

IVA IN EDILIZIA

02 Interventi di manutenzione ordinaria

Documento aggiornato al 27.5.2025

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

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-bis1 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

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).

L'agevolazione non si applica invece alle:

- cessioni di beni senza la posa in opera,
- prestazioni professionali (C.M. 7.4.2000 n.71 § 3.1),

- contratti aventi ad oggetto, oltre alla manutenzione ordinaria anche ulteriori prestazioni (es copertura assicurativa di RC verso terzi) per le quali non sia indicato in corrispettivo distinto (Ris. Agenzia delle Entrate 4.3.2013 n.15).

L'agevolazione spetta sia al titolare del diritto reale che al conduttore dell'immobile. Nel secondo caso è però necessaria la presenza di un nesso di strumentalità con l'attività di impresa o professionale esercitata dal soggetto passivo che ha sostenuto i lavori (R.M. 2.11.88 n.461666).

Definizioni

Interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria (art.3 co.1 lett. a) DPR 6.6.2021 n.380 che ha abrogato l'art.31 co.1 lett. a) L.5.8.78 n.457 cui fa ancora riferimento il DPR 633/72) sono gli 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.

Esempi:

(Circ. Agenzia delle Entrate 24.2.98 n.57 § 3.4)

- 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.

Fabbricati a prevalente destinazione abitativa

Sono considerati fabbricati a prevalente destinazione abitativa:

- le singole unità immobiliari (e relative pertinenze anche se non abitative) accatastate nel gruppo A, ad esclusione della categoria A/10 (uffici), a prescindere dall'effettivo utilizzo delle stesse (C.M. 29.12.99 n.247/E § 2.1). L'agevolazione compete anche se gli interventi hanno ad oggetto la sola pertinenza ed anche se la stessa è situata in un edificio che non ha prevalente destinazione abitativa (C.M. 7.4.2000 n.71 § 1).
- interi fabbricati con più del 50% della superficie dei piani sopra terra destinati ad abitazione privata. Ai fini dell'applicazione dell'IVA agevolata non è necessario che ricorra l'altra condizione richiesta dalla L. 408/49 (Legge "Tupini"), ovvero che la superficie destinata a negozi non ecceda il 25% della superficie dei piani sopra terra (C.M. 29.12.99 n.247/E § 2.1). L'agevolazione si applica anche in relazione alle unità non abitative situate nel fabbricato (C.M. 7.4.2000 n.71 § 1).
- agli edifici di edilizia residenziale pubblica, come meglio definiti con la circolare n.141/E del 9.7.1999, connotati dalla prevalenza della destinazione abitativa (C.M. 7.4.2000 n.71 § 1);
- agli edifici assimilati alle case di abitazione non "di lusso" ai sensi dell'art. 1 della L. 659/61, a condizione che costituiscano stabile residenza di collettività (C.M. 7.4.2000 n.71 § 1);

Cessione di beni con posa in opera

L'aliquota agevolata spetta anche per le forniture di beni con posa in opera accessoria "poiché l'apporto della manodopera assume un particolare rilievo ai fini della qualificazione dell'operazione. L'oggetto della norma agevolativa è infatti costituito dalla realizzazione dell'intervento di recupero, a prescindere dalle modalità utilizzate per raggiungere tale risultato." (Agenzia delle Entrate C.M. 7.4.2000 n.71 § 3.3).

L'aliquota agevolata non si applica tuttavia se i beni vengono forniti da un soggetto diverso da quello che esegue la prestazione, o vengano acquistati direttamente dal committente dei lavori. In tali ipotesi alle cessioni dei beni dovrà essere applicata l'aliquota ordinaria mentre alla prestazione di posa in opera si applicherà quella agevolata

Appalto

L'agevolazione spetta sia con riferimento ai contratti di appalto che ai contratti d'opera o altri accordi negoziali (C.M. 7.4.2000 n.71/E §3).

Qualora il contratto di appalto preveda una pluralità di fattispecie assoggettate ad aliquote diverse, ai fini del riconoscimento delle aliquote agevolate occorre che i corrispettivi siano indicati distintamente nel contratto o, in alternativa, in fattura (risposta ad interpello Agenzia delle Entrate n.180/2022).

