



***L'IVA IN EDILIZIA***  
***GLI INTERVENTI EDILIZI***  
***Manutenzione ordinaria e straordinaria***

**03/06/2025**

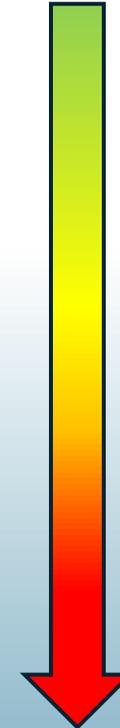
**UMBERTO TERZUOLO**

# Definizioni - Art. 3 c. 1 D.P.R. 380/2001



Tipologia di interventi edilizi:

- **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)**



# Definizioni - Art. 3 c. 1 lett. a) D.P.R. 380/2001



## Manutenzione ordinaria:

*"Si intendono interventi che riguardano le **opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione** delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad **integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti**".*

# Definizioni - Art. 3 c. 1 lett. a) D.P.R. 380/2001



## Alcune esemplificazioni (C.M. 24.2.98 n. 57 § 3.4):

- **sostituzione integrale o parziale di pavimenti e relative opere di finitura e conservazione;**
- **riparazioni di impianti per servizi e accessori (ad es. impianto idraulico);**
- **rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche;**
- **rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;**
- **sostituzione di elementi di impianti tecnologici;**
- **sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande senza modifiche della tipologia di infisso.**

## Definizioni - Art. 3 c. 1 lett. b) D.P.R. 380/2001



### Manutenzione straordinaria:

*"Riguardano le **opere** e le **modifiche** necessarie per **rinnovare** e **sostituire parti anche strutturali** degli edifici nonché per **realizzare** e **integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici**, sempre che **non alterino la volumetria complessiva** degli edifici e **non comportino modifiche alle destinazioni d'uso**. Sono inclusi anche gli **interventi di frazionamento o accorpamento** delle unità immobiliari **purché non sia modificata la volumetria complessiva dell'edificio e la destinazione d'uso.**"*

# Definizioni - Art. 3 c. 1 lett. b) D.P.R. 380/2001



## Alcune esemplificazioni (C.M. 24.2.98 n. 57 § 3.4):

- **sostituzione infissi esterni e serramenti** o persiane con serrande **con modifiche del materiale** o della **tipologia di infisso**;
- **realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi delle superfici**;
- **sostituzione della caldaia** se l'intervento è inteso come diretto a sostituire una **componente essenziale dell'impianto di riscaldamento**;
- **realizzazione di chiusura e apertura interna che non modifichino lo schema distributivo** delle unità immobiliari dell'edificio;
- **realizzazione di elementi di sostegno e di singole parti strutturali.**

# Aliquote IVA applicabili – manutenzione ordinaria



<u>Tipologia di intervento</u>	<u>Cessione</u>		<u>Cessione con posa in opera</u>		<u>Appalto</u>	
	<u>Materie prime semilavorati</u>	<u>Beni finiti</u>	<u>Materie prime semilavorati</u>	<u>Beni finiti</u>	<u>Aliquota</u>	<u>Reverse charge</u>
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

# Aliquote IVA applicabili – manutenzione straordinaria



<u>Tipologia di intervento</u>	<u>Cessione</u>		<u>Cessione con posa in opera</u>		<u>Appalto</u>	
	<u>Materie prime semilavorati</u>	<u>Beni finiti</u>	<u>Materie prime semilavorati</u>	<u>Beni finiti</u>	<u>Aliquota</u>	<u>Reverse charge</u>
Manutenzione straordinaria di <b>fabbricati a prevalente destinazione abitativa</b>	22%	22%	10%	10% (salvo beni significativi)	10%	SI, se verso soggetti IVA
Manutenzione straordinaria su edifici di <b>edilizia residenziale pubblica</b>	22%	22%	10%	10% (salvo beni significativi)	10%	SI, se verso soggetti IVA
Manutenzioni straordinarie di <b>fabbricati strumentali</b>	22%	22%	22%	22%	22%	SI, se verso soggetti IVA

# Ambito applicativo aliquote IVA agevolate



Le aliquote agevolate, con riferimento ai **fabbricati a prevalente destinazione abitativa**, si applicano a:

- **contratti di appalto;**
- **contratti d'opera;**
- **altri accordi negoziali;**
- **forniture di beni con posa in opera, se rese del soggetto che effettua la prestazione mediante contratto di appalto (attenzione ai beni significativi).**

L'agevolazione spetta sia al **titolare del diritto reale** sia al **conduttore** dell'immobile se vi è un **nesso di strumentalità** con l'**attività** esercitata dal **soggetto passivo** che ha **sostenuto i lavori**.

