



L'IVA agevolata nell'edilizia

Le condizioni per l'IVA agevolata nella vendita di materiali edili



1. Beni finiti. Per poter applicare l'aliquota IVA agevolata al 10% o 4% l'oggetto della cessione deve riguardare **beni finiti** (es. rubinetteria, sanitari, cabine doccia, stufe ecc.).



Le cessioni di **materie prime, semilavorati** per l'edilizia (es. piastrelle, mattoni), **arredobagno** e **accessoristica** (es. mobiletti) devono essere effettuate con aliquota IVA al 22%.



2. Interventi edilizi agevolati. I beni acquistati devono essere utilizzati per la realizzazione di uno degli **interventi edilizi agevolati** per i quali è prevista l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata al 4% o al 10%.



IVA 4%

Nuova costruzione. IVA 4%. L'aliquota IVA al 4% si applica alle cessioni di beni destinati alla costruzione di un **fabbricato non di lusso** e alla costruzione di un **fabbricato rurale** ad uso abitativo. L'IVA al 4% si applica anche alle prestazioni di servizi; se però il committente non possiede i requisiti prima casa, si applicherà l'IVA al 10% (solo alle prestazioni di servizi).



Ampliamento e completamento. IVA 4%. L'aliquota IVA al 4% si applica anche alle cessioni di beni destinati all'**ampliamento** degli edifici in corso di costruzione o già costruiti (es. sopraelevazione) e al **completamento** di nuova costruzione (se non è stato rilasciato il certificato di agibilità). L'IVA al 4% si applica anche alle prestazioni di servizi; se però il committente non possiede i requisiti prima casa, si applicherà l'IVA al 10%



IVA 10%

Restauro e risanamento conservativo. IVA 10%. Le cessioni di beni da destinare a interventi di restauro e risanamento conservativo devono essere effettuate applicando l'IVA agevolata al 10%. *"Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio..".* **Esempi:** innalzamento delle strutture verticali e orizzontali, adeguamento delle altezze dei solai, demolizione e ricostruzione strutture interne di un fabbricato ecc. L'IVA al 10% si applica anche alle prestazioni di servizi.



Ristrutturazione edilizia. IVA 10%. Le cessioni di beni da destinare a interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuate applicando l'IVA agevolata al 10%. *"Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti..".* **Esempi:** demolizione e ricostruzione con stessa volumetria, mutamento di destinazione d'uso, recupero abitativo del sottotetto, realizzazione solaio, realizzazione balcone, apertura finestre e porte finestre, ecc. L'IVA al 10% si applica anche alle prestazioni di servizi.



Ristrutturazione urbanistica. IVA 10%. Le cessioni di beni da destinare a interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere effettuate applicando l'IVA agevolata al 10%. *"Sono quegli interventi rivolti alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale".* L'IVA al 10% si applica anche alle prestazioni di servizi.

- garantire i diritti dei consumatori e agire nei loro confronti con la massima trasparenza e correttezza;
- agire con integrità morale e deontologica nei confronti dello Stato, della Pubblica Amministrazione, dei Partiti politici e di ogni altra Istituzione.



IVA 22%

Manutenzione ordinaria. IVA 22%. Le cessioni di beni da destinare a interventi di manutenzione ordinaria devono essere effettuate applicando l'aliquota IVA ordinaria al 22%. *“Sono quegli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici...”*. L'aliquota IVA 10% potrà essere ottenuta dal cliente, solamente in relazione alle **prestazioni di servizi (manodopera)** dipendenti da contratto di appalto, purché concernenti un fabbricato a prevalente destinazione abitativa privata. **Esempi:** sostituzione sanitari, installazione nuova doccia, rifacimento pavimenti, sostituzione caldaia, installazione doccia ecc.



Manutenzione straordinaria. IVA 22%. Le cessioni di beni da destinare a interventi di manutenzione straordinaria devono essere effettuate applicando l'IVA ordinaria al 22%. *“Sono quegli interventi edilizi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici...”*. L'aliquota IVA 10% potrà essere ottenuta dal cliente, solamente in relazione alle **prestazioni di servizi (manodopera)** dipendenti da contratto di appalto, purché concernenti un fabbricato a prevalente destinazione abitativa privata. **Esempi:** sostituzione infissi esterni con modifica di materiale o tipologia, rifacimento di scale o rampe, sostituzione tramezzi interni, installazione pannelli solari o di pompe di calore, interventi di risparmio energetico, ecc.



3. Dichiarazione di responsabilità.

L'acquirente è tenuto a rilasciare una **dichiarazione di responsabilità** circa l'utilizzo dei beni finiti.



E' opportuno che venga allegata **copia del titolo abilitativo** necessario per effettuare l'intervento edilizio (DIA, SCIA, CIL, Comunicazione di Inizio Attività, Permesso di Costruire)



Gli ausili per disabili. IVA 4%.

Le condizioni per poter usufruire dell'aliquota IVA al 4% per la cessione di ausili per disabili sono le seguenti:

- deve essere presentata una certificazione della A.S.L. di appartenenza, con la quale si attesta la menomazione funzionale permanente dell'acquirente;
- la cessione dovrà riguardare un prodotto che presenti una specifica funzionalità atta a compensare almeno in parte l'handicap permanente.

Sono **esclusi** i prodotti che non presentano alcun nesso funzionale con l'handicap permanentemente certificato dall'ASL (es. impianto di climatizzazione, caldaia, sanitari con caratteristiche "standard").



Impianti solari termici. IVA 10%.

E' prevista l'applicabilità dell'aliquota IVA ridotta al 10% sulle cessioni di **"impianti di produzioni e reti di distribuzione calore-energia e di energia elettrica da fonte solare, fotovoltaica ed eolica"**; in tal caso non si rende necessaria la produzione di una **dichiarazione di responsabilità**.

Sono previste limitazioni nel caso di cessione di **singoli componenti dell'impianto** (es. pannelli solari, i bollitori specifici): il distributore potrà cedere il componente al cliente con aliquota IVA agevolata al 10%, previo rilascio di una **dichiarazione di responsabilità**.



Impianti solari fotovoltaici. IVA 10%.

Si applicano anche agli impianti **solari fotovoltaici** gli stessi principi previsti per gli impianti solari termici.

Quindi i **kit solari completi** potranno essere ceduti con aliquota IVA agevolata al 10%, senza la produzione di una dichiarazione di responsabilità. Le cessioni di **componenti** di impianto potranno fruire dell'aliquota al 10% previo rilascio di una **dichiarazione di responsabilità**, dalla quale risulti che i beni acquistati sono destinati ad essere impiegati per l'installazione o la costruzione degli impianti fotovoltaici.



Responsabilità del venditore.

Chi emette la fattura è l'**unico responsabile** della correttezza dell'aliquota IVA applicata alla cessione o alla prestazione anche quando dipende da informazioni o dichiarazioni fornite dal cessionario (Sent. Cassazione n. 3291 del 2 marzo 2012).

Il cliente risponderà solo in caso di **dichiarazione mendace** ●



ANGAISA – Associazione nazionale commercianti articoli idrosanitari, climatizzazione, pavimenti, rivestimenti ed arredobagno - Via G. Pellizza da Volpedo 8, 20149 Milano tel. 02-43990459 r.a. fax 02-48591622 info@angaisa.it www.angaisa.it

In base a quanto previsto dall'art. 3 del **Codice Etico ANGAISA**, tutte le aziende associate si impegnano a:

- garantire i diritti dei consumatori e agire nei loro confronti con la massima trasparenza e correttezza;
- agire con integrità morale e deontologica nei confronti dello Stato, della Pubblica Amministrazione, dei Partiti politici e di ogni altra Istituzione.

Aggiornamento febbraio 2020