

Immobili. Anche per gli usi privati

Riscaldamento, manutenzione con Iva al 10%

LA DEFINIZIONE

Agevolate tutte le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

Controlli e revisioni sugli impianti termici sono sempre manutenzione ordinaria, quindi l'Iva è del 10 per cento se l'edificio è «a prevalente destinazione abitativa». Parola dell'agenzia delle Entrate, che per una volta è andata oltre le richieste dell'istante e con la risoluzione 15/E di ieri ha garantito che l'aliquota Iva agevolata spetta in ogni caso anche se chi chiede l'intervento è un condominio o addirittura un privato.

Una società che eroga servizi di assistenza e manutenzione di impianti di riscaldamento (in particolare, di caldaie a gas), specificando che la sua attività prevalente consiste nelle revisione periodica obbligatoria degli impianti privati di riscaldamento e nel controllo delle emissioni degli stessi, aveva chiesto quale aliquota Iva si dovesse applicare. Curiosamente, però, aveva espresso l'idea che, trattandosi di manutenzione ordinaria, al condominio spettasse il 10% mentre se l'impianto appartenesse a un privato l'aliquota sarebbe dovuta essere del 21 per cento.

Le Entrate hanno ricordato che gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano «le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti» (articolo articolo 3, lettera a), del Dpr 380/2001): non c'è dunque distinzione tra caldaia comune condominiale e impianto termico in appartamento privato.

L'Agenzia, però, nel richiamare proprio la definizione di manutenzione ordinaria del Dpr 380/2001 (il Tu edilizia), ha ricordato che l'agevolazione non è applicabile ai contratti aventi a oggetto, oltre alla manutenzione ordinaria, anche prestazioni ulteriori (ad esempio, la copertura assicurativa della responsabilità civile verso terzi) per le quali non sia indicato un corrispettivo distinto (si veda la circolare del ministero delle Finanze del 7 aprile 2000, n. 71).

Cosa può fare, tra l'altro, il condomino o il privato che abbiano pagato l'Iva al 21 per cento? Possono ottenerne il rimborso dall'impresa, rilasciando un'attestazione. A sua volta, spiegano le Entrate, questa potrà presentare richiesta di rimborso dell'Iva addebitata agli utenti in misura eccedente il 10 per cento, richiesta «da presentarsi entro il termine biennale di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546, decorrente dalla data del versamento dell'imposta applicata nella misura ordinaria». La richiesta, però, avvertono le Entrate, potrà essere soddisfatta solo «a condizione che il prestatore di servizi dimostri l'effettiva restituzione del tributo agli utenti e nel limite della somma effettivamente restituita a questi ultimi» e in ogni caso «non possono essere utilizzati i meccanismi di variazione delle fatture disciplinati dall'articolo 26 del Dpr 26 ottobre 1972, n. 633».

Sa. Fo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA