



IVA

Le prestazioni “immobiliari” con aliquota IVA 10%

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 del 10%** rappresenta un regime agevolato fondamentale nel settore immobiliare, applicabile a diverse tipologie di operazioni che spaziano dagli **interventi di recupero edilizio** fino alle **cessioni di fabbricati** e alle **opere di urbanizzazione**. La disciplina è complessa e varia a seconda della natura dell'intervento e della destinazione catastale dell'immobile.

L'aliquota IVA del 10% si applica, in linea generale, alle **prestazioni di servizi relative agli interventi di recupero edilizio**, che includono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia. L'applicazione dell'aliquota ridotta è più ristretta per gli **interventi di manutenzione** (ordinaria e straordinaria), i quali **beneficiano del 10% solo se eseguiti su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata**.

Rientrano in questa categoria **le singole unità immobiliari** (e le relative pertinenze non abitative) classificate nelle **categorie catastali dal gruppo A**, con l'eccezione della categoria A/10 (uffici), a prescindere dal loro effettivo utilizzo, e gli interi fabbricati con più **del 50% della superficie sopra terra destinata a uso abitativo privato**. Le prestazioni di manutenzione su **fabbricati strumentali** (gruppi B, C, D, E e A/10) sono, invece, soggette **all'aliquota ordinaria del 22%**. È fondamentale notare che le **prestazioni rese da professionisti** (come ingegneri, geometri, architetti) inerenti agli interventi di recupero edilizio restano **assoggettate all'aliquota ordinaria**, in quanto non riguardano la materiale realizzazione dell'intervento.

Nell'ambito degli **interventi di manutenzione** (ordinaria e straordinaria) su immobili abitativi, l'aliquota del 10% si estende alla **fornitura dei beni**, comprese materie prime e semilavorate, a condizione che siano forniti dallo stesso soggetto che esegue l'intervento. Tuttavia, esiste una **limitazione specifica per i "beni significativi"**. Questi beni, individuati da un decreto ministeriale (DM 29 dicembre 1999), includono: **ascensori e montacarichi, infissi interni ed esterni, caldaie, videocitofoni, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria, sanitari e rubinetterie da bagno, e impianti di sicurezza**.

Per questi beni, **l'aliquota ridotta del 10%** si applica solo fino a concorrenza della **differenza**



tra il valore complessivo dell'intervento e il valore dei beni significativi stessi, mentre la parte residua del valore del bene significativo è assoggettata all'aliquota ordinaria (attualmente 22%).

Nell'ambito degli **interventi assoggettati a IVA 10%** rientrano anche quelli di **restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia** (di cui all'[art. 31, lett. c\) e d\), Legge n. 457/1978](#), e [n. 127-quaterdecies della Tabella A, Parte III, D.P.R. n. 633/1972](#)). A differenza della manutenzione, l'agevolazione si applica a prescindere dalla tipologia del fabbricato, includendo quindi anche quelli a destinazione commerciale o industriale. In questi casi, **l'aliquota del 10% si applica anche alle cessioni di beni finiti** (escluse materie prime e semilavorate) utilizzati per la **realizzazione degli interventi**, anche se acquistati **direttamente dal committente** (e non forniti dall'appaltatore). I beni finiti sono elementi dotati di una propria individualità e autonomia funzionale.

Gli interventi di **demolizione e fedele ricostruzione di un edificio** (che rientrano nella ristrutturazione edilizia) sono soggetti **all'aliquota del 10%**. Non possono beneficiare dell'aliquota del 4% (tipica della "prima casa" nelle nuove costruzioni) anche se il committente possiede i **requisiti "prima casa"**, trattandosi di ristrutturazione.

Infine, **l'aliquota IVA del 10% si applica anche agli interventi di nuova costruzione** di case di abitazione non di lusso e fabbricati "Tupini" costruzione (caratterizzati da una prevalenza della superficie destinata ad abitazione). Per tali ultimi beni, **l'aliquota del 10% si applica alla costruzione eseguita nei confronti di soggetti** che non si avvalgono **delle agevolazioni "prima casa" e non svolgono attività di costruzione per la rivendita** (in quest'ultimo caso il tasso è 4%).