

## IVA

### **Aliquota Iva 10% sulle manutenzioni ordinarie e straordinarie**

di Dottryna



Sono diversi gli interventi edilizi aventi ad oggetto fabbricati che danno diritto a un trattamento agevolato sotto il profilo dell'aliquota Iva applicabile.

Al fine di fornire un'analisi di sintesi delle fattispecie interessate, è stata pubblicata in *Dottryna*, nella sezione "Iva", una apposita *Scheda di studio*.

Il presente contributo individua le condizioni per poter applicare l'aliquota Iva ridotta del 10% agli interventi di manutenzione eseguiti su fabbricati abitativi.

Ai sensi dell'[articolo 7, comma 1, lettera b\), della L. 488/1999](#), gli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** eseguiti su fabbricati a **prevalente destinazione abitativa** sono soggetti all'**aliquota del 10%**.

L'agevolazione, dopo essere stata prorogata di anno in anno fino al 31 dicembre 2010, è stata definitivamente prevista **a regime** con la L. 131/2009.

L'aliquota del 10% trova applicazione:

- quando gli interventi sono eseguiti su fabbricati a **prevalente destinazione abitativa** con esclusione, quindi, dei fabbricati a prevalente destinazione strumentale;
- per le sole **prestazioni di servizi** e non anche alle cessioni di beni finiti.

Le prestazioni di servizi agevolabili sono quelle rese in base a un **contratto d'appalto o d'opera**. Sono invece **escluse**:

- le **prestazioni professionali**;
- le prestazioni rese in base a un **contratto di subappalto**.

Sono considerati fabbricati a prevalente destinazione abitativa:

- le **unità immobiliari** classate nella **categoria A**, con l'esclusione dell'A10,

indipendentemente dall'utilizzo dell'immobile. Devono intendersi comprese anche le **pertinenze** dell'unità immobiliare abitativa;

- gli **edifici** che abbiano **oltre il 50%** della **superficie** dei piani sopra terra destinati ad **abitazione privata**. In tal caso l'agevolazione si estende anche alle parti comuni dell'edificio; diversamente, restano esclusi gli interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari non abitative.

L'aliquota del 10% si applica sull'**intero valore** delle **prestazioni** di servizi comprendendovi anche i **beni impiegati**.

Tuttavia, laddove i beni impiegati siano **significativi** l'applicazione dell'aliquota ridotta trova una **limitazione** se il loro valore supera il 50% dell'intero corrispettivo. In particolare:

- se il valore dei beni significativi **non supera** il **50%** del valore della prestazione, l'Iva al 10% si applica sull'intero valore della prestazione, comprensivo della fornitura dei beni;
- se il valore dei beni significativi **superà** il **50%** del valore della prestazione, su tali beni l'aliquota del 10% si applica solo **fino a concorrenza del valore della prestazione**, considerato al netto del valore dei beni significativi medesimi.

Quindi, se il costo complessivo dell'intervento è di 5.000 euro, di cui 2.000 euro per la prestazione lavorativa e 3.000 euro per il bene significativo, l'Iva al 10% si applica sull'intero valore del servizio (2.000), ma, con riferimento al bene, solo su 2.000, ovvero sulla **differenza** tra l'importo complessivo dell'intervento e quello del bene significativo ( $5.000 - 3.000 = 2.000$ ).

La limitazione si applica solo in presenza dei beni significativi "interi"; non interessa, invece, eventuali pezzi singoli o parti di ricambio.

Peraltro, se l'intervento comprende **più manutenzioni** e solo per alcune è previsto l'impiego di beni significativi, per il calcolo della quota non agevolata, il valore della prestazione va assunto **complessivamente** quando il **contratto è unico** ([C.M. 98/E/2000](#)).

## BENI SIGNIFICATIVI

Ascensori e montacarichi  
Infissi esterni ed interni  
Caldaie  
Video citofoni  
Apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria  
Sanitari e rubinetterie da bagno  
Impianti di sicurezza

Da ultimo si evidenzia che nella **fattura** il prestatore deve indicare:

- il **corrispettivo complessivo** dell'operazione, comprensivo del valore dei beni significativi;
- in maniera separata, il **valore dei beni significativi**.



*La soluzione ai tuoi casi,  
sempre a portata di mano.*

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



[richiedi la prova gratuita per 30 giorni >](#)