

IVA

La rilevanza Iva dei beni significativi nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio

di **Federica Furlani**



L'[articolo 7, comma 1, lett. b\), L. 488/1999](#), oltre a fissare l'aliquota **Iva agevolata del 10% alle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata**, di cui all'[articolo 31, comma 1, L. 457/1978](#), lettere:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;

stabilisce che, in caso di **impiego di beni significativi** nell'ambito delle suddette prestazioni, **forniti dallo stesso soggetto che effettua la prestazione**, ad essi **si applica l'aliquota ridotta fino a concorrenza del valore complessivo della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di recupero e quello dei beni significativi**. Sul **valore residuo** dei beni si applica pertanto l'aliquota nella **misura ordinaria**, che si applica anche nel caso in cui i beni siano forniti da un **soggetto diverso dal prestatore**, ovvero acquistati direttamente dal committente.

In realtà tale norma riguarda solo i beni significativi utilizzati per la realizzazione degli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata**, in quanto per gli altri interventi si applicano le disposizioni più favorevoli previste dal **n. 127-terdecies**) della [tabella A](#), parte III, allegata al D.P.R. 633/1972 che - a prescindere dalla tipologia dell'immobile oggetto dell'intervento di recupero - prevede l'applicazione dell'**aliquota del 10%** alle **cessioni di beni**, escluse le materie prime e

semilavorate, forniti per la realizzazione degli **interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia** di cui, rispettivamente, alle sopracitate lettere c) e d).

Per quanto riguarda l'individuazione di detti **beni significativi**, il **D.M. 29.12.1999** propone il seguente **elenco tassativo**:

- **ascensori e montacarichi;**
- **infissi esterni ed interni;**
- **caldaie;**
- **videocitofoni;**
- **apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;**
- **sanitari e rubinetterie da bagno;**
- **impianti di sicurezza.**

Tali beni devono essere intesi nel loro **significato generico e non tecnico**; sono pertanto classificabili come **beni significativi** anche quelli che hanno **la medesima funzionalità di quelli espressamente elencati**, ma che per specifiche caratteristiche e/o per esigenze di carattere commerciale assumono una diversa **denominazione**: ad esempio una **stufa a pellet** utilizzata per riscaldare l'acqua per alimentare il sistema di riscaldamento e per produrre acqua sanitaria deve essere assimilata alla caldaia, che è un bene significativo; mentre la medesima utilizzata soltanto per il **riscaldamento dell'ambiente** non può esserlo.

Per tutti i beni diversi da quelli elencati, il valore relativo confluisce in quello della **prestazione di servizi** di manutenzione, soggetto ad Iva con aliquota nella misura del **10%**.

Per quanto riguarda la **determinazione del valore dei beni significativi**, da confrontare con quello della prestazione, bisogna distinguere tra il caso di bene prodotto dal prestatore stesso e il caso di bene acquistato da terzi (sempre da parte del prestatore).

Nel primo caso il valore del bene è costituito dal relativo **costo di produzione**, comprensivo degli oneri accessori, che non può essere inferiore al costo delle materie prime utilizzate ed al costo della manodopera impiegata. In base a quanto previsto dal **principio contabile Oic 13**, dedicato alle **rimanenze**, nella determinazione del **costo di produzione** assumono rilevanza oltre ai **costi direttamente imputabili al prodotto**, anche i **costi indiretti** (come l'ammortamento di beni materiali e immateriali che contribuiscono alla produzione, le manutenzioni e le riparazioni, ecc.), **ad esclusione dei costi generali e amministrativi e dei costi di distribuzione dei prodotti**.

La [circolare 15/E/2018](#) ha inoltre specificato che, nel caso in cui il fornitore dei beni significativi sia un'impresa individuale, il valore della manodopera impiegata - compresa, nei termini anzidetti, tra gli **oneri che concorrono alla produzione dei beni significativi** - può essere determinato tenendo conto della **remunerazione del titolare dell'impresa**.

Nell'ipotesi in cui il fornitore acquisti il bene significativo da terzi, il valore del bene non può

essere inferiore al suo **valore di acquisto**.

Infine, con riferimento alle **modalità di fatturazione** della prestazione di servizi nella quale è compresa la cessione di un bene significativo, è necessario che la fattura emessa dal prestatore che realizza l'intervento indichi puntualmente, oltre al corrispettivo complessivo dell'operazione, comprensivo del valore dei beni significativi forniti nell'ambito dell'intervento, anche il **valore dei beni** medesimi, a prescindere dal fatto che siano assoggettati ad Iva con aliquote differenti e quindi **anche nel caso in cui il valore del bene non sia superiore alla metà del valore dell'intervento** agevolato.

Ipotizzando un intervento il cui **corrispettivo pari a 3.600 euro** sia così composto: **2.000 euro valore del bene** significativo, **1.200 euro manodopera**, 400 euro margine aggiunto dal prestatore, la fattura dovrà indicare separatamente il valore della prestazione (1.600 euro) e il valore del bene significativo (2.000 euro).

Verrà applicata l'Iva nella misura del **10%** sull'importo di 3.200 euro (1.600 di prestazione e 1.600 per il bene significativo impiegato, pari alla **differenza tra il corrispettivo complessivo** di 3.600 euro e il **valore del bene significativo** pari 2.000 euro) e nella misura del **22%** sull'importo di 400 euro, pari all'**eccedenza di valore del bene significativo**.