

Applicazione dell'IVA agevolata al 10% per l'installazione di climatizzatori in edifici residenziali con limitazione per i beni significativi

SINTESI OPERATIVA

Per l'installazione di climatizzatori in edifici residenziali, l'IVA del 10% richiede di distinguere la prestazione dai beni forniti e di applicare la limitazione prevista per i beni significativi. Occorre individuare la quota agevolabile e quella soggetta all'aliquota ordinaria in base all'intervento. Proprietari, condomini, imprese, general contractor, tecnici e commercialisti devono coordinare contratto, fattura e descrizione delle opere, verificando i presupposti fiscali. La qualificazione dei componenti evita un'aliquota errata e il recupero dell'imposta.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Avrei bisogno di un chiarimento in merito all'applicazione dell'IVA agevolata al 10 per cento per alcuni lavori che sto per eseguire nel mio appartamento. In particolare, devo fare predisporre delle tubazioni sottotraccia per l'installazione futura di un climatizzatore, e mi chiedevo se questi lavori possano beneficiare dell'aliquota IVA ridotta, considerando che si tratta di un intervento di manutenzione straordinaria su un edificio residenziale, come previsto dall'articolo 3 del DPR 380/2001. Inoltre, vorrei sapere se anche nel caso in cui realizzi una canalizzazione a vista per il collegamento dei climatizzatori, pur non trattandosi di una tubazione sottotraccia preesistente, tale intervento possa essere considerato comunque manutenzione straordinaria con diritto all'applicazione dell'IVA al 10 per cento, secondo quanto previsto dall'articolo 1 comma 1 lettera b della Legge 488/1999 e dal DM Finanze del 29 dicembre 1999. Ho letto anche della circolare 71/E/2000 che parla di beni significativi, ma non ho ben chiaro quando scatta questa limitazione per i climatizzatori. Può aiutarmi a capire in quali casi posso effettivamente beneficiare dell'aliquota agevolata e quando invece scatta l'applicazione dell'IVA ordinaria?

1 La questione sollevata richiede un'analisi approfondita della normativa fiscale in materia di applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10 per cento per gli interventi edilizi su immobili a destinazione abitativa, con particolare riferimento agli impianti di climatizzazione che rientrano tra i cosiddetti beni significativi. L'articolo 7, comma 1, lettera b della Legge 23 dicembre 1999 numero 488 prevede l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata al 10 per cento per le prestazioni di servizi relativi agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati su immobili a prevalente destinazione abitativa privata, disciplina che trova ulteriore specificazione nel numero 127-duodecies della Tabella A, parte III, allegata al DPR 633/1972. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera b del DPR 380/2001 come le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nel caso specifico della predisposizione di tubazioni sottotraccia per l'installazione futura di un climatizzatore, tale intervento può effettivamente essere qualificato come manutenzione straordinaria in quanto si tratta di opere finalizzate all'integrazione di servizi tecnologici dell'immobile, purché l'edificio sia classificato nelle categorie catastali del gruppo A ad esclusione della A/10, che identifica gli immobili strumentali per i quali si applica invece l'aliquota ordinaria del 22 per cento. L'applicazione dell'aliquota agevolata al 10 per cento è subordinata alla condizione che la prestazione sia resa nell'ambito di un contratto di appalto o d'opera e che riguardi fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. Per quanto riguarda la realizzazione di una canalizzazione a vista per il collegamento di climatizzatori, anche se non si tratta di una tubazione sottotraccia preesistente, tale intervento può essere considerato manutenzione straordinaria e beneficiare dell'aliquota IVA agevolata al 10 per cento, a condizione che sia necessario per l'integrazione dell'impianto tecnologico e non costituisca una semplice installazione di nuovo impianto in assenza di un contesto di intervento manutentivo. Tuttavia, è fondamentale considerare la disciplina dei beni significativi introdotta dal Decreto del Ministero delle Finanze del 29 dicembre 1999, che individua tassativamente un elenco di beni il cui valore è prevalente rispetto a quello della prestazione, tra cui rientrano espressamente le apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria. Secondo la circolare numero 71/E del 7 aprile 2000 dell'Agenzia delle Entrate, l'elenco dei beni significa-

