

IVA E REVERSE CHARGE NEL SUPERBONUS

Commissione di studio superbonus 110% -
altre agevolazioni edilizie



PREMESSA

NORMATIVA IVA APPLICABILE AGLI INTERVENTI OGGETTO DI AGEVOLAZIONE SUPERBONUS:

Interventi generici: Partiamo da una considerazione: tutti gli interventi che rientrano nel Superbonus 110%, con esclusione di quelli che comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici, sono realizzabili col titolo edilizio chiamato CILAS e COSTITUISCONO SEMPRE MANUTENZIONE STRAORDINARIA, ai sensi dell'art. 3, c. 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001.

- Per il committente comporta la possibilità di usufruire dell'agevolazione IVA di cui all'art. 7, c.1, lett. b) della L. 488/1999.

Demolizione e ricostruzione: Per gli interventi che rientrano nel Superbonus 110%, che comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici, occorre presentare un PDC (permesso di costruire) o una SCIA, in quanto si tratta di INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, ai sensi dell'art. 3, c. 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001.

- Per il committente comporta dunque la possibilità di usufruire dell'agevolazione IVA di cui al n. 127 quaterdieces, 127-terdecies della Tabella A – Parte III allegata al D.P.R. 633/1972,

Per cui l'iva applicabile agli interventi Superbonus è in tutto e per tutto desumibile dalla normativa previgente in materia di

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



REGOLE IVA GENERALI E COMUNI

Regole generali e comuni

1

- **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (ART. 3, COMMA 1 LETT. C DEL DPR 380/2001) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (ART. 3 COMMA 1 LETT. D DEL DPR 380/2001) – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (ART. 3 COMMA 1 LETT. F DEL DPR 380/2001) – I COSÌ DETTI “INTERVENTI PESANTI”.**

2

- **MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED ORDINARIA LIMITATAMENTE AI SOLI FABBRICATI A DESTINAZIONE ABITATIVA PRIVATA (lettera b, art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001)**

3

- **IMPIANTI DI PRODUZIONE E RETI DI DISTRIBUZIONE CALORE-ENERGIA E DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE SOLARE-FOTOVOLTAICA ED EOLICA**

4

- **IVA SUPERBONUS E L'AMPLIAMENTO DELLA PRIMA CASA**

Regole generali e comuni

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Restauro e risanamento conservativo (lett. c, art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001)

Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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 essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Regole generali e comuni

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Restauro e risanamento conservativo (lett. c, art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001)

Esempi:

- 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 (fronzoli, orpelli, ornamenti superficiali);
- adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali;
- demolizione e ricostruzione strutture interne di un fabbricato.

Regole generali e comuni

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Ristrutturazione edilizia (lett. d, art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001)

Interventi edilizi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione **con la stessa volumetria** di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Commissione di studio superbonus 110% - altre agevolazioni in materia edilizia

Regole generali e comuni

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Esempi:

- riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- recupero abitativo sottotetto;
- realizzazione solaio;
- realizzazione balcone;
- apertura finestre e porte finestre.

Regole generali e comuni

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Ristrutturazione urbanistica (lett. f, art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001)

Interventi rivolti a sostituire l'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.

Regole generali e comuni

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

PRESTAZIONI DI SERVIZI → Per tutti gli interventi di recupero edilizio è sempre prevista l'applicazione dell'**ALIQUOTA IVA DEL 10% nei confronti del COMMITTENTE finale.**

FASI INTERMEDIE: le operazioni che configurano fasi intermedie nella realizzazione dell'intervento (rapporti tra le imprese di ristrutturazione) sono soggette all'aliquota iva prevista per l'appalto principale.

Regole generali e comuni

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

BENI FINITI → **SEMPRE ALIQUOTA IVA DEL 10%** sia se forniti dall'impresa che esegue l'intervento sia se acquistati direttamente dal committente presso un fornitore differente. Sono incluse le forniture con posa in opera accessoria da parte del cedente.

FASI INTERMEDIE: l'agevolazione è prevista solo nella fase finale di commercializzazione del bene ossia solo nella cessione nei confronti del committente finale, è esclusa l'applicazione dell'iva ridotta nei rapporti tra imprese di ristrutturazione.

→ **NO IVA 10% PER I BENI FINITI** fra le imprese nelle fasi intermedie

ECCEZIONE: la ditta, o l'installatore che realizza l'intervento agevolato, può chiedere al fornitore del bene finito l'applicazione dell'aliquota iva ridotta.

Commissione di studio superbonus 110% - altre agevolazioni in materia edilizia

Regole generali e comuni

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

MATERIALI E SEMILAVORATI → SEMPRE ALIQUOTA IVA DEL 22%

le materie prime e i semilavorati per l'edilizia acquistate dai fornitori scontano l'aliquota IVA ordinaria, indipendentemente dal soggetto che acquista i materiali, sia esso un privato, un'impresa costruttrice, un artigiano, ecc.

N.B.: è invece consentita l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta nel caso in cui il contratto – identificato o meno come cessione con “posa in opera” – si possa configurare, a tutti gli effetti, come una vera e propria prestazione di servizi dipendente da contratto di appalto, in quanto prevale l'obbligazione di “fare”, anziché quella di “dare”.

Per cui nella realtà dei fatti non vediamo mai una fattura destinata al committente finale indicante la cessione di materie prime con aliquota del 22%.

Regole generali e comuni

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

ACCESSORI ED ARREDOBAGNO → SEMPRE ALIQUOTA IVA DEL 22%

Box doccia, elettrodomestici, maniglioni, arredobagno (mobili e mobiletti, portarifiuti, porta salviette, portasaponette, sedili per WC, specchi e specchiere, ecc)

Regole generali e comuni

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

IMPORTANTE

Nell'ambito degli interventi pesanti non vige la regola dei beni significativi di cui più avanti.

Regole generali e comuni

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITA' PER L'APPLICAZIONE DELL'IVA AGEVOLATA AI BENI FINITI

N.B.: l'applicazione dell'aliquota iva ridotta del 10% per i beni finiti è subordinata sempre al rilascio di una dichiarazione da parte del committente finale circa l'utilizzazione dei beni stessi nella quale indicare gli estremi del provvedimento autorizzativo dell'intervento (C.M. n. 1/94).

→ anche l'installatore deve fornire la medesima dichiarazione al suo fornitore per il ribaltamento dell'agevolazione.

**IVA AGEVOLATA 10% PER LAVORI DI RESTAURO, RISANAMENTO
CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE**

Dichiarazione di responsabilità per l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata beni finiti

Il sottoscritto/a _____ nato/a _____

Il ___/___/___ C.F. _____ residente in via _____

a _____ provincia di _____

[] in proprio (*)

[] nella qualità di legale rappresentante (*)

(*) indicare la voce di competenza

della Società _____

con sede in _____ via _____

C.F./P.IVA _____

dichiara sotto la propria personale responsabilità, che i materiali termoidraulici, sanitari e da riscaldamento relativi agli ordini effettuati su Tavolla.com sono destinati al seguente intervento di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 ("Testo Unico Edilizia"):

- restauro e risanamento conservativo (lett. c, art. 3 comma 1, D.P.R. 380/2001)
- ristrutturazione edilizia (lett. d, art. 3 comma 1, D.P.R. 380/2001)
- ristrutturazione urbanistica (lett. f, art. 3 comma 1, D.P.R. 380/2001)

in possesso della licenza/concessione edilizia n. _____ del ___/___/___

rilasciata dal Comune di _____

per il fabbricato oggetto dei lavori Sito in (indirizzo) _____

Allego copia della seguente documentazione:

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune
- Denuncia di Inizio Attività inviata al Comune
- Segnalaz. Certif. inizio attività inviata al Comune
- Copia codice fiscale o tessera sanitaria
- Copia documento d'identità in corso di validità

che costituisce titolo abilitativo idoneo all'effettuazione dei lavori sopra descritti ed è tutt'ora valido ed efficace ai sensi della normativa urbanistico-edilizia vigente.

Il sottoscritto, consapevole delle eventuali responsabilità e conseguenze derivanti da una dichiarazione mendace richiede pertanto l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% sulle cessioni dei beni finiti destinati a tale intervento, secondo quanto previsto dal punto 127-terdecies, tabella A, parte III, D.P.R. n. 633/1972.

Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale fatto o circostanza che faccia venire meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentire l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota, secondo quanto previsto dall'art. 26, comma 1, del D.P.R. n. 633/1972 e successive modificazioni.

Data: _____

Firma leggibile: _____

Regole generali e comuni

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

BENI FINITI

Si tratta di quei **beni** che, pur incorporandosi nella costruzione, sono comunque riconoscibili e suscettibili di ripetute utilizzazioni, deve trattarsi cioè di beni incorporati nei fabbricati senza perdere la loro individualità.

Vale il criterio – enunciato nella circolare **ministeriale** n. 25 del 3 agosto 1979 – della permanenza del carattere della “individualità”. I “**beni finiti**” sono quelli “aventi caratteristiche tali da poter essere sostituiti in modo assolutamente autonomo dalla struttura della quale fanno parte e che conservano, quindi, la propria individualità”.

(R.M.22/98, Circolare n. 14/330342 del 17 aprile 1981 M.F., Risoluzione M. F. n. 39/E del 9 marzo 1996)

Regole generali e comuni

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

MATERIALI E SEMILAVORATI

L'aliquota IVA ordinaria deve essere inoltre applicata nel caso in cui vengano cedute materie prime (es.: cemento) oppure semilavorati (es.: piastrelle) anche se i prodotti venduti devono essere utilizzati per costruzioni di case non di lusso o per interventi di recupero del patrimonio edilizio agevolati.



La tabella A del D.P.R. 633/72, parti II e III, esclude le semplici cessioni di materie prime e semilavorati dall'applicazione delle aliquote IVA ridotte: *"beni, escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la realizzazione degli interventi di recupero di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, esclusi quelli di cui alle lettere a) e b) del primo comma dello stesso articolo"*.

Commissione di studio superbonus 110% - altre agevolazioni in materia edilizia

Regole generali e comuni

MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ORDINARIA

Manutenzione ordinaria (lett. a, art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001)

Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti.

Regole generali e comuni

MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ORDINARIA

Esempi:

- sostituzione sanitari e/o installazione nuova doccia;
- rifacimento integrale o parziale di pavimenti;
- nuova piastrellatura bagno;
- riparazione di impianti;
- rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
- sostituzione caldaia e/o scaldabagno;
- installazione di termostati e cronotermostati;
- sostituzione di vasca tradizionale con vasca idromassaggio;
- sostituzione di tubi gas/acqua;
- apertura/chiusura porte interne;
- installazione doppi vetri e/o di porte blindate.

Regole generali e comuni

MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ORDINARIA

Manutenzione straordinaria (lett. b, art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001)

Interventi edilizi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Regole generali e comuni

MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ORDINARIA

- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;
 - realizzazione e adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;
 - nuova realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi (compresi scarichi e tubature interne);
 - rifacimento integrale impianto di riscaldamento;
 - sostituzione impianto igienico-sanitario;
 - rifacimento di scale e rampe;
 - realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate; sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
 - sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
 - installazione di pannelli solari o di pompe calore per climatizzazione ambiente e/o produzione acqua calda sanitaria;
- interventi finalizzati al risparmio energetico.

Commissione di studio superbonus 110% - altre agevolazioni in materia edilizia

Regole generali e comuni

MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ORDINARIA

PRESTAZIONI DI SERVIZI → Sulle prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sulle unità immobiliari abitative, è prevista **L'ALIQUOTA IVA RIDOTTA DEL 10% nei confronti del COMMITTENTE FINALE**

FASI INTERMEDIE: le operazioni che configurano fasi intermedie nella realizzazione dell'intervento **sono soggette ad aliquota iva ordinaria** (C.M. 71/2020 "la norma agevolativa si applica alla sola prestazione avente ad oggetto l'intervento nella sua unitarietà ma non può essere replicata nei rapporti sottostanti")

Regole generali e comuni

MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ORDINARIA

BENI FINITI, MATERIE PRIME E SEMILAVORATI → ALIQUOTA IVA DEL 10% solo se forniti al committente finale dal soggetto che esegue l'intervento.

Se forniti da soggetto diverso da quello che esegue l'intervento o se acquistati direttamente dal committente, l'aliquota iva da applicare è del 22%.

FASI INTERMEDIE: l'aliquota ridotta non è applicabile nelle fasi intermedie, ossia non è applicabile alle cessioni nei confronti dell'appaltatore.

Regole generali e comuni

MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ORDINARIA

ECCEZIONE BENI SIGNIFICATIVI → si applica al committente finale sempre l'aliquota del 22% con la possibilità di applicare l'aliquota iva del 10% fino a concorrenza dell'importo della manodopera impiegata per la loro installazione. Sono beni compresi a loro volta nell'elenco dei beni finiti, per questo si parla di eccezione.

FASI INTERMEDIE: nelle fasi intermedie di commercializzazione dei beni significativi fra imprese si applica l'aliquota iva ordinaria sempre: quindi se la cessione di tali beni è posta in essere nei confronti dell'appaltatore o del prestatore d'opera si applicherà l'aliquota iva ordinaria e l'agevolazione per la quota riferibile alla manodopera non troverà applicazione, inoltre l'impresa committente, nel caso di operazioni in reverse charge, integrerà la fattura ricevuta applicando l'aliquota iva ordinaria.

Regole generali e comuni

MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ORDINARIA

I beni significativi sono stati individuati dal Decreto 29 dicembre 1999 del MEF.

Si tratta di:

- ascensori e montacarichi,
- infissi esterni e interni (incluse le porte),
- caldaie,
- video citofoni,
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria,
- sanitari e rubinetteria da bagni,
- impianti di sicurezza.

Regole generali e comuni

IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI

Per quanto riguarda gli **impianti di produzione e reti di distribuzione calore-energia e di energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica ed eolica**, va precisato che l'Agazia aveva sostanzialmente ammesso la possibilità di applicare genericamente l'aliquota IVA ridotta al 10% alle "cessioni di pannelli solari utilizzati in genere per la produzione di acqua calda". Più recentemente la risoluzione dell'Agazia delle Entrate n. 269/E del 27.09.2007, ha fissato con chiarezza le principali casistiche e le relative modalità applicative delle aliquote IVA. I chiarimenti riguardano le cessioni di:

- 1- **impianti termici ad energia solare**, definiti anche kit solari, la cui funzione essenziale è quella di sfruttare al meglio l'irradiazione solare per trasformarla in energia termica,
- 2- **singole parti componenti dei citati kit solari**, quali i **pannelli solari**, i **bollitori** specifici per tali impianti, le **pompe di alimentazione** del flusso del liquido termovettore tra pannelli solari e bollitori all'interno dell'impianto.

Commissione di studio superbonus 110% - altre agevolazioni in materia edilizia

Regole generali e comuni

IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI

Nel ribadire l'applicabilità **dell'aliquota IVA ridotta al 10%** sulle **cessioni di "impianti di produzioni e reti di distribuzione calore-energia... da fonte solare, fotovoltaica ed eolica"** (a cui sono assimilati gli impianti termici solari), ai sensi del n. 127-quinquies, tabella A, parte III del D.P.R. n. 633/1972, l'Agenzia limita invece l'applicabilità dell'aliquota IVA 10% in caso di cessione dei "componenti" sopra menzionati, utilizzati per la realizzazione degli impianti solari termici. Più precisamente:

Regole generali e comuni

IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI

1- CESSIONE DEI BENI FINITI FORNITI PER LA COSTRUZIONE DEGLI IMPIANTI
l'**aliquota IVA 10%** resta applicabile solamente “se detti beni sono acquistati da soggetti che rilasciano, sotto la propria responsabilità, un’apposita dichiarazione al cedente dalla quale risulti che **i beni acquistati sono destinati ad essere impiegati per l’installazione o costruzione degli impianti in argomento**”;

2- CESSIONE DI BENI NELLE FASI INTERMEDIE

l’aliquota IVA ridotta si renderà applicabile esclusivamente per le cessioni che intervengono nell’ultima fase di commercializzazione del bene, con la conseguenza **che il beneficio non può essere riconosciuto se la cessione interviene nei confronti di un soggetto operante nelle fasi intermedie di commercializzazione** (quindi non potrà essere applicata per le cessioni da fornitore a commerciante).

