

A TUTTE LE AZIENDE ASSOCIATE

Verona, 12 marzo 2018

Prot. n. 39/18 – LB/mm

Circ. n. 39/FT/6 - 18

Oggetto: **1) LO "SPESOMETRO" SEMPLIFICATO**
2) CREDITI COMMERCIALI VERSO LA P.A.: RIDOTTA A 5.000 EURO LA SOGLIA
3) COMPILAZIONE MODELLI INTRASTAT 2018: LE NUOVE ISTRUZIONI
4) SCIoglimento DELLA SOCIETÀ SEMPLICE SENZA TASSAZIONE IN CAPO AI SOCI
5) MANUTENZIONI SU FABBRICATI A DESTINAZIONE ABITATIVA

LO "SPESOMETRO" SEMPLIFICATO

Entro il prossimo 6 aprile 2018 i contribuenti devono provvedere ad inviare la comunicazione riepilogativa delle fatture emesse e ricevute relative al secondo semestre 2017 e le eventuali correzioni del primo semestre 2017.

Invio al 6 aprile 2018

Lo spesometro del secondo semestre 2017, a norma dell'articolo 21, D.L. 78/2010, risultava in scadenza il 28 febbraio scorso. Per tenere conto delle semplificazioni introdotte con il D.L. 148/2017 e per consentire l'aggiornamento del tracciato per l'invio dei dati delle fatture, già con il comunicato stampa del 19 gennaio 2018 l'Agenzia delle entrate aveva disposto un rinvio del termine, in attesa della pubblicazione del tracciato definitivo.

A seguito dell'approvazione delle specifiche tecniche, con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate protocollo n. 29190/2018 del 5 febbraio 2018 è stata disposta la proroga al 6 aprile 2018 della scadenza per l'invio dei dati del secondo semestre 2017.

Occorre peraltro ricordare che l'articolo 1-ter, comma 1, D.L. 148/2017 ha introdotto la possibilità di sanare eventuali irregolarità commesse nell'invio delle fatture relative al primo semestre 2017; malgrado tale norma fissasse la scadenza al 28 febbraio 2018, nel provvedimento di proroga è stato disposto che anche l'invio correttivo del primo semestre potrà essere effettuato entro il prossimo 6 aprile 2018, in concomitanza dello spesometro del secondo semestre.

Per tale invio correttivo, peraltro, possono essere utilizzate le semplificazioni introdotte dal D.L. 148/2017.

Comunicazione dati fatture

Secondo semestre 2017	Scadenza	6 aprile 2018
Correzioni primo semestre 2017	Scadenza	6 aprile 2018

Periodicità

Secondo quanto previsto dall'articolo 21, D.L. 78/2010, la periodicità di invio dei dati era trimestrale; per il 2017 il D.L. 193/2016 aveva disposto transitoriamente un invio aggregato semestrale.

Il D.L. 148/2017, confermando la periodicità trimestrale, ha introdotto a regime la facoltà di invio semestrale. Dal

2018, pertanto, sta ai contribuenti scegliere la periodicità che preferiscono.

Va ricordato che il D.L. 148/2017 ha modificato la scadenza dell'invio della comunicazione relativa al secondo trimestre, ovvero del primo semestre se si è optato per l'invio semestrale: il termine di invio di tali comunicazioni è stato posticipato al 30 settembre 2018.

Come chiarito dall'Agenzia delle entrate durante gli incontri con la stampa specializzata, la possibilità di effettuare l'invio semestrale è consentito anche ai contribuenti che abbiano aderito all'invio opzionale delle fatture ai sensi dell'articolo 1, D.Lgs. 127/2015.

Semplificazioni

Anche nel merito dei dati oggetto di invio, sono state previste delle importanti semplificazioni.

La prima riguarda la quantità di informazioni che devono essere inviate in relazione ad ogni singola fattura, informazioni che risultano ridotte nel numero e semplificate.

I dati che devono essere resi sono infatti:

- la partita Iva dei soggetti coinvolti nelle operazioni (o il codice fiscale per i soggetti che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti e professioni);
- la data e il numero della fattura;
- la base imponibile, l'aliquota applicata e l'imposta (ovvero la tipologia dell'operazione ai fini dell'Iva nel caso in cui l'imposta non sia indicata in fattura).

Di grande interesse è anche la possibilità di inviare in maniera aggregata i dati delle fatture che vengono cumulativamente registrare in contabilità tramite il documento riepilogativo (in precedenza, sebbene fosse utilizzato il documento riepilogativo, comunque le fatture dovevano essere oggetto di invio separato, rendendo di fatto inefficace ogni semplificazione legata alla registrazione aggregata).

Nel provvedimento attuativo vengono richiesti, in relazione ad ogni documento riepilogativo, i seguenti dati:

- per le fatture emesse vanno indicati il numero e la data del documento riepilogativo, la partita Iva del cedente/prestatore, la base imponibile, l'aliquota Iva applicata e l'imposta ovvero, ove l'operazione non comporti l'annotazione dell'imposta nel documento, la tipologia dell'operazione.
- per le fatture ricevute, i dati da comunicare sono il numero e la data di registrazione del documento riepilogativo, la partita Iva del cessionario/committente, la base imponibile, l'aliquota Iva applicata e l'imposta ovvero, ove l'operazione non comporti l'annotazione dell'imposta nel documento, la tipologia dell'operazione.

Come chiarito dall'Agenzia delle entrate durante gli incontri con la stampa specializzata, l'importo di 300 euro (limite entro il quale ogni fattura può confluire nel documento riepilogativo) deve intendersi comprensivo dell'Iva addebitata nella fattura.

CREDITI COMMERCIALI VERSO LA P.A.: RIDOTTA A 5.000 EURO LA SOGLIA

Ai sensi dell'articolo 48-bis, D.P.R. 602/1973 le P.A. e le società a prevalente partecipazione pubblica, prima di effettuare i pagamenti di importo superiore a 5.000 euro, verificano che il beneficiario non risulti inadempiente al versamento di importi dovuti a seguito della notifica di cartelle di pagamento.

L'articolo 1, commi 986-987 della Legge di Bilancio 2018 ha disposto dallo scorso 1° marzo 2018 la riduzione della soglia di verifica del debito da 10.000 euro a 5.000 euro al fine di effettuare liberamente il pagamento da parte della P.A.: nel caso in cui il fornitore della P.A. non abbia versato cartelle di pagamento, il credito sarà pignorato dall'agente della riscossione.

La verifica della presenza di inadempimenti del fornitore da parte della Pubblica Amministrazione

L'inadempimento del beneficiario delle somme dovute dalla P.A. o società a prevalente partecipazione pubblica si manifesta qualora risulti notificata una cartella di pagamento, non pagata, per la quale non è stata richiesta e accordata la dilazione del pagamento ovvero per la quale non vi è la sospensione della riscossione.

L'inadempimento si manifesta qualora il fornitore abbia ricevuto cartelle di pagamento per le quali non ha effettuato il pagamento o richiesto la dilazione entro 60 giorni dalla data di notifica. Non si è in presenza di una cartella per la quale è scaduto il termine di pagamento nei casi di rateazione: in tale ipotesi non trova applicazione l'articolo 48-bis, D.P.R. 602/1973 per carenza del presupposto relativo all'inadempimento. Diverso è il caso in cui il piano di dilazione preveda il mancato pagamento di 5 rate mensili anche non consecutive: in tal caso la cartella di pagamento risulta scaduta.

Il servizio Verifica Inadempimenti disponibile sul sito web dell'Agenzia delle entrate-Riscossione consente alle P.A. di ottemperare all'obbligo stabilito dall'articolo 48-bis, D.P.R. 602/1973 di verificare, prima di effettuare un pagamento di importo superiore a 5.000 euro, se il beneficiario è inadempiente all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento e, in caso affermativo, di segnalare la circostanza all'Agenzia delle entrate-Riscossione, ai fini dell'esercizio dell'attività di riscossione delle somme iscritte a ruolo.

