

IVA

di CLARA POLLET, SIMONE DIMITRI

Interventi su abitativi al 10% dal 2027 nella tabella Iva

L'Iva del 10% per gli interventi edilizi su immobili a prevalente destinazione abitativa è riportata, a decorrere dal 2027, direttamente nella Tabella A, Parte IV, del Testo Unico Iva 2027.

A decorrere dal 1.01.2027, gli interventi edilizi su edifici a prevalente destinazione abitativa trovano l'aliquota Iva agevolata al 10% direttamente nella tabella dedicata del Testo Unico Iva 2027.

Fino a fine anno il riferimento normativo è l'art. 7, c. 1, lett. b) L. 488/1999 che così dispone: "Ferme restando le disposizioni più favorevoli di cui all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 e delle tabelle ad esso allegate sono soggette all'Iva con l'aliquota del 10 per cento le prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31, c. 1, lett. a), b), c) e d), della L. 457/1978, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata".

Il D.M. 29.12.1999 individua i beni che costituiscono una **parte significativa** del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni indicate, ai quali l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni. Si tratta di ascensori e montacarichi, infissi esterni ed interni, caldaie, videocitofoni, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria, sanitari e rubinetterie da bagno e impianti di sicurezza.

Dal 1.01.2027, tali norme sono abrogate e il nuovo riferimento con testo aggiornato è il **n. 121) della Tabella A, Parte IV**, Beni e servizi soggetti all'aliquota del 10%, D.Lgs. 10/2026. Si applica l'Iva del 10% alle prestazioni aventi per **oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 3, c. 1, lett. a), b), c) e d)**, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 380/2001, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, ferme restando le disposizioni più favorevoli di cui all'art. 37 (operazioni esenti ex art. 10 D.P.R. 633/1972) del presente Testo Unico e delle allegate tabelle.

Gli interventi elencati alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 sono:

- a) **manutenzione ordinaria**, ad esempio, la riparazione delle recinzioni, il rifacimento degli intonaci interni e tinteggiatura o la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso. La manutenzione ordinaria è riconosciuta come spesa con diritto alla detrazione Irpef per interventi sul patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, c. 6, del Tuir, solo se relativa alle parti comuni di edifici condominiali;
- b) **manutenzione straordinaria**, ad esempio, la realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate o la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- c) **restauro e risanamento conservativo**, ad esempio, adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti o apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali;
- d) **ristrutturazione edilizia**, ad esempio, trasformazione dei locali accessori in locali residenziali, modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai o interventi di ampliamento delle superfici.

Si precisa che gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione (lett. c) e d)) usufruiscono dell'aliquota agevolata del 10% anche se sono eseguiti su immobili strumentali ai sensi del n. 127-quaterdecies, Tabella A, Parte III D.P.R. 633/1972 e dal 2027 n. 117) della Tabella A, Parte IV D.Lgs. 10/2026.

RATIO IN TASCA

**Nuovo Testo Unico
IVA 2027**

Il manuale per orientarsi nel passaggio
dalla stratificazione normativa al nuovo sistema
organico. Dal D.P.R. 26.10.1972, n. 633
al nuovo D.Lgs. 19.01.2026, n. 10

**LEGGI
UN ESTRATTO**