



**DOTTORI COMMERCIALISTI ·
AVVOCATI**

MASSIMO TESSER
DOTT. COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

LUIGI SERRAGLIO
DOTT. COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

NICOLETTA GALLINA
DOTT. COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

AREA COMMERCIALISTI

GIUSEPPE ANSELMI
DOTT. COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

MICHELA ZANETTI
DOTT. AREA FISCALE

CARMEN TONELLO
RAG. AREA FISCALE

FRANCESCO FERRARESE
DOTT. AREA SOCIETARIA

MATTEO DALL'ANESE
DOTT. COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE
AREA FISCALE

ELENA TESSER
RAG. AREA CONTABILE

ALESSIA SCANDIUZZI
RAG. AREA CONTABILE

LISA DE BORTOLI
RAG. AREA CONTABILE

MICHELA FENU
RAG. AREA CONTABILE

MARTA BUSO
RAG. AREA CONTABILE

AREA LEGALE

MONICA CAMMALLERI
AVVOCATO

CLAUDIA BONSO
AVVOCATO

ANDREA ZAMPROGNO
AVVOCATO STABILITO
ABOGADO
PROCURATORE SPORTIVO FIFA

LEONARDO BRIAN
ABOGADO
(SEDE DI BARCELONA)

AREA MARKETING

CHIARA GALASSO
DOTT. AREA MARKETING E
COMUNICAZIONE

AREA AMMINISTRATIVA

KATY MATTAROLLO
RAG. AREA AMMINISTRATIVA E
CONTABILE

NICOLETTA BAVARESCO
RAG. AREA AMMINISTRATIVA E
CONTABILE

OF COUNSEL:

VITO PAPA
DOTT. MARKETING STRATEGICO
(SEDE DI TREVISO)

Montebelluna, 25 ottobre 2018

Chiarimenti dell'Agencia delle Entrate sulla disciplina beni significativi

Gentili clienti,

pensiamo i fare cosa gradita informare su alcuni chiarimenti forniti dall'Agencia delle Entrate con la circolare 12.7.2018 n. 15, in merito alla disciplina dei c.d. "**beni significativi**" impiegati per la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Come noto, in caso di interventi di manutenzione ordinaria / straordinaria, su immobili a prevalente destinazione abitativa privata, è prevista l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta del 10%.

Va tuttavia considerato che, nel caso in cui per la realizzazione di detti interventi, il soggetto che esegue i lavori fornisce anche i beni impiegati e tra questi:

- sono presenti i c.d. "beni significativi" individuati dal DM 29.12.99;
- il valore del bene significativo è superiore al 50% del valore complessivo della prestazione;

l'aliquota VA del 10% è applicabile a tali beni fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di manutenzione e quello dei medesimi beni.

Se il valore del bene significativo è pari o inferiore al 50% del valore complessivo della prestazione, l'aliquota IVA del 10% è applicabile all'intero corrispettivo

La circ. 15/2018 precisa che la disciplina dei "beni significativi", **assume rilevanza soltanto** in caso di:

- **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria** (lettere a) e b) art. 3 D.P.R. n. 308/2001);
- **su immobili a prevalente destinazione abitativa privata;**
- a condizione che i beni siano **forniti dallo stesso soggetto che esegue la prestazione**. Se i beni sono forniti da un soggetto diverso oppure acquistati direttamente dal committente dei lavori sono assoggettati ad IVA con aliquota ordinaria prevista per il bene acquistato.

Per gli altri interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ((lettere c) e d) art. 3 D.P.R. n. 308/2001), invece, l'aliquota IVA del 10% si applica ai sensi delle disposizioni di cui ai nn. 127-terdecies e quaterdecies della Tabella A, parte III, allegata al DPR 633/72 ossia:

- a prescindere dalla tipologia dell'immobile;
- anche se il valore del bene fornito è superiore a quello della prestazione;
- anche se il bene è acquistato da un soggetto diverso da colui che esegue l'intervento di recupero.

I beni significativi sono individuati dal DM 29.12.99 che fornisce il seguente elenco:

- Ascensori e montacarichi



- Infissi esterni ed interni
- Caldaie
- Videocitofoni
- Apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria
- Sanitari e rubinetteria dei bagni
- Impianti di sicurezza

Sebbene l'elenco sia da ritenersi tassativo ai fini dell'applicazione dell'aliquota IVA del 10%, i termini utilizzati nel decreto (ascensori e montacarichi; infissi esterni e interni, caldaie, ecc.) devono essere intesi in senso generico e non tecnico.

Ad esempio, la stufa a pellet va assimilata alla caldaia se utilizzata per riscaldare l'acqua per il sistema di riscaldamento e per produrre acqua sanitaria mentre non è un bene significativo se utilizzata solo per riscaldare l'ambiente.

Parti staccate dei beni significativi

In base alla norma al fine di determinare se il valore di una parte staccata / componente del bene significativo debba concorrere o meno al valore dello stesso è necessario determinare se la componente staccata ha una propria autonomia funzionale rispetto al bene significativo.

Di conseguenza :

- se **sussiste un'autonomia funzionale**, il valore della parte staccata/componente concorre al valore degli "altri beni" utilizzati, unitamente alla manodopera per l'esecuzione della manutenzione;
- se, invece, la parte staccata / componente **non presenta una propria autonomia**, e quindi il relativo utilizzo è subordinato al montaggio con il bene significativo, il relativo valore concorre al valore del bene significativo.

Nella circolare l'Agenzia esamina alcuni casi fra i quali :

- la sostituzione del bruciatore di una caldaia già installata non configura la fornitura di un bene significativo (caldaia) ma bensì una componente dello stesso con la conseguenza che il valore del bruciatore confluisce nel valore della prestazione;
- tapparelle, scuri, veneziane, zanzariere installati con intervento separato hanno una propria autonomia funzionale, diversa dagli infissi esterni e quindi il loro valore non è attratto nel valore degli infissi ma va ricompreso nel valore della prestazione con IVA 10%;
- tapparelle, scuri, veneziane, zanzariere inglobati negli infissi e quindi un prodotto unico ed inscindibile, il relativo valore delle tapparelle... confluisce in quello del bene significativo: l'aliquota 10% è applicata sul bene nei limiti della manodopera.
- l'installazione di inferriate, grate di sicurezza per prevenire atti illeciti non sono riconducibili ad alcuna delle categorie di beni significativi e non possono essere considerate parti / componenti staccate degli infissi (hanno autonoma funzione), con la conseguenza che il valore delle grate/inferriate non confluisce nel valore degli infissi ma bensì nel valore complessivo della prestazione soggetta ad IVA 10%.

Valore dei beni significativi

La norma ha stabilito che al fine di quantificare il valore del bene significativo:



- va fatto riferimento all'importo contrattuale;
- devono essere ricompresi tutti e solo gli oneri che hanno concorso alla produzione del bene significativo e, dunque, le materie prime e la manodopera impiegata per la produzione dello stesso;
- il valore del bene significativo non può essere inferiore al prezzo di acquisto del bene stesso.

Quindi se il bene significativo è :

- **prodotto dal prestatore**, il relativo costo di produzione è determinato considerando i costi diretti sostenuti per la produzione del bene, i costi indiretti generali di produzione (ammortamento, manutenzioni, riparazioni) mentre sono esclusi i costi generali e amministrativi;
- **acquistato da terzi**, il valore del bene è non inferiore al prezzo di acquisto dello stesso bene.

Modalità di fatturazione

La circ. 15/2018 chiarisce che si rende necessario **evidenziare distintamente in fattura**:

- **il corrispettivo complessivo**, comprensivo del valore dei beni significativi forniti;
- **il valore del bene significativo**.

Se il **valore del bene significativo è superiore al 50%** del corrispettivo dell'intervento di manutenzione, l'IVA va applicata :

- **con aliquota del 10%** al corrispettivo della prestazione aumentato della differenza tra il corrispettivo complessivo e il valore del bene significativo;
- **con aliquota 22%** alla quota residua del bene significativo.

Esempio fattura

Il corrispettivo pattuito per l'intervento nel suo complesso è pari a € 1.800 di cui:

- valore del bene significativo € 1.000
- valore manodopera € 600
- ricarico prestatore € 200

Nella fattura emessa, oltre alla descrizione dell'intervento, l'impresa deve indicare separatamente il valore della manodopera comprensivo del ricarico (€ 800) e il valore del bene significativo (€ 1.000), applicando l'IVA:

- con aliquota ridotta **del 10%** su € 1.600 di cui:
 - € 800 per la manodopera e il ricarico;
 - € 800 per il bene significativo (differenza tra il corrispettivo complessivo dell'intervento di € 1.800 e il valore del bene significativo di a € 1.000);
- con aliquota **del 22%** su € 200 (eccedenza di valore del bene significativo).

La fattura va quindi così compilata.

INTERVENTO DI SOSTITUZIONE CALDAIA PRESSO VS. ABITAZIONE

Corrispettivo pattuito	€	1.800,00
- di cui beni significativi ex DM 29.12.99	€	1.000,00
Posa in opera	€	800,00
Caldaia		
- quota agevolata ex art. 7, comma 1, Legge n. 488/99	€	800,00
- quota non agevolata	€	200,00



PARTES[®]
AT YOUR SIDE

Imponibile IVA 10%	€ 1.600,00
IVA 10%	€ 160,00
Imponibile IVA 22%	€ 200,00
IVA 22%	€ 44,00
Totale Imponibile	€ 1.800,00
Totale IVA	€ 204,00
TOTALE FATTURA	€ 2.004,00

Decorrenza della nuova disciplina

La norma ha efficacia retroattiva, (01/01/2018).

Sono fatti salvi eventuali comportamenti difformi (erronea determinazione del valore del bene significativo, emissione di fattura priva della separata indicazione del valore dei beni) tenuti fino al 31/12/2017. La disposizione non incide sui rapporti esauriti. Ne consegue che le fatture emesse dal 01/01/2018 devono rispettare le nuove regole e che potrà essere emessa nota di variazione, ai sensi dell'art. 26 DPR 633/72 entro il limite temporale di un anno per correggere la fattura emessa.

Lo studio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Studio Partes Srl