# Ambito applicativo aliquote IVA agevolate



Le aliquote agevolate non si applicano invece a:

- **cessioni di beni senza la posa in opera** ossia senza impiego di manodopera;
- **prestazioni professionali** perché non hanno ad oggetto la materiale realizzazione dell'intervento di manutenzione;
- **prestazioni dipendenti da contratti di subappalto** o relativi alle **fasi intermedie** nella realizzazione dell'intervento;
- **contratti aventi ad oggetto**, oltre alle **manutenzioni ordinarie o straordinarie**, anche **ulteriori prestazioni senza indicazione di specifico corrispettivo**.

# Focus su alcuni aspetti particolari



## Edifici di edilizia residenziale pubblica (C.M. n. 151/E del 9.7.1999):

- Si intendono **alloggi**, connotati dalla **prevalenza della destinazione abitativa**, **acquisiti, costruiti o da costruire** da parte di **Enti Pubblici a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato**, della **Regione**, o di altri **Enti Pubblici Territoriali** nonché **con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori**, dallo **Stato**, da **Enti Pubblici Territoriali** o da **Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP)**.
- **Non vi rientrano gli edifici** la cui **realizzazione** è avvenuta **a cura di privati**, seppur con il concorso dell'intervento pubblico.
- Le **unità immobiliari** devono essere **caratterizzate** dal **requisito** della "**residenzialità stabile**" come ad es. orfanotrofi o ospizi e non, invece, scuole, ospedali o caserme.

# Focus su alcuni aspetti particolari



## Gli accordi negoziali:

- Agevolazione concessa sia per i **contratti di appalto** sia per i **contratti d'opera** (C.M. 7.4.2000 n. 71 §3);
- **Art. 1655 c.c.:** *L'appalto è il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro.*
- **Art. 2222 c.c.:** *Quando una persona si obbliga a compiere verso un corrispettivo un'opera o un servizio, con lavoro prevalentemente proprio e senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente.*

# Focus su alcuni aspetti particolari



## Gli accordi negoziali in caso di pluralità di interventi:

- Qualora il contratto preveda una **pluralità di fattispecie assoggettate ad aliquote differenti**, ai fini del riconoscimento delle **aliquote IVA agevolate** occorre che i **corrispettivi** siano **indicati distintamente** nel **contratto** o, in alternativa, nella **fattura** (Risposta Interpello AdE n. 180/2022).
- Qualora invece **non vi sia un dettaglio contrattuale** o nella **fattura** dei singoli corrispettivi, verrà **applicata l'aliquota IVA più elevata** tra quelle previste per le singole prestazioni (R.M. 21.9.1996 n. 223/E e R.M. 26.8.1999 n. 142/E)

# Focus su alcuni aspetti particolari



## Cessioni di beni con posa in opera:

- È possibile applicare l'**aliquota IVA agevolata al 10%** alle **forniture di beni con posa in opera** "poiché l'**apporto della manodopera** assume un **particolare rilievo** ai fini della **qualificazione dell'operazione**". È rilevante la realizzazione dell'intervento di recupero a prescindere dalle modalità con cui viene ottenuto.
- **Non è preclusivo** per l'applicazione dell'aliquota agevolata il **valore del bene rispetto alla prestazione** (C.M. 7.4.2000 n. 71 § 3.3), salvo i "beni significativi".
- L'**aliquota agevolata non si applica:**
  - se i **beni** vengono **forniti da soggetto diverso** che **esegue la prestazione;**
  - se **acquistati direttamente dal committente** dei lavori.



[www.odcec.torino.it](http://www.odcec.torino.it)

[www.linkedin.com/company/odcec-torino/](http://www.linkedin.com/company/odcec-torino/)

[www.youtube.com/channel/UCBUHnLEOEHA6YY-MLr8vG8A/videos](http://www.youtube.com/channel/UCBUHnLEOEHA6YY-MLr8vG8A/videos)