

Bonus edili, lavori in economia, beni significativi e Iva agevolata

Data Articolo: 19 Aprile 2018

Autore Articolo: Nicolò Cipriani

Senza alcun margine di dubbio la circolare n. 7/E/2017 in materia di spese che danno diritto alle detrazioni d'imposta sancisce che il contribuente che esegue in proprio i lavori ha diritto alla detrazione limitatamente alle **spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati**. Ecco i requisiti per beneficiare della detrazione.

La misura della detrazione è disciplinata dall'ultima legge di bilancio (L. n. 205/2017) che ha previsto un'ulteriore **proroga fino al 31 dicembre 2018** della **maggiorazione del 50%** per gli interventi di ristrutturazione edilizia su abitazioni e sulle parti comuni degli edifici residenziali per un **importo massimo di euro 96.000**.

L'ambito **oggettivo** e **soggettivo** della detrazione sono stati confermati, così come restano inalterati gli interventi che danno diritto alla stessa agevolazione che si applica per i lavori sulle unità e sugli edifici immobiliari residenziali di:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia su tutte le parti comuni degli edifici residenziali;
- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze;
- interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune nonché relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi, ecc.

La prassi dell'Agenzia delle Entrate conferma la **detrazione del 50%** per i **lavori eseguiti in economia**, cioè direttamente dal proprietario limitatamente all'acquisto dei materiali, con esclusione del costo figurativo della manodopera necessaria. Il beneficio spetta anche se l'acquisto dei beni è stato effettuato precedentemente all'inizio dei lavori. Condizione essenziale per l'ottenimento del beneficio è il pagamento della fattura di acquisto del materiale con **bonifico bancario o postale specifico per le detrazioni fiscali**.

Tra la documentazione da conservare ed esibire a richiesta da parte degli uffici finanziari, il contribuente deve predisporre la **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**, resa ai sensi dell'articolo 47 del DPR 445/2000, con evidenza:

-
- della **data di inizio dei lavori**;
 - dell'**attestazione** della circostanza che gli interventi rientrano tra quelli agevolabili;
 - che i medesimi non necessitano di alcun **titolo abilitativo** o **comunicazioni**; in caso contrario, i lavori devono essere abilitati dal provvedimento urbanistico previsto dal regolamento edilizio comunale, ai sensi della normativa edilizia vigente.

Per l'**acquisto del materiale e beni finiti** il contribuente subisce sempre l'**aliquota Iva** propria prevista per quella tipologia di beni (generalmente il 22%). La fattispecie **dell'acquisto diretto** da parte del contribuente non deve essere confusa con le **prestazioni di servizi** relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati sulle unità immobiliari abitative dove è prevista l'aliquota Iva ridotta del 10%. In tale circostanza, i beni sono ricompresi nel servizio e sull'intera prestazione si applica l'aliquota ridotta.

Tuttavia, quando l'appaltatore fornisce **beni di valore significativo**, l'Iva ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi.

Volendo ipotizzare il seguente esempio:

- a) costo totale dell'intervento: 10.000 euro
- b) costo per la prestazione lavorativa (manodopera): 4.000 euro
- c) costo dei beni significativi (per esempio, rubinetteria e sanitari): 6.000 euro.

L'Iva al 10% si applica sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e il costo dei beni significativi ($a - c = 10.000 - 6.000 = 4.000$).

Sul valore residuo dei beni (2.000 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 22%.

I **beni significativi** individuati dal **DM 29 dicembre 1999** sono i seguenti:

- ascensori e montacarichi;
- infissi esterni e interni;

- caldaie;
- video citofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetteria da bagni;
- impianti di sicurezza.

La legge di bilancio 2018 fornisce un'interpretazione della norma che prevede l'aliquota Iva agevolata al 10% per i beni significativi, spiegando come individuare correttamente il loro valore quando con l'intervento vengono forniti anche componenti e parti staccate degli stessi beni (si pensi, per esempio, alle tapparelle e ai materiali di consumo utilizzati in fase di montaggio di un infisso). La norma precisa che la determinazione del valore va effettuata sulla base **dell'autonomia funzionale** delle parti staccate rispetto al manufatto principale. In sostanza, come l'Agenzia delle Entrate aveva già spiegato nella circolare n. 12/E del 2016, in presenza di questa autonomia i componenti o le parti staccate non devono essere ricompresi nel valore del bene ma in quello della prestazione (e quindi assoggettati ad aliquota Iva ridotta del 10%).

Al contrario, devono confluire nel valore dei beni significativi e non in quello della prestazione se costituiscono parte integrante del bene, concorrendo alla sua normale funzionalità.

La stessa legge di bilancio ha previsto, inoltre, che la fattura emessa da chi realizza l'intervento deve specificare, oltre all'oggetto della prestazione, anche il valore dei **beni significativi** forniti con lo stesso intervento.

Nicolò Cipriani – Centro Studi CGN