



Edilizia e aliquota IVA al 10%: beni significativi a valore vincolato

Come noto, 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 IVA** del **10%**.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Interventi relativi alla riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, in particolare:

- **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;
- **refacimento intonaci** interni e tinteggiatura;
- **refacimento 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**;
- **refacimento 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 poggiate** 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**;
- **refacimento dell'impermeabilizzazione** e del piano piastrellato;
- **impermeabilizzazione delle grondaie** del tetto;



- **verniciatura dei parapetti in metallo** dei balconi.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Interventi 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, in particolare:

- 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**.

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.

I BENI SIGNIFICATIVI

Iaddove 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**



ISA S.r.l. Sede legale: Corso Luigi A. Martinetti 4/6 - 16149 GENOVA (ITALIA) - Cap. sociale € 80.000, i.v.
Telefoni +39010412914 +39010465117 Fax +39010414717 Email info@isamail.it PEC isa@pec.isamail.it
Codice Fiscale e Partita IVA IT00771650108 - C.C.I.A.A. di Genova al n. 00771650108 e R.E.A. n. 97914

CONSULENZA Tributaria - Societaria - Amministrativa - Del lavoro
ELABORAZIONE Dati contabili fiscali previdenziali - Cedolini paga

10% si applica solo fino a concorrenza del valore della prestazione, considerato al netto del valore dei beni significativi medesimi.

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) e 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). Quindi l'Iva al 10% si applica su 4.000 euro, sui restanti 1.000 euro si applica l'aliquota ordinaria al 22%.

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 soggetta ad aliquota del 22%, il valore della prestazione va assunto **complessivamente** quando il **contratto è unico**.

I beni significativi sono i seguenti:

- 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 in maniera separata il valore dei beni significativi.

Sulla materia è intervenuta la **legge di Stabilità 2018** che 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.**