le associazioni sportive dilettantistiche per annotare i corrispettivi e i proventi conseguiti nell'esercizio di attività commerciali nel mese precedente. Le medesime disposizioni si applicano alle associazioni senza scopo di lucro.

Versamento delle ritenute alla fonte

Entro oggi i sostituti d'imposta devono provvedere al versamento delle ritenute alla fonte effettuate nel mese precedente:

- sui redditi di lavoro dipendente unitamente al versamento delle addizionali all'Irpef;
- sui redditi di lavoro assimilati al lavoro dipendente;
- sui redditi di lavoro autonomo;
- sulle provvigioni;
- sui redditi di capitale;
- sui redditi diversi;
- sulle indennità di cessazione del rapporto di agenzia;
- sulle indennità di cessazione del rapporto di collaborazione a progetto.

Versamento ritenute da parte condomini

Scade oggi il versamento delle ritenute operate dai condomini sui corrispettivi corrisposti nel mese precedente riferiti a prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese per contratti di appalto, opere e servizi.

Versamenti Iva mensili e trimestrali

Scade oggi il termine di versamento dell'Iva a debito eventualmente dovuta per il mese di aprile, codice tributo 6004 o primo trimestre, codice tributo 6031.

Si ricorda che le associazioni sportive dilettantistiche di cui all'articolo 25, comma 1, L. 133/1999 e le associazioni senza scopo di lucro che optano per la applicazione della L. 398/1991 versano l'Iva del trimestre senza la maggiorazione dell'1%.

I contribuenti Iva mensili che hanno affidato a terzi la contabilità (articolo 1, comma 3, D.P.R. 100/1998) versano oggi l'Iva dovuta per il secondo mese precedente.

Versamento dell'Iva a saldo dovuta in base alla dichiarazione annuale

Entro oggi i contribuenti che hanno un debito d'imposta relativo all'anno 2015, risultante dalla dichiarazione annuale, e che hanno scelto il pagamento rateale dal 16 marzo devono versare la terza rata utilizzando il codice tributo 6099.

La scadenza riguarda sia i contribuenti tenuti a presentare la dichiarazione in via autonoma che gli altri contribuenti tenuti alla dichiarazione unificata. Per questi ultimi il versamento può essere effettuato anche entro il più lungo termine previsto per il pagamento delle somme dovute in base alla dichiarazione unificata, maggiorando gli importi da versare degli interessi nella misura dello 0,40% per ogni mese o frazione di mese a decorrere dal 16 marzo.

Versamento dei contributi Inps

Scade oggi il termine per il versamento dei contributi Inps dovuti dai datori di lavoro, del contributo alla gestione separata Inps, con riferimento al mese di aprile, relativamente:

- ai redditi di lavoro dipendente;
- ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa, a progetto;
- ai compensi occasionali e
- ai rapporti di associazione in partecipazione.

Versamento dei contributi Inps artigiani e commercianti

Scade il termine per il versamento dei contributi Inps dovuti da artigiani e commercianti relativamente alla prima rata del contributo sul minimale di reddito per l'anno 2015 (primo trimestre).

ACCISE - Versamento imposta

Scade il termine per il pagamento dell'accisa sui prodotti energetici ad essa soggetti, immessi in consumo nel mese precedente.

mercoledì 18 maggio

Ravvedimento versamenti entro 30 giorni

Termine ultimo per procedere alla regolarizzazione, con sanzione ridotta, degli omessi o insufficienti versamenti di imposte e ritenute non effettuati, ovvero effettuati in misura ridotta, entro lo scorso 18 aprile.

venerdì 20 maggio

Presentazione dichiarazione periodica Conai

Scade oggi il termine di presentazione della dichiarazione periodica Conai riferita al mese di aprile da parte dei contribuenti tenuti a tale adempimento con cadenza mensile.

