

Installazione, modifica e manutenzione di ascensori: dal Fisco una guida all'applicazione delle diverse aliquote IVA



L'Agenzia delle entrate, con una risposta ad istanza di consulenza giuridica, [la numero 18 del 24 luglio 2019](#), ha fornito importanti chiarimenti in merito alla corretta all'applicazione delle diverse aliquote IVA da applicare all'installazione e alla manutenzione di ascensori in edifici esistenti a prevalente destinazione abitativa, alcune delle quali finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche. Di seguito, in sintesi, i chiarimenti forniti.

Aliquote IVA da applicare all'installazione e alla manutenzione di ascensori

Le opere finalizzate all'installazione di ascensori in edifici esistenti a prevalente destinazione abitativa, quale intervento di manutenzione straordinaria, sono soggette,

generalmente, ad IVA con l'aliquota del 10 per cento ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera b), della legge n. 488 del 1999, compresa l'applicazione del meccanismo del "*bene significativo*", quindi con aliquota mista 10%/22%. Tuttavia, in ipotesi di installazione di ascensori, effettuata nell'ambito di contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche, si applica l'aliquota IVA del 4 per cento ai sensi del citato numero 41-ter) della Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. n. 633 del 1972. Stessa l'aliquota del 4 per cento si applica in caso di rifacimento o l'adeguamento degli ascensori alle esigenze dei soggetti che versano in condizioni di disabilità motoria e sensoriale, qualora sia comprovato che gli interventi di modifica degli impianti siano effettuati in ragione dell'adeguamento degli impianti alle esigenze delle persone con disabilità motorie.

Verifiche degli impianti di sollevamento e degli ascensori esistenti

Esclusa l'applicazione dell'aliquota IVA "*super agevolata*" del 4% sia per le prestazioni di verifica degli ascensori esistenti periodiche ordinarie, sia per quelle straordinarie tese alla rimozione delle cause che hanno determinato l'eventuale esito negativo della verifica periodica relative agli impianti installati in fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. In tal caso si deve applicare l'aliquota del 10 per cento, in quanto sono prestazione riconducibili nell'ambito degli interventi di manutenzione ordinaria. I corrispettivi relativi alle citate verifiche devono essere assoggettati alla ritenuta del 4 per cento a titolo di acconto dell'imposta sul reddito in quanto relativi, come anticipato, ad interventi di manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale.

Canoni contrattuali per il pronto intervento anche nelle ore festive o notturne

Con riguardo ai servizi relativi alla disponibilità dell'impresa di manutenzione a garantire l'intervento anche nelle ore festive e notturne, nonché quelli relativi alla fornitura in comodato d'uso di una *sim card* per il collegamento telefonico dei dispositivi di telesoccorso installati negli ascensori, l'Agenzia delle entrate evidenzia che tali servizi non sono riconducibili a prestazioni di manutenzione obbligatoria. Pertanto, su tali prestazioni, esclusa l'applicabilità dell'IVA del 10 per cento. In tali ipotesi, l'aliquota da applicare è quella ordinaria. Inoltre, atteso che le somme corrisposte dai condomini per i servizi sopra citati, non sono erogate in relazione a interventi di manutenzione o ristrutturazione dell'edificio, ma costituiscono il controvalore di ulteriori ed eventuali obbligazioni assunte dall'impresa che cura la manutenzione, l'Agenzia delle entrate ha statuito che non devono essere assoggettate a ritenuta d'acconto.

[Link al testo alla risposta dell'Agenzia delle Entrate ad istanza di consulenza giuridica n. 18 del 24 luglio 2019,](#) con oggetto: IVA (Imposta sul valore aggiunto) – Edilizia – Aliquote IVA – Condominio – Ritenute sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore – Installazione di ascensori in edifici esistenti a prevalente destinazione abitativa (compreso il caso di appalto finalizzato all'abbattimento delle barriere architettoniche) – Interventi di modifica degli impianti finalizzati al miglioramento dell'accessibilità da parte delle persone costrette nelle sedie a ruote (allargamento della cabina, inserimento di porte automatiche al posto di quelle manuali, miglioramento della precisione di fermata – Esecuzione delle operazioni di verifica di sicurezza richieste dagli enti incaricati dell'espletamento delle verifiche periodiche e straordinarie di cui agli articoli 13 e 14 del D.P.R. n. 162 del 1999 – Canoni contrattuali per la disponibilità dell'impresa di manutenzione, a garantire l'intervento anche nelle ore festive o notturne – Chiarimenti in merito alla

corretta applicazione delle aliquote IVA e delle ritenute d'acconto sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore – N. 41-ter) della Tabella A, parte II, allegata al DPR 26/10/1972, n. 633 – Art. 7, comma 1, lett. b) della L 23/12/1999 n. 488 – DM 29/12/1999 – Art. 25-ter, del DPR 29/09/1973, n. 60

Per la **qualificazione delle diverse categorie di lavori**, vedi la [circolare del 24 febbraio 1998, n. 57/E](#) (in *“Finanza & Fisco”* n. 10/98, pag. 1198)

Per l'**applicazione dell'aliquota IVA del 10 per cento** di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b), della legge n. 488 del 1999, vedi la [circolare del 7 aprile 2000, n. 71/E](#) (in *“Finanza & Fisco”* n. 15/2000, pag. 2099). Riguardo alla **disciplina dei beni di valore significativo** individuati dal D.M. del 29 dicembre 1999, vedi la [circolare del 12 luglio 2018, n. 15/E](#) (in *“Finanza & Fisco”* n. 15/2018, pag. 1102)

Sulle ritenute sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore ai sensi dell'articolo 25-ter, comma 1, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, vedi: la [circolare del 7 febbraio 2007, n. 7/E, al paragrafo 3](#) (in *“Finanza & Fisco”* n. 3/2007, pag. 202), dove è stato precisato che la disposizione normativa in questione “trova applicazione per le prestazioni convenute nei contratti d'opera in generale e, in particolare, nei contratti che comportano l'assunzione, nei confronti del committente, di un'obbligazione avente ad oggetto la realizzazione, dietro corrispettivo, di un'opera o servizio, nonché l'assunzione diretta, da parte del prestatore d'opera, del rischio connesso con l'attività, svolta senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente”.