Diversamente verrà applicata, sull'intero corrispettivo, l'aliquota più elevata tra quelle previste per le singole prestazioni (R.M. 21.9.1996 n. 223 e 26.8.1999 n.142/E).

Materie prime, semilavorate e beni finiti

Sono considerate "materie prime e semilavorati" i beni che, pur costituendo prodotti finiti per il cedente, sono materie prime e semilavorati per l'acquirente quali cemento armato, mattoni, calce, tondini di ferro, chiodi, tubi metallici ecc. (C.M. 2.3.94 n.1).

Si considerano "beni finiti" *gli "elementi dotati di una propria individualità e autonomia funzionale" che "pur incorporandosi nella costruzione, sono comunque riconoscibili e non perdono le proprie caratteristiche"* (Ris Agenzia delle Entrate 25.6.2012 n.71). I beni finiti, inoltre, si caratterizzano per *"essere facilmente asportati e suscettibili di ripetute utilizzazioni"* (R.M. 30.3.98 n.22).

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

Regole per i beni significativi

L'agevolazione riguarda l'intera prestazione di servizi comprensiva della fornitura delle materie prime e semilavorate e degli altri beni necessari per i lavori.

Nel caso in cui i beni forniti rientrino tra quelli individuati nel DM 29.12.99 (i cd "beni significativi") l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intera prestazione e quello dei beni medesimi.

Sono considerati beni significativi ai sensi del DM 29.12.99:

- ascensori e montacarichi;
- infissi esterni ed interni;
- caldaie;
- videocitofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetterie da bagno;
- impianti di sicurezza.

Al riguardo si veda la scheda **04 Beni significativi**

Reverse charge

Per l'applicazione del reverse charge si veda la scheda **07 Reverse charge**

Superamento delle barriere architettoniche

In base alla L. 9.1.1989 n.13 ed al DM 14.6.89 n. 236, nonché al DPR 24.7.1996 n.503, per barriere architettoniche devono intendersi:

- gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità delle persone, in particolare di coloro che, per qualunque causa, hanno capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- gli ostacoli che limitano o impediscono la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature e componenti;
- la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettano l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo, in particolare per i non vedenti, gli ipovedenti e per i sordi.

L'aliquota agevolata spetta per i soli interventi realizzati nel rispetto delle caratteristiche tecniche previste dalla normativa di settore (Risposte ad interpello Agenzia delle Entrate nn. 3/2020 e 180/2022).

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

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.

Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale circostanza o accadimento che facciano venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentire l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota, secondo quanto previsto dall'art. 26 co. 1 del DPR 26.10.72 n. 633 e successive modificazioni.

Luogo e data



Cessione di beni con eventuale posa in opera

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 sulla cessione di beni (con posa in opera) da Voi eseguite sia applicata l'aliquota del 10% nei limiti ivi previsti.

Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale circostanza o accadimento che facciano venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentire l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota, secondo quanto previsto dall'art. 26 co. 1 del DPR 26.10.72 n. 633 e successive modificazioni.

Luogo e data

Appalto per superamento delle barriere architettoniche

Richiesta di applicazione dell'aliquota IVA agevolata del 4%.

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 le opere sull'immobile sito in _____ sono eseguite in ottemperanza alla L. 9.1.89 n. 13 ed ai DM 14.6.89 n. 236 e DPR 24.7.1996 n.503 e presentano le caratteristiche oggettive per poter beneficiare dell'aliquota ridotta, ai sensi di quanto previsto dal n. 41-ter della Tabella A, Parte II, allegata al DPR 26.10.72 n. 633 e, pertanto, chiede

che sulle prestazioni di servizi da Voi eseguite sia applicata l'aliquota del 4% nei limiti ivi previsti.

Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale circostanza o accadimento che facciano venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentire l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota, secondo quanto previsto dall'art. 26 co. 1 del DPR 26.10.72 n. 633 e successive modificazioni.

Luogo e data