tivi deve ritenersi tassativo, ancorché esso vada inteso in senso generico e non tecnico, per cui tra le apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria devono comprendersi anche gli apparecchi per la climatizzazione. La particolarità della disciplina dei beni significativi consiste nel fatto che l'aliquota IVA agevolata al 10 per cento si applica soltanto fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo della prestazione e il valore del bene significativo stesso, mentre sul valore residuo si applica l'aliquota ordinaria del 22 per cento. Per comprendere meglio il meccanismo applicativo, è necessario considerare che ai fini del calcolo occorre individuare il valore complessivo della prestazione, determinare il valore dei beni significativi forniti nell'ambito della prestazione medesima e sottrarlo dal corrispettivo complessivo, in modo che la differenza costituisca il limite entro il quale si applica l'aliquota agevolata alla fornitura del bene significativo, mentre sul valore residuo si applica l'aliquota ordinaria. In termini pratici, se ad esempio il costo complessivo dell'intervento di installazione del climatizzatore è pari a 1800 euro, di cui 800 euro per la manodopera e 1000 euro per il condizionatore, l'IVA al 10 per cento si applicherà sulla manodopera per l'intero importo di 800 euro e sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e il valore del condizionatore, quindi su ulteriori 800 euro, mentre sui restanti 200 euro si applicherà l'IVA al 22 per cento. È essenziale sottolineare che l'agevolazione fiscale è applicabile soltanto se il bene significativo è ceduto dall'impresa installatrice nell'ambito di un intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria su immobili abitativi, mentre se il condizionatore viene acquistato da un soggetto diverso da chi effettuerà la posa in opera, l'acquisto sconta l'IVA ordinaria del 22 per cento. Nel caso specifico della predisposizione delle tubazioni o della realizzazione di canalizzazioni a vista, se tali interventi sono eseguiti separatamente dall'installazione dell'apparecchio di climatizzazione, non si pone il problema dei beni significativi in quanto non vi è cessione contestuale del bene e della prestazione, pertanto l'aliquota IVA al 10 per cento si applica sull'intero corrispettivo della prestazione di servizi relativa alla realizzazione delle tubazioni o delle canalizzazioni, purché l'intervento rientri tra quelli di manutenzione straordinaria su edifici a prevalente destinazione abitativa privata. Diversamente, se l'intervento comprende sia la predisposizione delle tubazioni che l'installazione del climatizzatore, sarà necessario applicare la disciplina dei beni significativi con le modalità di calcolo sopra descritte. Per quanto riguarda gli immobili strumentali, classificati nella categoria catastale A/10 o in categorie diverse dal gruppo A, l'aliquota IVA applicabile è quella ordinaria del 22 per cento sia per la prestazione di servizi che per la cessione dei beni, in quanto l'agevolazione è riservata esclusivamente agli edifici a destinazione abitativa privata. In conclusione, l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata al 10 per cento per la predisposizione di tubazioni sottotraccia o per la realizzazione di canalizzazioni a vista per il collegamento di climatizzatori è consentita quando tali interventi rientrano nella categoria della manutenzione straordinaria su edifici residenziali ai sensi dell'articolo 3 del DPR 380/2001, mentre nel caso di installazione contestuale del climatizzatore occorre applicare la disciplina dei beni significativi prevista dal DM 29 dicembre 1999 e dalla circolare 71/E/2000, con applicazione dell'aliquota agevolata solo fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo della prestazione e il valore del bene stesso



STUDIO PIZZANO STUDIO SABATINO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

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 (08/04/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



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

STUDIO PIZZANO