

IVA IN EDILIZIA

04 Beni significativi

Documento aggiornato al 27.05.2025

Tabella riepilogativa

<u>TIPOLOGIA INTERVENTO</u>		<u>IVA</u>	<u>NOTE</u>
- Manutenzione ordinaria - Manutenzione straordinaria Eseguiti su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata	Beni significativi acquistati dal committente	22%	
	Prestazione di servizio accessoria da soggetto terzo	10%	
	Beni significativi acquistati direttamente dal soggetto che esegue la prestazione accessoria	parte al 10% e parte al 22%	Sul bene significativo si applica l'aliquota IVA ridotta del 10% sino a concorrenza del valore della prestazione. Occorre sempre distinguere il valore del bene significativo dal valore della prestazione di servizi accessoria
- Restauro - Risanamento conservativo - Ristrutturazione edilizia Eseguiti su qualsiasi tipologia di immobile	In caso di contratti di appalto non si deve distinguere tra valore del bene e valore della prestazione e non rileva il soggetto che ha acquistato i beni (committente o installatore)	10%	L'aliquota del 10% si applica a prescindere dalla circostanza che il valore del bene fornito sia prevalente rispetto a quello della prestazione di servizi

Norme fiscali di riferimento

- Art.1, c. 2, Legge n. 212 del 27 luglio 2000;
- Art. 7, c. 1, lett. b), Legge n. 488 del 23 dicembre 1999, n. 488;
- Decreto del Ministro delle finanze 29 dicembre 1999, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 306 del 31 dicembre 1999;
- Circolare Agenzia delle Entrate n. 15/E del 12 luglio 2018;
- Circolare Ministero delle Finanze n.71/E del 7 aprile 2000.



Approfondimenti

Definizione di beni significativi

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 di cui all'art. 31, primo comma, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. Per *significatività* si intende il valore del bene stesso rispetto al valore complessivo della prestazione ad esso collegata.

Ai fini di tale norma sono considerati "significativi" esclusivamente 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.

Come chiarito con la circ. 15/E/2018 dell'Agenzia delle Entrate, l'elenco di cui sopra deve considerarsi *tassativo*, in quanto la limitazione circa l'applicazione dell'aliquota IVA nella misura del 10% opera *solo in relazione ai beni indicati dal decreto ministeriale*. Preme segnalare che sono classificabili come "beni significativi" anche quelli che hanno la medesima funzionalità ma diversa denominazione di quelli espressamente menzionati nell'elenco sopra (par. 2.2 Casi particolari, circ. 15/E/2018). Ad esempio, rientra tra i beni significativi la stufa a pellet usata per riscaldare l'acqua per alimentare il sistema di riscaldamento, in quanto assimilata ad una caldaia, la quale è un bene significativo; cfr. risposta a interpello 22.05.2014 n. 954-31/2014 e circ. 15/E/2018.

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 (vale a dire rispetto ai beni significativi indicati nel D.M. 29.12.1999):

- a) **Tapparelle, scuri, veneziane**: si ritiene che tali sistemi siano funzionalmente 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, ai fini della determinazione della base imponibile IVA, si somma a quello degli infissi.

- b) **Zanzariere e grate di sicurezza**: le medesime considerazioni sopra esposte valgono anche per gli interventi aventi ad oggetto l'installazione di zanzariere e di inferriate o grate di sicurezza.

In particolare:

- 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%. Diversamente, 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 non rientrano tra i beni significativi indicati nel D.M. 29.12.1999; di conseguenza non possono essere considerate componenti separate degli infissi in quanto, in virtù della loro autonoma rilevanza sotto il profilo funzionale, 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%.

Ambito di applicazione

L'articolo 7 della legge del 23 dicembre 1999, n. 488 e il D.M. 29 dicembre 1999 non forniscono i criteri per determinare il valore dei beni significativi. Per sopperire a questa mancanza, la circolare n. 71/E del 7 aprile 2000 del Ministero delle Finanze ha stabilito che il valore dei beni significativi deve essere calcolato seguendo i principi generali dell'IVA, in particolare basandosi sull'articolo 13 del d.P.R. n. 633/1972.

