

Lì, 14/10/2024

CIRCOLARE 838/24

OGGETTO: L'IVA SU LAVORI DI MANUTENZIONE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE, UN REBUS INTEPRETATIVO.

L'ordinamento giuridico, ed in particolare la L. 847/1964, **qualifica come lavori "di urbanizzazione" determinate opere le cui caratteristiche peculiari sono quelle di essere destinate ad uso pubblico**, a prescindere dalla localizzazione delle stesse.

Le opere indicate nella norma nel 1964 sono ad esempio le strade residenziali, gli spazi di sosta o parcheggio, le fognature, le reti idriche, le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, gli spazi di verde attrezzato, gli asili nido e le scuole materne, le scuole dell'obbligo e le strutture e i complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie, le aree verdi di quartiere.

La qualifica di opere di urbanizzazione permette di applicare l'aliquota Iva del 10% per determinati interventi edilizi.

In particolare, vanno con aliquota ridotta i corrispettivi relativi alla **cessione di un'opera di urbanizzazione** (salvo che non sia effettuata "gratuitamente" a scemputo di oneri di urbanizzazione), i **corrispettivi relativi a contratti di appalto** per la costruzione dell'opera di urbanizzazione e quelli per la cessione di "beni finiti" impiegati per la sua costruzione.

Sul **concetto di "costruzione" di un'opera di urbanizzazione** è importante ricordare che l'Amministrazione finanziaria ha ricompreso in tale concetto **gli ampliamenti ed i completamenti**, da intendersi – i primi – come costruzione di cose che non c'erano, a fianco dell'opera esistente (ad esempio inserimento di nuovi punti luce di un impianto di illuminazione esistente) ed i secondi nei lavori necessari per completare un'opera che prima doveva ritenersi incompleta (ad esempio la realizzazione di una strada residenziale su un vecchio tracciato in terra battuta).

Circa la possibilità di applicare l'aliquota ridotta su interventi di recupero di opere di urbanizzazione, c'è stata una certa chiusura da parte dell'Amministrazione finanziaria, fino a quando, con il **D.L. 90/1990 fu previsto che sugli interventi di recupero "pesanti"**

12037 SALUZZO (CN)
Via Martiri Liberazione, 46
Tel. 0175.41253
Fax 0175.44248
sede.saluzzo@enti-rev.it

12037 SALUZZO (CN)
Via Bagni, 1/A
Tel. 0175.217342
tributi@enti-rev.it

12100 CUNEO
Piazza Galimberti, 2
Tel. 0171.698502
sede.cuneo@enti-rev.it

12051 ALBA (CN)
Piazza Cristo Re, 14 - 3° piano
Tel. 0173.284824
Fax 0173.380545
sede.alba@enti-rev.it

10138 TORINO
Via Susa, 31
Tel. 011.4340002

Codice fiscale - Partita Iva - Registro Imprese di Cuneo 02037190044 • R.E.A. n° 150846 • Cap. Soc. € 403.300 i.v.

enti-rev.it

fosse possibile applicare l'aliquota ridotta, indipendentemente dal fatto che l'opera fosse o meno costituita da un edificio.

Per interventi di recupero "pesanti" oggi si intendono quelli di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, e ristrutturazione urbanistica, e quindi, sugli interventi di recupero "leggeri" di manutenzione ordinaria e straordinaria, deve essere applicata Iva con aliquota ordinaria.

Premesso ciò, e ricordato che talvolta l'Amministrazione finanziaria sembra dimenticarsi dell'esistenza del D.L. 90/1990 e precisa che solo gli interventi di nuova costruzione possono essere assoggettati ad aliquota ridotta (si veda ad esempio la risoluzione 202/2008), **la sfida è capire se determinati lavori che vengono commissionati su un'opera di urbanizzazione non costituita da un edificio possono essere qualificati come interventi di recupero "leggeri" o "pesanti".**

Purtroppo, le dichiarazioni rilasciate dal committente (una pubblica amministrazione) che richiedono l'applicazione dell'Iva al 10% sono state più volte confutate dall'Amministrazione Finanziaria in quanto non rispondenti ad interventi di manutenzione "pesante".

In questo senso il problema è che, ancorché sia applicabile lo *split payment* (*se attività commerciale subentra l'istituto del reverse charge*), **l'eventuale indicazione di una aliquota inferiore a quella dovuta viene sanzionata in capo al prestatore del servizio, e non in capo alla pubblica amministrazione che la ha chiesta.**

Il prestatore deve quindi per lo meno avere un'idea della natura del lavoro che va a svolgere, e qui la difficoltà sta nel capire se un intervento su un'opera non costituita da un edificio (ad esempio una strada residenziale) in che categoria possa essere qualificato, tenendo conto che le definizioni date dal testo unico dell'edilizia sono relative a lavori tipicamente svolti su edifici e spesso sono citati concetti (parti strutturali, finiture, impianti igienico-sanitari, volumetrie, destinazioni urbanistiche ecc...) che nulla hanno a che vedere con una strada, un acquedotto, un impianto di illuminazione, ecc.

Possiamo suggerire che un'importante distinzione tra interventi di recupero leggeri (manutenzione straordinaria) e pesanti (restauro e risanamento conservativo) che emerge dal testo unico dell'edilizia, è che solo i secondi sono costituiti da un "insieme sistematico di opere", mentre gli interventi di recupero "leggeri" sono semplicemente delle "opere".

In sostanza, la realizzazione di un insieme sistematico di opere conservative su un'opera di urbanizzazione può qualificare l'intervento come "pesante" ed essere assoggettata ad Iva al 10%, mentre se dovesse essere realizzata una sola opera o

più opere in modo non sistematico, non potrebbe essere applicata l'aliquota ridotta.

A disposizione per ulteriori chiarimenti in merito, si porgono cordiali saluti.

ENTI REV S.r.l.
