

IVA 10% manutenzione abitazioni: quando serve la destinazione prevalente

SINTESI OPERATIVA

L'aliquota ridotta IVA del 10% per lavori di recupero del patrimonio edilizio non si applica in modo automatico. Soprattutto quando si parla di interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), occorre verificare attentamente che l'immobile possieda il requisito della prevalente destinazione abitativa. Un aspetto che può apparire semplice sulla carta ma che, nella pratica professionale, genera dubbi applicativi e rischi di errore nell'emissione delle fatture.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

L'aliquota ridotta IVA del 10% per lavori di recupero del patrimonio edilizio non si applica in modo automatico. Soprattutto quando si parla di interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), occorre verificare attentamente che l'immobile possieda il requisito della **prevalente destinazione abitativa**. Un aspetto che può apparire semplice sulla carta ma che, nella pratica professionale, genera dubbi applicativi e rischi di errore nell'emissione delle fatture.



Cosa sapere in un minuto

- ◆ **Non è automatica:** L'aliquota IVA ridotta al 10% per lavori di manutenzione su immobili abitativi richiede la prevalente destinazione abitativa.
- ◆ **Categorie catastali:** Rileva la classificazione da A1 a A11 (esclusa A10), non l'uso effettivo dell'immobile.
- ◆ **Parti comuni:** Il beneficio si applica se oltre il 50% della superficie fuori terra è abitativa.
- ◆ **Pertinenze incluse:** Garage e box collegati ad abitazioni beneficiano dell'agevolazione, anche in edifici non abitativi.
- ◆ **Beni significativi:** Per ascensori, caldaie, infissi e condizionatori l'IVA 10% si applica solo fino alla manodopera, il resto va al 22%.
- ◆ **Esclusioni:** Parcelle professionali e subappalti restano sempre soggetti ad IVA 22%.

L'INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA DISCIPLINA AGEVOLATIVA

La base giuridica dell'agevolazione trova origine nell'**art. 7, comma 1, lett. b), della Legge n. 488/1999** (la vecchia finanziaria del 2000). Questa disposizione ha previsto l'applicazione dell'aliquota ridotta del 10% per gli interventi di recupero edilizio, ma con una distinzione fondamentale tra le diverse tipologie.

Per restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (definiti secondo l'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001), l'aliquota si applica senza ulteriori vincoli sulla destinazione dell'immobile. Invece, per le manutenzioni ordinarie e straordinarie, è necessario e fondamentale che l'edificio abbia una destinazione prevalentemente abitativa. Questa differenza non è casuale: il legislatore ha voluto riservare il beneficio fiscale agli interventi su immobili residenziali.

■ QUANDO UNA SINGOLA UNITÀ PUÒ BENEFICIARE DELL'IVA RIDOTTA

La **circolare n. 71/E/2000** dell'Agenzia delle Entrate ha fornito le coordinate interpretative essenziali. Sono considerate a destinazione abitativa le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali **da A1 ad A11**, con l'esclusione della categoria A10 (uffici e studi privati).

Questo criterio opera a prescindere dall'effettivo utilizzo dell'immobile – conta la classificazione catastale, non l'uso concreto. Quindi, anche se un'abitazione fosse momentaneamente utilizzata come deposito o per altre finalità, l'agevolazione spetta comunque se possiede le caratteristiche catastali richieste.

È opportuno notare che l'intervento su una singola unità abitativa beneficia dell'aliquota ridotta anche qualora l'edificio nel quale si trova risulti avere, nel suo complesso, una prevalente destinazione non abitativa. L'importante è che quella specifica unità sia classificata correttamente oppure costituisca una pertinenza di un'unità abitativa.

■ IL CRITERIO DEL 50% PER GLI INTERVENTI SU PARTI COMUNI

Quando si tratta di lavori sulle parti comuni di un intero fabbricato, il discorso cambia. Si consideri che in questo caso è necessario verificare se più della metà della **superficie sopra terra** sia destinata a uso abitativo privato. Il calcolo deve considerare solo i piani fuori terra, escludendo quindi seminterrati e sotterranei.

Se questa condizione risulta soddisfatta, l'aliquota agevolata si applica agli interventi sulle parti comuni in proporzione alle quote millesimali, comprese quelle corrispondenti alle unità non abitative presenti nell'edificio (come negozi o uffici).

Non rileva, ai fini dell'agevolazione, l'ulteriore condizione prevista dalla cosiddetta **Legge Tupini** (Legge n. 408/1949), secondo cui la superficie destinata a negozi non dovrebbe superare il 25% della superficie non abitativa. Questo vincolo è stato escluso dall'ambito applicativo dell'agevolazione IVA.

