



Berta, Nembrini, Colombini e Associati

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

AI CLIENTI

LORO SEDI

Circolare n. 9 del 15/03/2018

Dott. Giorgio Berta
Rag. Mirella Nembrini
Rag. Sergio Colombini

Dott. Antonio Aldeghi
Dott.ssa Marina Asperti
Rag. Donato Belloni
Dott. Alessandro Bianchi
Dott.ssa Valentina Bonomi
Dott. Valerio Chignoli
Dott. Enzo Colleoni
Dott.ssa Elisa Dentella
Dott.ssa Sabrina Durante
Dott. Nicola Fiameni
Dott.ssa Eleonora Fornari
Dott.ssa Francesca Ghezzi
Dott.ssa Elisa Marcandalli
Dott. Massimo Medici
Dott. Andrea Medolago
Dott.ssa Margherita Molinari
Dott. Luigi Nespoli
Dott.ssa Sara Nicoli
Dott. Franco Patti
Dott. Riccardo Rapelli
Dott. Massimo Restivo
Dott.ssa Laura Santini
Dott.ssa Clara Sterli
Dott. Guido Tisi
Dott. Federico Vicari
Dott. Massimo Zanardi

Dott.ssa Silvia Belotti
Dott.ssa Maria de Rosa Diaz
Dott.ssa Jessica Gambirasio
Dott.ssa Silvia Gibillini
Dott.ssa Alessandra Iemmi
Dott. Denis Rota
Dott.ssa Marilena Rota
Dott.ssa Simona Vavassori

- 1) Le news di marzo
- 2) Aliquote contributive INPS 2018 per artigiani/commercianti
- 3) Aggiornamento del documento programmatico sulla sicurezza (D.P.S.)
- 4) Crediti commerciali verso PA: ridotta la soglia per la sospensione dei pagamenti in presenza di ruoli scaduti
- 5) Chiarimenti sulle manutenzioni su fabbricati a destinazione abitativa

1) Le news di marzo

Credito di imposta ricerca e sviluppo: Definiti i criteri di individuazione delle attività ammissibili nel settore dei programmi informatici

In base al “Manuale di Frascati” dell’Ocse che rappresenta la base interpretativa di riferimento del credito di imposta per la ricerca e lo sviluppo, le attività di sviluppo di un *software* devono essere di tipo incrementale, nell’ambito delle attività di sviluppo sperimentale. Inoltre, l’esecuzione dello sviluppo di un software “*deve dipendere da un progresso scientifico e/o tecnologico e lo scopo del progetto deve essere la risoluzione di un problema scientifico o tecnologico su base sistematica*”.

In sintesi, non può essere classificato come ammissibile il progetto che si limita ad arricchire o potenziare un programma o un sistema già esistente; tale riconoscimento, infatti, si può avere soltanto in presenza di un progresso scientifico o tecnologico, che si traduce concretamente nell’incremento della conoscenza. La circolare specifica che l’utilizzo del *software* per una nuova applicazione o per un nuovo scopo non costituisce automaticamente un incremento scientifico o tecnologico.

Studio BNC | Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili - Revisori Legali - Consulenti del Lavoro

Bergamo Via G.Mazzini, 4 | 24128 Bergamo | T +39 035 2286999 | F +39 035 216380

Grumello del Monte Via Martiri della Libertà, 12 | 24064 Grumello del Monte (BG) | T +39 035 832026 | F +39 035 4420936

Treviglio Viale Alcide De Gasperi, 14 scala G | 24047 Treviglio (BG) | T +39 0363 419330 | F +39 0363 594558

Codice Fiscale e P.IVA 02210110165 | info@studiobnc.it

studiobnc.it

STUDIO INTEGRATO
ACB GROUP

Split Payment: Efficacia temporale dell'applicazione del meccanismo della scissione dei pagamenti

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha chiarito che la disciplina dello *split payment* ha effetto dalla data di inclusione del soggetto nell'elenco e della pubblicazione dell'elenco sul sito del Dipartimento delle Finanze. In considerazione della necessità di monitorare e aggiornare costantemente gli elenchi, che ora riportano anche la data di inclusione dei contribuenti soggetti allo *split payment*, agli stessi è attribuita efficacia costitutiva.

