

Il requisito della prevalente destinazione abitativa per l'IVA al 10% dei servizi di manutenzione

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

Reverse charge e aliquote ridotte in edilizia

Scopri di più

L'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è stata introdotta dall'[art. 7, comma 1, lett. b\), Legge n. 488/1999](#) (Legge finanziaria 2000). In generale, l'aliquota del 10% si applica alle prestazioni di servizi aventi a oggetto interventi di recupero edilizio (quali manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia, di cui all'[art. 3, D.P.R. n. 380/2001](#)), ma per le **manutenzioni ordinarie e straordinarie** è richiesto anche il **requisito dell'immobile a prevalente destinazione abitativa**. La [circolare n. 71/E/2000](#) ha fornito i chiarimenti essenziali per **l'individuazione degli immobili interessati all'agevolazione**:

- sono considerate a destinazione abitativa le **unità immobiliari classificate nelle categorie catastali da A1 ad A11**, a eccezione di quelle appartenenti alla categoria catastale A10 (uffici o studi privati). Questa classificazione opera a prescindere dal loro effettivo utilizzo. L'aliquota del 10% **si applica ai lavori eseguiti su queste singole unità abitative**, anche se l'edificio di cui fanno parte risulta avere una prevalente destinazione non abitativa. L'intervento su una singola unità abitativa **è agevolato solo se tale unità possiede le caratteristiche catastali (A1-A11, escluso A10) o ne costituisce una pertinenza**;
- un intero fabbricato è considerato a "prevalente destinazione abitativa" **se più del 50% della superficie sopra terra è destinata a uso abitativo privato**. In questo caso, il **criterio rileva ai fini degli interventi di recupero eseguiti sulle parti comuni**. L'aliquota agevolata si applica a tali interventi **anche in relazione alle quote millesimali corrispondenti alle unità non abitative situate nell'edificio**. Non è richiesta l'ulteriore condizione prevista dalla Legge Tupini (Legge n. 408/1949), secondo cui la **superficie destinata a negozi non può superare il 25% della superficie non abitativa**.

La nozione di fabbricato a **destinazione prevalentemente abitativa** si estende anche alle seguenti casistiche:

- agli **immobili funzionalmente connessi all'unità abitativa che ne costituiscono**

pertinenza (ai sensi dell' [art. 817, c.c.](#)). Il beneficio compete anche se gli interventi riguardano la sola pertinenza di un'unità a uso abitativo, e persino se la pertinenza è situata in un edificio non a prevalente destinazione abitativa;

- gli **edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso** (di cui alla Legge n. 659/1961), a condizione che costituiscano stabile residenza di collettività. Sono invece esclusi gli edifici che, pur assimilati, non hanno carattere di stabile residenza (come scuole, caserme, ospedali);
- gli **edifici di edilizia residenziale pubblica**, connotati dalla prevalenza della destinazione abitativa secondo i criteri generali, rientrano **nella previsione agevolativa**.

Si ricorda che l'agevolazione del 10% si applica sia alle prestazioni di servizi (d'appalto, d'opera o altri accordi negoziali) sia, in linea generale, ai **beni forniti dal prestatore del servizio per la realizzazione dell'intervento di recupero**. L'agevolazione è concessa 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**, e ciò vale anche se il valore della fornitura del bene è prevalente rispetto a quello della prestazione.

L'estensione dell'aliquota ridotta ai beni forniti incontra una **limitazione nel caso dei c.d. beni di valore significativo**. Sono considerati tali, in base a un elenco tassativo stabilito dal Decreto Ministeriale 29 dicembre 1999. Per tali beni, per i beni significativi, **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 è soggetta all'aliquota ordinaria, **attualmente del 22%**.

In termini semplificati, il **bene significativo resta interamente soggetto all'aliquota del 10% se il suo valore non supera la metà di quello dell'intera prestazione**. Si ricorda, infine, che **non rientrano nell'agevolazione del 10%**, e restano assoggettate all'aliquota ordinaria del 22%, **le prestazioni professionali** (ingegneri, geometri, architetti) e le **prestazioni di servizi rese in esecuzione di subappalti**.