Regole generali e comuni

IVA SUPERBONUS E AMPLIAMENTO DELLA PRIMA CASA

Alle prestazioni di servizi aventi ad oggetto lavori di ampliamento della c.d. “prima casa” si applica l’aliquota ridotta del 4% qualora il committente dei lavori di ampliamento non possieda un’altra abitazione nel medesimo Comune, diversa da quella che va ad ampliare. In tal caso egli risulta legittimato a dichiarare all’appaltatore di non essere titolare di diritti reali su altra abitazione nel Comune poiché la nuova realizzazione ampliativa non può considerarsi “altra abitazione” rispetto a quella oggetto dell’ampliamento. Resta inteso che **l’agevolazione può essere applicata solo nel caso in cui i lavori effettuati rimangano contenuti nell’ambito del semplice ampliamento.**

(Circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 19/E/2001).

Regole generali e comuni

IVA SUPERBONUS E AMPLIAMENTO DELLA PRIMA CASA

Devono quindi ricorrere le seguenti condizioni:

- i locali di nuova realizzazione non devono configurare una nuova unità immobiliare né devono avere consistenza tale da poter essere destinati a costituire una nuova unità immobiliare;
- l'abitazione deve conservare, anche dopo l'esecuzione dei lavori di ampliamento, le caratteristiche non di lusso, determinate sulla base dei parametri dettati dal decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969.

Regole generali e comuni

URBANIZZAZIONI ED ALTRI INTERVENTI AGEVOLATI

Il n. 127-quinquies, tabella A, parte III, allegata al D.P.R. n. 633/1972, individua inoltre **ulteriori tipologie di interventi** per i quali è prevista l'applicazione dell'**aliquota IVA ridotta al 10%**:

1 - REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE: sono quelle elencate nell'art. 4 della legge n. 847 del 29.09.1964, fra le quali rientrano ad esempio:

fognature

reti idriche

asili nido e scuole materne

scuole dell'obbligo

mercati di quartiere

delegazioni comunali

chiese ed altri edifici per servizi religiosi

impianti sportivi di quartiere

centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie.

Regole generali e comuni

URBANIZZAZIONI ED ALTRI INTERVENTI AGEVOLATI

2- Realizzazione **impianti di produzione e reti di distribuzione** calore-energia e di energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica ed eolica.

3- Realizzazione **impianti di depurazione** destinati ad essere collegati a reti fognarie anche intercomunali e ai relativi collettori di adduzione.

Regole generali e comuni

TABELLA DELLE ALIQUOTE IVA APPLICABILI AGLI INTERVENTI

INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO FABBRICATI A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA PRIVATA

Manutenzione ordinaria e straordinaria lett. A/b, art. 3, comma 1, d.P.R. n. 380/2001

Contratti di appalto = 10%

Contratti di subappalto = 22%

Cessione beni finiti = 22%

Cessione altri materiali = 22%

Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica Lett. c/d/f, art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001

Contratti di appalto = 10%

Contratti di subappalto = 10%

Cessione beni finiti = 10%

Cessione altri materiali = 22%

Regole generali e comuni

TABELLA DELLE ALIQUOTE IVA APPLICABILI AGLI INTERVENTI

INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO ALTRI EDIFICI E IMMOBILI

Manutenzione ordinaria e straordinaria Lett. a/b, art. 3, comma 1, D.P.R. n.380/2001

Edifici di edilizia residenziale pubblica: contratti di appalto e subappalto = 10%

Cessione beni finiti = 22%

Cessione beni finiti da parte dell'esecutore delle opere = 10%

Cessione altri materiali = 22% (esecutore delle opere 10%)

Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica Lett. c/d/f, art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001

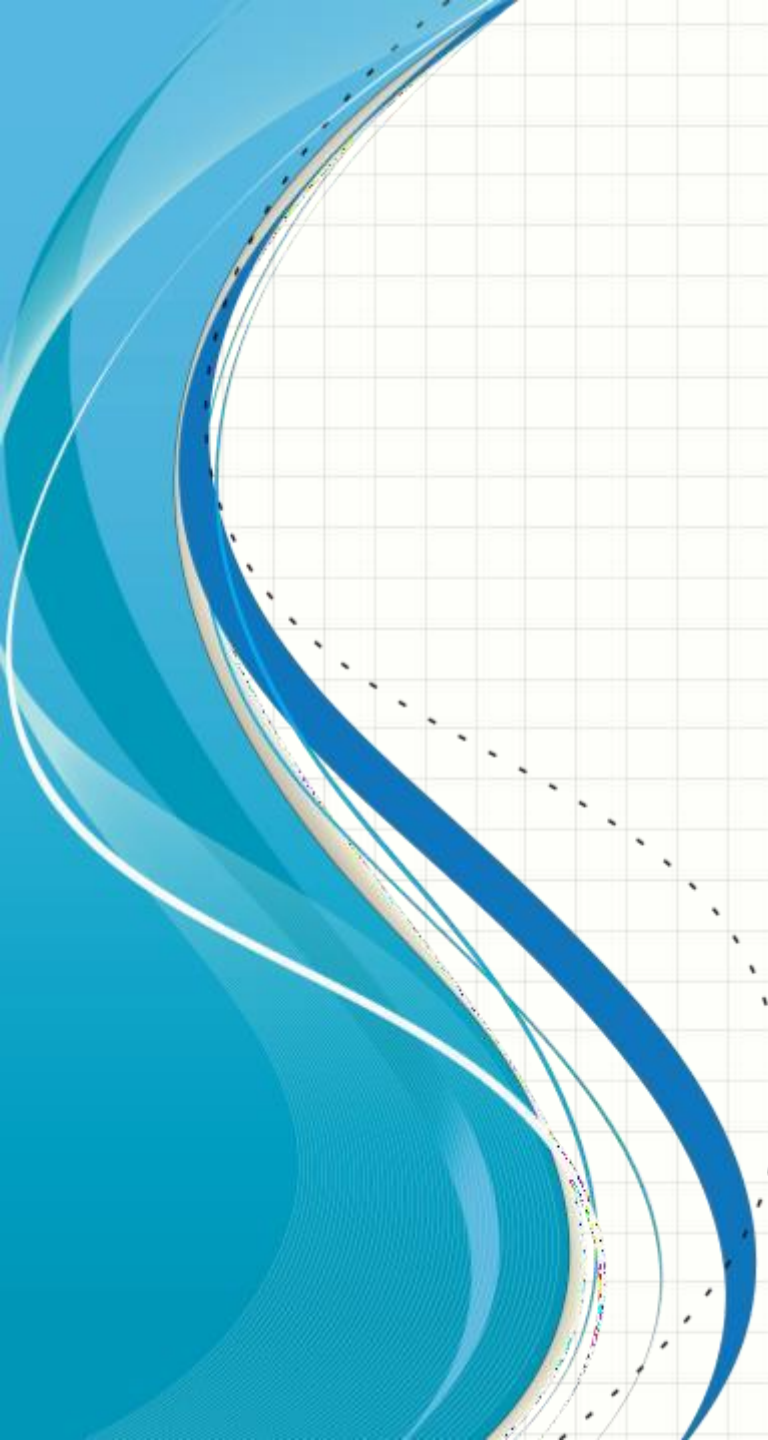
Contratti di appalto = 10%

Contratti di subappalto = 10%

Cessione beni finiti = 10%

Cessione altri materiali = 22%

Commissione di studio superbonus 110% - altre agevolazioni in materia edilizia



**IVA SUPERBONUS
E GENERAL
CONTRACTOR**

Superbonus e general contractor

IVA SUPERBONUS E GENERAL CONTRACTOR

➤ RAPPORTO TRA IL COMMITTENTE ED IL GENERAL CONTRACTOR

Ai fini IVA, dal punto di vista del rapporto tra il committente e il “**general contractor**”, le regole sono quelle viste finora. Infatti il general contractor, se il committente non è un soggetto passivo IVA, effettuerà un’operazione applicando l’imposta con aliquota pari al 10% o al 22%, a seconda della natura dell’intervento e della tipologia di immobile sul quale viene effettuato in base a quanto abbiamo visto finora.

