VI° Guida Iva in Edilizia

a cura della Direzione Politiche Fiscali

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

L'IVA
IN EDILIZIA

Per orientarsi tra le diverse aliquote per i trasferimenti, la manutenzione e le nuove costruzioni

anno 2026

MANUTENZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

		Prestazioni di servizi		Acquisto di materiali		Beni significativi[3] utilizzati per prestazioni di servizi	
Tipo di intervento di cui all'art. 3, c.1, D.P.R. 380/2001	**Tipologia immobili**	Contratti d'appalto	Altre prestazioni d'opera	Beni finiti	Materie prime e semilavorate	Fino a concorr. del valore della prestazione	Oltre il valore della prestazione
Lett. a) Manutenzione ordinaria	Edifici a prevalente destinazione abitativa privata[1]	**10%**	**10%**	**22%**[5]	**22%**	**10%**[6]	**22%**
	Altri edifici e opere[4]	**22%**	**22%**	**22%**	**22%**	**22%**	**22%**
Lett. b) Manutenzione straordinaria	Edifici a prevalente destinazione abitativa privata[1]	**10%**	**10%**	**22%**[5]	**22%**	**10%**[6]	**22%**
	Edifici residenziali pubblici[2]	**10%**	**10%**	**22%**	**22%**	**22%**	**22%**
	Altri edifici e opere[4]	**22%**	**22%**	**22%**	**22%**	**22%**	**22%**
Lett. c) Restauro e risanamento conservativo	Tutti gli edifici e opere[4]	**10%**	**22%**[7]	**10%**	**22%**	**10%**	**10%**
Lett. d) Ristrutturazione edilizia	Tutti gli edifici e opere[4]	**10%**	**22%**[7]	**10%**	**22%**	**10%**	**10%**
Lett. f) Ristrutturazione urbanistica	Tutti gli edifici e opere[4]	**10%**	**22%**	**10%**	**22%**	**10%**	**10%**

[1] Definizione di "fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata": art. 2, comma 11, legge 191/2009 - art. 7, comma 1, lett. b), legge 488/1999 (dal 1° gennaio 2027, cfr. n. 121, Tab. A, parte IV, D.lgs. 10/2026); C.M. n. 247/E/1999, punto 2.1. e C.M. n. 71/E/2000, paragrafo 1.

[2] Definizione di "edifici di edilizia residenziale pubblica": C.M. n. 151/E/1999 (alloggi pubblici, orfanotrofi, ospizi, brefotrofi pubblici).

[3] Nell'ambito dei beni finiti, il Legislatore ha individuato i "beni significativi" con il D.M. 29 dicembre 1999. Trattasi di: ascensori e montacarichi; infissi interni ed esterni; caldaie; videocitofoni; apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria; sanitari e rubinetterie da bagno; impianti di sicurezza. Con la norma di interpretazione autentica (art. 1, comma 19, della legge 205/2017 - dal 1° gennaio 2027 cfr. art. 169, co.1, lett. zz, D.lgs. 10/2026) è stato precisato il meccanismo di calcolo per individuare correttamente il valore dei beni significativi, quando con l'intervento di manutenzione vengono fornite anche componenti e parti staccate di tali beni. Se tali parti staccate sono dotate di una propria autonomia funzionale rispetto al bene significativo, si devono ricomprendere nel valore della prestazione (manodopera più materie prime, semilavorati e "beni non significativi") con applicazione l'aliquota IVA agevolata al 10% senza limitazioni (ad es. tapparelle e zanzariere non integrate negli infissi). Invece, se le componenti sono strettamente legate al funzionamento del bene stesso (ad es. tapparelle e zanzariere integrate negli infissi), confluiscono nel valore del bene significativo, da assoggettare ad IVA al 10% solo sino a concorrenza del valore della manodopera impiegata per l'intervento. Inoltre, il "valore" del bene significativo, da assumere per l'applicazione dell'IVA al 10%, è solo il costo "originario" dello stesso, e non include il cd. mark-up, ovvero il margine aggiunto dal prestatore al costo di produzione o al costo di acquisizione del bene significativo, per determinare il prezzo finale di cessione. Cfr. al riguardo anche la C.M. 15/E/2018.

