IVA su ascensore e beni significativi – Risposta dell'Agenzia Entrate n.18/2019

26 Agosto 2019

Installazione di un ascensore condominiale con IVA al 10%, ma con i limiti del *bene significativo*, se l'intervento è generico, o con IVA al 4% se l'intervento è riconducibile ad un appalto per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Verifiche obbligatorie sugli impianti elevatori dei condomini soggette a ritenuta d'acconto del 4%, come interventi di manutenzione o ristrutturazione condominiale dell'edificio.

Questi i principali chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate con riferimento al regime IVA applicabile nell'ipotesi di installazione e manutenzione di ascensori, anche sotto il profilo dell'eliminazione delle barriere architettoniche, forniti nella **Risposta n.18 del 24 luglio 2019**, in risposta ad un'istanza di consulenza giuridica formulata da un'associazione.

Nel caso di specie, la tematica sollevata deriva dalle criticità relative alla corretta aliquota IVA applicabile per tale tipologia di intervento, tenuto conto che l'installazione di un ascensore può rientrare, in astratto, sia nel campo di applicazione della disciplina dei cd. *beni significativi* (con aliquota del 10% solo fino a concorrenza del valore della prestazione), sia in quella relativa all'*eliminazione delle barriere architettoniche* (aliquota IVA del 4%).

Come noto, l'art. 2, co.11, della legge 23 dicembre 2009, n.191 (legge Finanziaria 2010)[1] ha previsto l'applicazione, a regime, dell'aliquota **IVA ridotta al 10%** per gli **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria** di immobili abitativi[2].

L'unica limitazione a tale regola riguarda i cd. ***beni significativi***, così come individuati tassativamente dal D.M. 29 dicembre 1999[3], ai quali **l'aliquota ridotta del 10%** si applica **fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione** relativa all'intervento di recupero, **al netto** del **valore** degli stessi **beni** elencati nel medesimo Decreto (*cfr*. anche la C.M. 71/E/2000).

Per quel che riguarda, invece, il regime IVA delle prestazioni di servizi volte al superamento delle barriere architettoniche, per tali interventi l'imposta si applica con l'aliquota ridotta del 4%[4].

Ciò premesso, l'Agenzia delle Entrate, nella **Risposta 18/2019** precisa che, nell'ipotesi di installazione di un ascensore:

– **si applica l'aliquota IVA del 4%**, se l'**intervento** viene **effettuato** nell'ambito di un **contratto d'appalto volto all'eliminazione** o superamento delle **barriere architettoniche** nel quale rientrano, ad esempio, «*la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori), gli interventi di natura edilizia più rilevante, quali il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o piattaforme elevatrici*»[5].

Tale **aliquota si applica anche nell'ipotesi di adeguamento successivo dell'impianto** alle **esigenze** dei **soggetti con disabilità**;

– si applica l'**aliquota IVA del 10%**, con la **limitazione del regime** dei ***beni significativi***[6],nell'ipotesi si un cui si tratti di un intervento generico di manutenzione straordinaria.

Inoltre, viene precisato che le **verifiche periodiche obbligatorie** circa il mantenimento in efficienza dell'impianto su fabbricati abitativi devono essere **qualificate come interventi di manutenzione ordinaria** (ai sensi degli artt.13 e 14 del D.P.R. 162/1999) e sono, quindi soggetti all'aliquota **IVA del 10%**.

Diversamente, gli **ulteriori servizi messi a disposizione dell'impresa di manutenzione** (ad esempio, **garanzia** del **servizio** durante i **festivi e nelle ore notturne**, o *sim card* per il collegamento dei dispositivi di telesoccorso) **scontano l'IVA con aliquota ordinaria del 22%**, trattandosi di prestazioni ulteriori rispetto a quelle relative alla manutenzione ordinaria dell'ascensore.

L'Amministrazione finanziaria, nella medesima Risposta 18/2019 affronta altresì il tema dell'**applicabilità della ritenuta di acconto dell'imposta sul reddito del 4%** operata dal **condominio**, come sostituto d'imposta, in caso di lavori condominiali, ai sensi dell'art.25-*ter*, co.1, del D.P.R. 600/1973.

In particolare, viene **confermato** che si applica **la ritenuta**, a titolo esemplificativo, sulle «*prestazioni eseguite per interventi di manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici, ovvero per **l'esecuzione di attività di pulizia, manutenzione** di caldaie, **ascensori**, giardini, piscine e altre parti comuni dell'edificio*» (*cfr*. C.M. 7/E/2007),

con la conseguenza che:

– le **verifiche obbligatorie degli impianti elevatori** installati in fabbricati a prevalente destinazione abitativa **scontano la ritenuta del 4%**, come interventi di **manutenzione** o **ristrutturazione** dell'edificio condominiale;

– diversamente, sono **esclusi dalla ritenuta** i **corrispettivi** relativi alla **garanzia dell'intervento** anche nelle **ore festive e notturne**, nonché il rilascio della ***sim card*** ai fini del **telesoccorso**, nel presupposto che **non si tratta** di interventi di **manutenzione/ristrutturazione** ma di «***ulteriori ed eventuali obbligazioni*** *assunte dall'impresa che cura la manutenzione*».

In merito all'applicazione dell'IVA con aliquota del 10% all'ascensore come *bene significativo* occorre tenere in considerazione anche quanto stabilito dalla legge di Bilancio 2018 (legge 205/2017) che, con una norma di interpretazione autentica dell'art.7, co.1, lett. *b*, della legge 448/1999, ha chiarito come individuare correttamente il valore dei beni significativi, quando con l'intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria vengono fornite anche componenti e parti staccate di tali beni.

Sul punto, resta confermato quanto chiarito dalla 15/E/2018, sulla quale all'epoca l'ANCE aveva predisposto una **sintesi schematica con esempi numerici**, che si riporta in allegato.

---

[1] Sul punto, si ricorda che il citato art. 2, della legge 191/2009 ha previsto in modo strutturale l'applicabilità dell'agevolazione introdotta dall'art. 7, co. 1, lett. b) della legge 488/1999, in base alla quale l'IVA al 10% si applica alle "*prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. Con decreto del Ministro 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*".

[2] In tale ipotesi, l'agevolazione riguarda le prestazioni di servizi "complessivamente" intese, per cui l'aliquota IVA al 10% si applica anche alle materie prime e semilavorate, fornite nell'ambito dell'intervento agevolato.

[3] Sul punto, si ricorda che i beni elencati nel Decreto del 1999 sono i seguenti:

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

[4] *Cfr*. n.41-*ter* della Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972.

[5] *Cfr*. la C.M. 57/E/1998.

[6] In sostanza, nell'ipotesi in cui siano utilizzati, nel quadro dell'intervento, "beni significativi" il contribuente deve indicare in fattura il corrispettivo del servizio (soggetto ad IVA al 10%) al netto del valore dei detti beni ed, inoltre, distintamente, la parte del valore dei beni stessi cui è applicabile l'aliquota ridotta e l'eventuale parte soggetta all'aliquota del 22% – *ANCE "IVA al 10% e "beni significativi": i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate C.M. 15/E/18" – ID n.33289 del 16 luglio 2018*.

Esempio di *applicazione dell'IVA ridotta al 10% in caso di beni significativi*
***Intervento di installazione di un ascensore*:**

Valore complessivo dell'intervento = €10.000
Valore ascensore = €6.000
Valore manodopera per l'installazione* = €4.000
Aliquote IVA applicabili (da tenere distinte in fattura):
Valore manodopera: €4.000 x 10% = €400
Valore ascensore fino a concorrenza del valore della manodopera: €4.000 x 10% = €400
Valore ascensore residuo: €2.000 x 22% = €440
IVA complessivamente dovuta = €1.240

* *Il "valore della manodopera" comprende anche il valore delle materie prime e semilavorate, nonché in generale degli altri beni necessari per l'esecuzione dei lavori.*

36889-sintesi schematica con esempi numerici.pdfApri

36889-Risposta n.18 del 24 luglio 2019.pdfApri