

CIRCOLARE N. 52 DEL 30 LUGLIO 2018

INDICAZIONE DEL VALORE DEL BENE SIGNIFICATIVO IN FATTURA

*Rif. normativi  
e di prassi:* DM 29 dicembre 1999  
Circ. Agenzia delle Entrate 15/2018  
Circ. Assonime 18/2018

*In sintesi*

*Assonime, con la circolare n. 18 del 24/07/2018, commenta i chiarimenti forniti dall’Agenzia delle Entrate con la circolare n. 15/2018 sulla disciplina dei beni significativi.*

Si ricorda che l’art. 7 comma 1 lett. b) della L. n. 488/99 ha introdotto, dapprima in forma temporanea e poi come norma a regime, l’applicazione dell’aliquota **IVA** agevolata del **10%** per tutti i servizi relativi alle manutenzioni ordinarie e straordinarie così come definite dalla normativa urbanistica purché eseguite su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.

L’agevolazione pertanto riguarda, come ricordato nella circolare Min. Finanze n. 71/2000, gli interventi realizzati su unità immobiliari accatastate nelle categorie catastali da **A/1** ad **A/11** con esclusione dell’A/10, questo a prescindere dall’effettivo utilizzo degli immobili.

Il beneficio si estende anche agli interventi realizzati su interi fabbricati a **prevalente destinazione abitativa** (in tal caso applicandosi esclusivamente sulle parti comuni e sulle unità abitative e non sulle altre), nonché a quelli sugli edifici di edilizia residenziale pubblica, se destinati a dimora di persone fisiche, agli edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso *ex* L. 659/61 se adibiti a stabile residenza di collettività e alle pertinenze di immobili abitativi.

L’agevolazione, riferita alle prestazioni di servizi, si estende anche a materie prime, semilavorati e beni finiti necessari per l’esecuzione dell’intervento, **eccezion fatta** per i cosiddetti “**beni significativi**” individuati in modo tassativo dal DM 29 dicembre 1999 nelle seguenti tipologie:

- ascensori e montacarichi,
- infissi esterni e interni,
- caldaie,

- videocitofoni,
- apparecchiature di condizionamento e di riciclo dell'aria,
- sanitari e rubinetterie da bagno nonché
- impianti di sicurezza.

In presenza di tali fattispecie, se il valore del “bene significativo” compreso nell'intervento è determinato sulla base dell'accordo contrattuale stipulato tra le parti contraenti **supera** la **metà** del valore pattuito per l'intera prestazione, l'aliquota IVA agevolata si applica fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello del bene significativo. La differenza andrà invece fatturata con l'aliquota del 22%.

Poiché la norma non individua in forma puntuale quale possa essere il “valore” da prendere a riferimento, la citata circolare n. 15 dell'Agenzia delle Entrate ne analizza la fascia di “oscillazione”, precisando innanzitutto che esso debba tener conto solamente di tutti gli **oneri** che concorrono alla **produzione** dei beni stessi e quindi sia delle materie prime che della manodopera diretta. Tale valore non può in ogni caso essere inferiore all'eventuale prezzo di acquisto sul mercato dei beni stessi. In tal modo si vuole escludere dalla determinazione del valore il margine aggiunto, dal prestatore dell'opera, al costo di produzione o a quello di acquisizione.

La presenza di **parti staccate** (quali potrebbero essere, citando gli esempi della circolare, le tapparelle, le zanzariere o le grate di sicurezza) non deve influire sul valore dei beni significativi se queste posseggono un'autonomia funzionale rispetto al bene principale e quindi sconteranno l'aliquota agevolata senza alcun riferimento al loro valore. Invece, in assenza di autonomia funzionale, queste saranno considerate come parti integranti dei beni significativi e quindi concorreranno alla determinazione del valore di riferimento.

In riferimento agli **obblighi documentali** la circolare precisa che la fattura emessa per la prestazione deve riportare, oltre che al corrispettivo complessivamente pattuito, anche quello dei beni significativi forniti per l'intervento.

Tale indicazione risulta necessaria anche quando l'operazione risulta interamente assoggettata all'aliquota del 10%, questo per esigenze di corretta applicazione della norma.

L'integrazione dei documenti dovrà avvenire per tutti i documenti emessi a partire **dal 1° gennaio 2018**, a seguito dell'art. 1 comma 19 della L. 205/2017 il quale, con norma di interpretazione autentica, ha chiarito la nozione di “bene significativo” così come commentato dalla circolare n. 15/2018.

Viceversa, per il periodo antecedente, vale la clausola di salvaguardia, che fa salvi eventuali comportamenti difformi.