ALIQUOTA IVA 10%: BENI SIGNIFICATIVI A VALORE

Aliquota Iva 10%: beni significativi a valore vincolato

Sono diversi gli interventi edilizi aventi ad oggetto fabbricati che danno diritto a un trattamento agevolato sotto il profilo dell'aliquota Iva applicabile.
Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia, è stata pubblicata in Dottryna, nella sezione "Iva", una apposita Scheda di studio.
Il presente contributo analizza l'aliquota Iva applicabile alle manutenzioni eseguite su fabbricati abitativi alla luce delle novità recate dalla legge di Stabilità.

Ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera b), della L. 488/1999, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo nonché di ristrutturazione eseguiti su fabbricati a prevalente destinazione abitativa sono soggetti all'aliquota del 10%.

L'agevolazione, dopo essere stata prorogata di anno in anno fino al 31 dicembre 2010, è stata definitivamente prevista a regime con la L. 131/2009.

In particolare, gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli relativi alla riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;
sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni;
riparazione recinzioni;
sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso;
adeguamento degli impianti elettrici e di riscaldamento;
rifacimento di parte delle strutture portanti dei pavimenti e dei rivestimenti;
installazione di ascensori e scale di sicurezza;
sostituzione di serramenti interni ed esterni;
interventi sulle parti lignee esterne e realizzazione di poggiolate arricchenti la facciata;
demolizione di tramezzature e realizzazione di nuove mura divisorie;
chiusura di vani porta esistenti con apertura di nuovi vani;
spostamento della cucina in altro locale, creazione di un nuovo bagno e spostamento del bagno preesistente;

posa in opera di nuovi impianti e rivestimenti;
sostituzione delle funi degli ascensori e dei pannelli per adeguamento alle norme di legge;
sostituzione della centralina e delle sonde per la regolazione automatica del calore distribuito dalla centrale termica;
riparazione di perdite d'acqua delle condotte in pressione dell'impianto condominiale;
lavori di scavo e ripristino del piano cortile e posa in opera di tubi per il trasferimento del contatore dell'acqua potabile;
sostituzione del manto di tegole;
rifacimento dell'impermeabilizzazione e del piano piastrellato;
impermeabilizzazione delle grondaie del tetto;
verniciatura dei parapetti in metallo dei balconi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli che riguardano 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, purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche di destinazione d'uso dell'immobile.

Sono ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

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 (realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate);
costruzione di scale interne;
demolizione e rifacimento dei canali di grondaia e pluviali in lamiera con nuovi elementi di rame e nuove installazioni;
sostituzione dei cancelletti di ingresso carraio e pedonabile con altri aventi caratteristiche e colori diversi;
realizzazione di un marciapiede su suolo privato con posa di nuova pavimentazione;
installazione di un nuovo impianto di condizionamento con unità refrigerante esterna e unità ventilanti interne pensili;
sostituzione della caldaia esistente ed installazione di un nuovo bollitore per acqua sanitaria;
modifica dell'impianto idrico con sostituzione e nuovo posizionamento dell'autoclave;
interventi di adeguamento degli impianti alle norme antincendio;
apertura di lucernari di mansarde, senza modifica della destinazione d'uso;
demolizione e ricostruzione di tramezzi e solai;
costruzione o rifacimento totale di sistemazioni esterne;
installazione di un ascensore.

L'aliquota del 10% trova applicazione:

quando gli interventi sono eseguiti su fabbricati a prevalente destinazione abitativa con esclusione, quindi, dei fabbricati a prevalente destinazione strumentale;
per le sole prestazioni di servizi e non anche alle cessioni di beni finiti.

Le prestazioni di servizi agevolabili sono quelle rese in base a un contratto d'appalto o d'opera. Sono invece escluse:

le prestazioni professionali;
le prestazioni rese in base a un contratto di subappalto.

Sono considerati fabbricati a prevalente destinazione abitativa:

le unità immobiliari classate nella categoria A, con l'esclusione dell'A10, indipendentemente

dall'utilizzo dell'immobile. Devono intendersi comprese anche le pertinenze dell'unità immobiliare abitativa;

gli edifici che abbiano oltre il 50% della superficie dei piani sopra terra destinati ad abitazione privata. In tal caso l'agevolazione si estende anche alle parti comuni dell'edificio; diversamente, restano esclusi gli interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari non abitative.

L'aliquota del 10% si applica sull'intero valore delle prestazioni di servizi comprendendovi anche i beni impiegati.

Tuttavia, laddove i beni impiegati siano significativi l'applicazione dell'aliquota ridotta trova una limitazione se il loro valore supera il 50% dell'intero corrispettivo. In particolare:

se il valore dei beni significativi non supera il 50% del valore della prestazione, l'Iva al 10% si applica sull'intero valore della prestazione, comprensivo della fornitura dei beni;

se il valore dei beni significativi supera il 50% del valore della prestazione, su tali beni l'aliquota del 10% si applica solo fino a concorrenza del valore della prestazione, considerato al netto del valore dei beni significativi medesimi.

Quindi, se il costo complessivo dell'intervento è di 5.000 euro, di cui 2.000 euro per la prestazione lavorativa e 3.000 euro per il bene significativo, l'Iva al 10% si applica sull'intero valore del servizio (2.000), ma, con riferimento al bene, solo su 2.000, ovvero sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e quello del bene significativo (5.000 – 3.000 = 2.000).

La limitazione si applica solo in presenza dei beni significativi "interi"; non interessa, invece, eventuali pezzi singoli o parti di ricambio.

Peraltro, se l'intervento comprende più manutenzioni e solo per alcune è previsto l'impiego di beni significativi, per il calcolo della quota non agevolata, il valore della prestazione va assunto complessivamente quando il contratto è unico (C.M. 98/E/2000).

Sono significativi i beni elencati nel D.M. 29.12.1999.
BENI SIGNIFICATIVI
Ascensori e montacarichi
Infissi esterni ed interni
Caldaie
Video citofoni
Apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria
Sanitari e rubinetterie da bagno
Impianti di sicurezza

Nella fattura il prestatore deve indicare:

il corrispettivo complessivo dell'operazione, comprensivo del valore dei beni significativi;

in maniera separata, il valore dei beni significativi.

Sulla materia è intervenuta la legge di Stabilità 2018 (L. 205/2017), il cui comma 19 ha stabilito che la determinazione dei beni significativi deve essere effettuata:

avendo riguardo all'accordo contrattuale tra le parti;

sulla base dell'autonomia funzionale delle parti staccate rispetto al manufatto principale come individuato nel D.M. 29.12.1999;

tenendo conto solo di tutti gli oneri che concorrono alla produzione dei beni stessi (materie prime + manodopera impiegata per la produzione).

In ogni caso il valore dei beni significativi non può essere inferiore:

al relativo prezzo di acquisto, laddove il prestatore non sia anche il produttore; ovvero

al prezzo di acquisto dei beni/materie prime nonché della manodopera diretta necessari alla produzione dei beni stessi.

Viene, quindi, escluso l'obbligo di applicare un ricarico sulla "rivendita" dei beni significativi da parte del fornitore.

La previsione di legge fa salvi i comportamenti difformi tenuti fino al 1° gennaio 2018 (data di entrata in vigore della L. 205/2017.

FONTE: EUROCONFERENCE NEWS