La circolare n. 29/2009 del Mef chiarisce che la P.A., salvo casi eccezionali e contingenti, deve effettuare la verifica dell'inadempimento del beneficiario a ridosso dell'emissione del mandato di pagamento (quindi, non alla data di scadenza del pagamento della fattura). È importante sottolineare che nel caso in cui un unico mandato di pagamento sia relativo a varie fatture di importo unitario inferiore alla soglia di 5.000 euro, la P.A. non è tenuta ad effettuare la verifica presso l'Agenzia delle entrate-Riscossione.

Nel caso di presenza di inadempimento da parte del fornitore, la P.A. / la società a prevalente partecipazione pubblica sospende per 60 giorni il pagamento al beneficiario (fino a concorrenza del debito comunicato dall'Agente della riscossione, mentre l'eventuale eccedenza viene corrisposta): in questo arco temporale verrà notificato l'atto di pignoramento del credito ai sensi dell'articolo 72-bis, D.P.R. 602/1973.

Il periodo di sospensione è stato aumentato da 30 giorni a 60 giorni: se prima della notifica dell'atto di pignoramento del credito il beneficiario effettua il pagamento delle somme iscritte a ruolo o delle rate scadute che hanno fatto decadere il piano di dilazione determinando il venire meno dell'inadempimento, ne viene data comunicazione all'ente debitore di modo da "svincolare" il pagamento integrale di quanto dovuto.

La richiesta della certificazione del credito sulla Piattaforma del Crediti Commerciali

L'articolo 7-bis, D.L. 35/2013 prevede che siano puntualmente rilevate sulla piattaforma per la certificazione dei crediti:

- l'invio della fattura da parte del creditore;
- la ricezione della fattura da parte della P.A.;
- la contabilizzazione della fattura da parte della P.A.;
- la comunicazione dei debiti scaduti da parte dell'ente debitore entro il giorno 15 del mese successivo alla data di pagamento;
- il pagamento della fattura da parte della P.A.

Il processo di certificazione istituito da alcuni anni per i crediti vantati dai fornitori verso gli enti pubblici avviene per il tramite di una piattaforma elettronica predisposta dalla Ragioneria Generale dello Stato.

I creditori possono verificare il puntuale adempimento delle fasi del processo delle fatture relative a crediti certi, liquidi ed esigibili, fino alla data di pagamento che spesso non è conosciuta dai fornitori.

La piattaforma per la certificazione dei crediti (<http://crediticommerciali.mef.gov.it/CreditiCommerciali/home.xhtml>) ha reso trasparente l'intero ciclo di vita dei crediti commerciali per i quali è stata emessa fattura o richiesta equivalente di pagamento.

L'istanza di certificazione del credito commerciale può essere presentata da società, impresa individuale o persona fisica che vanti un credito non prescritto, certo, liquido ed esigibile, scaturente da un contratto avente ad oggetto somministrazioni, forniture ed appalti nei confronti di una P.A..

COMPILAZIONE MODELLI INTRASTAT 2018: LE NUOVE ISTRUZIONI

Vengono corrette le istruzioni alla compilazione dei modelli Intrastat al fine di recepire le importanti semplificazioni introdotte lo scorso anno.

Con la Determinazione congiunta Agenzia delle entrate e Agenzia delle dogane n. 13799 dell'8 febbraio 2018 vengono corrette le istruzioni alla compilazione dei modelli Intrastat al fine di recepire le importanti semplificazioni introdotte lo scorso anno con il Provvedimento dell'Agenzia delle entrate n. 194409 del 25 settembre 2017, in attuazione dell'articolo 50, comma 6, terzo periodo, D.L. 331/1993.

La finalità di tale provvedimento, come già ricordato in precedenti informative, è quella di semplificare l'attuale disciplina evitando duplicazioni di adempimenti e riducendo la platea dei soggetti obbligati alla trasmissione degli elenchi nonché i dati da tramettere, pur nel rispetto degli obblighi informativi richiesti in sede comunitaria.

