

Ristrutturazioni edilizie: IVA ordinaria o ridotta?

Nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio è prevista l'applicazione dell'aliquota al 10% in alcuni casi. Vediamo quali

di [Redazione tecnica](#) – 18.10.2022

Gli interventi di **recupero del patrimonio edilizio** possono godere dell'**aliquota IVA ridotta al 10%**: la conferma arriva dalla [Guida dell'Agenzia delle Entrate](#) sulle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie. Oltre alla detrazione del 50% (elevata al 110% per alcuni interventi) prevista per i lavori, è possibile usufruire anche di una fatturazione più leggera sui materiali acquistati e sulle prestazioni di servizi. Vediamo i dettagli.

Interventi di recupero del patrimonio edilizio, quando si applica IVA ridotta?

Per l'applicazione dell'aliquota agevolata al 10% su interventi di recupero del patrimonio edilizio, bisogna distinguere tra:

- lavori di **manutenzione ordinaria e straordinaria**;
- lavori di **restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione**.

In entrambi gli ambiti esistono dei regimi differenti.

Aliquota IVA agevolata per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

Nel caso di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'IVA al 10% è applicabile sulle **prestazioni dei servizi resi dall'impresa che esegue i lavori** e, in alcuni casi, sulla **cessione dei beni**.

In particolare, nel caso dei beni è prevista:

- Iva al 10% se i beni sono ceduti **nell'ambito del contratto di appalto**;
- Iva al 10% sulla **differenza tra il valore complessivo della prestazione** e quello dei beni stessi quando vengono forniti **beni "di valore significativo"**.

Ciò significa che se in un intervento il costo totale è di 10mila euro, di cui 4mila per la manodopera e 6mila per i beni, l'iva al 10% si applica solo sulla differenza tra il totale e il costo dei beni significativi, quindi su 4mila euro. Sul valore residuo dei beni, pari a 2mila euro, si applica l'aliquota ordinaria del 22%.

Questi i **beni significativi**, individuati con il Decreto del MEF del 29 dicembre 1999:

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

Per individuare correttamente il valore dei beni significativi quando nell'ambito dello stesso intervento vengono fornite anche parti staccate degli stessi beni (per esempio tapparelle e materiali di consumo utilizzati in fase di montaggio di un infisso), è necessario valutare l'**autonomia funzionale** delle parti staccate rispetto al manufatto principale.

Questo significa che:

- se i componenti o le parti staccate sono **autonomi**, essi non devono essere ricompresi nel valore del bene ma in quello della prestazione e quindi sono **assoggettati ad aliquota Iva ridotta del 10%**;

- se costituiscono **parte integrante del bene**, concorrendo alla sua normale funzionalità, confluiscono nel valore dei beni significativi e non in quello della prestazione. In questo caso va applicata **la regola del differenziale** tra costo dell'intervento totale e valore dei beni significativi.

Non solo: la fattura emessa da chi realizza l'intervento deve specificare, oltre all'oggetto della prestazione, anche il valore dei "beni significativi" forniti con lo stesso intervento.

Lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione: IVA al 10%

Per tutti gli altri interventi di recupero edilizio è sempre prevista l'applicazione dell'aliquota Iva del 10%.

Si tratta, in particolare di

- **prestazioni di servizi** dipendenti da contratti di appalto o d'opera relativi alla realizzazione degli interventi di:
 - restauro;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione.
- **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 d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Infine, come specifica l'Agenzia delle Entrate, l'aliquota Iva del 10% si applica anche alle forniture dei cosiddetti beni finiti, vale a dire quei beni che, benché incorporati nella costruzione, conservano la propria individualità (per esempio, porte, infissi esterni, sanitari, caldaie, eccetera). Essa si applica sia che l'acquisto sia effettuato dal committente che quando i beni sono acquistati dall'impresa che sta eseguendo i lavori.

Casi di esclusione della tariffa agevolata

L'Agenzia delle Entrate chiarisce che non è possibile applicare l'Iva agevolata al 10%:

- ai materiali o ai beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori;
- ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal committente;
- alle prestazioni professionali, anche se effettuate nell'ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio;
- alle prestazioni di servizi resi in esecuzione di subappalti alla ditta esecutrice dei lavori. In questo caso la ditta subappaltatrice è tenuta a fatturare con l'aliquota Iva ordinaria del 22% alla ditta principale che, successivamente, fatturerà la prestazione al committente con l'Iva al 10%, se ricorrono i presupposti per farlo.