

IVA

Manutenzioni e valore dei beni significativi – I° parte di EVOLUTION

Nel sistema fiscale è presente una norma la cui ratio è quella di agevolare le prestazioni di servizi aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di recupero a prescindere dalle modalità contrattuali utilizzate per realizzare tali interventi, vale a dire contratto di appalto ovvero fornitura di beni con posa in opera.

Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia, è stata pubblicata in Evolution, nella sezione “Iva”, una apposita Scheda di studio.

Il presente contributo analizza la disciplina di riferimento anche alla luce dei recenti chiarimenti della circolare AdE 15/E/2018.

Ai sensi dell'[**articolo 7, comma 1, lettera b\), della L. 488/1999**](#), gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di **restauro** e di **risanamento** conservativo nonché di **ristrutturazione** eseguiti su fabbricati a **prevalente destinazione abitativa** sono soggetti all'**aliquota del 10%**.

L'agevolazione, dopo essere stata prorogata di anno in anno fino al 31 dicembre 2010, è stata definitivamente prevista **a regime** con la L. 131/2009.

L'aliquota del 10% trova applicazione:

- quando gli interventi sono eseguiti su fabbricati a **prevalente destinazione abitativa** con esclusione, quindi, dei fabbricati a prevalente destinazione strumentale;
- per le sole **prestazioni di servizi** e non anche alle cessioni di beni finiti.

Le prestazioni di servizi agevolabili sono quelle rese in base a un **contratto d'appalto o d'opera**. Sono invece **escluse**:

- le **prestazioni professionali**;
- le prestazioni rese in base a un **contratto di subappalto**.

Sono considerati fabbricati a prevalente destinazione abitativa:

- le **unità immobiliari** classate nella **categoria A**, con l'esclusione dell'A10, indipendentemente dall'utilizzo dell'immobile. Devono intendersi comprese anche le **pertinenze** dell'unità immobiliare abitativa;
- gli **edifici** che abbiano **oltre il 50%** della **superficie** dei piani sopra terra destinati ad **abitazione privata**. In tal caso l'agevolazione si estende anche alle parti comuni dell'edificio; diversamente, restano esclusi gli interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari non abitative.

L'aliquota del 10% si applica sull'**intero valore** delle **prestazioni** di servizi comprendendovi anche i **beni impiegati**.

Tuttavia, per i **soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**, laddove i beni impiegati siano **significativi** l'applicazione dell'aliquota ridotta trova una **limitazione** se il loro valore supera il 50% dell'intero corrispettivo. In particolare:

- se il valore dei beni significativi **non supera il 50%** del valore della prestazione, l'Iva al 10% si applica sull'intero valore della prestazione, comprensivo della fornitura dei beni;
- se il valore dei beni significativi **superà il 50%** del valore della prestazione, su tali beni l'aliquota del 10% si applica solo **fino a concorrenza del valore della prestazione**, considerato al netto del valore dei beni significativi medesimi.

Quindi, se il costo complessivo dell'intervento è di 5.000 euro, di cui 2.000 euro per la prestazione lavorativa e 3.000 euro per il bene significativo, l'Iva al 10% si applica sull'intero valore del servizio (2.000), ma, con riferimento al bene, solo su 2.000, ovvero sulla **differenza** tra l'importo complessivo dell'intervento e quello del bene significativo ($5.000 - 3.000 = 2.000$).

La limitazione si applica solo in presenza dei beni significativi "interi"; non interessa, invece, eventuali pezzi singoli o parti di ricambio.

Peraltro, se l'intervento comprende **più manutenzioni** e solo per alcune è previsto l'impiego di beni significativi, per il calcolo della quota non agevolata, il valore della prestazione va assunto **complessivamente** quando il **contratto è unico** ([C.M. 98/E/2000](#)).

Sono **significativi** i beni elencati nel **D.M. 29.12.1999**. L'elenco ivi contenuto deve considerarsi **tassativo**.

BENI SIGNIFICATIVI

Ascensori e montacarichi
Infissi esterni ed interni
Caldaie

Video citofoni
Apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria
Sanitari e rubinetterie da bagno
Impianti di sicurezza

Peraltro, secondo la [**circolare AdE 15/E/2018**](#), i termini utilizzati per individuare i beni costituenti una parte significativa degli interventi di recupero devono essere intesi nel loro **significato generico** e **non tecnico**. Conseguentemente, sono classificabili come "beni significativi" anche quelli che hanno la **medesima funzionalità** di quelli espressamente menzionati nell'elenco citato, ma che per specifiche caratteristiche e/o per esigenze di carattere commerciale assumono una **diversa denominazione**. Ad esempio:

- la **stufa a pellet** utilizzata per **riscaldare l'acqua per alimentare il sistema di riscaldamento** e per produrre acqua sanitaria deve essere assimilata alla **caldaia** (i.e. bene significativo);
- diversamente, la stufa a *pellet* utilizzata soltanto per il riscaldamento dell'ambiente non può essere assimilata alla caldaia.



The banner features the Euroconference logo with the word 'EVOLUTION' above it. The background is white with a network of grey dots and blue/yellow highlights. Text on the right side reads: 'Ogni giorno ti diamo le risposte che cerchi, calde come il tuo primo caffè.' Below it: 'Aggiornamenti, approfondimenti e operatività, in un unico portale realizzato da professionisti per i professionisti.' At the bottom, a dark grey bar contains the text: 'richiedi la prova gratuita per 15 giorni >'.