

L'IVA in edilizia per i beni significativi

di [Devis Nucibella](#)

Publicato il 8 Settembre 2022

Facciamo il punto sull'IVA applicata ai cosiddetti "beni significativi": sulle **prestazioni di servizi** relativi a interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria**, realizzati sulle **unità immobiliari abitative**, è prevista l'**Iva ridotta al 10%**. Sui **beni**, invece, l'**aliquota agevolata** si applica solo **se ceduti nell'ambito del contratto di appalto**.

Tuttavia, **quando l'appaltatore fornisce beni "di valore significativo"**, l'**Iva ridotta** si applica ai predetti beni soltanto **fino a concorrenza del valore della prestazione** considerato **al netto del valore dei beni stessi**.

In pratica, l'aliquota del 10% si applica solo sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi.

Interventi edili soggetti ad Iva al 10%

Le prestazioni aventi a oggetto interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** (art. 3 comma 1 lett. a) e b) Dpr 380/2001) fruiscono dell'aliquota **Iva agevolata del 10%** se eseguiti su edifici a prevalente **destinazione abitativa privata** a nulla rilevando se si tratti di interventi posti in essere mediante [contratto d'appalto](#) (art. 1655 codice civile) o di prestazione d'opera (art. 2222 codice civile) o mediante cessione di beni con posa in opera (art. 1470 codice civile).



Rimangono **escluse** dalla disposizione:

- le prestazioni rese da professionisti (ingegneri, geometri, architetti, ecc.) in quanto non hanno a oggetto la *"materiale esecuzione"* dell'intervento;
- gli interventi di restauro/risanamento conservativo e di ristrutturazione (art. 3 comma 1 lett. c) e d) Dpr 380/2001): l'aliquota Iva è sempre del 10% indipendentemente dai ["beni significativi"](#) (vedi oltre);
- subappalti.

Argomenti trattati:

- **Fabbricati agevolati**

- Fabbricati a *“prevalente destinazione abitativa privata”*

- Applicazione Iva al 10%

- Beni significativi

- Applicazione Iva
- Valore dei beni significativi
- Valore minimo

- Lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione

Fabbricati agevolati

Risultano agevolate:

- **le singole unità immobiliari a destinazione abitativa**

Esempio: A/2 situato all'ultimo piano di una *“palazzina uffici”* (anche laddove concretamente utilizzata anch'essa quale ufficio in violazione delle norme urbanistiche).

- **le parti comuni di fabbricati a *“prevalente destinazione abitativa”***, dovendosi fare riferimento a quelli che hanno più del 50% della superficie sopra terra destinata ad uso abitativo privato (non essendo, al contrario, necessaria la sussistenza dei requisiti della *“Legge Tupini”*).

L'agevolazione si applica anche in relazione alle quote millesimali corrispondenti alle unità non abitative situate nell'edificio.

Esempi: l'aliquota Iva del 10%:

- si applica per la manutenzione della facciata di un palazzo di 3 piani in cui il piano terra è destinato a negozi;
- non si applica alla tinteggiatura di un ufficio (A/10) situato in una palazzina residenziale (anche se di fatto adibita ad abitazione).
- le **pertinenze delle unità di cui sopra**.

Fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata

Vi rientrano:

- edifici di edilizia residenziale pubblica, se destinati alla residenza di privati (es: IACP, ecc.);
- edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso, se costituiscono “*stabile residenza*” di collettività (es: orfanotrofi, ospizi, brefotrofi, conventi; al contrario, sono privi del carattere di stabile residenza le scuole, le caserme e gli ospedali).

Applicazione Iva al 10%

Sulle prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sulle unità immobiliari

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento