
Beni significativi e aliquota IVA ridotta

di [Gianfranco Costa](#)

Publicato il 1 Ottobre 2024

L'IVA nel settore edile presenta infinite peculiarità di applicazione che pesano sui costi di costruzione e manutenzione degli immobili. Oggi ripassiamo l'agevolazione IVA sui cosiddetti beni significativi che godono di aliquota ridotta. Ricostruiamo la genesi normativa dell'agevolazione e la prassi del fisco intervenuta a delimitare gli interventi agevolati.

Il **settore edile** pur essendo un comparto trainante dell'economia nazionale porta con sé innumerevoli regole particolari che inducono l'operatore a commettere degli errori; uno degli ambiti più complesso è l'**individuazione della corretta aliquota IVA da applicare all'intervento**. Per esemplificare, le situazioni che si possono verificare sono:

- aliquota ordinaria o ridotta: quali sono gli interventi agevolati;
- costruzione dell'abitazione principale o di altri immobili abitativi;
- manutenzioni sugli immobili abitativi e sugli immobili strumentali;
- manutenzioni con beni significativi o costruzioni con beni significativi;
- sub-appalti ed appalti nella manutenzione e nella costruzione;
- cessione di immobili nella diversificazione del soggetto cedente;
- locazione degli immobili da soggetti imprenditori.

Queste le principali fattispecie che possiamo trovarci a dover risolvere. Non dobbiamo dimenticare poi che l'IVA è un tributo armonizzato comunitario, per cui il Legislatore interno deve sempre confrontarsi con le direttive ed i regolamenti comunitari i quali, appunto, armonizzano i comportamenti all'interno dell'Unione Europea.

Manutenzioni e beni significativi con aliquota IVA ridotta

Con questo intervento affronteremo la **problematica delle manutenzioni dove l'intervento comporta l'inserimento di quelli che il legislatore ha identificato quali "beni significativi"**. L'articolo 7, comma 1, lettera b), Legge 488/1999 dispone l'applicazione dell'**aliquota IVA del 10% per tutti i servizi relativi a manutenzioni ordinarie e straordinarie rese su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata** (fabbricati del gruppo A,



a eccezione della categoria A/10). L'aliquota ridotta si estende anche alla fornitura dei beni necessari per l'esecuzione dell'intervento, con il limite costituito dalla fornitura di "beni significativi", individuati dal Legislatore nel D.M. 29 dicembre 1999. Se il valore del bene significativo compreso nell'intervento supera la metà del valore pattuito per la prestazione, l'aliquota IVA del 10% si applica solo fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello del bene significativo. La deroga deriva da una previsione comunitaria volta ad agevolare con l'aliquota ridotta le prestazioni lavorative, cercando di assoggettare le forniture all'aliquota ordinaria del bene. Il compromesso è la formula che analizzeremo in seguito.

La prassi del Fisco

Tuttavia, sul tema è intervenuta l'Agenzia delle entrate che, con propria **circolare n. 71/E/2000**, ha chiarito che all'applicazione dell'aliquota agevolata sulle prestazioni di manutenzione che coinvolgono la fornitura di beni eseguite su immobili abitativi, fanno eccezione i casi in cui vengono impiegati beni aventi valore significativo (beni significativi) individuati da apposito decreto MEF datato 29 dicembre 1999. Per comprendere tale ultima disciplina occorre, quindi, definire tanto il concetto di manutenzioni (sia ordinarie sia straordinarie) quanto quello di fabbricati a prevalente destinazione abitativa. La disciplina Iva dei "beni significativi" interessa gli interventi di recupero edilizio su edifici a prevalente destinazione abitativa privata, ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera b), L. 488/1999 (il cui regime è stato reso definitivo dall'articolo 2, comma 11, L. 191/2009). L'articolo 1, comma 19, L. 205/2017 ha fornito, poi, l'interpretazione autentica della norma di cui sopra.

Interventi di recupero

Sono interessati dalla disciplina in argomento, tutti gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b), c), d) dell'articolo 3, comma 1, D.P.R. 380/2001 (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e

risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia). Dal punto di vista operativo, la disciplina riguarda essenzialmente gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), poiché gli altri interventi e le relative cessioni di beni fruiscono dell'aliquota Iva del 10%, senza limitazioni, ai sensi degli artt. n. 127-terdecies e 127-quaterdecies della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972. Per le manutenzioni (ordinarie e straordinarie), l'aliquota Iva agevolata si applica a condizione che i beni siano forniti dallo stesso soggetto che esegue la prestazione. I beni forniti da un soggetto diverso o acquistati direttamente dal committente dei lavori sono soggetti a Iva con applicazione dell'aliquota ordinaria.

Manutenzioni ordinarie

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli relativi alla riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché quelle necessarie a integrare e mantenere in efficacia

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento