

Prot. n. 223/C/2019

Preg.mi Sigg.
Titolari e/o Legali Rappresentanti
delle Imprese associate
LORO SEDI

Ragusa, 4 Settembre 2019

Oggetto: **IVA su ascensore e beni significativi – Risposta dell’Agenzia Entrate n.18/2019**

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) ha previsto l’applicazione, a regime, dell’aliquota IVA ridotta al 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili abitativi.

L’unica limitazione a tale regola riguarda i cd. beni significativi, così come individuati tassativamente dal D.M. 29 dicembre 1999, 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%.

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».

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, nell'ipotesi in 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.

Cordialità

ANCE RAGUSA
Il VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)