



## IVA

# **Requisiti e limiti per l'applicazione dell'IVA del 10% negli interventi di manutenzione**

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

## **Reverse charge e aliquote ridotte in edilizia**

Scopri di più

L'aliquota IVA ridotta al 10% per gli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria**, introdotta inizialmente in via transitoria e successivamente resa definitiva dall'[art. 2, comma 11, Legge n. 191/2009](#), è disciplinata principalmente dall'[art. 7, comma 1, lett. b\), Legge n. 488/1999](#). L'aliquota agevolata si applica alle **prestazioni di servizi** aventi a oggetto interventi di **manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria**. L'agevolazione è strettamente circoscritta agli **interventi eseguiti su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata**. Rientrano in questa definizione:

- **singole unità immobiliari** (e relative pertinenze non abitative) classificate nelle categorie catastali da A1 ad A11, a eccezione di A/10 (uffici e studi privati), indipendentemente dal loro utilizzo effettivo. L'agevolazione si applica anche se l'unità fa parte di un edificio a prevalente destinazione non abitativa;
- **interi fabbricati considerati a prevalente destinazione abitativa** se hanno più del 50% della superficie sopra terra destinata a uso abitativo privato. In questo caso, l'aliquota del 10% si applica anche agli **interventi sulle parti comuni**, comprese le quote millesimali corrispondenti alle unità non abitative situate nell'edificio.

Al contrario, il regime agevolato non si applica, in generale, alle **seguenti operazioni**:

- **prestazioni rese da professionisti** (ingegneri, geometri, architetti) sono escluse perché non riguardano la realizzazione materiale dell'intervento e restano assoggettate all'aliquota ordinaria;
- le **prestazioni rese in esecuzione di subappalti** (ossia le cessioni di beni e servizi rese nei confronti dell'appaltatore principale) per le quali si applica l'aliquota IVA ordinaria (22%);
- **mere forniture di beni da un soggetto diverso da quello che esegue la prestazione**, o se vengono acquistati direttamente dal committente dei lavori.

L'agevolazione IVA del 10% riguarda la **prestazione di servizi in senso complessivo** e si



estende, quindi, anche alla fornitura dei beni (materie prime, semilavorate e beni finiti) necessari per i lavori, a condizione che siano **forniti dal soggetto che esegue l'intervento**. È agevolata anche l'ipotesi in cui l'intervento si realizzhi mediante **cessione con posa in opera di un bene**, poiché l'apporto della manodopera assume un rilievo particolare ai fini della **qualificazione dell'operazione**.

Tuttavia, esiste una **limitazione specifica per i c.d. beni di valore significativo** di cui al D.M. 29 dicembre 1999. Per tali beni, **l'aliquota ridotta del 10% si applica solo fino a concorrenza del valore della prestazione**, considerato al **netto del valore dei beni medesimi**. Il valore residuo del bene significativo deve essere **assoggettato all'aliquota IVA ordinaria** (attualmente il 22%). Il calcolo si effettua sottraendo il valore del bene significativo (o dei beni) dal corrispettivo complessivo **pattuito per l'intervento**. La differenza che ne risulta costituisce il **limite massimo di valore entro cui la fornitura del bene significativo può essere assoggettata al 10%**. In termini semplici, il bene significativo **resta soggetto interamente al 10%** solo se il suo valore non supera la metà del valore dell'intera prestazione.

Il valore dei beni significativi da considerare include **tutti gli oneri che concorrono alla loro produzione**, ovvero il **valore delle materie prime e della manodopera** per la loro produzione, ma non il ricarico (*mark-up*) applicato dal prestatore per determinare il prezzo finale di cessione al cliente. Tale valore **non può essere inferiore al prezzo di acquisto sostenuto dal fornitore della prestazione**.

È importante distinguere le **componenti e le parti staccate dei beni significativi**. Le **parti staccate** che possiedono **un'autonomia funzionale** rispetto al bene principale non sono incluse nel valore del bene significativo ai fini della verifica del limite. Esempi di parti autonome sono le **tapparelle, gli scuri, le veneziane o le zanzariere**, anche se strutturalmente integrate negli infissi. Queste parti autonome confluiscano nel **trattamento fiscale previsto per la prestazione** e beneficiano interamente **dell'aliquota del 10%**. Viceversa, le componenti prive di autonomia funzionale (come i serramenti e le maniglie per gli infissi, o il bruciatore per una caldaia) sono **incluse nel valore del bene significativo**.

Per garantire la **corretta applicazione dell'agevolazione, la fattura emessa** dal prestatore che realizza l'intervento **deve contenere indicazioni specifiche**. In particolare, è necessario indicare:

- il **corrispettivo complessivo dell'operazione**, inclusivo del valore dei beni significativi ceduti;
- il **valore dei beni di valore significativo** forniti nell'ambito dell'intervento;
- la distinta indicazione della **quota parte del valore del bene significativo** assoggettata **all'aliquota del 10%** e della quota parte assoggettata **all'aliquota ordinaria (22%)**.