

Iva agevolata al 10% per le manutenzioni solo per le abitazioni

Sentenza Corte Ue

In base alla Corte Ue
conta l'uso effettivo
delle unità prima dei lavori

Glauco Bisso
Annarita D'Ambrosio

Conseguenze anche in condominio dalla sentenza del 10 gennaio scorso, causa C-433/22, della Corte di Giustizia Ue che dà una lettura molto restrittiva della norma unionale punto 2, allegato IV (ora punto 10, allegato III) della Direttiva 2006/112/CE, quella relativa alla possibilità per gli Stati membri di prevedere un'aliquota Iva ridotta per la «riparazione e ristrutturazione di abitazioni private».

La normativa nazionale - recita la pronuncia - può prevedere «l'applicazione di un'aliquota ridotta di Iva a servizi di riparazione e di ristrutturazione di abitazioni private a condizione che le abitazioni di cui trattasi siano effettivamente utilizzate a fini abitativi alla data in cui tali operazioni hanno luogo».

La decisione va considerata alla luce della circolare 71/E/2000 del ministero delle Finanze che fornisce chiarimenti in ordine all'applicazione dell'aliquota Iva del 10%, in base all'articolo 7, comma 1 della legge 488/99. Vi si prevede che spetta l'Iva agevolata per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti

«su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata» - ovvero i fabbricati aventi più del 50% della superficie sopra terra destinata ad uso abitativo privato. In assenza di un espresso richiamo alla legge 408 del 1949 (Legge Tupini) e successive modificazioni, per classificare gli immobili come edifici a prevalente destinazione abitativa non è richiesta anche l'ulteriore condizione che non possa essere adibito ai negozi più del 25% della superficie non abitativa.

Cosa accade allora in condominio? Va ricordato che la dichiarazione di prevalente destinazione abitativa è resa dall'amministratore su richiesta dell'appaltatore e si basa sul criterio della destinazione catastale, che l'amministratore conosce in base ai dati raccolti nella costituzione dell'anagrafe condominiale e basta che le unità non abitative non eccedano la metà della superficie complessiva. È probabile che così non sarà in futuro perché secondo la Corte Ue conta l'uso effettivo prima dell'inizio dei lavori.

In sintesi sarebbe sempre necessaria una dichiarazione del proprietario che permetta all'amministratore di realizzare un'attestazione coerente agli effettivi utilizzi. Possibile quindi che all'appalto siano applicate due aliquote: al 10% per la quota dell'appalto relativa ai millesimi ad effettivo utilizzo abitativo, e al 22% per quelli ad altro utilizzo. Una complicazione non da poco, perché dovrebbe essere attualizzata ad ogni appalto.