Superbonus e general contractor

IVA SUPERBONUS E GENERAL CONTRACTOR

➤ GLI INTERVENTI SUPERBONUS COSTITUISCONO PREVALENTEMENTE MANUTENZIONE STRAORDINARIA

In linea generale tutti gli interventi che rientrano nel **Superbonus 110%**, con esclusione di quelli che comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici, sono realizzabili con il titolo edilizio chiamato CILAS e **costituiscono sempre manutenzione straordinaria**, ai sensi dell'art. 3, c. 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001.

Per cui il general contractor applica al committente finale l'aliquota iva agevolata del 10% per le prestazioni di servizi, trattandosi di interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria di **edifici a prevalente destinazione abitativa** di cui all'art.7 comma 1 lett. b L. 488/99, con le regole particolari viste per i beni finiti ed i beni significativi.

Superbonus e general contractor

IVA SUPERBONUS E GENERAL CONTRACTOR

SPESE PROFESSIONALI:

- **MANDATO SENZA RAPPRESENTANZA:** Le spese professionali sono addebitate dal general contractor al committente finale con applicazione dell'aliquota iva del 22% (mandato senza rappresentanza), *l'operazione di riaddebito integra una prestazione di servizi avente la stessa natura oggettiva della prestazione di servizi che intercorre tra mandatario senza rappresentanza e terzo, per cui la prestazione manterrà a valle la stessa aliquota applicata a monte (Interpello 623/2021).*

Superbonus e general contractor

IVA SUPERBONUS E GENERAL CONTRACTOR

SPESE PROFESSIONALI:

- **MANDATO CON RAPPRESENTANZA:** se il Contraente Generale assume un mandato con rappresentanza, ricevendo la delega al pagamento del compenso dovuto ai professionisti, trova applicazione, ai fini IVA, l'art. 15, c. 1, n. 3, del D.P.R. 633/1972. Restano infatti escluse dal computo della base imponibile, ai fini IVA, "le somme dovute a titolo di rimborso delle anticipazioni fatte in nome e per conto della controparte, purché regolarmente documentate".



REVERSE CHARGE

IN EDILIZIA

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

Il **reverse charge** (o inversione contabile) è uno speciale meccanismo per cui, in deroga alle regole ordinarie del sistema dell'IVA, il debitore d'imposta è il cessionario o committente dell'operazione e quest'ultimo soggetto dovrà adempiere gli obblighi impositivi.

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

Reverse charge soggettivo

REVERSE CHARGE SOGGETTIVO

L'art. 17 comma 6 lett. a) del Dpr 633/72 dispone l'applicazione del reverse charge:

*“alle **prestazioni di servizi diversi** da quelli di cui alla **lettera a-ter**), compresa la prestazione di manodopera, **rese nel settore edile** da soggetti **subappaltatori** nei confronti delle imprese che svolgono l'attività di costruzione o ristrutturazione di immobili ovvero nei confronti dell'appaltatore principale o di un altro subappaltatore”.*

➔ **PRESUPPOSTI DEL REVERSE CHARGE SOGGETTIVO IN EDILIZIA :**

Analizziamo letteralmente l'art. 17 comma 6 lett. a) ed individuiamo i presupposti dell'applicazione dell'inversione contabile

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

Reverse charge soggettivo

1) CONTRATTO DI SUBAPPALTO - PRESTAZIONE DI SERVIZI

Il meccanismo in esame trova applicazione al ricorrere dei seguenti presupposti:

- presenza di un **contratto di subappalto**;
 - **PRESTAZIONE DI SERVIZI** nell'ambito del **settore edile**.
- **NOTA BENE:** Il reverse charge trova applicazione nell'ambito di prestazioni di servizi e forniture di manodopera. Bisogna distinguere tra prestazione di servizi e fornitura di beni con posa in opera, nel secondo caso non trova applicazione il meccanismo del reverse charge **poiché costituiscono cessioni di beni e non prestazioni di servizi**.
- (Circ. n. 37/E che assume la Sentenza 9.03.2007 della Corte UE Causa C-111/05).

Si veda l'approfondimento più avanti.

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

Reverse charge soggettivo

2) SOGGETTI INTERESSATI (COINVOLTI)

L'Agenzia delle Entrate, nella citata Circolare n. 37/E, ha chiarito che il reverse charge è applicabile ai casi in cui i subappaltatori effettuano servizi, compresa la prestazione di manodopera, nei confronti di imprese del comparto edilizio che si pongono:

- quali **appaltatori** o,
- quali **subappaltatori**;

in relazione alla realizzazione dell'intervento edilizio.

Il reverse charge **non è quindi applicabile** alle prestazioni di servizi rese, in forza di **contratti d'appalto**, direttamente nei confronti di imprese di costruzione / ristrutturazione, che non si configurano come appaltatori ma come committenti, nonché alle prestazioni di servizi rese nei confronti di un contraente generale cui è affidata dal committente la totalità dei lavori (c.d. "general contractor").

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

Reverse charge soggettivo

Quindi prestazioni rese nei confronti di:

- **Impresa di costruzione/ristrutturazione appaltatrice dei lavori presso un committente** → REVERSE CHARGE
- **Impresa di costruzione/ristrutturazione committente** → NO REVERSE CHARGE
- **General contractor** → NO REVERSE CHARGE

Dunque affinché si configuri un subappalto, e quindi si applichi il reverse charge, devono intervenire almeno tre soggetti:

- **COMMITTENTE**
- **APPALTATORE**
- **SUBAPPALTATORE**

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

Reverse charge soggettivo

3) SETTORE EDILE

Secondo quanto indicato nella circ. Agenzia delle Entrate 37/2006 “Sono tenuti all’applicazione del reverse charge i subappaltatori che svolgono, anche se in via non esclusiva o prevalente, **ATTIVITÀ IDENTIFICATE DAI CODICI ATECO 2007 RIFERITI ALLA SEZIONE «COSTRUZIONI» (F)**”.

Successivi interventi dell’Agenzia hanno quindi specificato che, ai fini del reverse charge, non è determinante il fatto che il subappaltatore sia identificato con un codice ATECO della sezione F, “essendo comunque **NECESSARIO FARE RIFERIMENTO ALLA ATTIVITÀ DA QUESTI EFFETTIVAMENTE SVOLTA**”

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

Reverse charge soggettivo

4) TIPOLOGIE CONTRATTUALI DI RIFERIMENTO

➤ **CONTRATTO DI PRESTAZIONE D'OPERA**

Nella citata Circolare n. 37/E, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che i servizi effettuati agli appaltatori / subappaltatori assumono rilevanza non solo se resi sulla base di un contratto di appalto, ma anche se effettuati in base ad un **CONTRATTO DI PRESTAZIONE D'OPERA** di cui all'art. 2222, C.c. *“e cioè in base a contratti in cui il lavoro personale del prestatore risulta prevalente rispetto alla organizzazione dei mezzi approntati per la esecuzione del servizio”*.

➤ **CONTRATTO DI SUBAPPALTO**

La principale tipologia negoziale a cui si applica il meccanismo del reverse charge è costituita dal contratto di subappalto disciplinato dall'art. 1656 C.C.

NB: I contratti di appalto e subappalto si perfezionano con il semplice consenso, quindi non è necessaria una forma scritta. Tuttavia la stessa è consigliabile per provare l'esistenza del contratto.