Relativamente alla decorrenza di tali semplificazioni, le stesse si applicano agli elenchi riepilogativi i cui periodi di riferimento decorrono dal 1° gennaio 2018 e quindi già a partire dalla scadenza dello scorso 26 febbraio 2018 (in quanto il giorno 25 cadeva di domenica) per quanto riguarda gli adempimenti mensili e da quella del prossimo 25 aprile 2018 per gli elenchi con periodicità trimestrale.

Andiamo quindi di seguito ad esaminare più nel dettaglio le semplificazioni disposte dal citato Provvedimento del 25.09.2017 in virtù della loro trasposizione nelle nuove istruzioni per la compilazione dei modelli approvate con la determinazione dello scorso 8 febbraio.

Gli acquisti di beni e di servizi (modelli INTRA 2-bis e INTRA 2-quater)

Gli elenchi riepilogativi relativi agli acquisti di beni (modello INTRA 2-bis) e agli acquisti di servizi (modello INTRA 2-quater) sono stati mantenuti solo per adempiere a finalità statistiche. Oltre a questa semplificazione, che consiste nella riduzione dei dati da comunicare, sono state innalzate le soglie che determinano la sussistenza dell'obbligo, riducendo così il numero dei soggetti tenuti all'adempimento. Da ciò ne è conseguita l'eliminazione dell'obbligo di trasmettere gli elenchi relativi agli acquisti intracomunitari di beni e servizi con cadenza trimestrale mentre è stato mantenuto l'obbligo di trasmettere gli elenchi riepilogativi degli acquisti intracomunitari di beni e di servizi con cadenza mensile.

In particolare:

- il modello INTRA 2-bis relativo all'acquisto di beni deve essere trasmesso all'Agenzia delle dogane con periodicità mensile, con l'indicazione dei soli dati statistici, nel caso in cui in almeno uno dei quattro trimestri precedenti siano stati effettuati acquisti intracomunitari per un ammontare uguale o superiore a 200.000 euro (precedente soglia 50.000 euro);
- il modello INTRA 2-quater relativo agli acquisti di servizi deve essere trasmesso all'Agenzia delle dogane con cadenza mensile, con l'indicazione dei soli dati statistici, da parte dei soggetti passivi che almeno in uno dei quattro trimestri precedenti hanno realizzato un ammontare di tali acquisti uguale o superiore a 100.000 euro (precedente soglia 50.000 euro).

Oltre alla modifica delle soglie per la sussistenza di tale obbligo, vengono anche modificati i criteri in base ai quali determinare la periodicità di trasmissione degli elenchi (aspetto che si analizza in seguito posto che gli stessi riguardano anche le cessioni e le prestazioni rese).

Infine, per i soggetti passivi che non superano le anzidette soglie, la trasmissione degli elenchi è facoltativa in quanto per tali soggetti i dati di rilevanza statistica sono desunti dall'Agenzia delle entrate dallo Spesometro (obbligo di comunicazione dati fatture previsto dall'articolo 21, D.L. 78/2010) oppure da coloro che hanno optato per il regime delle fatture elettroniche previsto dall'articolo 1, D.Lgs. 127/2015.

Le cessioni intracomunitarie di beni (modello INTRA 1-bis)

Con riferimento agli elenchi relativi alle cessioni intracomunitarie di beni (modello INTRA 1-bis) trasmessi dai soggetti tenuti a presentare gli elenchi con cadenza mensile, vengono previste semplificazioni per quanto attiene alla comunicazione dei dati statistici.

La semplificazione consiste quindi nel rendere facoltativa l'indicazione dei dati di rilevanza statistica da parte dei

soggetti che non hanno realizzato in nessuno dei quattro trimestri precedenti cessioni intracomunitarie di beni per un ammontare totale trimestrale uguale o superiore a 100.000 euro. Al di sotto di tale soglia viene meno l'obbligo di comunicare dati statistici mentre rimane invariato il precedente obbligo di segnalazione dei dati fiscali parametrato alla soglia dei 50.000 euro.