Successivamente, la Legge di Bilancio 2018 ha introdotto una norma di interpretazione autentica, specificando che il valore dei beni deve includere i costi di produzione, come materie prime e manodopera, e non può essere inferiore al prezzo di acquisto.

Nel caso in cui i beni siano prodotti direttamente dal fornitore, il loro valore corrisponde al costo di produzione, che comprende materie prime, manodopera e costi indiretti, escludendo però i costi generali e amministrativi. D'altra parte, se i beni sono acquistati da terzi, il loro valore ai fini IVA non può essere inferiore al prezzo d'acquisto.

Il legislatore ha inoltre chiarito che il margine aggiunto dal prestatore al costo di produzione o di acquisizione (il cosiddetto "*mark-up*") deve essere escluso dal calcolo del valore dei beni significativi, pertanto, ciò che rileva è solo il costo originario del bene, sia esso derivante dalla produzione che dall'acquisto presso terzi.

Modalità di determinazione della base imponibile

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la circ. n.15/E del 12 luglio 2018, par. 4 "Modalità di fatturazione", per quanto concerne interventi di manutenzione ordinaria o manutenzione straordinaria aventi ad oggetto *una pluralità di opere/servizi tra le quali sono comprese la fornitura e l'installazione di beni significativi*, il committente (Condominio, condomino o singolo proprietario) si obbliga a pagare un *unico corrispettivo* riferito all'opera nel suo complesso (quindi considerando sia il valore della prestazione di servizi sia del valore del bene significativo).

Il prestatore deve, in ogni caso, evidenziare separatamente in fattura il valore relativo all'intervento di recupero e il valore imputabile ai beni significativi forniti nell'ambito dell'intervento (*distintamente* – indicando il valore di ciascun bene significativo – *indistintamente* – indicando il valore complessivo dei beni significativi forniti).

Esempio:

- a. applicazione Iva 10% alla totalità del valore del bene significativo se il suo valore non supera la metà del valore dell'intera prestazione:

b.

Corrispettivo fattura	€ 10.000	
Valore beni significativi	€ 4.000	IVA 10%
Prestazione accessoria	€ 6.000	IVA 10%

- c. 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%.

Corrispettivo fattura	€ 10.000	
Valore beni significativi	€ 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%

Valore dei beni significativi

Il valore dei beni significativi *“deve tener 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 e che, comunque, non può essere inferiore al prezzo di acquisto dei beni stessi”* (art.1 co.19 L.205/2017).

Casi pratici:

- Bene significativo prodotto dal prestatore stesso
ai fini dell'individuazione dell'aliquota IVA applicabile, il valore del bene è costituito dal relativo costo di produzione, comprensivo degli oneri che concorrono alla realizzazione del medesimo bene (quest'ultimo non può essere inferiore al costo delle materie prima utilizzate ed al costo della manodopera impiegata);
- Bene significativo non prodotto dal prestatore
nel caso in cui il fornitore non produca il bene significativo, bensì lo acquisti da terzi, ai fini dell'individuazione dell'aliquota IVA applicabile, il valore del bene non può essere inferiore al suo costo di acquisto.

Occorre, inoltre, escludere il c.d. *mark-up* ovvero il margine aggiunto dal prestatore al costo di produzione o al costo di acquisizione del bene significativo per determinare il prezzo finale di cessione dello stesso al committente.

Acconti

In caso di acconti occorre:

- effettuare la verifica della prevalenza o meno dei beni significativi con riferimento all'intero corrispettivo,
- fatturare i singoli acconti con l'indicazione dei beni significativi e la ripartizione del corrispettivo tra le due aliquote.

Reverse charge

La regola di fatturazione dei “beni significativi” è riferita esclusivamente alle prestazioni effettuate nei confronti dei “consumatori finali”, pertanto non può trovare applicazione il meccanismo del “*reverse charge*” (Agenzia delle Entrate circ. 22.12.2015 n.37)

Dichiarazione IVA

I beni significativi non hanno particolari collegamenti con la dichiarazione IVA.

A seconda della fattispecie, le prestazioni saranno indicate, per il cedente, tra le operazioni imponibili (quadro VE) e, per il cessionario, tra le operazioni passive (quadro VF).

Dichiarazioni da rilasciare per fruire delle aliquote agevolate

Al riguardo si veda la scheda 02 **Interventi di manutenzione ordinaria**