

**INFORMATIVA N. 17 / 2018****Ai gentili Clienti dello Studio****Oggetto: INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO –  
LE NOVITA' SUI BENI SIGNIFICATIVI NELLE MANUTENZIONI  
ORDINARIE E STRAORDINARIE**Riferimenti Legislativi: **Circolare n. 15/E del 12/07/2018****Art. 1, comma 19, L. 205 / 2017****Art. 7, comma 1, lett. b), L. n. 488 / 1999****D.M. 29/12/1999****Art. 31, comma 1, L. 457 / 1978, ora Art. 3, comma 1, D.P.R. 380 / 2001**

<b>PRESTAZIONE DI SERVIZI AVENTI AD OGGETTO LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO</b>		
	<b>ALIQUOTE IVA</b>	
Riferimento normativo art. 3, comma 1, DPR n.380/2001	<b>10%</b>	<b>22%</b>
<b>lett. a) MANUTENZIONE ORDINARIA</b>	FABBRICATI A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA*	FABBRICATI <b>NON</b> A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA
<b>lett. b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>	FABBRICATI A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA*	FABBRICATI <b>NON</b> A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA
<b>lett. c) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</b>	SU QUALSIASI IMMOBILE	
<b>lett. d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b>	SU QUALSIASI IMMOBILE	

\*L'agevolazione prevista dall'art. 7 della legge n. 488/99 è applicabile soltanto ai lavori eseguiti su **fabbricati a prevalente destinazione abitativa**, nozione che comprende: le singole unità immobiliari classificate catastalmente nelle **categorie da A1 ad A11, esclusa la A/10** (uffici e studi privati) **indipendentemente dall'utilizzo di fatto**; gli edifici di edilizia residenziale pubblica, adibiti a dimora di soggetti privati; gli edifici destinati a residenza stabile di collettività, quali orfanotrofi, brefotrofi, ospizi, conventi; le parti comuni di fabbricati destinati prevalentemente ad abitazione privata, intendendo tali gli edifici la cui superficie totale dei piani fuori terra è destinata per oltre il 50% a uso abitativo privato (condominio); le pertinenze immobiliari delle unità abitative (autorimesse, soffitte, cantine, ecc.), anche se ubicate in edifici destinati prevalentemente ad usi diversi.

LAUREA IN GIURISPRUDENZA  
SCIENZE POLITICHE  
STORIA E MEMORIA DELLE CULTURE EUROPEE  
RICERCA STORICA E RISORSE DELLA MEMORIA

AZIENDALISTA  
AVVOCATO  
REVISORE LEGALE  
DIREZIONE E ORGANIZZAZIONE D'IMPRESA  
LAVORO E DISCIPLINE SOCIALI

CAVALIERE AL MERITO  
DELLA REPUBBLICA

[www.luigiborsaro.it](http://www.luigiborsaro.it) [studio@luigiborsaro.it](mailto:studio@luigiborsaro.it)

**BENI SIGNIFICATIVI**

La categoria dei “beni significativi” è individuata dal D.M. 29 dicembre 1999 e assume rilevanza solo nell’ambito degli **interventi di manutenzione ordinaria [lett. a] / straordinaria [lett. b] su immobili a prevalente destinazione abitativa privata**.

**ATTENZIONE**

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo [lett. c] e di ristrutturazione [lett. d] effettuati su qualsiasi tipologia di immobile, l’aliquota Iva applicabile è **sempre** quella agevolata al **10%** sia per la prestazione del servizio, sia per la cessione dei beni finiti forniti per l’esecuzione dell’opera (con esclusione delle materie prime e dei semilavorati).

L’elenco dei “beni significativi” previsto dal D.M. 29.12.99 è il seguente:

- **ascensori e montacarichi**
- **infissi esterni ed interni**
- **caldaie**
- **videocitofoni**
- **apparecchiature di condizionamento e riciclo dell’aria**
- **sanitari e rubinetterie da bagno**
- **impianti di sicurezza**

Si precisa che possono classificarsi come tali anche quei beni che hanno la stessa funzionalità di quelli indicati nel Decreto, nonostante siano diversamente denominati per motivi di natura tecnica e/o commerciale.

La Circolare n. 15/E del 12.07.2018 ha riportato il seguente esempio: *“la stufa a pellet utilizzata per riscaldare l’acqua per alimentare il sistema di riscaldamento e per produrre acqua sanitaria deve essere assimilata alla caldaia”*.

**N.B.**

Per gli interventi di **manutenzione ordinaria [lett. a] / straordinaria [lett. b]**, i beni utilizzati per l’esecuzione dell’opera devono necessariamente essere forniti da chi esegue la prestazione.

Il valore da attribuire al “bene significativo” deve essere quello previsto nell’accordo contrattuale stipulato tra le parti, e **non può mai essere inferiore al costo sostenuto per il suo acquisto o per la sua produzione**.

# Dott. Avv. LUIGI BORSARO

STUDIO COMMERCIALISTA

## MANUTENZIONE / INSTALLAZIONE / SOSTITUZIONE / RIPARAZIONE CON FORNITURA DI UN BENE SIGNIFICATIVO E ALTRE PARTI STACCATE **CON AUTONOMIA FUNZIONALE**

Valore del bene significativo	€ 1.000,00
Valore parte staccata con autonomia funzionale	€ 200,00
Valore della manodopera	€ 600,00

Rossi S.r.l. Via dei Fiori, 5 20100 Milano C.F./P. Iva 00123456789		Spett.le Sig. Verdi Antonio Via Mazzini, 19 20100 Milano
Fattura n. 155 del 26.07.2018 <b>Intervento di sostituzione infissi esterni e sostituzione di tapparelle</b>		
Corrispettivo pattuito	€ 1.800,00	
di cui beni significativi ex DM 29/12/99	€ 1.000,00	
Posa in opera		€ 600,00
Tapparella		€ 200,00
Infissi esterni		
quota agevolata ex art. 7, comma 1, L. 488/99		€ 800,00
quota non agevolata		€ 200,00
Imponibile IVA 10%		€ 1.600,00
IVA 10%		€ 160,00
Imponibile IVA 22%		€ 200,00
IVA 22%		€ 44,00
	Totale imponibile	€ 1.800,00
	Totale IVA	€ 204,00
	Totale fattura	€ 2.004,00

LAUREA IN GIURISPRUDENZA  
SCIENZE POLITICHE  
STORIA E MEMORIA DELLE CULTURE EUROPEE  
RICERCA STORICA E RISORSE DELLA MEMORIA

AZIENDALISTA  
AVVOCATO  
REVISORE LEGALE  
DIREZIONE E ORGANIZZAZIONE D'IMPRESA  
LAVORO E DISCIPLINE SOCIALI

CAVALIERE AL MERITO  
DELLA REPUBBLICA

[www.luigiborsaro.it](http://www.luigiborsaro.it) [studio@luigiborsaro.it](mailto:studio@luigiborsaro.it)

# Dott. Avv. LUIGI BORSARO

STUDIO COMMERCIALISTA

**MANUTENZIONE / INSTALLAZIONE / SOSTITUZIONE / RIPARAZIONE  
CON FORNITURA DI UN BENE SIGNIFICATIVO E ALTRE PARTI  
INTEGRATE NEL BENE SIGNIFICATIVO **PRIVE DI AUTONOMIA  
FUNZIONALE****

Valore del bene significativo	€ 1.000,00
Valore parte integrata	€ 400,00
Valore della manodopera	€ 400,00