I servizi intracomunitari resi (MODELLO INTRA 1-quater)

Nonostante l'attuale versione dell'articolo 50, comma 6, D.L. 331/1993 non preveda più tale adempimento, per ragioni di compatibilità comunitaria con l'articolo 262 della Direttiva 2006/112/CE, le istruzioni prevedono ancora l'obbligo di trasmissione dell'elenco dei servizi intracomunitari resi (modello INTRA 1-quater). Detto modello va trasmesso a cadenza mensile da parte dei soggetti che hanno realizzato un ammontare di operazioni intracomunitarie attive superiore a 50.000 euro, e trimestralmente se l'ammontare delle operazioni effettuate non supera tale soglia. Analogamente a quanto già previsto in precedenza, i dati da comunicare sono solo quelli con valenza fiscale. Di fatto nessuna modifica ha interessato tale modello, se non per la semplificazione riguardante il campo "Codice servizio" di cui diremo in seguito.

Nuovi criteri per verificare il superamento delle "soglie"

Come già anticipato in precedenza, dal 2018 la verifica in ordine al superamento della soglia deve effettuarsi distintamente per ogni categoria di operazioni in quanto le soglie operano in ogni caso in maniera indipendente, con la conseguenza che il superamento della soglia per una singola categoria non incide sulla periodicità relativa alle altre categorie di operazioni.

Ancorché tale aspetto non sia ancora stato chiarito dall'Agenzia delle entrate, al fine di prevedere un criterio unitario per tutti i modelli, si ritiene lo stesso debba riguardare tutte le soglie:

- sia quelle nuove, individuate per la trasmissione degli elenchi riepilogativi degli acquisti intracomunitari di beni e per gli elenchi riepilogativi dei servizi ricevuti;
- sia quelle già previste per determinare la periodicità di trasmissione degli elenchi delle cessioni intracomunitarie e dei servizi intracomunitari resi.

Dovrebbero quindi ritenersi superate le precedenti regole (si veda l'articolo 2, D.M. 22 febbraio 2010) in base alle quali la periodicità di presentazione poteva essere diversa per gli elenchi delle operazioni rese, da un lato, e per quelli delle operazioni ricevute dall'altro.

Servizi resi e ricevuti: ridotti i numeri del "Codice servizio"

L'ultima semplificazione introdotta riguarda gli elenchi relativi alle prestazioni di servizi intracomunitari, sia resi sia ricevuti e in particolare le modalità di indicazione, nell'apposita colonna "Codice servizio", della tipologia del servizio reso o ricevuto, desumibile dalla tabella di classificazione CPA 2008.

A partire dagli elenchi riferiti a periodi decorrenti dal mese di gennaio 2018 si potrà indicare la tipologia del servizio reso o ricevuto con riferimento non più al 6° bensì al 5° livello della citata tabella di classificazione dei prodotti associati all'attività (CPA) con una riduzione di circa il 50% dei codici da selezionare (la tabella è pubblicata nella sezione dedicata all'Intrastat del sito dell'Agenzia delle dogane).

Dal tenore delle istruzioni si evince che avvalersi di tale semplificazione costituisce per gli operatori una facoltà, e dunque può ritenersi corretto anche indicare nella colonna "codice servizio" lo stesso codice a 6 cifre già in precedenza utilizzato.

Infine, è previsto che la misura verrà accompagnata dall'introduzione di un motore di ricerca e di forme di assistenza più mirata per la ricerca dei codici corretti: infatti, mentre per la classificazione dei beni, la corretta tipologia da indicare nei modelli può essere facilmente identificata avvalendosi di una apposita funzione di ricerca predisposta nel sistema AIDA, ciò non è ancora stato previsto per individuare la classificazione dei servizi. È auspicabile quindi che tale facilitazione sia introdotta al più presto.

SCIoglimento della società semplice senza tassazione in capo ai soci

La DRE del Piemonte ha recentemente confermato il trattamento di favore che l'ordinamento tributario attribuisce alle società semplici.

