

Errore di aliquota IVA nei lavori edilizi: sanzioni e reverse charge

SINTESI OPERATIVA

Accade spesso, nella prassi dei cantieri, che si parli genericamente di "ristrutturazione" per indicare qualsiasi intervento eseguito su un immobile. Sul piano IVA, però, questa genericità è rischiosa: l'aliquota da applicare dipende dall'esatta collocazione dei lavori entro le categorie dell'articolo 3 del Testo unico dell'edilizia (DPR 380/2001), non dal modo in cui il cantiere o il contratto d'appalto li descrivono comunemente. Anche per questo, prima ancora dell'importo, è la classificazione dell'intervento a rappresentare il vero punto critico della fattura.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Per i lavori di recupero sugli immobili, l'aliquota IVA da applicare (10% oppure 22%) discende dalla precisa qualificazione urbanistica dell'intervento ai sensi del Testo unico dell'edilizia, e non da un generico richiamo alla "ristrutturazione". Quando l'errore va per eccesso, chi emette la fattura non incorre in una sanzione dedicata, sebbene possa comunque subirne un riflesso se l'imposta esposta non viene poi versata; il cliente, al contrario, vede subito ridotta la detrazione alla misura realmente dovuta e resta esposto a una sanzione fissa compresa tra 250 e 10.000 euro. Se invece l'errore va per difetto, a pagarne le conseguenze sono entrambe le parti, con una sanzione proporzionale del 70%, che per il cessionario può essere attenuata segnalando la fattura irregolare entro novanta giorni. Il medesimo schema, pur con soglie e sanzioni differenti, si applica anche al reverse charge edile, dove spetta al committente, in qualità di debitore d'imposta, individuare l'aliquota corretta. In ogni ipotesi, a stabilire la qualificazione dell'intervento non è l'Agenzia delle entrate bensì il Comune o l'ente territoriale competente: per questo un titolo edilizio impostato correttamente costituisce la prima forma di tutela contro eventuali contestazioni.

QUALIFICAZIONE EDILIZIA: UN PASSAGGIO CHE PESA PIÙ DELL'ALIQUTA IN SÉ

Accade spesso, nella prassi dei cantieri, che si parli genericamente di "ristrutturazione" per indicare qualsiasi intervento eseguito su un immobile. Sul piano IVA, però, questa genericità è rischiosa: l'aliquota da applicare dipende dall'esatta collocazione dei lavori entro le categorie dell'articolo 3 del Testo unico dell'edilizia (DPR 380/2001), non dal modo in cui il cantiere o il contratto d'appalto li descrivono comunemente. Ecco perché, ancor prima di determinare l'imposta, imprese e professionisti dovrebbero curare che nella documentazione edilizia (titolo abilitativo, capitolato, relazione tecnica) sia riportato un riferimento esplicito e puntuale alla tipologia di intervento, con la norma corrispondente. Allineare l'impostazione fiscale al titolo edilizio abbassa in modo netto il rischio di contestazioni in sede di verifica, dato che la classificazione dei lavori non rientra tra le materie su cui il Fisco possa pronunciarsi in via definitiva. D'ora in avanti, per semplicità espositiva, si adotterà la terminologia tecnica delle due parti dell'operazione: cedente o prestatore per indicare l'impresa che esegue i lavori e li fattura, cessionario o committente per il cliente che li riceve e li paga.

LE SEI CATEGORIE: COME LE DISTINGUE IL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA

Sei sono le tipologie di intervento elencate dall'articolo 3 del DPR 380/2001: la manutenzione ordinaria (lettera a, entro cui rientrano riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici), la manutenzione straordinaria (lettera b, che può interessare anche le parti strutturali, a condizione che non mutino volumi e superfici delle singole unità né la destinazione d'uso), il restauro e risanamento conservativo (lettera c), la ristrutturazione edilizia (lettera d), la nuova costruzione (lettera e) e la ristrutturazione urbanistica (lettera f). A ciascuna di queste categorie corrisponde un diverso trattamento ai fini IVA: le manutenzioni beneficiano dell'aliquota del 10% soltanto in presenza di determinate condizioni (ad esempio quando interessano fabbricati abitativi e restano entro i limiti fissati per i cosiddetti beni significativi), mentre restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia godono dell'aliquota ridotta con un ambito applicativo

più esteso. Anche per questo, prima ancora dell'importo, è la classificazione dell'intervento a rappresentare il vero punto critico della fattura.

IL RUOLO DEL COMUNE: I MOTIVI PER CUI NON DECIDE L'AGENZIA

Un aspetto spesso trascurato è che l'inquadramento tecnico dell'intervento, ai fini urbanistici, non compete all'Agenzia delle entrate. Lo ha ribadito l'Agenzia stessa nella risposta a interpello n. 150/2026, riconoscendo l'aliquota del 10% a una prestazione di demolizione e ricostruzione qualificata come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, lettera d), del DPR 380/2001, e precisando che il riferimento per inquadrare le opere va cercato nel Testo unico dell'edilizia, mentre l'ultima parola sulla loro classificazione spetta al Comune o all'ente territoriale competente in materia urbanistica. Lo stesso principio era già emerso nella risposta n. 455/2020, riguardante un intervento di demolizione e ricostruzione con variazione di sagoma: anche in quell'occasione l'Agenzia aveva confermato che la classificazione delle opere, in definitiva, spetta al Comune. In numerose altre risposte a interpello l'Agenzia ha inoltre precisato che l'inquadramento edilizio e urbanistico di un intervento richiede accertamenti di fatto e valutazioni tecniche estranei alle proprie competenze, non esercitabili in sede di interpello: quando il dubbio riguarda la natura dell'opera, il contribuente deve quindi rivolgersi agli uffici tecnici comunali, senza attendersi un chiarimento risolutivo dal Fisco.

Anche la giurisprudenza di merito si è orientata nella medesima direzione, riconoscendo che la qualificazione urbanistica di un intervento di ristrutturazione edilizia spetta al Comune tanto nella fase del rilascio del titolo abilitativo quanto in quella successiva di verifica sui lavori realizzati. Dal punto di vista tecnico, quando non è richiesto il permesso di costruire, è il progettista a dover asseverare la corretta qualificazione dell'intervento, fermo restando che quest'ultima resta comunque sottoposta al controllo dell'ente locale competente. Nella pratica, l'ordine da seguire è sempre lo stesso: prima l'inquadramento urbanistico, coerente con il titolo abilitativo, e solo dopo la conseguente aliquota IVA da indicare in fattura.

ALIQUTA IN ECCESSO: I RISCHI PER CHI EMETTE LA FATTURA

Se il fornitore addebita un'aliquota superiore a quella corretta, ad esempio il 22% al posto del 10% su un intervento di ristrutturazione agevolato, il solo errore di aliquota non fa scattare a suo carico alcuna sanzione dedicata. Ciò non significa, tuttavia, che la svista sia priva di effetti: l'imposta esposta in fattura resta dovuta per intero, eccedenza compresa, e qualora il fornitore ometta di versarla si applica la sanzione per omesso versamento, oggi fissata al 25% dell'imposta non versata, calcolata sull'intero importo addebitato in fattura, eccedenza inclusa.

Questa regola generale merita però un correttivo quando il cliente è un privato privo della qualifica di soggetto passivo IVA, alla luce di quanto stabilito dalla Corte di giustizia dell'Unione europea con la sentenza del 1° agosto 2025, causa C-794/23. I giudici europei hanno precisato che l'obbligo di versare l'IVA erroneamente esposta in fattura non opera quando manca qualunque rischio di perdita di gettito per l'erario: circostanza che si verifica proprio quando il destinatario è un consumatore finale privo del diritto alla detrazione, dato che in tale ipotesi l'eventuale eccedenza non potrebbe mai essere recuperata a monte dal cliente. Verso i privati, dunque, l'equazione automatica "importo in fattura uguale imposta dovuta" va oggi considerata con maggiore prudenza rispetto al passato.