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

Reverse charge soggettivo

DICHIARAZIONE DEL COMMITTENTE

Il prestatore potrebbe trovarsi nella condizione di ignorare di operare quale subappaltatore, così come potrebbe non essere al corrente del codice attività dell'appaltatore.

Per cui è consigliabile che il prestatore richieda al proprio committente una specifica dichiarazione della quale risulti la tipologia dell'operazione ed il settore di appartenenza.

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

Reverse charge soggettivo

→ **ESCLUSIONI: Sono escluse** dall'applicazione del reverse charge:

- **le cessioni di beni con posa in opera** in quanto in tali operazioni la posa in opera assume una funzione accessoria rispetto alla cessione del bene. Ai fini IVA le stesse costituiscono infatti cessioni di beni e non prestazioni di servizi;
- **le prestazioni d'opera intellettuale** rese da professionisti (ad esempio, ingegneri, architetti, geometri, periti edili, ecc.).

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

Reverse charge oggettivo

REVERSE CHARGE OGGETTIVO

L'art 17 comma 6, lett. a-ter) del Dpr 633/72 dispone che il reverse charge è applicabile:

“alle prestazioni di servizi di pulizia , di demolizione, di installazione di impianti e di completamento relative ad edifici”.

Il reverse charge trova quindi applicazione in presenza di una prestazione:

- **DI SERVIZI DI DEMOLIZIONE, DI INSTALLAZIONE DI IMPIANTI E DI COMPLETAMENTO;**
- **RESA SU EDIFICI,**

In presenza di tali requisiti si applica il Reverse charge oggettivo, indipendentemente dal fatto che il contratto tra i due soggetti sia inquadrabile tra un appalto e un subappalto.

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

Reverse charge oggettivo

→ PRESUPPOSTI DEL REVERSE CHARGE OGGETTIVO:

1) SERVIZI DI DEMOLIZIONE, INSTALLAZIONE IMPIANTI, COMPLETAMENTO DI EDIFICI

Con la Circolare n. 14/E del 2015, l'Agenzia, dopo aver precisato che va fatto riferimento *“unicamente ai codici attività della Tabella ATECO 2007”*, individua specificamente i codici attività di seguito riportati (comprese le manutenzioni / riparazioni).

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

Reverse charge oggettivo

Demolizione:

- **43.11.00** demolizione

Installazione di impianti:

- **43.21.01** installazione di impianti elettrici in edifici o in altre opere di costruzione (inclusa manutenzione e riparazione)
- **43.21.02** installazione di impianti elettronici (inclusa manutenzione e riparazione)
- **43.22.01** installazione di impianti idraulici, di riscaldamento e di condizionamento dell'aria (inclusa manutenzione e riparazione) in edifici o in altre opere di costruzione
- **43.22.02** installazione di impianti per la distribuzione del gas (inclusa manutenzione e riparazione)
- **43.22.03** installazione di impianti di spegnimento antincendio (inclusi quelli integrati e la manutenzione e riparazione)
- **43.29.01** installazione, riparazione e manutenzione di ascensori e scale mobili
- **43.29.02** lavori di isolamento termico,

- acustico o antivibrazioni
- **43.29.09** altri lavori di costruzione e installazione n.c.a. (limitatamente alle prestazioni riferite ad edifici)

Completamento di edifici:

- **43.31.00** intonacatura e stuccatura
- **43.32.01** posa in opera di casseforti, forzieri, porte blindate
- **43.32.02** posa in opera di infissi, arredi, controsoffitti, pareti mobili e simili (La **posa in opera di "arredi"** è **esclusa** dal reverse charge, in quanto non rientra nella nozione di completamento relativo ad edifici)
- **43.33.00** rivestimento di pavimenti e di muri
- **43.34.00** tinteggiatura e posa in opera di vetri
- **43.39.01** attività non specializzate di lavori edili – muratori (limitatamente alle prestazioni afferenti gli edifici)
- **43.39.09** altri lavori di completamento e di finitura degli edifici n.c.a. "completamento di edifici"

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

Reverse charge oggettivo

2) SOGGETTI INTERESSATI:

Dal **punto di vista soggettivo**, non sussistono particolari limitazioni; per cui il meccanismo del reverse charge si applica a prescindere dal rapporto contrattuale stabilito e dalla tipologia di attività esercitata dai soggetti coinvolti.

Il reverse charge va applicato *“indipendentemente dalla circostanza che si tratti di prestatori che operano nel settore edile”* ossia che svolgano un'attività identificata dai predetti codici della citata Sezione F.

Inoltre NON RILEVA:

- il fatto che le prestazioni siano **rese dal subappaltatore** nei confronti di imprese di costruzione /Ristrutturazione committenti nonché nei confronti di un contraente generale → **SI APPLICA SEMPRE IL REVERSE CHARGE**
- il **rapporto contrattuale stipulato tra le parti e la tipologia di attività esercitata**, per cui il reverse charge interessa tutte le prestazioni rese nei rapporti tra soggetti IVA, anche nei confronti di committenti che non operano nel settore edile o dei contraenti generali.

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

Reverse charge oggettivo

3) NOZIONE DI EDIFICIO

L'Agenzia delle Entrate, nella Circolare n. 14/E, ha chiarito che la nozione di edificio stessa va intesa in senso restrittivo e pertanto riferita esclusivamente ai **fabbricati**

- **Non rientrano** nella disposizione in esame, quindi, le prestazioni:
 - aventi ad oggetto, ad esempio, **terreni, parti del suolo, parcheggi, piscine, giardini**, ecc., **salvo** che gli stessi costituiscano una **parte integrante dell'edificio** stesso
 - **relative a beni mobili** “di ogni tipo”.
- le prestazioni soggette a reverse charge riguardano i fabbricati ad **uso abitativo o strumentale** anche se di **nuova costruzione** nonché **parti di essi** (ad esempio, singolo locale di un edificio), compresi quelli in **corso di costruzione**.

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

TABELLA CODICI ATECO- REVERSE CHARGE -ALIQUOTE IVA

SERVIZI DI PULIZIA

| Codice ATECO | Fattispecie | Descrizione | Reverse charge | Aliquota IVA |
|--------------|---|---|---|--------------|
| 81.21.00 | Pulizia generale (non specializzata) di edifici | Pulizia generale (non specializzata) di edifici di ogni tipo (quali uffici, case o appartamenti, fabbriche, negozi e uffici pubblici). Pulizia generale (non specializzata) di altre strutture commerciali e professionali. Pulizia generale (non specializzata) di condomini. | Prestazioni relative ad edifici (oggettivo) | 22% |
| 81.22.02 | Altre attività di pulizia specializzata di edifici e di impianti-macchinari industriali | Pulizia effettuata all'esterno di edifici di ogni tipo (inclusi uffici, fabbriche, negozi, uffici pubblici ed altre strutture commerciali e professionali, nonché condomini). Pulizia specializzata di edifici, effettuata da imprese che dispongono di capacità e attrezzature particolari (ad esempio, la pulizia di vetrate, camini e caminetti, fornaci, inceneritori, caldaie, condotti di ventilazione e dispositivi di evacuazione dei fumi). È esclusa l'attività di pulizia specializzata di impianti e macchinari industriali, in quanto non rientranti nella nozione di "edifici". Sono escluse la pulizia con vapore, sabbiatura e simili attività di pulitura di facciate di edifici. | Prestazioni relative ad edifici (oggettivo) | 22% |