Enti di volontariato e associazioni sportive dilettantistiche correzione domande

Scade oggi il termine per gli enti di volontariato e le associazioni sportive dilettantistiche per l'invio della richiesta di correzione delle domande per l'accesso alle liste dei beneficiari 5%.

mercoledì 25 maggio

Presentazione elenchi Intrastat mensili

Scade oggi, per i soggetti tenuti a questo obbligo con cadenza mensile il termine per presentare in via telematica l'elenco riepilogativo degli acquisti e delle cessioni intracomunitarie effettuate nel mese.

martedì 31 maggio

Comunicazione di acquisto da operatori di San Marino

Scade oggi il termine, con riferimento al mese di aprile, per la comunicazione in forma analitica delle operazioni con operatori san marinesi annotate sui registri Iva.

Presentazione elenchi Intra 12 mensili

Ultimo giorno utile per gli enti non commerciali e per gli agricoltori esonerati per l'invio telematico degli elenchi Intra-12 relativi agli acquisti intracomunitari effettuati nel mese di marzo.

Versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione

Scade oggi il termine per il versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione nuovi o rinnovati tacitamente con decorrenza 01 maggio 2016.

Presentazione del modello Uniemens Individuale

Scade oggi il termine per la presentazione della comunicazione relativa alle retribuzioni e contributi ovvero ai compensi corrisposti rispettivamente ai dipendenti, collaboratori a progetto e associati in partecipazione relativi al mese di aprile.

LYNFA Studio[®]

La splendida sensazione di avere tutto sotto controllo

LYNFA Studio è il sistema gestionale integrato per lo Studio Professionale. Un sistema straordinariamente nuovo perché basato sulla piattaforma tecnologica POLYEDRO, che offre tutti i vantaggi del web: facilità d'uso, strumenti di collaborazione e condivisione, accessibilità da remoto.

LYNFA Studio ha due anime, con due diversi obiettivi:

1. erogare servizi ai Clienti,
2. gestire e sviluppare lo Studio.

LYNFA Studio asseconda e dà slancio a tutte le attività del Professionista e del suo Studio. Dal più piccolo a quello con decine di posti di lavoro.

Ogni Studio è diverso: LYNFA Studio sa prendere esattamente la sua forma e crescere insieme a lui e alle sue necessità.

Insieme alle più classiche funzionalità gestionali, offre:

1. i più avanzati strumenti di controllo delle attività, ovunque ci si trovi, anche da tablet;
2. servizi di condivisione e collaborazione, come l'agenda, la pubblicazione documenti e la bacheca;
3. funzionalità che incrementano la produttività, come il workflow e l'anagrafica unica;
4. servizi innovativi per i Clienti.

LYNFA Studio gestisce lo Studio con managerialità ed efficienza, lasciando al Professionista tutto il tempo e le energie per fare al meglio quello che solo lui può fare: gestire le relazioni, diversificare e accrescere le occasioni di business.



Conservazione Cloud TeamSystem

Molto più che conservazione

Conserva in digitale tutti i tuoi documenti. Risparmia tempo e denaro con TeamSystem!

Il nuovo servizio di Conservazione Cloud TeamSystem permette di conservare qualsiasi documento, liberando totalmente l'utente da qualsiasi onere.

La piattaforma è realizzata per non avere alcun impatto sulle attività, in questo modo il tuo Studio potrà risparmiare risorse e migliorare l'organizzazione del lavoro interno.

Grazie al Servizio di Conservazione Cloud TeamSystem **non devi più preoccuparti di nulla**, provvederemo noi a conservare i documenti rispettando tutti i requisiti definiti dalla normativa vigente. Potrai quindi in qualsiasi momento ricercare e consultare qualsiasi documento attraverso la nostra interfaccia web semplice ed intuitiva.

Con il Servizio Conservazione Cloud TeamSystem potrai:

- conservare digitalmente i tuoi documenti,
- ricercare i tuoi documenti e consultarli in archivio,
- esibire i tuoi documenti in originale seguendo i dettami della normativa,
- esibire e scaricare il Manuale della Conservazione,
- essere sicuro di seguire un processo aggiornato e sempre a norma di legge.

Per gli Studi Professionali

1. Supporti i tuoi clienti con una soluzione ai loro problemi di conservazione.
2. Puoi offrire consulenza organizzativa e formazione alle piccole imprese per permettergli di risparmiare attraverso la conservazione.
3. Ti proponi a nuovi clienti con un servizio ad oggi essenziale che puoi offrire fin da subito, senza aggravio di lavoro per il tuo Studio.