

IVA IN EDILIZIA

03 Interventi di manutenzione straordinaria

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 straordinaria di fabbricati prevalente destinazione abitativa	22%	22%	10%	10% (salvo beni significativi)	10%	SI, se verso soggetti IVA
Manutenzione straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica	22%	22%	10%	10% (salvo beni significativi)	10%	SI, se verso soggetti IVA
Manutenzioni straordinarie di fabbricati strumentali	22%	22%	22%	22%	22%	SI, se verso soggetti IVA

Norme fiscali di riferimento

- Aliquota 10% sulle manutenzioni straordinarie: art.7 co.1 lett. b) L.23.12.99 n.488 reso definitivo dall'art.2 co.11 L.23.12.2009 n.191 (che ha modificato l'art.1 co.18 L.24.12.2007 n.244).
- Aliquota 10% sugli edifici di edilizia residenziale pubblica: n. 127-duodecies della Tabella A, parte III, allegata al DPR 633/72.
- Individuazione dei beni significativi: D.M. 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 sulle spese di manutenzione straordinaria, definite dall'art. 3 c.1 lett.b) del DPR 380/2001, si applica, con riferimento ai fabbricati a prevalente destinazione abitativa o agli edifici di edilizia residenziale pubblica, a:

- contratti di appalto;
- contratti d'opera;
- altri accordi negoziali;
- forniture di beni con posa in opera (estensione operata dalla C.M. 7.4.2000 n.71 § 54), se rese dal soggetto che effettua la prestazione mediante contratto di appalto (Circ. Agenzia delle Entrate 31.5.2007 n.36 §9), ferma restando la disciplina dei beni significativi di cui al D.M. 29.12.99.

L'agevolazione non si applica invece alle:

- forniture di beni senza impiego di manodopera per la "posa in opera";
- prestazioni professionali (C.M. 7.4.2000 n.71 § 3.1), in quanto non hanno ad oggetto la materiale realizzazione dell'intervento ma risultano a questo collegate solo in maniera indiretta;
- prestazioni dipendenti da contratti di subappalto o alle fasi intermedie nella realizzazione dell'intervento;
- contratti aventi ad oggetto, oltre alla manutenzione ordinaria anche ulteriori prestazioni (ad 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 straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria, definiti dall'art. 3, c.1, lett.b) del DPR 380/2001, riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari.

A seguito delle modifiche apportate dall'art. 10, comma 1, lett. b), n. 1), del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, a decorrere dal 17 luglio 2020, per interventi di manutenzione straordinaria devono intendersi le opere e le modifiche descritte al precedente paragrafo e che "non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42".

La manutenzione straordinaria si riferisce ad interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza e ad adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tipologica preesistente e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso (C.M. 24.02.1998 n. 57, paragrafo 3.4).

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, nonché realizzazione di volumi tecnici quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza e canne fumarie;
- realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici, compresi anche quelli relativi alla costruzione della rete fognaria fino alla rete pubblica, realizzati con opere interne o esterne (Risoluzione 11.11.2002 n. 350/E);
- sostituzione di caldaia, in quanto l'intervento è inteso come diretto a sostituire una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento (Circolare 02.03.2016 n. 3/E, risposta 1.5);
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;
- rifacimento vespai e scannafossi;
- sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;
- rifacimento di scale e rampe;
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali.

Le spese sostenute per i lavori di bonifica del terreno possono essere riconosciute solo se indispensabili per la realizzazione dell'intervento di "ristrutturazione delle fognature" e ciò deve risultare da rigorose valutazioni tecniche fondate su elementi oggettivi (Circolare 01.06.2012 n. 19/E, § 1.9).

È, inoltre, possibile fruire della detrazione per le spese relative all'installazione degli addolcitori di acqua domestici solo se l'intervento comporta modifiche strutturali integranti opere di manutenzione straordinaria (Circolare 13.05.2011 n. 20/E, § 2.3).