La DRE del Piemonte ha recentemente confermato il trattamento di favore che l'ordinamento tributario attribuisce alle società semplici: in particolare, con la risposta all'interpello 901-526/2017 viene confermato che nel caso di assegnazione ai soci di immobili (così come nel caso di cessione a terzi di questi immobili e attribuzione del ricavato ai soci), i soci non scontano alcuna tassazione.

Si tratta di una posizione di sicuro interesse che pone la società semplice quale soggetto giuridico fiscalmente privilegiato quando lo scopo sociale è la detenzione del bene.

Se infatti la medesima operazione fosse posta in essere da una società commerciale (di persone o di capitali) vi sarebbe infatti un interessamento fiscale della società (l'operazione risulterebbe infatti tendenzialmente plusvalente), quanto dei soci (occorrerebbe verificare, in particolare, che l'attribuzione delle somme non possa generare tassazione in capo a questi ultimi).

Il trattamento della società semplice

La società semplice è un tipo societario che prevede una tassazione assimilata a quella della persona fisica; rispetto alle società commerciali che realizzano reddito d'impresa in relazione ad ogni provento conseguito, nella società semplice il reddito prodotto è qualificabile in base alla specifica tipologia del provento conseguito.

Per quanto in questa sede interessa, quando viene ceduto un fabbricato, la società semplice applica, al pari della persona fisica, l'articolo 67, Tuir: in particolare, questo porta ad affermare che, se detto immobile è posseduto da più di 5 anni, l'eventuale plusvalenza realizzata non viene tassata.

Il tema delicato era quello dell'arricchimento del socio e dell'eventuale conseguente imponibilità.

Si poneva il dubbio, infatti, circa l'eventuale tassazione delle somme attribuite ai soci (quando il prezzo della vendita sia a questi distribuito, come spesso accade): su questo punto, qualche anno addietro, si era espressa la DRE della Lombardia con la nota 904-91/2013 affermando, di fatto, che essendo detassata la società e poiché i soci conseguono la medesima tipologia reddituale realizzata dalla società, anche i soci devono intendersi detassati circa le somme a questi attribuite derivanti dalla cessione dell'immobile.

Tale posizione viene confermata dalla nota DRE Piemonte in commento.

In quest'ultima, comunque, si ottiene anche la conferma circa la detassazione nel caso di attribuzione diretta ai soci dell'immobile in sede di scioglimento della società: la DRE Piemonte chiarisce che, se la società semplice detiene immobili (diversi dalle aree fabbricabili) da più di 5 anni, non essendo imputati ai soci i redditi per trasparenza (perché non tassati), così i soci non sono tenuti a dichiarare il reddito ottenuto in sede di recesso o di liquidazione della società.

Quindi, qualora tali beni fossero assegnati ai soci stessi, non essendovi prelievo in capo alla società, così non vi è tassazione in capo ai soci.

Società semplice - Trasferimento di immobile posseduto da più di 5 anni

	Tassazione in capo alla società	Tassazione in capo al socio
Cessione a terzi di immobile e attribuzione delle somme ai soci	Nessun reddito	Nessun reddito
Assegnazione ai soci dell'immobile in sede di recesso/liquidazione	Nessun reddito	Nessun reddito

MANUTENZIONI SU FABBRICATI A DESTINAZIONE ABITATIVA

Sulle prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali, è prevista l'applicazione dell'Iva ridotta al 10%.

Le cessioni di beni, relativamente a tali prestazioni, sono, invece, assoggettabili ad aliquota Iva ridotta solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto.

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

Ad introdurre l'applicazione di una aliquota agevolata ha pensato il Legislatore che con la Finanziaria per l'anno 2000, articolo 7, comma 1, lettera b), L. 488/1999, ha previsto l'applicabilità dell'aliquota Iva ridotta del 10% per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a) e b), L. 457/1978, purché eseguiti su immobili a prevalente destinazione abitativa privata.

L'agevolazione, dopo essere stata prorogata di anno in anno fino al 31 dicembre 2010, è stata definitivamente prevista a regime con la L. 131/2009.

