



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **ALIQUOTA IVA AGEVOLATA AL 10% PER MANUTENZIONI ORDINARIE CONDOMINIALI: REQUISITI E DICHIARAZIONE**

*Posted on 9 Ottobre 2024 by Sabatino Pizzano*



**Sono l'amministratore di un condominio residenziale e devo far eseguire alcuni lavori di manutenzione ordinaria sulle parti comuni dell'edificio. Ho sentito dire che potrebbe essere applicabile un'aliquota IVA agevolata del 10% per questi interventi. Vorrei sapere se questa informazione è corretta e, in caso affermativo, se esiste un modello di dichiarazione da presentare al fornitore per usufruire di tale agevolazione.**

Gentile amministratore, la sua richiesta di chiarimenti in merito all'applicazione dell'aliquota IVA agevolata del 10% per le manutenzioni ordinarie dei condomini residenziali è molto pertinente. Posso confermarle che, effettivamente, l'aliquota IVA ridotta al 10% è applicabile agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, come stabilito dall'art. 7, comma 1, lett. b) della Legge n. 488/1999 e successive modifiche. Questa agevolazione, inizialmente prevista come temporanea, è stata resa permanente dalla Legge di Stabilità 2010 (L. 191/2009). Per poter beneficiare di questa aliquota agevolata, è necessario che gli interventi siano effettuati su edifici a prevalente destinazione abitativa privata, ovvero su edifici in cui la superficie dei locali destinati ad abitazione privata superi il 50% della superficie totale dei piani sopra terra. Gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono, ad esempio, la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici, nonché le opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Per quanto riguarda la dichiarazione da inviare al fornitore, non esiste un modello ufficiale predisposto dall'Agenzia delle Entrate. Tuttavia, è prassi consolidata che il committente (in questo caso il condominio) fornisca al prestatore del servizio una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi del D.P.R. 445/2000, in cui si attesti la natura abitativa dell'immobile e si richieda l'applicazione dell'aliquota IVA al 10%. Tale dichiarazione dovrebbe contenere le seguenti informazioni: i dati identificativi del condominio, l'indirizzo dell'immobile oggetto dei lavori, la descrizione dell'intervento da realizzare, l'attestazione che si tratta di un edificio a prevalente destinazione abitativa privata, la richiesta di applicazione dell'aliquota IVA al 10% e la firma dell'amministratore. È importante sottolineare che la responsabilità della veridicità di quanto dichiarato ricade sul committente. In caso di dichiarazione non veritiera, il fornitore non sarà responsabile dell'errata applicazione dell'aliquota IVA, ma il condominio potrebbe essere soggetto a sanzioni. Pertanto, le consiglio di verificare attentamente la natura abitativa dell'immobile prima di rilasciare tale dichiarazione.

Di seguito è possibile prelevare un modello di dichiarazione utile allo scopo:

- [DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ](#)

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA