

Aliquota Iva per gli interventi di manutenzione con fornitura di beni significativi

L'art. 1 comma 19 della legge di bilancio 2018 introduce una norma di interpretazione autentica relativa a quanto disposto in merito alla disciplina IVA per gli interventi di recupero edilizio con fornitura di beni di valore significativo, da parte dell'art. 7 comma 1 lett. B) della Legge 488/99 e del DM 29.12.99.

La norma interpretativa riguarda principalmente:

- la determinazione della base imponibile IVA e dell'aliquota in presenza di "parti staccate" relative al bene significativo fornito nell'intervento di recupero;
- il contenuto della fattura relativa al servizio prestato, comprensivo della fornitura di uno o più "beni significativi".

Ambito di applicazione

L'aliquota IVA agevolata del 10% di cui all'art. 7 comma 1 lett. b) della legge 488/99 si applica agli interventi:

- di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- di restauro e risanamento conservativo;
- di ristrutturazione edilizia;
- di ristrutturazione urbanistica.

La disposizione si applica agli interventi effettuati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata intendendo:

- le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali da A/1 ad A/11, ad eccezione di quelle appartenenti alla categoria A/10, a prescindere dal loro effettivo utilizzo;
- interi fabbricati a prevalente destinazione abitativa, per quanto riguarda le parti comuni;
- gli edifici di edilizia residenziale pubblica;
- gli edifici assimilati alle case di abitazione (edifici scolastici, caserme, ospedali, case di cura, ricoveri, colonie climatiche, collegi, educandati, asili infantili, orfanotrofi)
- le pertinenze di immobili abitativi.

I beni significativi

Il DM 29.12.99 ha individuato i beni di valore significativo per i quali l'applicazione dell'aliquota del 10% è soggetta a limitazione. Sono beni significativi:

- gli ascensori e montacarichi;
- gli infissi esterni ed interni;

- le caldaie;
- i videocitofoni;
- le apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- i sanitari e le rubinetterie da bagno;
- gli impianti di sicurezza.

La legge di bilancio 2018 stabilisce che il valore dei beni significativi:

- deve essere assunto sulla base dell'accordo contrattuale stipulato tra le parti contraenti;
- tenendo conto di tutti gli oneri che concorrono alla produzione dei beni stessi e, dunque, sia delle materie prime che della manodopera impiegata per la produzione degli stessi.

Modalità di applicazione dell'Iva

Nell'ipotesi in cui la fornitura realizzata nell'ambito dell'intervento di recupero abbia ad oggetto beni significativi, **l'aliquota IVA ridotta si applica solo fino alla metà del valore del corrispettivo pattuito per l'intervento.**

Ad esempio: manutenzione straordinaria di importo pari a 10.000,00 euro avente ad oggetto lavori su un immobile abitativo con impiego di beni significativi per un valore di 8.000,00. In questo caso essendo il valore dei beni significativi utilizzati superiore alla metà del corrispettivo pattuito è necessario scomporre l'importo pattuito come segue:

- sul corrispettivo al netto dei beni significativi: 2.000,00 euro, Iva applicabile 10%
- sulla differenza tra prestazione complessiva e valore dei beni significativi: 2.000,00 euro, Iva applicabile 10%;
- Quota residua: 6.000,00 euro, Iva applicabile 22%

In sintesi:

- **l'aliquota Iva del 10% si applica sul doppio della differenza tra corrispettivo totale e bene significativo;**
- **l'aliquota Iva del 22% si applica sull'importo residuo.**

Parti staccate

L'articolo 1 comma 19 della legge di bilancio 2018 stabilisce le regole per determinare il valore dei beni significativi forniti nell'ambito di interventi di recupero edilizio, nella circostanza in cui vi siano delle parti "staccate" del bene stesso. Le parti "staccate" non sono incluse nel valore del bene significativo se hanno un'autonomia funzionale rispetto al manufatto principale.

Modalità di fatturazione

In base a quanto stabilito dalla legge di bilancio 2018, la fattura emessa dal prestatore che realizza l'intervento di recupero deve indicare, oltre al servizio che costituisce l'oggetto della prestazione, anche i beni significativi che sono forniti nell'ambito dell'intervento stesso.

Esempio di fattura:

Manutenzione ordinaria per installazione di infissi nell'immobile sito

Prestazione per la posa in opera degli infissi: 1.500,00 euro

Materie prime: 500,00 euro

Infissi (bene significativo): 8.000,00 euro

Totale Imponibile 10.000,00 euro

Di cui:

- 4.000 Euro (2 x (10.000,00-8000,00)) soggetti ad aliquota del 10%;

- 6.000 Euro (importo residuo) soggetti ad aliquota del 22%

Busto Arsizio (VA), 29 gennaio 2018