Chiaramente nella determinazione della agevolazione occorre tener conto della prestazione complessivamente intesa e quindi anche delle materie prime, semilavorati e beni finiti forniti ed utilizzati dalle aziende che eseguono il lavoro. Tuttavia, sull'argomento, è intervenuta l'Agenzia delle entrate che con propria circolare n. 71/E/2000, ha chiarito che all'applicazione dell'aliquota agevolata sulla fornitura di beni fanno eccezione i beni aventi valore significativo (beni significativi) individuati da apposito decreto del Ministero delle finanze datato 29 dicembre 1999. Di seguito si ripercorrerà la normativa e i passi da seguire per la corretta fatturazione di tali tipologie di prestazioni.

Manutenzioni ordinarie

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli relativi alla riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, in particolare sono considerati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, opere di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
- riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
- rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
- rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
- rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;
- sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni;
- riparazione recinzioni;
- sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
- sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso;
- adeguamento degli impianti elettrici e di riscaldamento;
- rifacimento di parte delle strutture portanti dei pavimenti e dei rivestimenti;
- installazione di ascensori e scale di sicurezza;
- sostituzione di serramenti interni ed esterni;
- interventi sulle parti lignee esterne e realizzazione di poggiate aricchenti la facciata;
- demolizione di tramezzature e realizzazione di nuove mura divisorie;
- chiusura di vani porta esistenti con apertura di nuovi vani;
- spostamento della cucina in altro locale, creazione di un nuovo bagno e spostamento del bagno preesistente;

FT 7/10

- posa in opera di nuovi impianti e rivestimenti;
- sostituzione delle funi degli ascensori e dei pannelli per adeguamento alle norme di legge;
- sostituzione della centralina e delle sonde per la regolazione automatica del calore distribuito dalla centrale termica;
- riparazione di perdite d'acqua delle condotte in pressione dell'impianto condominiale;
- lavori di scavo e ripristino del piano cortile e posa in opera di tubi per il trasferimento del contatore dell'acqua potabile;
- sostituzione del manto di tegole;
- rifacimento dell'impermeabilizzazione e del piano piastrellato;
- impermeabilizzazione delle grondaie del tetto;
- verniciatura dei parapetti in metallo dei balconi.

Manutenzione straordinaria

Sono opere di manutenzione straordinaria quelle necessarie a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché a realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche di destinazione d'uso dell'immobile. In particolare si intendono a carattere straordinario, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli interventi di:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza;
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici;
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- rifacimento di scale e rampe;
- interventi finalizzati al risparmio energetico;
- recinzione dell'area privata (realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate);
- costruzione di scale interne;
- demolizione e rifacimento dei canali di grondaia e pluviali in lamiera con nuovi elementi di rame e nuove installazioni;
- sostituzione dei cancelletti di ingresso carraio e pedonabile con altri aventi caratteristiche e colori diversi;
- realizzazione di un marciapiede su suolo privato con posa di nuova pavimentazione;
- installazione di un nuovo impianto di condizionamento con unità refrigerante esterna e unità ventilanti interne pensili;
- sostituzione della caldaia esistente ed installazione di un nuovo bollitore per acqua sanitaria;
- modifica dell'impianto idrico con sostituzione e nuovo posizionamento dell'autoclave;
- interventi di adeguamento degli impianti alle norme antincendio;
- apertura di lucernari di mansarde, senza modifica della destinazione d'uso;
- demolizione e ricostruzione di tramezzi e solai;
- costruzione o rifacimento totale di sistemazioni esterne;
- installazione di un ascensore.

Fabbricati a prevalente destinazione abitativa

Sono considerati fabbricati a prevalente destinazione abitativa:

- le unità immobiliari classate nella categoria A, con l'esclusione dell'A10, indipendentemente dall'utilizzo dell'immobile (comprese le unità pertinenziali all'immobile abitativo);
- gli edifici che abbiano oltre il 50% della superficie dei piani sopra terra destinati ad abitazione privata.

Beni significativi

I beni definiti significativi, così come tassativamente elencati dal D.M. 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.

