

IVA al 10% per la manutenzione ordinaria delle case di riposo degli Enti locali?

Scritto da Interdata Cuzzola | 10/07/2017

Segnaliamo ai lettori l'interessante chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Normativa, Ufficio IVA, in risposta all'interpello n. 954-375/2017 e riguardante l'applicabilità dell'aliquota IVA agevolata al 10% per le attività di manutenzione ordinaria, consistenti in cessioni di beni significativi con posa in opera e prestazioni di servizi o di opera, su fabbricati a prevalente destinazione abitativa, qualora le stesse siano anche soggette al meccanismo del *reverse charge* (o inversione contabile), se il destinatario si pone quale "beneficiario-consumatore finale".

L'istanza è stata posta da una società, proprietaria di immobili a destinazione abitativa e destinati alla locazione, che ha effettuato operazioni di manutenzione ordinaria rientranti nel meccanismo dell'inversione contabile di cui all'art. 17 sesto comma lett. a-ter) DPR n. 633/72 e che chiedeva un chiarimento su aliquota applicare.

L'Agenzia delle Entrate, dopo un *excursus* normativo, ha precisato che l'agevolazione è riferita esclusivamente alle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 3 comma 1 lett. a) [manutenzione ordinaria], b) [manutenzione straordinaria], c) [restauro e risanamento conservativo] e d) [ristrutturazione] del Testo Unico Edilizia (DPR n. 380/2001) realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, effettuate nei confronti dei soggetti beneficiari dell'intervento di recupero, identificabili ordinariamente con i consumatori finali. Di conseguenza, si avrà la seguente alternativa:

- l'operazione si configura come fase intermedia nella realizzazione dell'intervento, quale potrebbe essere la cessione di beni e la prestazione di servizi resa nei confronti dell'appaltatore o del prestatore d'opera: si dovrà applicare l'aliquota ordinaria, salvo che l'intervento non sia qualificato almeno come restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione;
- il beneficiario effettua tali interventi per il mantenimento dei propri immobili, destinati alla locazione oppure utilizzati direttamente: in tal caso, egli stesso si pone quale "beneficiario-consumatore finale" dell'intervento di recupero, ancorché qualificabile, ai fini IVA, come soggetto passivo di imposta e, conseguentemente, si applicherà l'aliquota agevolata del 10%.

La soluzione offerta dall'Agenzia delle Entrate è di interesse anche per gli Enti locali nel caso di gestione delle proprie comunità di riposo per anziani o residenze sanitarie.

Maggiori informazioni saranno disponibili sui nostri bollettini settimanali. Per ricevere notizie sull'iscrizione al servizio potete contattarci al seguente indirizzo di posta elettronica: direzione@cuzzola.it