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

TABELLA CODICI ATECO- REVERSE CHARGE -ALIQUOTE IVA

COSTRUZIONI

| Codice ATECO | Fattispecie | Descrizione | Reverse charge | Aliquota IVA |
|--------------|--|--|-------------------------|--|
| 41.10.00 | Sviluppo di progetti immobiliari | Sviluppo di progetti per la costruzione di edifici residenziali e non residenziali, tramite reperimento di mezzi finanziari, tecnici e fisici per realizzare unità immobiliari destinate alla vendita. | Subappalti (soggettivo) | 22% |
| 41.20.00 | Costruzione di edifici residenziali e non residenziali | Costruzione di tutti i tipi di edifici residenziali: case monofamiliari, case plurifamiliari, inclusi edifici multipiano. Costruzione di tutti i tipi di edifici non residenziali: fabbricati ad uso industriale (ad esempio, fabbriche, officine, capannoni), ospedali, scuole, fabbricati per uffici, alberghi, negozi, centri commerciali, ristoranti, aeroporti, impianti sportivi al coperto, parcheggi coperti, inclusi i parcheggi sotterranei, magazzini, edifici religiosi. Assemblaggio e montaggio di strutture prefabbricate in cantiere. Ricostruzione e ristrutturazione di strutture residenziali già esistenti, incluso il restauro di edifici storici e monumentali. | Subappalti (soggettivo) | 4% (fabbricati "Tupini" e fabbricati rurali) o 22% |
| 42.11.00 | Costruzione di strade, autostrade e piste aeroportuali | Costruzione di autostrade, strade, altri passaggi per veicoli e marciapiedi. Lavori di superficie per strade, autostrade, ponti o gallerie: asfaltatura di strade, pavimentazione in pietra, posa di porfido, verniciatura della segnaletica orizzontale e di altri segnali, installazione di barriere di sicurezza, cartelli segnaletici stradali non luminosi e simili Costruzione di piste di campi di aviazione. | Subappalti (soggettivo) | 10% (opere di urbanizzazione) o 22% |

Commissione di studio superbonus 110% - altre agevolazioni in materia edilizia

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

TABELLA CODICI ATECO- REVERSE CHARGE -ALIQUOTE IVA

COSTRUZIONI

| | | | | |
|-----------------|---|---|-------------------------|--|
| 42.12.00 | Costruzione di linee ferroviarie e metropolitane | Costruzione di linee ferroviarie emetropolitane. | Subappalti (soggettivo) | 10% (opere di urbanizzazione) o 22% |
| 42.13.00 | Costruzione di ponti e gallerie | Costruzione di ponti, inclusi quelli per Autostrade sopraelevate (viadotti). | Subappalti (soggettivo) | 10% (opere di urbanizzazione) o 22% |
| 42.21.00 | Costruzione di opere di pubblica utilità per il trasporto di fluidi | Costruzione di opere di ingegneria civile per condutture urbane e per lunghe distanze via terra o subacquee, reti e condotte idriche, sistemi di irrigazione (canali), cisterne. Costruzione di: sistemi di fognatura, inclusa la riparazione, impianti di scarico delle acque reflue, stazioni di pompaggio. Perforazione di pozzi d'acqua. Costruzione di strutture per impianti depuratori. | Subappalti (soggettivo) | 10% (opere di urbanizzazione) o 22% |
| 42.22.00 | Costruzione di opere di pubblica utilità per l'energia elettrica e le telecomunicazioni | Costruzione di opere di ingegneria civile per: linee di comunicazione ed elettriche urbane e per lunghe distanze via terra o subacquee, centrali elettriche | Subappalti (soggettivo) | 10% (opere di urbanizzazione) o 22% |
| 42.91.00 | Costruzione di opere idrauliche | Costruzione di: idrovie, porti ed opere fluviali, porticcioli per imbarcazioni da diporto, chiuse eccetera, dighe e sbarramenti. Dragaggio di idrovie. | Subappalti (soggettivo) | 10% (opere di urbanizzazione) o 22% |

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

TABELLA CODICI ATECO- REVERSE CHARGE -ALIQUOTE IVA

COSTRUZIONI

| | | | | |
|-----------------|---|--|-------------------------|--|
| 42.99.01 | Lottizzazione dei terreni connessa con l'urbanizzazione | Lottizzazione dei terreni volta al miglioramento degli stessi (ad esempio: aggiunta di strade, infrastrutture di pubblica utilità ecc.), consorzi di urbanizzazione e lottizzazione. | Subappalti (soggettivo) | 10% (opere di urbanizzazione) o 22% |
| 42.99.09 | Altre attività di costruzione di altre opere di ingegneria civile nca | Costruzione di strutture per impianti industriali quali: raffinerie, impianti chimici (esclusi gli edifici). Lavori di costruzione (esclusi gli edifici) quali: impianti sportivi all'aperto stadi, campi da tennis, campi da golf ecc. (escluse le piscine). | Subappalti (soggettivo) | 10% (opere di urbanizzazione) o 22% |

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

TABELLA CODICI ATECO- REVERSE CHARGE -ALIQUOTE IVA

LAVORI EDILI SPECIALIZZATI: 1 - DEMOLIZIONE

| Codice ATECO | Fattispecie | Descrizione | Reverse charge | Aliquota IVA |
|--------------|--|--|--|------------------------------------|
| 43.11.00 | Demolizione | Demolizione o smantellamentodi edifici e di altre strutture. | Subappalti o prestazioni relative ad edifici | 10% (ristrutturazione edilizia) |
| 43.12.00 | Preparazione del cantiere edile e sistemazione del terreno | <p>Sgombero dei cantieri edili. Movimento terra: scavo,riporto, spianamento e rusatura dei cantieri edili, scavo di fossi, rimozione di materiale roccioso, abbattimento con l'esplosivo eccetera.</p> <p>Preparazione del sito per l'estrazione di minerali: rimozione dei materiali di sterro e altri lavori di sistemazione e di preparazione dei terreni e siti minerari (esclusi quelli destinati all'estrazione di petrolio e gas).</p> <p>Drenaggio del cantiere edile. Drenaggio di terreni agricoli e forestali.</p> <p>Preparazione delle risaie.</p> <p>Impermeabilizzazione deiterreni.</p> <p>Preparazione di piste da sciScavi archeologici.</p> | Subappalti (Le prestazioni relative alla preparazione del cantiere sono espressamente escluse dalla disciplina di cui all'art. 17 co. 6 lett. a-ter) del DPR 633/72 | 22% |
| 43.13.00 | Trivellazioni e perforazioni | Trivellazioni, perforazioni di sondaggio e carotaggio per le costruzioni edili per scopigeofisici, geologici o simili. | Subappalti | 22% |

Commissione di studio superbonus 110% - altre agevolazioni in materia edilizia

LAVORI EDILI SPECIALIZZATI: 2 – INSTALLAZIONE DI IMPIANTI

| Codice ATECO | Fattispecie | Descrizione | Reverse charge | iva | Possibili beni significativi |
|--------------|--|---|---------------------------------|--|--------------------------------------|
| 43.21.01 | Installazione di impianti elettrici in edifici o in altre opere di costruzione inclusa la manutenzione e riparazione) | Installazione di impianti elettrici in tutti i tipi di edificio nelle strutture di genio civile: cablaggio e connessioni elettriche, impianti di illuminazione Installazione di impianti di collegamento di elettrodomestici e apparecchi elettrici. Installazione di impianti fotovoltaici. | Prestazioni relative ad edifici | 10% su fabbricati a prevalente destinazione abitativa | Videocitofoni; impianti di sicurezza |
| 43.21.02 | Installazione di impianti elettronici (inclusa manutenzione e riparazione) | Cablaggio per telecomunicazioni, reti di elaboratori sistemi televisivi via cavo, incluse le fibre ottiche, parabole satellitari, impianti di segnalazione d'incendio, sistemi di allarme antifurto. | Prestazioni relative ad edifici | 10% su fabbricati a prevalente destinazione abitativa | Impianti di sicurezza |
| 43.21.03 | Installazione impianti di illuminazione stradale e Dispositivi elettrici di segnalazione, illuminazione delle piste degli aeroporti (inclusa manutenzione e riparazione) | | Subappalti | 10% (ristrutturazione e urbanistica) | |

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

TABELLA CODICI ATECO- REVERSE CHARGE -ALIQUOTE IVA

LAVORI EDILI SPECIALIZZATI: 2 – INSTALLAZIONE DI IMPIANTI

| | | | | | |
|----------|--|--|---------------------------------|--|---|
| 43.22.01 | Installazione di impianti idraulici, di riscaldamento e di condizionamento dell'aria (inclusa manutenzione e riparazione) in edifici o in altre opere di costruzione | Installazione in edifici o in altre opere di costruzione di: impianti di riscaldamento (elettrici, a gas e petrolio), caldaie, torri di raffreddamento, collettori di energia solare non elettrici, impianti idraulico-sanitari, impianti e condotte di ventilazione e di condizionamento dell'aria. | Prestazioni relative ad edifici | 10% su fabbricati a prevalente destinazione abitativa | Caldaie; apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria; sanitari e rubinetterie da bagno |
| 43.22.02 | Installazione di impianti per la distribuzione del gas (inclusa manutenzione e riparazione) | Installazione di raccordi per il gas, distributori di vapore. | Prestazioni relative ad edifici | 10% su fabbricati a prevalente destinazione abitativa | |
| 43.22.03 | Installazione di impianti di spegnimento antincendio (inclusi quelli integrati e la manutenzione e riparazione) | Installazione di sistemi di spegnimento antincendio inclusi quelli integrati. | Prestazioni relative ad edifici | 10% su fabbricati a prevalente destinazione e abitativa | Impianti di sicurezza |

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

TABELLA CODICI ATECO- REVERSE CHARGE -ALIQUOTE IVA

LAVORI EDILI SPECIALIZZATI: 2 – INSTALLAZIONE DI IMPIANTI

| | | | | | |
|----------|--|---|---------------------------------|---|--------------------------|
| 43.22.04 | Installazione di impianti di depurazione per piscine (inclusa manutenzione e riparazione) | | Subappalti | 10% su fabbricati a Prevalente destinazione abitativa | |
| 43.22.05 | Installazione di impianti di irrigazione per giardini (inclusa manutenzione e riparazione) | | Subappalti | 10% su fabbricati a prevalente destinazione abitativa | |
| 43.29.01 | Installazione, riparazione e manutenzione di ascensori e scalemobili | Installazione in edifici o in altre opere di costruzioni: ascensori, scale mobili inclusa riparazione e manutenzione. | Prestazioni relative ad edifici | 10% su fabbricati a prevalente destinazione abitativa | Ascensori e montacarichi |
| 43.29.02 | Lavori di isolamento termico, acustico o antivibrizioni | Installazione in edificio in altre opere di costruzioni: materiali isolanti perisolamento termico, acustico o antivibrizioni. | Prestazioni relative ad edifici | 10% su fabbricati a prevalente destinazione abitativa | |

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

TABELLA CODICI ATECO- REVERSE CHARGE -ALIQUOTE IVA

LAVORI EDILI SPECIALIZZATI: 2 – INSTALLAZIONE DI IMPIANTI

| | | | | | |
|-----------------|---|---|---------------------------------|--------------------|--|
| 43.29.09 | Altri lavori di costruzione e installazione nca | Installazione in edificio in altre opere di costruzioni: porte automatiche e girevoli, parafulmini, sistemi di aspirazione. Installazione di impianti pubblicitari. Installazione di cancelli automatici. Installazione di insegne elettriche enon. Montaggio di palchi, stand e altre strutture simili per manifestazioni Installazione di impianti luci ed audio per manifestazioni. | Prestazioni relative ad edifici | Da valutare | |
|-----------------|---|---|---------------------------------|--------------------|--|

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

TABELLA CODICI ATECO- REVERSE CHARGE -ALIQUOTE IVA

LAVORI EDILI SPECIALIZZATI: 3 – COMPLETAMENTO DI EDIFICI

| Codice ATECO | Fattispecie | Descrizione | Reverse charge | Aliquota IVA | Possibili beni significativi |
|--------------|--|---|---------------------------------|---|------------------------------|
| 43.31.00 | Intonacatura e stuccatura | Lavori di intonacatura e stuccatura Interna ed esterna di edifici o di altre opere di costruzione, inclusa la posa in opera dei relativi materiali di stuccatura. | Prestazioni relative ad edifici | 10% su fabbricati a prevalente destinazione abitativa | |
| 43.32.01 | Posa in opera dicasseforti, forzieri, porte blindate | Installazione di casseforti. | Prestazioni relative ad edifici | 10% su fabbricati a prevalente destinazione abitativa | |
| 43.32.02 | Posa in opera di infissi, arredi, controsoffitti, pareti mobili e simili | Installazione di porte (escluse quelle automatiche e girevoli e i cancelli automatici), finestre, intelaiature di porte e finestre in legno o in altri materiali. Installazione di cucine su misura, scale, arredi per negozi e simili. Complementi di interni come controsoffitti, pareti mobili eccetera. | Prestazioni relative ad edifici | 10% su fabbricati a prevalente destinazione abitativa | Infissi interni e esterni |

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

TABELLA CODICI ATECO- REVERSE CHARGE -ALIQUOTE IVA

LAVORI EDILI SPECIALIZZATI: 3 – COMPLETAMENTO DI EDIFICI

| | | | | | |
|----------|---|---|---------------------------------|--|--|
| 43.33.00 | Rivestimento di pavimenti e di muri | Posa in opera, applicazione o installazione, in edificio in altre opere di costruzione, di: piastrelle in ceramica, calcestruzzo pietra da taglio per muri o pavimenti, accessori per stufe in ceramica, parquet e altri rivestimenti in legno per pavimenti e pareti, moquette erivestimenti di linoleum, gomma o plastica per pavimenti, rivestimenti allaveneziana, in marmo, granito o ardesia, per pavimenti o muri, carta da parati. Applicazione di stucchi ornamentali.Trattamento di pavimenti: levigatura, lucidatura, rasatura ec Realizzazione di pavimenti continui in resina, cemento.. | Prestazioni relative ad edifici | 10% su fabbricati a prevalente destinazione abitativa | |
| 43.34.00 | Tinteggiatura e posa in opera di vetri | Tinteggiatura interna ed esterna diedifici. Verniciatura di strutture di genio civile. Verniciatura di infissi già installati. Posa in opera di vetrate, specchi, pellicole per vetri eccetera. | Prestazioni relative ad edifici | 10% su fabbricati a prevalente destinazione abitativa | |
| 43.39.01 | Attività non specializzate di lavori edili (muratori) | Piccoli lavori edili cimiteriali. | Prestazioni relative ad edifici | Da valutare | |

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

TABELLA CODICI ATECO- REVERSE CHARGE -ALIQUOTE IVA

LAVORI EDILI SPECIALIZZATI: 3 – COMPLETAMENTO DI EDIFICI


| | | | | | |
|-----------------|---|--|---------------------------------|---|--|
| 43.39.09 | Completamento e finitura degli edifici nca | Costruzione di sottofondi per pavimenti. Pulizia di nuovi edifici dopo la costruzione. | Prestazioni relative ad edifici | 10 % su fabbricati a prevalente destinazione abitativa | |
| 43.91.00 | Realizzazione di coperture | Costruzione di tetti. Copertura di tetti. Installazione di grondaie e pluviali. | Subappalti | 10% su fabbricati a prevalente destinazione abitativa | |
| 43.99.01 | Pulizia a vapore, sabbiatura e attività simili per pareti esterne di edifici | | Subappalti | 10% su fabbricati a prevalente destinazione abitativa | |
| 43.99.02 | Noleggio di gru ed altre attrezzature con operatore per la costruzione o la demolizione | Noleggio di gru e altre attrezzature con operatore che non possono essere allocate in uno specifico tipo di costruzione. | Subappalti | Da valutare | |

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA

TABELLA CODICI ATECO- REVERSE CHARGE -ALIQUOTE IVA

LAVORI EDILI SPECIALIZZATI: 3 – COMPLETAMENTO DI EDIFICI

| | | | | | |
|----------|---|---|------------|--|--|
| 43.99.09 | Altri lavori specializzati di costruzione nca | <p>Lavori di costruzione da parte di imprese specializzate in un aspetto comune a vari tipi di costruzione, che richiedono capacità o attrezzature particolari: lavori di fondazione, inclusa l'infissione di pali, lavori di isolamento e di impermeabilizzazione, deumidificazione di edifici, scavo di pozzi di aerazione, posa in opera di elementi d'acciaio non fabbricati in proprio, piegatura dell'acciaio effettuato in cantiere, posa in opera di mattoni e pietre, montaggio e smontaggio di ponteggi e piatta- forme di lavoro (incluso il loro noleggio), costruzione di camini e forni industriali. Lavori di accesso specializzato che richiedono abilità di scalatore e l'impiego di attrezzature adeguate, ossia lavori in altezza su strutture elevate.</p> <p>Lavori sotterranei da parte di imprese specializzate. Costruzione di piscine. Posa in opera di articoli di arredo urbano.</p> | Subappalti | 10% su fabbricati a prevalente destinazione abitativa | |
|----------|---|---|------------|--|--|



**REVERSE CHARGE
E GENERAL CONTRACTOR
NEL SUPERBONUS**

Reverse charge e general contractor nel Superbonus

IL GENERAL CONTRACTOR ED IL REVERSE CHARGE

Il general contractor è il soggetto a cui viene affidata la generalità dei lavori (progettazione ed esecuzione delle opere), per cui il rapporto degli altri soggetti nei suoi confronti sarebbe assimilabile ad un rapporto di appalto diretto piuttosto che a un subappalto (Ris. Agenzia delle Entrate n. 111/2008).

Reverse charge e general contractor nel Superbonus

IL GENERAL CONTRACTOR ED IL REVERSE CHARGE

REVERSE CHARGE SOGGETTIVO – Prestazioni ex art 17 comma 6 lett. A (subappalto edilizia) qualora si configuri un Reverse Charge Soggettivo, di cui all'art. 17, c. 6, lett. a del Dpr 633/1972, le prestazioni rese dai subappaltatori non dovranno essere con l'addebito dell'IVA (e quindi in Reverse Charge), qualora l'appaltatore non si configuri come Contraente Generale.

Reverse charge e general contractor nel Superbonus

IL GENERAL CONTRACTOR ED IL REVERSE CHARGE

Il reverse charge per le prestazioni di servizi rese dai subappaltatori nei confronti del general contractor non è mai applicabile. L'art. 17 comma 6 lett. a DPR 633/72 prevede, infatti, che le prestazioni di servizi *“rese nel settore edile da soggetti subappaltatori nei confronti di imprese che svolgono l'attività di costruzione o di ristrutturazione di immobili ovvero nei confronti dell'appaltatore principale o di un altro subappaltatore”* siano soggette a reverse charge, ma *“la disposizione generale non si applica alle prestazioni di servizi rese nei confronti di un contraente generale a cui venga affidata la totalità dei lavori”*

Reverse charge e general contractor nel Superbonus

IL GENERAL CONTRACTOR ED IL REVERSE CHARGE

REVERSE CHARGE OGGETTIVO - Prestazioni ex art 17 comma 6 lett. A ter (demolizione, pulizia, installazione di impianti, finitura e completamento di edifici): il reverse charge è sempre applicato, anche nei confronti del general contractor.

Per le prestazioni di servizi della lettera a-ter), effettuate nei confronti del «general contractor», si applica il reverse charge, a prescindere dalla circostanza che il rapporto tra il «general contractor» e l'impresa terza sia inquadrabile tra l'appalto o il subappalto.

Nel caso del reverse charge oggettivo è onere del committente applicare la corretta aliquota iva nel processo di inversione contabile e di fatturazione al committente finale.

Reverse charge e general contractor nel Superbonus

IL GENERAL CONTRACTOR ED IL REVERSE CHARGE

RISVOLTI PER IL SUPERBONUS:

Sono interessate al reverse charge oggettivo, per esempio, tutte le seguenti prestazioni che possono essere agevolate, in capo al committente finale, con i vari bonus edili tra cui il Superbonus:

- lavori di demolizione (codice Ateco 43.11.00);
- installazione e la manutenzione di impianti elettrici in edifici (codice Ateco 43.21.01), di impianti idraulici, di riscaldamento e di condizionamento dell'aria (43.22.01), di ascensori e scale mobili (43.29.01) e **L'ISOLAMENTO TERMICO**, acustico o antivibrazioni (43.29.02);
- «completamento di edifici», come l'intonacatura e la stuccatura (43.31.00), la posa in opera di infissi, controsoffitti, pareti mobili e simili (43.32.02), il rivestimento di pavimenti e di muri (43.33.00), la tinteggiatura e la posa in opera di vetri (43.34.00) e le attività non specializzate di lavori edili - muratori, limitatamente alle prestazioni afferenti gli edifici (4339.01); pertanto, anche il rifacimento della facciata di un edificio (circolare 14/E/2015).

Reverse charge e general contractor nel Superbonus

IL GENERAL CONTRACTOR ED IL REVERSE CHARGE

Il reverse charge oggettivo è fondamentale in quanto dal punto di vista del Superbonus la maggior parte degli interventi agevolati sono riconducibili alle prestazioni di servizi appena elencate, come ad esempio il cappotto che è un'opera di completamento, per cui:

IL SUBAPPALTATORE FATTURA LA MAGGIOR PARTE DEGLI INTERVENTI AGEVOLATI DAL SUPERBONUS CON APPLICAZIONE DEL REVERSE CHARGE anche nei confronti del general contractor

Reverse charge e general contractor nel Superbonus

Subappaltatori del general contractor e reverse charge

a) **MANUTENZIONE STRARDINARIA CON SOLA CILA O CILAS (SUPERBONUS)**: il subappaltatore applica alle forniture di beni e prestazioni rese nei confronti del general contractor sempre l'aliquota Iva del 22% senza applicazione del reverse charge (salvo reverse charge oggettivo).

→ Ricordiamo che le operazioni che configurano **fasi intermedie** nella realizzazione dell'intervento sono soggette ad **aliquota iva ordinaria**, come sopra (C.M. n. 71/2020 "la norma agevolativa si applica alla sola prestazione avente ad oggetto l'intervento nella sua unitarietà ma non può essere replicata nei rapporti sottostanti").

Reverse charge e general contractor nel Superbonus

Subappaltatori del general contractor e reverse charge

b) RESTAURO – RISANAMENTO CONSERVATIVO - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EX ART. 3 COMMA 1 LETT. D DEL DPR 380/2001 (interventi che necessitano di Scia): il subappaltatore applica al general contractor l'aliquota Iva prevista per l'appalto principale e non applica reverse charge.

Reverse charge e general contractor nel Superbonus

Subappaltatori del general contractor e reverse charge

c) PRESTAZIONI EX ART. 17 COMMA 6 LETT. A TER DPR 633/72: (demolizione, pulizia, installazione di impianti, finitura e completamento di edifici) **il reverse charge è sempre applicato, anche nei confronti del general contractor.** Per cui il contraente generale integra la fattura ricevuta dal subappaltatore con le aliquote iva previste dalle due regole precedenti di cui al punto a) e b):

- **aliquota iva del 10%** nel caso di restauro – risanamento – ristrutturazione ex art. 3 comma 1 lett. d del Dpr 380/2001,
- **Aliquota iva del 22%** nel caso di interventi di manutenzione straordinaria.

Reverse charge e general contractor nel Superbonus

Subappaltatori del general contractor e reverse charge

CONCLUSIONE:

NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI RIENTRANTI NEL SUPERBONUS (NON SISMABONUS) I SUBAPPALTATORI DEL GENERAL CONTRACTOR EMETTONO FATTURA CON ALIQUOTA IVA DEL 22% E NON APPLICANO IL REVERSE CHARGE, SALVO PER I SERVIZI EX ART. 17 COMMA 6 LETT. A TER DPR 633/72 PER CUI EMETTONO SEMPRE FATTURA CON APPLICAZIONE DEL REVERSE CHARGE.



110%
Superbonus

Fine