

## IVA

### **Quali sono le caratteristiche dei beni finiti?**

di Clara Pollet, Simone Dimitri

Master di specializzazione

## LA FISCALITÀ IMMOBILIARE

Scopri le sedi in programmazione >



Alla **cessione dei beni finiti, diversi dalle materie prime e semilavorate**, è applicabile l'**aliquota Iva del 4%** quando sono forniti per la **costruzione, anche in economia, di fabbricati di tipo economico** aventi le caratteristiche richieste dalla Legge Tupini, nonché delle **costruzioni rurali**; la cessione di beni finiti sconta **l'aliquota Iva del 10%** quando sono forniti per la realizzazione di opere e impianti di cui al n. 127-*quinquies*) (opere di urbanizzazione, impianti, edifici assimilati ai fabbricati "Legge Tupini") nonché degli **interventi di recupero c.d. agevolati** di cui all'[articolo 31 L. 457/1978](#), esclusi quelli di cui alle lettere a) e b) del primo comma dello stesso articolo (ossia esclusi gli **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**).

Il riferimento all'[articolo 31 L. 457/1978](#) deve intendersi adesso fatto all'[articolo 3 D.P.R. 380/2001](#) e gli **interventi agevolati** sono quelli relativi al recupero e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Ai fini **dell'individuazione dei beni finiti** l'Agenzia delle entrate ha fornito la [risposta ad istanza di interpello n. 71 del 21 febbraio 2020](#), a proposito della **cessione di una ringhiera per balcone** completa di ogni elemento, **ringhiera per recinzione** completa di ogni elemento, **tettoie per balconi e terrazze** che vengono montate sul pavimento e sulla facciata dell'edificio; tali beni secondo l'Amministrazione finanziaria possano rientrare nella categoria dei "beni finiti" e beneficiare delle aliquote ridotte qualora **mantengano una propria individualità e autonomia funzionale**, siano sostituibili *"in modo assolutamente autonomo dalla struttura della quale fanno parte"*, senza perdere le proprie caratteristiche, tanto da essere suscettibili di ripetute utilizzazioni (non solo in astratto).

La risposta richiama i **precedenti chiarimenti forniti** nella prassi.

Ai fini dell'individuazione dei beni finiti la **circolare 1/E/1994**, paragrafo 8, specifica che si intendono quelli che, anche successivamente al loro impiego nella costruzione o nell'intervento di recupero, **non perdono la loro individualità, pur incorporandosi**

**nell'immobile.** Sono da considerare beni finiti, **a titolo esemplificativo**, "gli ascensori, i montacarichi, gli infissi, i sanitari, i prodotti per gli impianti idrici, elettrici, a gas eccetera...". **Non esiste, dunque, un'elenco tassativo dei beni finiti.**

La [risoluzione 39/E/1996](#), per esempio, ha chiarito che le **scale a chiocciola, a giorno o retrattili in legno o altro materiale**, possono essere annoverate tra i "beni finiti" sia da un **punto di vista funzionale che strutturale**, trattandosi di beni aventi caratteristiche tali da poter essere sostituiti in modo assolutamente autonomo dalla struttura della quale fanno parte e che conservano, quindi, la propria individualità.

La [risoluzione 353485/E/1982](#) considera "beni finiti", inoltre, le **porte, gli ascensori, i lavandini ecc.**, in quanto, **anche se devono incorporarsi nel fabbricato per divenire funzionali, tuttavia non perdono la loro individualità né si trasformano in beni diversi.**

Viceversa, sono da considerare materie prime e semilavorate, le **tegole, le maioliche, i mattoni, "in quanto, unitamente ad altri beni, concorrono a formare il tetto, i pavimenti, i muri".**

Così, allo stesso modo, **non può essere considerata cessione di beni finiti la fornitura di pannelli di cartongesso** con la realizzazione di controsoffittature. La [risoluzione 220/E/2007](#) precisa che l'esecuzione di un'opera complessa consistente nell'esecuzione di controsoffitti e di pareti di cartongesso, da eseguire ad arte, costituisce palesemente **un risultato diverso rispetto al complesso dei beni utilizzati**. Si tratta pertanto non di una mera fornitura di materiale con relativa posa in opera, bensì **della realizzazione di un manufatto nuovo** derivante dalla trasformazione del materiale impiegato.

La [risoluzione 22/E/1998](#) ha precisato che la specifica **individualità e funzionalità del bene finito** non viene meno qualora esso concorra a realizzare la costruzione dell'opera.

Il **bene finito**, infatti, è tale in quanto, pur incorporandosi nella costruzione, è comunque riconoscibile e non perde le proprie caratteristiche, tanto da essere suscettibile di **ripetute utilizzazioni**.

Il concetto di **bene finito non deve essere confuso con la definizione di bene significativi** che riguarda, invece, i beni forniti nell'ambito di interventi di **manutenzione straordinaria** (interventi di cui all'[articolo 3, lettera b, D.P.R. 322/2001](#) o [articolo 31, lettera b, L. 457/1978](#)) che richiedono l'applicazione di un'aliquota ordinaria se il valore della prestazione di servizi è **inferiore al 50% rispetto al totale del corrispettivo pattuito**.

I **beni cosiddetti di "valore significativo"** sono stati individuati con decreto del Ministro delle Finanze **29.12.1999** (pubblicato sulla G.U. 31.12.1999, n. 306-Serie generale), emanato in attuazione della previsione contenuta nell'[articolo 7, comma 1, lettera b\), L. 488/1999](#):

- ascensori e montacarichi;
- infissi interni ed esterni;

- caldaie;
- videocitofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetteria da bagno;
- impianti di sicurezza.

L'elenco dei **beni di valore significativo deve ritenersi tassativo**, nel senso che la limitazione del beneficio può venire in causa soltanto in relazione ai beni ivi indicati.

I termini utilizzati per l'individuazione dei beni suddetti vanno intesi nel loro significato generico e **non in senso tecnico**, riferendosi **anche ai beni che hanno la stessa funzionalità di quelli espressamente menzionati** ma che, per specifiche caratteristiche o esigenze commerciali, assumono una diversa denominazione (ad esempio tra le apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria devono comprendersi anche gli **apparecchi per la climatizzazione**). Per tutti i beni diversi da quelli sopra elencati vale il principio generale che li considera **parte indistinta della prestazione di servizi** ([circolare 71/E/2000](#)).

La [circolare 12/E/2016](#) precisa, infine, che ove nel quadro dell'intervento di installazione degli infissi siano forniti anche **componenti e parti staccate degli stessi**, è necessario verificare se tali parti sono connotate o meno da una **autonomia funzionale rispetto al manufatto principale**.

Solo in presenza di detta autonomia il componente, o la parte staccata, non deve essere ricompresa nel valore dell'infisso, ai fini della verifica della quota di valore eventualmente **non agevolabile**.

Se il componente o la parte staccata concorre alla **normale funzionalità dell'infisso**, invece, deve ritenersi costituisca parte integrante dell'infisso stesso.

In tale ipotesi, il valore del componente o della parte staccata deve confluire, ai fini della determinazione del limite cui applicare l'agevolazione, nel **valore dei beni significativi e non nel valore della prestazione**.