[4] Opere di urbanizzazione ed equiparate.

[5] Se forniti, unitamente alla posa in opera, nell'ambito dell'esecuzione di prestazioni di servizi, l'aliquota è del 10%.

[6] Es. Appalto per l'installazione di un ascensore: costo complessivo 10.000 euro; costo ascensore 6.000 euro; costo manodopera 4.000 euro. In tal caso, è necessario distinguere in fattura: 4.000 euro (manodopera) con IVA al 10%; 4.000 euro (parte del costo dell'ascensore pari al costo della manodopera) con IVA al 10%; 2.000 euro (il rimanente costo dell'ascensore eccedente il costo della manodopera) con IVA al 22%.

[7] 10% per gli edifici a prevalente destinazione abitativa privata: art. 2, comma 11, legge 191/2009 e art. 7, comma 1, lett. b), legge 488/1999 (dal 1° gennaio 2027, cfr. n. 121, Tab. A, parte IV, D.lgs. 10/2026).

FABBRICATI STRUMENTALI

Sono i fabbricati censiti in catasto nella categoria A10 (uffici e studi privati) o nei gruppi catastali B, C, D, E

CESSIONI (art. 10, comma 1, n. 8-ter e 17, comma 6, lett. a-bis - Tab. A, parte III, nn. 127-undecies e 127-quinquiesdecies del D.P.R. 633/1972 - dal 1° gennaio 2027: art. 37, co.1, lett. l e Tab. A, parte IV, nn. 114 e 118 del D.lgs. 10/2026)

Cedente[1]	Regime IVA	Reverse	Registro	Ipotecaria	Catastale
impresa costruttrice/ristrutturatrice che cede l'immobile strumentale entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero	**IVA OBBLIGATORIA** • **22%** • **10%** per: – porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa cedute da impresa costruttrice; – fabbricati, o loro porzioni, ceduti dalle imprese che hanno eseguito interventi incisivi di recupero	**NO**	**200 euro**	**3%**	**1%**
impresa costruttrice/ristrutturatrice che cede l'immobile strumentale oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero **OPPURE** impresa non costruttrice/ristrutturatrice	**IVA SU OPZIONE** • **22%** • **10%** per: – porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa cedute da impresa costruttrice; – fabbricati, o loro porzioni, ceduti dalle imprese che hanno eseguito interventi incisivi di recupero	**SI**[2]	**200 euro**	**3%**	**1%**

[1] Per **impresa costruttrice** si intende:
– l'impresa che realizza direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri;
– l'impresa che si avvale di imprese terze per l'esecuzione dei lavori.
Per **impresa ristrutturatrice** si intende sia quella che ha eseguito lavori di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia od urbanistica ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), d), ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 - "Testo Unico dell'edilizia", sia quella che affida a terzi tali lavori, mediante contratti di appalto (cfr. C.M. 22/E/2013).

[2] Se acquirente è un soggetto IVA (esercente attività d'impresa, arte o professione), l'opzione per l'imponibilità comporta l'applicazione del "reverse charge" - cfr. art. 17, comma 6, lett.a-bis) del D.P.R. 633/1972 (dal 1°gennaio 2027 cfr. nota I, all'art. 1 della tariffa, parte I dell'allegato 1 al D.lgs. 123/2025).

LOCAZIONI (art. 10, comma 1, n. 8 del D.P.R. 633/1972 - dal 1° gennaio 2027: art. 37, co.1, lett. h, del D.lgs. 10/2026)

Locatore	Opzione	Regime IVA	Registro
Qualsiasi impresa	**SI**	**22%**	**1%**
	NO	**esente**	**1%**

ABITAZIONI

Sono i fabbricati inclusi nelle categorie catastali da A1 ad A9, esclusa la categoria A10 (uffici e studi privati)

CESSIONI (artt. 10, c. 1, n. 8-bis - Tab. A, parte II, n. 21 e parte III, nn. 127-undecies e 127-quinquiesdecies del D.P.R. 633/1972 - dal 1° gennaio 2027: art. 37, co.1, lett. i e Tab. A, parte II, n. 19 e parte IV, nn. 109 e 114 del D.lgs. 10/2026)

Tipologia di immobile	Cedente[1]	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Abitazione non di lusso ceduta come prima casa[2]	• impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni dalla fine dei lavori	**4%**	**200 euro**	**200 euro**	**200 euro**
	• impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 5 anni dalla fine dei lavori	**4% su opzione**(*)			
	• impresa non costruttrice/ristrutturatrice	**esente**	**2%**(**)	**50 euro**	**50 euro**
Abitazione non di lusso[3]	• impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni dalla fine dei lavori	**10%**	**200 euro**	**200 euro**	**200 euro**
	• impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 5 anni dalla fine dei lavori	**10% su opzione**(*) (***)			
	• impresa non costruttrice/ristrutturatrice	**esente**	**9%**(**)	**50 euro**	**50 euro**
Alloggi sociali[4]	• impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni dalla fine dei lavori	**4%**(****)	**200 euro**	**200 euro**	**200 euro**
	• impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 5 anni dalla fine dei lavori	**4%**(****) **su opzione**(*)			
	• impresa non costruttrice/ristrutturatrice	**4%**(****) **su opzione**(*)			
Abitazione di lusso	• impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni dalla fine dei lavori	**22%**	**200 euro**	**200 euro**	**200 euro**
	• impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 5 anni dalla fine dei lavori	**22% su opzione**(*) (***)			
	• impresa non costruttrice/ristrutturatrice	**esente**	**9%**(**)	**50 euro**	**50 euro**
Box, cantina, soffitta pertinenziali alla prima casa non di lusso - una per ciascuna categoria catastale[5]	• impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni dalla fine dei lavori	**4%**	**200 euro**	**200 euro**	**200 euro**
	• impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 5 anni dalla fine dei lavori	**4% su opzione**(*)			
	• impresa non costruttrice/ristrutturatrice	**esente**	**2%**(**)	**50 euro**	**50 euro**
Box, cantina, soffitta pertinenziali ad un alloggio sociale	• impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni dalla fine dei lavori	**4%**(****)	**200 euro**	**200 euro**	**200 euro**
	• impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 5 anni dalla fine dei lavori	**4%**(****) **su opzione**(*)			
	• impresa non costruttrice/ristrutturatrice				
Ulteriori box, cantine, soffitte pertinenziali alla prima casa non di lusso	• impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni dalla fine dei lavori	**10%**	**200 euro**	**200 euro**	**200 euro**
	• impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 5 anni dalla fine dei lavori	**10% su opzione**(*) (***)			
	• impresa non costruttrice/ristrutturatrice	**esente**	**9%**(**)	**50 euro**	**50 euro**
Box, cantina, soffitta pertinenziali ad abitazione non di lusso	• impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni dalla fine dei lavori	**10%**	**200 euro**	**200 euro**	**200 euro**
	• impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 5 anni dalla fine dei lavori	**10% su opzione**(*) (***)			
	• impresa non costruttrice/ristrutturatrice	**esente**	**9%**(**)	**50 euro**	**50 euro**
Box, cantina, soffitta pertinenziali ad abitazione di lusso	• impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni dalla fine dei lavori	**22%**	**200 euro**	**200 euro**	**200 euro**
	• impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 5 anni dalla fine dei lavori	**22% su opzione**(*) (***)			
	• impresa non costruttrice/ristrutturatrice	**esente**	**9%**(**)	**50 euro**	**50 euro**

(*) In caso di mancato esercizio dell'opzione, la cessione è esente da IVA ed assoggettata all'imposta di Registro proporzionale (aliquote del 2% o del 9%, a seconda se ricorrano, o meno, i requisiti "prima casa") e alle imposte Ipotecaria e Catastale in misura fissa, pari a 50 euro ciascuna.

