

IVA

L'Iva sui beni significativi

di **Fabio Pauselli**

Come noto, alla fornitura di beni significativi nell'ambito di **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria** su immobili a prevalente **destinazione abitativa** può essere applicata l'aliquota **Iva ridotta del 10%**. In particolare l'agevolazione riguarda le **prestazioni di servizi complessivamente intese**, estendendosi, in linea generale, anche alle materie prime e semilavorati ed altri beni necessari per i lavori forniti nell'ambito dell'intervento agevolato. Condizione essenziale affinché si possa usufruire dell'aliquota ridotta è che il **soggetto fornitore dei beni** sia anche colui che provvederà **all'esecuzione dell'intervento** di manutenzione; l'aliquota del 10%, infatti, potrà essere applicata soltanto fino a **concorrenza del valore della prestazione**. Ma cosa si intende per "beni significativi"? In linea generale sono tutti quei beni che possono interessare un intervento di manutenzione ordinaria/straordinaria quali, a titolo esemplificativo, i sanitari, la rubinetteria da bagno, gli infissi, gli impianti di condizionamento, gli impianti elettrici, gli ascensori e/o montacarichi, eccetera. Il **valore di tali beni** deve essere determinato in base ai principi di carattere generale che disciplinano l'Iva non essendoci nella norma agevolativa alcuna previsione in ordine alla quantificazione dell'imponibile. Pertanto assumeranno rilievo i **corrispettivi dovuti in base agli accordi contrattuali** stipulati autonomamente dalle parti in causa, **ex art. 13 D.P.R. 633/1972**. Tale valore, nel rispetto dell'autonomia contrattuale delle parti, dovrà tener conto di **tutti gli oneri** che concorrono alla produzione dei suddetti beni significativi, sia delle materie prime che della manodopera impiegata per la produzione degli stessi.

Il limite del valore dei beni significativi cui applicare l'Iva 10% è **determinato sottraendo dall'importo complessivo dovuto dal committente il valore dei "beni significativi"**, quello delle materie prime e semilavorate e degli altri beni necessari per l'esecuzione dei lavori, invece, non è determinato autonomamente e **confluirà direttamente nel valore della manodopera**. In caso di beni significativi, il cui valore è **superiore al 50% del valore complessivo** della prestazione, l'aliquota ridotta è applicabile a tali beni fino a **concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di manutenzione e quello dei medesimi beni**. Viceversa, se il valore del bene significativo è **pari o inferiore al 50% del valore complessivo** della prestazione, l'aliquota Iva 10% è **applicabile all'intero corrispettivo**.

Gli interventi soggetti a questa agevolazione, da adottarsi su **immobili a prevalente destinazione abitativa**, sono esclusivamente quelli di:

- **manutenzione ordinaria**, intesa come opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici

delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

- **manutenzione straordinaria**, intesa come opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Restano esclusi, quindi, gli interventi di **restauro e di risanamento conservativo**, gli interventi di **ristrutturazione edilizia** e gli interventi di **ristrutturazione urbanistica**.

Per prevalente destinazione abitativa devono intendersi le **unità immobiliari classificate nelle categorie catastali da A1 ad A11**, esclusa la **categoria catastale A10**, indipendentemente dalla tipologia dell'edificio del quale esse sono parte e a prescindere dal loro effettivo utilizzo, gli **interi fabbricati a prevalente destinazione abitativa** circa gli interventi di recupero **eseguiti sulle parti comuni**, gli **edifici di edilizia residenziale pubblica** connotati dalla prevalenza della destinazione abitativa.