Rossi S.r.l. Via dei Fiori, 5 20100 Milano C.F./P. Iva 00123456789		Spett.le Sig. Verdi Antonio Via Mazzini, 19 20100 Milano	
Fattura n. 155 del 26.07.2018 <b>Intervento di sostituzione infissi esterni con tapparelle integrate</b>			
Corrispettivo pattuito	€ 1.800,00		
di cui beni significativi ex DM 29/12/99	€ 1.400,00		
Posa in opera			€ 400,00
Infissi esterni			
quota agevolata ex art. 7, comma 1, L. 488/99			€ 400,00
quota non agevolata			€ 1.000,00
Imponibile IVA 10%			€ 800,00
IVA 10%			€ 80,00
Imponibile IVA 22%			€ 1.000,00
IVA 22%			€ 220,00
	Totale imponibile		€ 1.800,00
	Totale IVA		€ 300,00
	Totale fattura		€ 2.100,00

LAUREA IN GIURISPRUDENZA  
SCIENZE POLITICHE  
STORIA E MEMORIA DELLE CULTURE EUROPEE  
RICERCA STORICA E RISORSE DELLA MEMORIA

AZIENDALISTA  
AVVOCATO  
REVISORE LEGALE  
DIREZIONE E ORGANIZZAZIONE D'IMPRESA  
LAVORO E DISCIPLINE SOCIALI

CAVALIERE AL MERITO  
DELLA REPUBBLICA

[www.luigiborsaro.it](http://www.luigiborsaro.it) [studio@luigiborsaro.it](mailto:studio@luigiborsaro.it)

# Dott. Avv. LUIGI BORSARO

STUDIO COMMERCIALISTA

## MANUTENZIONE / RIPARAZIONE SENZA FORNITURA DI UN BENE SIGNIFICATIVO

Rossi S.r.l. Via dei Fiori, 5 20100 Milano C.F./P. Iva 00123456789	Spett.le Sig. Bianchi Aldo Via Pirandello, 25 20100 Milano
Fattura n. 156 del 26.07.2018 <i>Intervento di sostituzione tapparella c/o Vs. abitazione sita in Milano, Via Pirandello n. 25</i>	
Posa in opera	€ 500,00
Tapparella	€ 300,00
Imponibile IVA 10%	€ 800,00
IVA 10%	€ 80,00
Totale imponibile	€ 800,00
Totale IVA	€ 80,00
Totale fattura	€ 880,00

LAUREA IN GIURISPRUDENZA  
SCIENZE POLITICHE  
STORIA E MEMORIA DELLE CULTURE EUROPEE  
RICERCA STORICA E RISORSE DELLA MEMORIA

AZIENDALISTA  
AVVOCATO  
REVISORE LEGALE  
DIREZIONE E ORGANIZZAZIONE D'IMPRESA  
LAVORO E DISCIPLINE SOCIALI

CAVALIERE AL MERITO  
DELLA REPUBBLICA

[www.luigiborsaro.it](http://www.luigiborsaro.it) [studio@luigiborsaro.it](mailto:studio@luigiborsaro.it)

**PARTI STACCATE DI BENI SIGNIFICATIVI CON AUTONOMIA  
FUNZIONALE**

Con la Circolare n. 15/E del 12.07.2018, l'Agenzia delle Entrate è intervenuta per definire il trattamento ai fini Iva per la fornitura di parti staccate di beni significativi previsti nell'ambito di un più ampio intervento di manutenzione ordinaria / straordinaria su immobili a prevalente destinazione abitativa, stabilendo che va **sempre** applicata Iva al **10%** in caso di:

- sostituzione di componenti di beni significativi già precedentemente installati
- fornitura di componenti aventi **funzione autonoma** rispetto al bene significativo.

**ATTENZIONE**

L'Agenzia delle Entrate, nella Circolare 15/E del 12.07.2018, ha definito parti staccate di beni significativi con autonomia funzionale:

- **bruciatore**
- **tapparelle, scuri ovvero veneziane**
- **zanzariere**
- **inferriate ovvero grate di sicurezza**

LO STUDIO RIMANE A DISPOSIZIONE DELLA CLIENTELA PER QUALSIASI CHIARIMENTO.

Verona, 27/07/2018

Distinti saluti

*avv. Luigi Borsaro*