L'IVA IN EDILIZIA
GLI INTERVENTI EDILIZI
Premesse

03/06/2025

STEFANO SPINA

INDICE DELLE SCHEDE

SCHEDE FATTE	SCHEDE DA FARE
01 Premesse	08 Cessione di terreni
02 Interventi di manutenzione ordinaria	09 Cessione di fabbricati
03 Interventi di manutenzione straordinaria	10 Locazione di terreni
04 Beni significativi	11 Locazione di fabbricati
05 Interventi di restauro e risanamento	12 Rent to buy
conservativo	13 Operazioni con l'estero
06 Nuova costruzione	14 .....
07 Reverse charge	

STRUTTURA DELLE SCHEDE

IVA IN EDILIZIA

02 Interventi di manutenzione ordinaria

Documento aggiornato al 27.5.2025

STRUTTURA DELLE SCHEDE

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese

DOTTORI RCIALISTI RTI CONTABILI

Tabella riepilogativa

Tipologia di intervento	Cessione		Cessione con posa in opera		Appalto	
	Materie prime semilavorati	Beni finiti	Materie prime semilavorati	Beni finiti	Aliquota	Reverse charge
Manutenzione ordinaria di fabbricati a prevalente destinazione abitativa	22%	22%	10% (salvo beni significativi)	10%	10%	Si verso soggetti IVA
Manutenzione ordinaria su altri fabbricati	22%	22%	22%	22%	22%	Si verso soggetti IVA
Superamento delle barriere architettoniche	22%	4%	4%	4%	4%	Si verso soggetti IVA

STRUTTURA DELLE SCHEDE

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese

ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

Norme fiscali di riferimento

- Aliquota 10% sulle manutenzioni ordinarie: art.7 co.1 lett. B) L.23.12.99 n.488 e art.2 co.11 L.23.12.2009 n.191 che, modificando l'art.1 co.18 L.24.12.2007 n.244 ha reso definitiva tale disposizione.
- Aliquota 4% per il superamento delle barriere architettoniche: n.31 e 41-ter Tabella A, Parte II, allegata al DPR 633/72.
- Individuazione dei beni significativi: DM 29.12.99.
- Indetraibilità IVA per manutenzioni eseguite su immobili abitativi: art.19-*bis*1 lett. i) DPR 633/72.
- Reverse charge:
  - art.17 co.6 lett. a) DPR 633/72 – regime dei subappaltatori
  - art.17 co.6 lett. a ter) DPR 633/72 – servizi di installazione di impianti e di completamento relative ad edifici

STRUTTURA DELLE SCHEDE

Approfondimenti

Ambito di applicazione delle aliquote agevolate

L'agevolazione si applica, con riferimento ai fabbricati a prevalente destinazione abitativa, alle:

- cessioni di beni con posa in opera,
- contratti di appalto, contratti d'opera oppure altri accordi negoziali,
- operazioni di controllo e manutenzione degli impianti di riscaldamento (Ris Agenzia delle Entrate 4.3.2013 n.15),
- verifiche periodiche degli ascensori (Consulenza giuridica risposta n.11 del 9.11.2020).

Materie prime, semilavorate e beni finiti

Al riguardo si veda la scheda **01 Premesse**

STRUTTURA DELLE SCHEDE

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese

ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

Dichiarazione IVA

Gli interventi di manutenzione ordinaria non hanno particolari collegamenti con la dichiarazione IVA.
A seconda delle fattispecie considerate:

- se assoggettate ad IVA saranno indicate per il cedente tra le operazioni imponibili (quadro VE) e, per il cessionario, tra le operazioni passive (quadro VF)
- se assoggettate a "reverse charge" saranno indicate per il cedente al rigo VE35 campo 8 e, per il cessionario, tra le operazioni passive (quadro VF) ed al rigo VJ16
- se effettuate nei confronti di condomini, occorrerà barrare anche la casella VA13

STRUTTURA DELLE SCHEDE

Dichiarazioni da rilasciare per fruire delle aliquote agevolate

Appalto per interventi di manutenzione ordinaria

Richiesta di applicazione dell'aliquota IVA agevolata del 10%.

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ C.F. _____ in proprio/nella qualità di legale rappresentate della società _____ con sede in _____ C.F. _____, dichiara, sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'intervento edilizio concernente l'immobile sito in _____ è un intervento di "manutenzione ordinaria" di cui all'art. 3 co.1 let. a) DPR 6.6.2001 n.380 e rientra nella previsione di cui all'art. 7 co. 1 lett. b) della L. 23.12.99 n. 488 e, pertanto,

chiede

che sulle prestazioni di servizi da Voi eseguite sia applicata l'aliquota del 10% nei limiti ivi previsti.

PREMESSE

Impresa di costruzione o di ristrutturazione

Data di ultimazione dei lavori

Tipologia di immobile

TERRENI	**FABBRICATI**
Terreni agricoli	Abitativi
Aree fabbricabili	Strumentali
	Pertinenze

PREMESSE

Costruzioni rurali (art.9 DL 557/93) – abitative o strumentali

Case di abitazione non di lusso (cat. A con esclusione A/1, A/8, A/9)

Fabbricati legge Tupini (art. 13 L.2.7.49 n.498)

Alloggi sociali (DM 22.4.2008)

PREMESSE

Materie prime e semilavorate

Beni finiti

PREMESSE

Tipologia di interventi edilizi (art. 3 DPR 380/2001)

- manutenzione ordinaria (lett.a)
- manutenzione straordinaria (lett.b)
- restauro e risanamento conservativo (lett.c)
- ristrutturazione edilizia (lett.d)
- nuova costruzione (lett.e)
- ristrutturazione urbanistica (lett.f)

www.odcec.torino.it
www.linkedin.com/company/odcec-torino/
www.youtube.com/channel/UCBUHnLEOEHA6YY-MLr8vG8A/videos