■ LE PERTINENZE: ESTENSIONE DEL BENEFICIO FISCALE

Il beneficio dell'aliquota ridotta si estende agli **immobili funzionalmente connessi** all'unità abitativa che ne costituiscono pertinenza secondo l'**art. 817 del Codice civile**. Si tratta di una previsione piuttosto vantaggiosa per il contribuente.

L'agevolazione compete anche quando gli interventi riguardano esclusivamente la pertinenza di un'unità a uso abitativo. Inoltre – e questo aspetto viene spesso trascurato nella prassi – l'IVA al 10% si applica pure se la pertinenza è collocata in un edificio non a prevalente destinazione abitativa.

Mettiamo il caso pratico di un garage situato in un centro direzionale: se questo box è pertinenza di un'abitazione principale, i lavori di manutenzione sul garage potranno scontare l'aliquota agevolata, anche se l'edificio che ospita il garage non ha natura abitativa.

■ EDIFICI ASSIMILATI E RESIDENZE COLLETTIVE

La nozione di fabbricato a destinazione prevalentemente abitativa si estende a casistiche particolari. Rientrano nell'agevolazione gli **edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso** ai sensi della **Legge n. 659/1961**, a condizione però che costituiscano stabile residenza di collettività.

Vi rientrano collegi, orfanotrofi, ospizi, brefotrofi, monasteri, conventi. Sono invece esclusi gli edifici che, pur assimilati, non hanno carattere di stabile residenza – come scuole, caserme, ospedali. La distinzione è sottile ma rilevante ai fini applicativi.

Anche gli edifici di **edilizia residenziale pubblica** rientrano nella previsione agevolativa, purché connotati dalla prevalenza della destinazione abitativa secondo i criteri generali sopra esposti.



I L'APPLICAZIONE DELL'ALiquOTA AI BENI FORNITI

L'agevolazione del 10% non si limita alle sole prestazioni di servizi. Si applica, in linea generale, anche ai **beni forniti dal prestatore** del servizio per la realizzazione dell'intervento di recupero.

Il beneficio è concesso anche se l'intervento si realizza mediante cessione con posa in opera di un bene, poiché l'apporto della manodopera è rilevante per la qualificazione dell'operazione. Questo vale pure quando il valore della fornitura del bene risulti prevalente rispetto a quello della prestazione.

I LA DISCIPLINA DEI BENI DI VALORE SIGNIFICATIVO

L'estensione dell'aliquota ridotta ai beni forniti incontra però una limitazione nel caso dei cosiddetti **beni di valore significativo**. Sono considerati tali, in base a un elenco tassativo stabilito dal **Decreto Ministeriale 29 dicembre 1999**: ascensori e montacarichi, infissi esterni e interni, caldaie, videocitofoni, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria, sanitari e rubinetterie da bagno, impianti di sicurezza.

Per questi beni, l'aliquota ridotta del 10% si applica solo fino a concorrenza del valore della prestazione (manodopera), calcolato al netto del valore dei beni significativi stessi. La parte residua del valore del bene significativo viene assoggettata all'aliquota ordinaria, attualmente del **22%**.

Nella prassi, il bene significativo resta interamente soggetto all'aliquota del 10% se il suo valore non supera la metà di quello dell'intera prestazione. Si tratta di un meccanismo di calcolo che richiede particolare attenzione in fase di fatturazione.

PUNTO CHIAVE

Prendiamo un esempio concreto. Un condominio commissiona lavori per 15.000 euro complessivi. Di questi, 5.000 euro riguardano la manodopera, mentre 10.000 euro sono relativi alla fornitura di caldaie (bene significativo). L'IVA al 10% si applicherà solo sulla differenza tra il costo totale e il valore delle caldaie: $15.000 - 10.000 = 5.000$ euro. Sui restanti 10.000 euro di caldaie, l'IVA sarà al 22%.

I PRESTAZIONI ESCLUSE DALL'AGEVOLAZIONE

È necessario ricordare che non rientrano nell'agevolazione del 10%, e restano assoggettate all'aliquota ordinaria del 22%, le **prestazioni professionali** rese da ingegneri, geometri, architetti e altri tecnici. Questa esclusione riguarda la parcella professionale per progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza e altre attività tecniche.

Analogamente, restano soggette all'aliquota ordinaria le **prestazioni di servizi rese in esecuzione di subappalti**. Il subappaltatore, quando fattura all'appaltatore principale, deve applicare l'IVA al 22%, non potendo beneficiare dell'aliquota ridotta.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

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 (10/10/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



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

STUDIO

PIZZANO