IL CESSIONARIO E L'ECCESSO: DETRAZIONE RIDOTTA E SANZIONE FISSA

Nell'assetto sanzionatorio applicabile alle violazioni commesse dal 1° settembre 2024, introdotto dal decreto legislativo 87/2024 (il cosiddetto decreto sanzioni), il cliente che riceve una fattura con IVA calcolata su un'aliquota eccessiva subisce una sanzione fissa, tra 250 e 10.000 euro, prevista dall'articolo 6, comma 6, del D.Lgs. 471/1997 per il caso di applicazione dell'imposta in misura superiore a quella dovuta. Resta comunque fermo che la detrazione spetta soltanto per l'imposta effettivamente dovuta, e non per quella riportata in fattura.

Un caso concreto rende più chiaro il meccanismo: un'impresa riceve una fattura per lavori di ristrutturazione con IVA al 22% invece del 10% dovuto. Potrà portare in detrazione l'imposta solo nella misura del 10% effettivamente spettante; subirà la sanzione fissa da 250 a 10.000 euro per l'irregolarità commessa; l'eventuale eccedenza detratta (il restante 12%), qualora sia stata effettivamente portata in detrazione, rischia di essere disconosciuta in sede di controllo, con il



conseguente recupero da richiedere al fornitore, a meno che il cliente sia un privato consumatore, ipotesi per cui vale quanto già rilevato a proposito della causa C-794/23.

L'applicazione della sanzione fissa, più contenuta rispetto a quella proporzionale, presuppone che l'imposta risulti comunque assolta dal cedente e che l'operazione non si inserisca in un contesto fraudolento. In via analogica rispetto a quanto chiarito dall'Agenzia delle entrate in tema di reverse charge con la circolare 16/E/2017, l'imposta si ritiene assolta quando il cedente ha registrato la fattura e questa è confluita nella liquidazione periodica, indipendentemente dall'effettivo versamento del tributo.

ALIQUOTA IN DIFETTO: PER IL CEDENTE LE CONSEGUENZE PIÙ GRAVI

Quando invece l'errore va nella direzione contraria, cioè si applica un'aliquota più bassa di quella dovuta (ad esempio il 10% su un intervento che avrebbe richiesto il 22%), le conseguenze si fanno più pesanti e coinvolgono entrambe le parti. Il cedente o prestatore è colpito da una sanzione pari al 70% dell'imposta non fatturata, ai sensi dell'articolo 6, comma 1, del D.Lgs. 471/1997; a seconda della fattispecie, può sommarsi la sanzione per omesso versamento (25%) oppure quella per dichiarazione infedele (70%). Prassi e giurisprudenza in materia concordano nel ritenere che l'infedeltà dichiarativa assorba l'omesso versamento quando le due violazioni discendono dal medesimo fatto: principio confermato dalla Corte di cassazione e ribadito dall'Agenzia delle entrate in occasione di un Telefisco del 2022, dove è stato precisato che la sanzione per dichiarazione infedele, essendo più grave, esclude il cumulo con quella per omesso versamento riferita alla stessa violazione.

LA COMUNICAZIONE TD29: LA VIA D'USCITA PER IL CESSIONARIO

Anche il cliente destinatario di una fattura con aliquota troppo bassa è, in linea generale, soggetto alla sanzione del 70%. Può però sottrarsi se, entro novanta giorni dall'emissione della fattura irregolare, invia all'Agenzia delle entrate una comunicazione in formato XML, contraddistinta dal tipo documento TD29, con cui segnala l'anomalia rilevata. Si tratta di una tutela pensata per chi si accorge dell'errore senza poterlo far correggere direttamente dal fornitore, oppure preferisce comunque cautelarsi. Quando la violazione sull'aliquota comporta anche un'infedeltà dichiarativa, la sanzione resta unica, sempre pari al 70%, senza sommarsi ad altre voci riconducibili allo stesso fatto.

REVERSE CHARGE EDILE: A CHI SPETTA INDIVIDUARE L'ALIQUOTA

L'inversione contabile interessa anche il comparto edile: sia nella cessione di fabbricati per cui il venditore opta per l'applicazione dell'IVA, sia per talune prestazioni di servizi relative a edifici, in particolare quelle indicate dall'articolo 17, comma 6, lettere a) e a-ter), del DPR 633/1972 (tra cui rientrano il subappalto nel settore edile e i servizi di pulizia, demolizione, installazione di impianti e completamento riferiti a edifici). In queste ipotesi tocca al cessionario o committeente, quale debitore dell'imposta, individuare l'aliquota corretta, una volta verificato che l'operazione ricade effettivamente nel reverse charge. Lo stesso impianto verrebbe confermato, senza cambiamenti di sostanza, dal nuovo Testo unico IVA approvato con il D.Lgs. 10/2026: il provvedimento, la cui entrata in vigore è fissata al 1° gennaio 2027, riunisce in un solo testo le norme già in vigore e riproporrebbe all'articolo 64 l'attuale disciplina sul debitore d'imposta, oggi collocata nell'articolo 17 del DPR 633/1972, lasciandone inalterato il contenuto.

Nell'acquisto di un fabbricato, l'aliquota da applicare dipende dagli accertamenti svolti prima dell'atto notarile: qualora dalla documentazione reperita emerga che il venditore ha realizzato sull'immobile interventi di recupero rientranti tra quelli agevolati dalla Tabella A, parte III, n. 127-quinquiesdecies, allegata al DPR 633/1972 (la cui qualificazione, anche in questo caso, spetta agli enti competenti in materia urbanistica), l'aliquota da applicare è il 10%, a prescindere dalla categoria catastale del fabbricato compravenduto, purché la cessione avvenga trascorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori. Se questo termine non è ancora maturato, l'operazione resta fuori dal reverse charge e sarà il venditore ad addebitare l'IVA in fattura.

ERRORE NEL REVERSE CHARGE: LE CONSEGUENZE DI UN'ALIQUOTA ERRATA

Anche nel meccanismo dell'inversione contabile un errore di aliquota produce effetti differenti a seconda che sia per eccesso o per difetto, con zone d'ombra che un intervento chiarificatore dell'Agenzia delle entrate potrebbe utilmente risol-

vere. Qualora il cessionario applichi il reverse charge con un'aliquota superiore al dovuto, ad esempio il 22% invece del 10%, gli uffici potrebbero contestare l'indebita detrazione della differenza, invocando il principio, oggi racchiuso nell'articolo 6, comma 6, del D.Lgs. 471/1997, per cui è detraibile solo l'imposta effettivamente dovuta. In tale ipotesi la violazione rischierebbe la sanzione proporzionale del 70%, prevista dal comma 9-bis, terzo periodo, del medesimo articolo 6: una misura più gravosa rispetto a quella prevista per lo stesso errore nella fattura ordinaria, poiché nel reverse charge non si configura, tecnicamente, un'infedeltà dichiarativa in grado di assorbirla.

Se, al contrario, viene applicata un'aliquota più bassa di quella dovuta, l'irregolarità andrebbe inquadrata come parziale e omessa attuazione del reverse charge, sanzionata in misura fissa da 500 a 10.000 euro ai sensi del comma 9-bis dell'articolo 6. Fa eccezione l'ipotesi in cui esistano limiti oggettivi o soggettivi al diritto di detrazione (ad esempio quando l'acquisto riguarda beni o servizi solo in parte inerenti all'attività): in tal caso la mancata applicazione dell'inversione contabile si traduce in un'evasione effettiva, con conseguente applicazione della sanzione proporzionale.

IMPOSTA NON APPLICATA: QUANTO RESTA EFFETTIVAMENTE DA VERSARE

Rimane da sciogliere il nodo più spinoso: la differenza d'imposta non applicata nel reverse charge, quando non vi sono limiti al diritto di detrazione, deve essere richiesta a pagamento? Secondo la Corte di cassazione, una volta scaduti i termini per l'esercizio del diritto alla detrazione, il differenziale resterebbe comunque dovuto come debito d'imposta, non potendosi più far valere una detrazione tardiva. L'amministrazione finanziaria, con la risoluzione 56/E/2009 e la circolare 35/E/2013, ha invece seguito un'impostazione diversa, più favorevole al contribuente: quando il diritto alla detrazione spetta per intero, l'errore nel reverse charge non genera alcuna imposta da versare, dato che l'operazione resterebbe comunque neutra per l'erario. Coerentemente, quando la detrazione spetta integralmente, non dovrebbero trovare applicazione nemmeno le sanzioni per omesso o parziale versamento collegate alla mancata attuazione dell'inversione contabile, sebbene su questo aspetto la Cassazione mostri un orientamento meno univoco, avendo in un caso ravvisato una condotta assimilabile all'omesso versamento pur in mancanza di un effettivo mancato pagamento. Si tratta di un ambito in cui l'esito pratico può variare da caso a caso, ragione per cui imprese e professionisti farebbero bene a conservare con cura la documentazione che attesta la piena spettanza della detrazione.

SANZIONI IN SINTESI: UNO SCHEMA PER FATTURA E REVERSE CHARGE

Lo schema che segue raccoglie le conseguenze sanzionatorie appena illustrate, tenendo distinti la fattura ordinaria e il reverse charge edile, così come l'aliquota in eccesso da quella in difetto.

CASO	PARTE COINVOLTA	EFFETTO
Fattura ordinaria con aliquota eccessiva	Cedente/prestatore	Sanzione specifica assente; imposta comunque dovuta, con sanzione del 25% in caso di mancato versamento
Fattura ordinaria con aliquota eccessiva	Cessionario/committente	Detrazione ridotta all'imposta effettivamente dovuta; sanzione fissa da 250 a 10.000 euro
Fattura ordinaria con aliquota insufficiente	Cedente/prestatore	Sanzione del 70% sull'imposta non fatturata; l'eventuale infedeltà dichiarativa (70%) assorbe l'omesso versamento
Fattura ordinaria con aliquota insufficiente	Cessionario/committente	Sanzione del 70%, evitabile inviando la comunicazione TD29 entro 90 giorni
Reverse charge con aliquota eccessiva	Cessionario/committente	Rischio di indebita detrazione sul differenziale, con sanzione proporzionale del 70%
Reverse charge con aliquota insufficiente	Cessionario/committente	Sanzione fissa da 500 a 10.000 euro, fatti salvi eventuali limiti al diritto di detrazione

I VERIFICHE PRATICHE: I CONTROLLI DA FARE PRIMA DI FATTURARE

Alla luce di quanto esposto, la prima verifica da compiere, ancor prima di calcolare l'IVA, riguarda il titolo edilizio e la sua effettiva corrispondenza con una delle categorie dell'articolo 3 del DPR 380/2001: è il fondamento su cui poggia l'intera operazione. In secondo luogo, chi riceve una fattura o applica il reverse charge farebbe bene a controllare sempre se l'imposta indicata (o autoliquidata) coincide con quella realmente dovuta, dato che la detrazione oltre questa soglia resta sempre esposta a contestazioni. Da ultimo, quando il cessionario si accorge di aver ricevuto una fattura con aliquota insufficiente, è opportuno valutare senza indugio l'invio della comunicazione TD29 entro i novanta giorni previsti: è lo strumento più immediato per scongiurare la sanzione proporzionale, e non richiede alcun intervento da parte del fornitore.



STUDIO PIZZANO STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (17/09/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Ventican

STUDIO PIZZANO 5