

IVA IN EDILIZIA

05 Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione

Documento aggiornato al 27.5.2025

Tabella riepilogativa

Tipologia di intervento	Cessione		Appalto	
	Materie prime semilavorati	Beni Finiti	Aliquota	Reverse charge
Risanamento conservativo	22%	10%	10%	Si verso soggetti IVA
Restauro	22%	10%	10%	Si verso soggetti IVA
Ristrutturazione	22 %	10%	10%	Si verso soggetti IVA

Norme fiscali di riferimento

- aliquota 10% su fornitura di beni finiti: n.127-terdecies) della tabella A, parte terza allegata al DPR 633/72
- aliquota 10% su contratti di appalto: n.127-quaterdecies) della tabella A, parte terza allegata al 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 per l'aliquota al 10% viene applicata nei seguenti casi:

- A. Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto o d'opera relativi alla realizzazione degli interventi di
- restauro
 - risanamento conservativo
 - ristrutturazione

L'agevolazione spetta ai contratti di appalto relativi agli interventi di recupero su qualunque tipologia di immobile, a prescindere dalla categoria catastale del fabbricato oggetto di recupero. Sono, dunque, inclusi anche i fabbricati a destinazione commerciale o industriale

- B. Acquisto di beni, con esclusione di materie prime e semilavorati, forniti per la realizzazione degli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, individuate dall'articolo

3, lettere c) e d) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Dpr n. 380/2001.

L'aliquota agevolata spetta anche per la cessione di beni con posa in opera purché la posa in opera risulti accessoria alla cessione stessa (art.12 DPR 633/72).

L'aliquota IVA agevolata si applica

- sia quando l'acquisto dei beni è fatto direttamente dal committente dei lavori,
- sia quando ad acquistare i beni è la ditta o il prestatore d'opera che li esegue.

Definizioni

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia sono disciplinati dall'art. 3 co. 1 del Dpr 6.6.2001 n 380 (Testo unico dell'edilizia):

- lettera c) interventi di restauro e risanamento conservativo
- lettera d) interventi di ristrutturazione edilizia

c

Interventi di restauro e risanamento conservativo

Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi.

Sono interventi meno invasivi rispetto alla ristrutturazione e finalizzati a mantenere la funzionalità dell'edificio senza alterarne l'identità.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

A titolo di esempio sono considerati interventi di restauro e risanamento conservativo:

- interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado
- adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali

Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

A titolo di esempio sono considerati interventi di ristrutturazione edilizia:

- demolizione e ricostruzione anche con diversa volumetria rispetto all'immobile preesistente,
- modifica della facciata,
- realizzazione di una mansarda o di un balcone,
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda,
- apertura di nuove porte e finestre,
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

Appalto

L'agevolazione spetta per le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla realizzazione degli interventi di recupero di cui all'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, (ora art. 3 co.1 DPR 380/2001) esclusi quelli di cui alle lettere a) e b) (interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria) del primo comma dello stesso articolo.

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).

L'aliquota agevolata spetta anche per i "contratti di appalto relativi alla demolizione e fedele ricostruzione" dell'edificio (Agenzia delle Entrate circ. 16.2.2007 n.11).

Materie prime, semilavorate e beni finiti

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

Reverse Charge

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

Dichiarazioni da rilasciare per fruire delle aliquote agevolate

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 rappresentante 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 "restauro e risanamento conservativo" di cui all'art. 3 co.1 let. c) DPR 6.6.2001 n.380 (oppure "ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 co.1 let. d) DPR 6.6.2001 n.380) e rientra nella previsione di cui al n.127-terdecies) della tabella A, parte terza allegata al DPR 633/72 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

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 rappresentante 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 "restauro e risanamento conservativo" di cui all'art. 3 co.1 let. c) DPR 6.6.2001 n.380 (oppure "ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 co.1 let. d) DPR 6.6.2001 n.380) e rientra nella previsione di cui al n.127-quaterdecies) della tabella A, parte terza 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