Piani individuali di risparmio (PIR): Chiarimenti sul regime di non imponibilità dei redditi di capitale e diversi di natura finanziaria

L'Agenzia delle entrate ha commentato le norme che hanno introdotto nell'ordinamento un regime di non imponibilità dei redditi di capitale e diversi di natura finanziaria derivanti da determinati investimenti, operati tramite piani individuali di risparmio a lungo termine che rispettino le caratteristiche espressamente richieste (vincoli e divieti di investimento), nonché un regime di non imponibilità ai fini dell'imposta di successione. Il particolare regime di non imposizione previsto per i PIR si applica in capo alle persone fisiche fiscalmente residenti in Italia che conseguono redditi di natura finanziaria al di fuori dell'esercizio di un'attività di impresa commerciale, relativamente ad investimenti detenuti, per almeno cinque anni, nell'ambito di un piano individuale di risparmio appositamente costituito presso un intermediario abilitato. Nell'ambito del PIR non sono soggetti ad imposizione i redditi di capitale e i redditi diversi di natura finanziaria: il piano di risparmio si costituisce con la destinazione di somme o valori, allo scopo di effettuare investimenti. L'importo investito non può superare complessivamente il valore di 150.000 euro, con un limite, per ciascun anno solare, di 30.000 euro.

Obbligo di presentazione del Modello EAS entro il 3 aprile 2018

Gli enti non commerciali di tipo associativo (e in ambito sportivo, anche le società di capitali sportive dilettantistiche senza scopo di lucro) che hanno subito variazioni rispetto ai dati comunicati nel precedente modello EAS, dovranno effettuare le opportune verifiche al fine di ottemperare all'obbligo di ripresentazione del medesimo entro il prossimo 3 aprile 2018.

La presentazione del modello EAS costituisce un adempimento "*una tantum*" da effettuarsi entro 60 giorni dalla costituzione dell'ente, e va ripresentato unicamente in caso di variazione di talune informazioni fornite nel modello inviato precedentemente. La comunicazione delle variazioni dovrà essere effettuata attraverso ripresentazione telematica del modello EAS comunicando le variazioni rilevanti intervenute nel corso dell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2017.

Presentazione del modello nel caso di perdita di requisiti → Nei casi in cui l'ente verifichi il venir meno dei requisiti che gli consentono di godere delle agevolazioni fiscali, esso dovrà presentare il modello entro sessanta giorni a decorrere da quello in cui tale perdita si è verificata, compilando l'apposita sezione del modello denominata "Perdita dei requisiti".

Credito alle PMI: Accordo ABI – Confindustria per il credito e per la valorizzazione delle nuove figure di garanzia

È stato firmato tra ABI e Confindustria un accordo che introduce nel nostro ordinamento la possibilità che il contratto di finanziamento tra banca e impresa possa essere garantito dal

trasferimento in favore del creditore, in caso di inadempimento del debitore, della proprietà di un immobile posto a garanzia dello stesso. L'accordo ha validità fino al 31 dicembre 2019: le banche che intendono dare seguito a tale accordo lo comunicano all'Associazione Bancaria Italiana e ne danno comunicazione sul proprio sito web specificandone la data di avvio dell'operatività.

Depositi fiscali: approvati i modelli per la costruzione della garanzia alternativa al pagamento dell'IVA

L'Agenzia delle entrate ha approvato i modelli per la costituzione della garanzia richiesta, nei casi in cui è possibile immettere in consumo da un deposito fiscale, o estrarre da un deposito di un destinatario registrato, benzina e gasolio per autotrazione senza il versamento dell'imposta sul valore aggiunto. La benzina o il gasolio destinati a essere utilizzati come carburanti per motori, introdotti in un deposito fiscale o in un deposito di un destinatario registrato, possono essere immessi in consumo o estratti versando l'iva mediante modello F24, senza possibilità di compensazione (con l'obbligo, peraltro, di indicare i riferimenti del versamento nel documento di accompagnamento). Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 13 febbraio 2018 è stata definita la modalità con cui va prestata la garanzia, previa accettazione del beneficiario, al fine di non corrispondere l'imposta sul valore aggiunto. L'Agenzia delle entrate ha approvato con il provvedimento n. 47927 del 1° marzo 2018 i modelli da utilizzare per la costituzione della garanzia. La garanzia deve essere: prestata a favore del competente ufficio dell'Agenzia delle entrate per l'importo corrispondente all'iva dovuta e per la durata di 12 mesi dalla data di estrazione; accettata dall'Agenzia delle entrate e comunicata al gestore del deposito.

2) Aliquote contributive INPS 2018 per artigiani/commercianti

Con la circolare n. 27 del 12 febbraio 2018 l'Istituto Nazionale di Previdenza ha chiarito quali debbano essere, a far data dal 1° gennaio 2018, le aliquote contributive per gli artigiani e commercianti.

Artigiani e commercianti

L'articolo 24, comma 22, D.L. 201/2011 ha stabilito che dal 1° gennaio 2012 le aliquote contributive pensionistiche dei lavoratori artigiani e commercianti iscritti alle gestioni autonome dell'Inps vengano annualmente incrementate prima di 1,3 punti percentuali e successivamente di 0,45 punti percentuali fino a raggiungere il 24,00%.

Applicando tali indicazioni risulta che per il 2018 le aliquote contributive artigiani e commercianti sono giunte al valore massimo indicato dall'Istituto e risultano oggi pari al 24,00%.

Per i soli iscritti alla gestione commercianti, alla aliquota del 24,00% vanno aggiunti 0,09 punti percentuali a titolo di indennizzo per la cessazione definitiva dell'attività commerciale. Vigè la riduzione del 3% rispetto alle aliquote ordinarie per i coadiuvanti/coadiutori di età inferiore ai 21 anni (la riduzione contributiva si applica fino a tutto il mese in cui il soggetto interessato compie i 21 anni).

Le percentuali si rendono applicabili in primis sul minimale ovvero sul reddito minimo annuo da prendere in considerazione ai fini del calcolo del contributo Ivs dovuto dagli artigiani e commercianti. Va ricordato che per l'anno 2018 il massimale di reddito annuo entro il quale sono dovuti i contributi Ivs è pari a 77.717,00 euro per i soggetti con anzianità di iscrizione anteriore al 1° gennaio 1996 e pari a 101.427,00 euro per gli altri. Tale massimale non è frazionabile in ragione mensile.

Il contributo minimale per il 2018 risulta essere:

	Artigiani	Commercianti
Tutti i soggetti esclusi i coadiuvanti/coadiutori di età non superiore ai 21 anni	3.777,84 (3.770,40 IVS + 7,44 maternità)	3.791,98 (3.784,54 IVS + 7,44 maternità)
Coadiuvanti/coadiutori di età non superiore ai 21 anni	3.306,54 (3.299,10 IVS + 7,44 maternità)	3.320,68 (3.313,24 IVS + 7,44 maternità)

Il contributo 2018 è dovuto sulla totalità dei redditi d'impresa prodotti nel 2018, in particolare per la quota eccedente il minimale di 15.710,00 euro in base alla seguente ripartizione:

	scaglione di reddito	Artigiani	Commercianti
Tutti i soggetti esclusi i coadiuvanti/coadiutori di età non superiore ai 21 anni	fino a 46.630,00	24,00 %	24,09 %
	da 46.630,00	25,00 %	25,09 %
Coadiuvanti/coadiutori di età non superiore ai 21 anni	fino a 46.630,00	21,00 %	21,09 %
	da 46.630,00	22,00 %	22,09 %

Altra riduzione è prevista nella misura del 50% dei contributi dovuti dagli artigiani e commercianti con più di sessantacinque anni di età già pensionati presso le gestioni dell'Inps.

Casi particolari

⇒ Imprese con collaboratori

Se il titolare dell'impresa si avvale di familiari collaboratori, i contributi eccedenti il minimale devono essere determinati:

Imprese familiari legalmente costituite	sia i contributi per il titolare, sia quelli per i collaboratori debbono essere calcolati tenendo conto della quota di reddito denunciata da ciascuno ai fini fiscali
--	---

Aziende non costituite in imprese familiari	il titolare può attribuire a ciascun collaboratore una quota del reddito denunciato ai fini fiscali; in ogni caso, il totale dei redditi attribuiti ai collaboratori non può superare il 49% del reddito globale dell'impresa; i contributi per il titolare e per i collaboratori debbono essere calcolati tenendo conto della quota di reddito attribuita a ciascuno di essi.
--	--

Affittacamere

Gli affittacamere non sono soggetti all'osservanza del minimale annuo di reddito, di conseguenza gli stessi sono tenuti al solo versamento dei contributi a percentuale IVS calcolati sull'effettivo reddito, maggiorati dell'importo della contribuzione, dovuta per le prestazioni di maternità, pari a 0,62 euro mensili.

Regime forfettario ex L. 190/2014

Tali soggetti possono beneficiare di un regime contributivo agevolato, che consiste nella riduzione contributiva del 35%. Al fine della applicazione dell'agevolazione contributiva i soggetti interessati devono comunicare tale propria volontà con la massima tempestività rispetto alla ricezione del provvedimento d'iscrizione all'Istituto. Inoltre, è bene ricordare che i pensionati ultrasessantacinquenni che si avvalgono del regime forfettario non possono cumulare la riduzione del 35% con l'ulteriore beneficio che permette di ridurre il loro versamento dei contributi del 50%.