(**) L'importo mimino dell'imposta di Registro non può essere inferiore a 1.000 euro. L'applicazione dell'imposta di Registro in misura proporzionale, comporta, per il medesimo trasferimento, l'esenzione da imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

(***) Nel caso di esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA, si applica il meccanismo del "reverse charge", a condizione che l'acquirente sia soggetto passivo IVA.

(****) Per tali ipotesi, tenuto conto che gli "alloggi sociali" costituiscono per l'acquirente, in genere, abitazione principale (non di lusso), l'aliquota IVA applicabile è pari al 4%. Resta fermo che, qualora tali unità residenziali non costituiscano "prima casa", l'aliquota IVA applicabile è pari al 10% e, nel caso di esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA e con acquirente soggetto IVA, si applica il meccanismo del "reverse charge" - cfr. art. 17, comma 6, lett.a-bis) del D.P.R. 633/1972 (dal 1° gennaio 2027 - cfr. art. 64, co.6, lett. b, del D.lgs. 10/2026)

LOCAZIONI (art. 10, comma 1, n. 8 e tab. A, parte III, n. 127-duodevicies del D.P.R. 633/1972 - dal 1° gennaio 2027: art. 37, co.1, lett. h e Tab. A, parte IV, n. 120 del D.lgs. 10/2026)

Locatore	IVA	Registro
• Impresa costruttrice/ristrutturatrice[1]	10% su opzione	67 euro
• Qualsiasi impresa che loca alloggi sociali		
	esente	2%

[1] Per **impresa costruttrice** si intende:
– l'impresa che realizza direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri;
– l'impresa che si avvale di imprese terze per l'esecuzione dei lavori.
Per **impresa ristrutturatrice** si intende sia quella che ha eseguito lavori di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia od urbanistica ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), d), ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 - "Testo Unico dell'edilizia", sia quella che affida a terzi tali lavori, mediante contratti di appalto (cfr. C.M. 22/E/2013).

[2] Per "**prima casa**" si intendono le abitazioni per le quali l'acquirente risulti in possesso dei requisiti previsti dalla nota II-bis dell'art. 1, della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986 (dal 1°gennaio 2027 cfr. nota I, all'art. 1 della tariffa, parte I dell'allegato 1 al D.lgs. 123/2025). Sotto il profilo "oggettivo" si deve trattare di "abitazioni non di lusso".

[3] Per "**abitazioni non di lusso**", s'intendono le unità accatastate nel Gruppo A, ad eccezione delle categorie considerate "di lusso", ossia A/1 (abitazione di tipo signorile), A/8 (abitazione in villa) e A/9 (castello o palazzo di pregio artistico e storico) e della categoria A/10 (uffici e studi privati) in quanto non abitativa.

[4] Per "**alloggio sociale**" si intende quello definito dal D.M. 22 aprile 2008 come unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente, che svolge la funzione di ridurre il disagio abitativo, nei confronti di coloro che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Rientrano, tra questi, anche gli alloggi realizzati, o recuperati, da operatori pubblici o privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, destinati alla locazione temporanea per almeno 8 anni ed anche alla proprietà (cfr. anche C.M. 22/E/2013).

[5] In base alla nota II-bis dell'art. 1, della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986 (dal 1°gennaio 2027 cfr. nota I, all'art. 1 della tariffa, parte I dell'allegato 1 al D.lgs. 123/2025), le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" sono estese all'acquisto, anche se con atto separato, delle unità immobiliari pertinenziali classificate nelle categorie catastali C2 (cantina), C6 (box) e C7 (soffitta), limitatamente ad una per ciascuna categoria.