Secondo le indicazioni dell'Amministrazione finanziaria a tali beni, data la presunzione di rilevanza del valore rispetto alla prestazione, l'Iva si applica con aliquota ridotta ma solo fino a concorrenza del valore della prestazione stessa al netto del valore dei beni, ovvero solo sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi.

Il limite sul quale diviene applicabile l'aliquota ridotta si determina cioè sottraendo dall'importo complessivo della prestazione, rappresentato dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, il valore dei beni significativi:

Limite applicabilità aliquota ridotta 10%

Corrispettivo dovuto al committente – Valore dei beni significativi

L'Iva con aliquota agevolata non trova in ogni caso applicazione:

- ai materiali o ai beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori;
- ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal committente;
- alle prestazioni professionali, anche se effettuate nell'ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio;
- alle prestazioni di servizi resi in esecuzione di subappalti alla ditta esecutrice dei lavori.

In tutti questi casi la fatturazione dei beni dovrà avvenire con l'aliquota Iva ordinaria del 22% alla ditta principale che, successivamente, fatturerà la prestazione al committente con l'Iva al 10%, sempre che ricorrano i presupposti.

Secondo il dettato della circolare n. 98/E/2000 se l'intervento comprende più manutenzioni e solo per alcune è previsto l'impiego di beni significativi, per il calcolo della quota non agevolata, il valore della prestazione va assunto complessivamente quando il contratto è unico.

Novità Legge di Bilancio 2018

La L. 205/2017 (Legge di Bilancio per il 2018) ha introdotto all'articolo 1, comma 19, opportuni chiarimenti sull'aliquota Iva agevolata applicabile ai beni significativi nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre se realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata come innanzi definiti.

Si tratta di una interpretazione autentica dei già citati articolo 7, comma 1, lettera b), L. 488/1999 e D.M. 29 dicembre 1999 e che in buona parte recepisce i chiarimenti già forniti sul punto dall'Amministrazione finanziaria.

Secondo l'interpretazione autentica fornita dal Legislatore la determinazione dei beni significativi deve essere effettuata:

- avendo riguardo all'accordo contrattuale tra le parti;
- sulla base dell'autonomia funzionale delle parti staccate rispetto al manufatto principale come individuato nel D.M. 29 dicembre 1999;
- tenendo conto solo di tutti gli oneri che concorrono alla produzione dei beni stessi (materie prime e manodopera impiegata per la produzione).

In merito all'aspetto contrattuale il legislatore ha chiarito che non rileva la circostanza che il contratto sia riconducibile all'appalto o alla prestazione d'opera, ciò che interessa è che la prestazione abbia ad oggetto la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Allo stesso tempo risulta confermato che la base imponibile Iva deve essere costituita dall'ammontare dei corrispettivi dovuti al cedente o al prestatore secondo le condizioni contrattuali e che quale valore dei beni significativi deve essere assunto quello risultante dall'accordo contrattuale stipulato dalle parti nell'esercizio della loro autonomia privata.

Va inoltre sottolineato che il valore della prestazione come risultante dall'accordo contrattuale stipulato dalle parti

deve tenere conto di tutti gli oneri che concorrono alla produzione dei beni e quindi anche delle materie prime oltre che della manodopera impiegata.

In ogni caso il valore dei beni significativi non può essere inferiore:

- al relativo prezzo di acquisto, laddove il prestatore non sia anche il produttore;
- al prezzo di acquisto dei beni/materie prime nonché della manodopera diretta necessari alla produzione dei beni stessi.

Si esclude quindi l'obbligo di ricarico sulla rivendita dei beni significativi da parte del fornitore.

Decorrenza

La decorrenza della interpretazione autentica, fatti salvi comportamenti difformi tenuti fino a tale data, è il 1° gennaio 2018 data di entrata in vigore della Legge di Bilancio 2018. Pertanto, nessuna sanzione, ma anche nessun rimborso, spetterà ai contribuenti per i comportamenti tenuti nel passato.

L'Ufficio Fiscale Tributario rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e con l'occasione porge distinti saluti.

Il Direttore
Lorenzo Bossi