Termini di versamento

I termini per il versamento con il modello F24 del saldo per il periodo di imposta 2017 e degli acconti per il periodo di imposta 2018 sono collegati alle scadenze di versamento delle imposte derivanti dal modello Redditi:

- l'eventuale saldo per il 2017 e il primo acconto sul reddito eccedente il minimale per il 2018 devono essere versati entro il 30 giugno 2018 (con possibilità di essere rateizzati);
- il secondo acconto sul reddito eccedente il minimale per il 2018 deve essere versato entro il 30 novembre 2018;
- i quattro importi fissi di acconto per il 2018 relativi al reddito entro il minimale devono essere versati alle scadenze ordinarie del 16 maggio 2018, 21 agosto 2018, 16 novembre 2018 e 16 febbraio 2019.

3) Aggiornamento del documento programmatico sulla sicurezza (D.P.S.)

Il Documento Programmatico sulla Sicurezza è un documento interno che descrive il livello di implementazione della gestione della privacy aziendale, ai sensi dell'allegato B, D.Lgs. 196/2003. Seppure l'obbligo di redazione annuale del D.P.S. sia stato abrogato dal D.L. 5/2012 convertito nella L. 35/2012, sono tuttora in vigore le previsioni contenute negli articolo 33 e ss., D.Lgs. 196/2003 (Misure minime di sicurezza).

Imprese e professionisti devono strutturare la propria organizzazione aziendale al fine di rispettare le misure minime di sicurezza, riducendo i rischi di perdita, di accesso non autorizzato e di trattamento non consentito dei dati personali (anche se vengono trattati dati solo di tipo comune, non necessariamente sensibili o giudiziari). Resta quindi consigliabile continuare a redigere annualmente il Documento Programmatico sulla Sicurezza.

È a carico dei titolari del trattamento di dati l'obbligo di redazione di idonee informative (ai dipendenti e collaboratori; ai clienti e ai fornitori; agli utenti del sito *web*; etc.), nonché la nomina degli incaricati al trattamento dei dati personali, ed eventualmente dei responsabili, con particolare attenzione ai casi di affidamento dei dati personali in *outsourcing*.

Qualora l'impresa si avvalga di amministratori di sistema, figure specificamente dedicate alla gestione dei sistemi informatici e della sicurezza, il titolare del trattamento deve valutare l'effettiva capacità ed affidabilità dei soggetti preposti e avvalersi di idonei sistemi di controllo (tramite appositi *software*) dell'attività posta in essere dagli amministratori medesimi.

Dal 25 maggio 2018 in vigore il Regolamento europeo in materia di protezione dei dati personali

Il garante della *privacy* ha elaborato e pubblicato sul sito www.garanteprivacy.it una guida utile all'applicazione del Regolamento UE 2016/679 che entrerà in vigore in Italia il 25 maggio 2018.

Il testo della Guida è articolato in 6 sezioni tematiche:

1. fondamenti di liceità del trattamento;
2. informativa;
3. diritti degli interessati;
4. titolare, responsabile, incaricato del trattamento;
5. approccio basato sul rischio del trattamento e misure di *accountability* di titolari e responsabili;
6. trasferimenti internazionali di dati.

Attraverso raccomandazioni specifiche vengono suggerite alcune azioni che possono essere intraprese sin d'ora perché fondate su disposizioni precise del Regolamento che non lasciano spazi a interventi del Legislatore nazionale.

4) Crediti commerciali verso la P.A.: ridotta da 10.000 Euro a 5.000 Euro la soglia per la sospensione dei pagamenti in presenza di ruoli scaduti

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 risulta 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 dei Crediti Commerciali

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

1. l'invio della fattura da parte del creditore;
2. la ricezione della fattura da parte della P.A.;

3. la contabilizzazione della fattura da parte della P.A.;
4. la comunicazione dei debiti scaduti da parte dell'ente debitore entro il giorno 15 del mese successivo alla data di pagamento;
5. 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..

5) Manutenzioni su fabbricati a destinazione abitativa: la legge di bilancio 2018 chiarisce la disciplina dei beni significativi

Introduzione

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.

La 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**.

Nella determinazione bisogna 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. L'Agenzia delle entrate con una 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 nuovi chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate per i lavori effettuati a partire dal 01 gennaio 2018.

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 arricchenti 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;
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;
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. A titolo esemplificativo e non esaustivo, si intendono interventi di manutenzione straordinaria:

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

A tali beni, 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 si applica l'aliquota ridotta si determina 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.

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.

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 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.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti

Studio Berta Nembrini Colombini & Associati

