Studio AMATO

PILLOLE 2018 03

Beni significativi in EDILIZIA

(e la corretta applicazione dell'Iva al 10%)

003/2018
Settembre

STUDIO AMATO – *guide operative interne*
Consulenze Contenzioso e Revisioni contabili
00132 – Colle Prenestino – Via Pagani n. 107 – 0622424203(r.a.)
www.studioamatoroma.it e-mail: studiaoamatoroma@virgilio.it

SOMMARIO

1.	**LE NOVITA' DELLA LEGGE DI BILANCIO**
2.	**INTERVENTI DI MANUTENZIONE**
3.	**IVA AL 10% NEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE**
4.	**BENI SIGNIFICATIVI E IVA AL 10%**
5.	**COME CALCOLARE IL VALORE DEL BENE SIGNIFICATIVO**
6.	**ESEMPIO PRATICO**

1. LE NOVITA' DELLA LEGGE DI BILANCIO

La **legge di bilancio 2018** (L 27 dicembre 2017, n. 205) ha fornito un'interpretazione autentica della norma che disciplina l'aliquota Iva agevolata al 10% per i beni significativi nell'ambito dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.
La determinazione del valore dei **beni significativi** deve essere effettuata sulla base dell'autonomia funzionale delle parti staccate rispetto al manufatto principale.
La fattura emessa dal prestatore che realizza l'intervento di recupero agevolato deve indicare, oltre al servizio oggetto della prestazione, **anche il valore dei beni di valore significativo**.
Tali norme prevedono che sono soggette all'aliquota IVA del 10% le prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati **su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata**. Si tratta degli interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457).

2. INTERVENTI DI MANUTENZIONE

L'art. 3 del testo unico dell'edilizia (dpr 380/2001) fornisce le definizioni dei vari interventi edilizi. In particolare, si definiscono come intervento di manutenzione:

ORDINARIA	STRAORDINARIA
gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti	*le opere e le 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione.*

STUDIO AMATO – *guide operative interne*
Consulenze Contenzioso e Revisioni contabili
00132 – Colle Prenestino – Via Pagani n. 107 – 0622424203(r.a.)
www.studioamatoroma.it e-mail: studiaoamatoroma@virgilio.it

ES.: sostituzione infisso con altro di stessa tipologia, sostituzione pavimenti, tinteggiatura pareti, rifacimento intonaci, verniciatura porte, ecc.	Es.: installazione di ascensori e scale di sicurezza, realizzazione e miglioramento dei servizi igienici, sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso, rifacimento di scale e rampe, interventi finalizzati al risparmio energetico, recinzione dell'area privata, costruzione di scale interne, realizzazione nuovi impianti, installazione di una caldaia e dell'impianto termico,modifica alla disposizione dei vani dell'appartamento

3. IVA AL 10% NEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE

L'art. 7, comma 1, lett. b), della legge 488/1999 ha previsto l'aliquota Iva ridotta al 10% per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché **siano eseguiti su immobili a prevalente destinazione abitativa privata**.
Dunque:

1. **sulle <u>prestazioni di servizi</u>** relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali, è previsto un regime agevolato, che consiste nell'applicazione dell'Iva al 10%
2. **sulle <u>cessioni di beni</u> si applica l'Iva al 10% solo** se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto e nei limiti previsti per i beni significativi

In sostanza, in caso di manutenzione (ordinaria o straordinaria), l'Iva agevolata si applica anche ai beni, ma solo se questi sono forniti dall'installatore.
La manodopera (e le materie prime e i semilavorati) godono sempre dell'Iva agevolata al 10%.
In definitiva, non rientrano tra le prestazioni agevolabili:

la semplice fornitura di beni per la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte di soggetti diversi da coloro che li realizzano;
le prestazioni di servizi rese in esecuzione di subappalti;
le prestazioni rese da professionisti.

4. BENI SIGNIFICATIVI E IVA AL 10%

Il decreto del **Ministero delle Finanze 29 dicembre 1999** definisce i seguenti beni come beni significativi:

1. **ascensori e montacarichi**
2. **infissi esterni ed interni**
3. **caldaie**
4. **video citofoni**
5. **apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria**
6. **sanitari e rubinetterie da bagno**
7. **impianti di sicurezza**

Per i beni significativi, l'aliquota ridotta si applica soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi.
Occorre quindi scorporare il valore dei beni significativi:

- una parte del valore è assoggettata a Iva agevolata al 10%
- la rimanente parte sconta l'Iva ordinaria al 22%

Come chiarito più volte dall'Agenzia delle Entrate, il valore delle materie prime e semilavorate, nonché degli altri beni necessari per l'esecuzione dei lavori, forniti nell'ambito della prestazione agevolata, non deve essere individuato autonomamente in quanto confluisce in quello della manodopera.

5. COME CALCOLARE IL VALORE DEL BENE SIGNIFICATIVO

Il valore da assoggettare a Iva al 10% va individuato sottraendo dall'importo complessivo della prestazione il valore dei beni significativi.
La differenza che ne risulta costituisce il limite di valore entro cui anche alla fornitura del bene significativo è applicabile l'aliquota del 10%.
Il valore residuo del bene deve essere, invece, assoggettato all'aliquota ordinaria del 22%.
Ovviamente, se il valore di un bene non eccede la metà di quello della prestazione complessivamente considerata, è soggetto interamente all'aliquota IVA 10%.

6. ESEMPIO PRATICO

Il corrispettivo pattuito per la fornitura con posa in opera degli infissi è pari a euro 10.000 Euro + Iva derivante da:

- fornitura infissi diversi dagli originari: 7.000,00 euro
- posa in opera, materie prime e semilavorate: 3.000,00 euro

Per stabilire il valore degli infissi da assoggettare a Iva al 10%, occorre sottrarre dall'imponibile totale (corrispettivo totale) il valore degli infissi stessi:

- valore infissi IVA 10% = 10.000,00 euro – 7.000,00 euro = 3.000,00 euro

La rimanente parte sconterà l'Iva al 22%:

- valore infissi IVA 22% = valore infissi – valore infissi IVA 10% = 7.000,00 euro – 3.000,00 euro = 4.000,00 euro

Lo Studio rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione degli argomenti trattati in questo stampato interno.

☺☺☺☺☺