



L'IVA IN EDILIZIA

GLI INTERVENTI EDILIZI

Beni significativi

03/06/2025

CRISTINA CORDIANO

Definizione



I beni significativi (D.M. 29.12.1999) sono i beni che costituiscono una parte **significativa** del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.

Sono considerati “significativi” i seguenti beni:

- ascensori e montacarichi;
- infissi esterni ed interni;
- caldaie;
- video citofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetteria da bagno;
- impianti di sicurezza.

Esempi pratici sull'applicazione dell'IVA



Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la circ. n.15/E del 12 luglio 2018, il committente paga un unico corrispettivo riferito all'opera nel suo complesso, considerando sia il valore della prestazione di servizi sia il valore del bene significativo.

Esempio 1 – *Se il valore del bene significativo non supera la metà del valore dell'intera prestazione, applicazione dell'Iva 10% alla totalità del valore del bene significativo.*

Valore fattura	€ 10.000	
Bene significativo	€ 4.000	IVA 10%
Prestazione accessoria	€ 6.000	IVA 10%

Esempi pratici sull'applicazione dell'IVA



Esempio 2 – *Se il valore del bene significativo supera la metà del valore della prestazione, l'Iva 10% si applica sul valore del bene solo fino a concorrenza della differenza tra il valore del bene ed il valore della prestazione. Sul valore residuo del bene è necessario applicare l'Iva al 22%.*

Valore fattura	€ 10.000	
Bene significativo	€ 7.000	
<i>Di cui</i>	€ 3.000 (dato da 10.000 - 7.000)	IVA 10%
<i>Di cui</i>	€ 4.000 (dato da 7.000 - 3.000)	IVA 22%
Prestazione accessoria	€ 3.000	IVA 10%

Casi particolari



La circ. 15/E/2018 dell'Agenzia delle Entrate ha, inoltre, chiarito la qualificazione di determinati beni alla luce del criterio dell'autonomia funzionale delle componenti staccate rispetto al manufatto principale.

Le **tapparelle** sono sistemi autonomi rispetto agli infissi poiché proteggono dagli agenti atmosferici e regolano luce e calore, ma non contribuiscono all'isolamento dell'immobile. Conseguentemente, il loro valore rientra nella prestazione di servizio soggetta ad IVA con applicazione dell'aliquota del 10%.

Esempio – *Se l'intervento comprende l'installazione di infissi con tapparelle, l'IVA al 10% si applica al corrispettivo totale, comprensivo del valore delle tapparelle. Tuttavia, se il valore degli infissi supera la metà del valore complessivo della prestazione, l'eccedenza è soggetta all'aliquota IVA ordinaria e, se le tapparelle sono strutturalmente integrate negli infissi, il loro valore è compreso nel valore degli infissi ai fini IVA.*

Casi particolari



Le **zanzariere** non contribuiscono all'isolamento dell'edificio ma proteggono gli ambienti interni dagli insetti, di conseguenza il loro costo deve essere compreso nel corrispettivo per la prestazione di manutenzione soggetta all'IVA del 10%. Se sono parte integrante degli infissi, il valore degli infissi comprenderà quello delle zanzariere.

Le **inferriate** o **grate di sicurezza** hanno una funzione autonoma di protezione contro atti illeciti e costituiscono esse stesse dei beni diversi e indipendenti. Pertanto, ai fini IVA, il valore delle grate non deve confluire nel valore degli infissi, bensì nel valore complessivo della prestazione soggetta all'aliquota del 10%.



www.odcec.torino.it

www.linkedin.com/company/odcec-torino/

www.youtube.com/channel/UCBUHnLEOEHA6YY-MLr8vG8A/videos