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 per gli interventi eseguiti sulla singola unità abitativa anche se la stessa è situata in un edificio che non ha prevalente destinazione abitativa (C.M. 7.4.2000 n.71 § 1). L'agevolazione riguarda anche le pertinenze di immobili abitativi, ossia immobili a loro funzionalmente connessi: l'aliquota agevolata spetta anche quando gli interventi di recupero hanno ad oggetto la sola pertinenza di unità ad uso abitativo ed anche nelle ipotesi in cui la stessa sia situata in un edificio che non ha prevalente destinazione abitativa.
- 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). Tali fabbricati assumono rilievo nel caso in cui gli interventi siano eseguiti sulle parti comuni (C.M. 7.4.2000 n.71 § 1 lett. b)). Qualora l'intervento di recupero sia realizzato su una singola unità immobiliare del fabbricato in luogo delle parti comuni, l'agevolazione si applica solo se tale unità è in possesso delle caratteristiche identificate al punto precedente o se ne costituisce una pertinenza.
- agli edifici di edilizia residenziale pubblica, definiti nello specifico dalla C.M. n.151/E del 9.7.1999, quali: alloggi, connotati dalla prevalenza della destinazione abitativa (C.M. 7.4.2000 n.71 § 1), acquisiti, costruiti o da costruirsi 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 ed infine da Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) e da loro consorzi. Non rientrano nella categoria gli edifici la cui realizzazione è avvenuta a cura di privati con il concorso dell'intervento pubblico, come nei casi di edilizia convenzionata o agevolata. Inoltre, tali unità immobiliari devono essere caratterizzate dal requisito della residenzialità: si fa quindi riferimento alla stabilità della residenza per la collettività, come nel caso di orfanotrofi, ospizi e brefotrofi. Non vi rientrano invece scuole, asili, colonie climatiche, ospedali, caserme, etc., in quanto privi del requisito della residenza stabile.

- 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);

Appalto

L’agevolazione spetta con riferimento sia ai contratti di appalto sia ai contratti d’opera sia ad 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 inerente ad un distinguo tra manutenzione straordinaria ed interventi di rimozione di barriere architettoniche).

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 e R.M. 26.8.1999 n.142/E).

Cessione di beni con posa in opera

L’aliquota IVA agevolata al 10% spetta anche per le forniture di beni con posa in opera (relative ad interventi su immobili abitativi o di edilizia residenziale pubblica) “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).

Non è preclusivo per l’applicazione dell’agevolazione il valore del bene rispetto alla prestazione: l’Agenzia delle Entrate nella C.M. 7.4.2000 n.71 § 3.3 ha precisato che “L’applicazione dell’aliquota agevolata non è preclusa dalla circostanza che la fornitura del bene assuma un valore prevalente rispetto a quello della prestazione”.

L’aliquota agevolata non si applica tuttavia se i beni vengono forniti da un soggetto diverso da quello che esegue la prestazione, o vengono acquistati direttamente dal committente dei lavori. In tali ipotesi alle cessioni dei beni dovrà essere applicata l’aliquota ordinaria del 22% mentre alla prestazione di posa in opera si applicherà quella agevolata del 10%.

Regole per i beni significativi

L’aliquota IVA agevolata del 10% per gli interventi di manutenzione straordinaria su edifici abitativi o di edilizia residenziale pubblica concerne l’intera prestazione di servizi comprensiva anche della fornitura di materie prime, semilavorati e degli altri beni finiti 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 del 10% subisce una limitazione: è applicata 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.

L'elencazione è da considerarsi tassativa ma è stato chiarito che sono considerati "beni significativi" anche quei beni che hanno la medesima funzionalità seppur con una differente denominazione per ragioni tecnico-commerciali.

Anche per l'applicazione della disciplina dei "beni significativi", permane comunque la necessità che la fornitura degli stessi sia effettuata dal soggetto che esegue la prestazione. Nel caso in cui siano ceduti da soggetti diversi o acquistati direttamente dal committente finale, si applicherà l'aliquota IVA ordinaria (22%).

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

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"* (Risoluzione 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**

Reverse charge

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

Indetraibilità per manutenzioni su immobili abitativi

Ai sensi dell'articolo 19-bis1 lettera i) del DPR 622/72, l'IVA assolta sugli interventi di manutenzione di fabbricati a destinazione abitativa è da considerarsi indetraibile. Fanno eccezione le prestazioni rese alle imprese che hanno come oggetto esclusivo o principale della propria attività la costruzione di fabbricati abitativi.

La disposizione non si applica per i soggetti che esercitano attività di locazione (che danno luogo ad operazioni esenti ex art. 10 c. 1 n. 8) DPR 633/72) che comportano l'applicazione del "*pro rata*" a norma dell'art. 19, c. 5 e dell'art. 19-bis DPR 633/72.

Come precisato nella Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 196 del 31.7.2007, il cambio di classificazione catastale da immobile abitativo a strumentale comporta l'applicazione del regime di detraibilità.

Dichiarazione IVA

Gli interventi di manutenzione straordinaria 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 straordinaria



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 straordinaria" di cui all'art. 3 co.1 lett. b) 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

Appalto per interventi di manutenzione straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica

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 straordinaria" di cui all'art. 3 co.1 lett. b) DPR 6.6.2001 n.380 eseguito su edifici di edilizia residenziale pubblica e rientra nella previsione di cui al n. 127-*duodecies* della Tabella A, Parte III allegata al DPR 633/72 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

Fornitura di beni con 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 straordinaria" di cui all'art. 3 co.1 lett. b) 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 fornitura di beni con posa in opera da Voi eseguita 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