

Beni significativi: come calcolare l'IVA sulle manutenzioni

SINTESI OPERATIVA

Per le manutenzioni ordinarie e straordinarie su abitazioni, l'IVA agevolata del 10% sui beni significativi, come infissi, caldaie e ascensori, opera entro il limite determinato dalla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello del bene. L'eventuale eccedenza sconta l'aliquota ordinaria del 22%. Occorre quindi calcolare correttamente i valori, distinguere le componenti staccate, gestire gli acconti e indicare in fattura la ripartizione degli imponibili, verificando anche le regole applicabili al reverse charge.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Quando in un intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria su un immobile abitativo il tecnico installa infissi, caldaie, ascensori o altri "beni significativi" individuati dal DM 29 dicembre 1999, l'aliquota IVA del 10% non si applica sempre per intero: se il valore di questi beni supera la metà del corrispettivo pattuito, l'agevolazione si ferma alla differenza tra il valore complessivo dell'intervento e il valore del bene, mentre l'eccedenza sconta l'aliquota ordinaria del 22%. La disciplina, fondata sull'art. 7 della L. 488/1999 e stabilizzata dalla L. 191/2009, con l'interpretazione autentica della L. 205/2017, richiede particolare attenzione nella determinazione del valore dei beni, nella corretta compilazione della fattura e nella gestione degli acconti, con regole specifiche anche per il reverse charge e per le componenti staccate come tapparelle e grate di sicurezza.

IL FONDAMENTO NORMATIVO

Installare nuovi infissi o una caldaia in un appartamento sembra un intervento semplice, ma quando in fattura compaiono i cosiddetti "beni significativi" il calcolo dell'IVA applicabile si complica non poco. La disciplina, che interessa gli interventi di recupero edilizio sugli edifici a prevalente destinazione abitativa privata, prevede infatti un doppio binario di aliquote che va gestito con attenzione, pena contestazioni in sede di controllo.

La regola dei beni significativi trova fondamento nell'art. 7, comma 1, lett. b), della L. 488/1999, inizialmente oggetto di proroghe annuali e poi reso definitivo dall'art. 2, comma 11, della L. 191/2009, con successiva interpretazione autentica fornita dall'art. 1, comma 19, della L. 205/2017. Sono interessati dalla disciplina tutti gli interventi di recupero di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001, ossia manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Sul piano operativo, però, la limitazione riguarda essenzialmente gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria): per gli altri interventi, infatti, l'IVA al 10% si estende ai beni finiti impiegati sulla base dei numeri 127-terdecies e 127-quaterdecies della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/72, senza le limitazioni previste per i beni significativi nelle manutenzioni.

Per le manutenzioni, l'aliquota 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, scontano l'IVA con l'aliquota ordinaria (circ. 15/E/2018).

GLI IMMOBILI INTERESSATI

La disciplina riguarda i fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, categoria che comprende, secondo la C.M. 7 aprile 2000 n. 71/E e la C.M. 29 dicembre 1999 n. 247/E:

- ◆ le unità immobiliari singole classificate nelle categorie catastali da A/1 ad A/9 e A/11, a prescindere dal loro effettivo utilizzo, e le relative pertinenze;
- ◆ gli interi fabbricati con più del 50% della superficie dei piani sopra terra destinata ad uso abitativo, per quanto riguarda le parti comuni;

- ◆ gli edifici di edilizia residenziale pubblica;
- ◆ gli edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso ai sensi della L. 659/1961 (ospedali, edifici scolastici, case di cura, caserme), a condizione che siano rispettate le caratteristiche non di lusso di cui al DM 2 agosto 1969.

■ L'ELENCO DEI BENI SIGNIFICATIVI

Il D.M. 29 dicembre 1999 individua i beni significativi per i quali scatta la limitazione dell'aliquota agevolata: ascensori e montacarichi, infissi esterni e interni, caldaie, videocitofoni, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria, sanitari e rubinetterie da bagno, impianti di sicurezza. L'elenco è tassativo, ma i termini utilizzati vanno intesi nel loro significato generico, non tecnico: rientra tra i beni significativi, ad esempio, anche la stufa a pellet utilizzata per riscaldare l'acqua del sistema di riscaldamento, in quanto assimilabile a una caldaia (risposta a interpello 22 maggio 2014 n. 954-31/2014 e circ. 15/E/2018).

■ COME SI DETERMINA IL VALORE DEI BENI

L'art. 1, comma 19, della L. 205/2017 stabilisce che il valore dei beni significativi va assunto sulla base dell'accordo contrattuale tra le parti, tenendo però conto di tutti gli oneri che concorrono alla loro produzione, sia le materie prime che la manodopera impiegata. Se il bene è prodotto direttamente dal prestatore, il suo valore corrisponde al costo di produzione, comprensivo di tutti gli oneri, e non può essere inferiore al costo delle materie prime e della manodopera impiegata. Se invece il fornitore acquista il bene da terzi, il suo valore non può in alcun caso essere inferiore al valore di acquisto (circ. 15/E/2018).

■ IL MECCANISMO DI CALCOLO DELL'ALIQUTA

I beni assumono valore "significativo", ai fini della limitazione, quando il loro valore supera la metà del corrispettivo pattuito per l'intervento di recupero. In questo caso, l'aliquota del 10% si applica solo fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo della prestazione e il valore dei beni significativi; l'eccedenza sconta invece l'aliquota ordinaria del 22%.

VOCE	IMPORTO	ALIQUTA
Corrispettivo complessivo (manutenzione con bene significativo da 1.000 euro)	1.800 euro	–
Manodopera + mark-up	800 euro	10%
Quota del bene significativo entro la differenza (1.800 – 1.000)	800 euro	10%
Eccedenza del valore del bene significativo	200 euro	22%

In sintesi operativa: l'aliquota del 10% si applica fino a concorrenza della differenza tra il corrispettivo pattuito e il valore del bene significativo fornito, mentre l'aliquota del 22% si applica sull'importo residuo del bene significativo che eccede tale differenza.

■ GLI OBBLIGHI DI FATTURAZIONE

La fattura emessa dal prestatore deve indicare, oltre al servizio oggetto della prestazione, anche i beni di valore significativo forniti nell'ambito dell'intervento (art. 1, comma 19, della L. 205/2017). Devono comparire in fattura il corrispettivo complessivo dell'operazione, comprensivo del valore dei beni significativi ceduti, e il valore di questi ultimi con distinta indicazione della quota soggetta al 10% e di quella soggetta all'aliquota ordinaria. Questi dati vanno riportati anche quando dal calcolo risulti che l'intero valore del bene significativo debba essere assoggettato all'aliquota ridotta (C.M. 71/E/2000 e circ. 15/E/2018).



LA GESTIONE DEGLI ACCONTI

Quando l'intervento di manutenzione con fornitura di beni significativi viene pagato tramite acconti, il limite di valore entro cui applicare l'aliquota del 10% va calcolato in relazione all'intero corrispettivo dovuto, e non al singolo acconto o al solo saldo. Il valore del bene significativo va poi riportato, nella quota percentuale corrispondente alla parte di corrispettivo effettivamente pagata, in ogni fattura relativa al singolo pagamento, indicando sia la parte da assoggettare al 10% sia quella da assoggettare all'aliquota ordinaria.

IL REGIME NEL REVERSE CHARGE

La disposizione agevolativa sui beni significativi non trova applicazione nell'ipotesi di reverse charge, dovendosi intendere riferita alle sole prestazioni effettuate nei confronti di "consumatori finali" (circ. 37/E/2015, § 13, e circ. 27/E/2016, § 5.2). In questi casi il committente della prestazione è tenuto a integrare la fattura ricevuta con l'aliquota ordinaria. Va però precisato che la condizione di "consumatore finale" non esclude che il committente possa comunque rivestire la qualifica di soggetto passivo IVA (interpello Agenzia delle Entrate 954-375/2017): ciò che conta è che l'operazione non costituisca una fase intermedia nella realizzazione dell'intervento, quindi che non sia posta in essere nei confronti dell'appaltatore o del prestatore d'opera.

LE COMPONENTI STACCATE

Un aspetto tecnico rilevante riguarda le componenti staccate rispetto al bene significativo principale. Se dotate di autonomia funzionale rispetto al manufatto principale, il loro valore non va incluso in quello del bene significativo ai fini della verifica della soglia del 10%: rientrano in questa categoria, ad esempio, le grate di sicurezza (circ. 15/E/2018) e i sistemi oscuranti, incluse tende da esterno e schermature solari (consulenza giuridica 10/E/2020). Se invece le componenti sono prive di autonomia funzionale e concorrono alla normale funzionalità del bene significativo, il loro valore va sommato a quello del bene principale ai fini del calcolo (circ. 12/E/2016 e circ. 15/E/2018). Se l'intervento riguarda esclusivamente la sostituzione o l'installazione della componente staccata, il suo valore è invece interamente attratto nella prestazione di servizi soggetta all'aliquota del 10%.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (06/08/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO