

Analisi • Consulenza • Contabilità • Paghe

Notizia Breve 019/2025

- Consulenti in studio

Bucci dott. Alberto
Delvai dott.ssa Barbara
Bosin rag. Loredana

- Personale di studio

Deflorian rag. Alma
Defrancesco rag. Katia
Grosso rag. Saveria
Vanzetta rag. Elisabetta
Bucci Tiberio
Cestari Claudia
Vanzo rag. Marianna
Trettel rag. Tania
Zorzi rag. Erik
Meraldi Fulvia
Odorizzi Meraldi Elettra
Giacomuzzi Martino

Predazzo 10 novembre 2025

Oggetto: Aliquote IVA nel settore edilizio e beni significativi.

Come già comunicato in precedenza e per agevolare il lavoro degli uffici amministrativi dei nostri clienti inviamo di seguito nota informativa in merito all'applicazione delle **aliquote IVA ridotte del 4% e del 10%** previste dalla normativa vigente per determinati interventi edilizi e per la fornitura di beni significativi.

◇ IVA al 4% – Prima casa

L'aliquota IVA del **4%** si applica:

- alla **costruzione o acquisto della prima casa**, non di lusso, destinata ad abitazione principale;
- alle **pertinenze** (es. box, cantine) collegate alla prima casa;
- agli **interventi di costruzione o ampliamento** realizzati da imprese nei confronti di soggetti che possiedono i requisiti "prima casa".

Requisiti principali:

- l'immobile non deve appartenere alle categorie catastali A1, A8 o A9 (abitazioni di lusso);
- il beneficiario deve dichiarare di non possedere altri immobili acquistati con le agevolazioni "prima casa" e di stabilire la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile.

◇ IVA al 10% – Ristrutturazioni edilizie e manutenzioni

L'aliquota IVA del **10%** si applica:

- agli interventi di **restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia** di cui all'art. 3, lett. c) e d), D.P.R. 380/2001;

Analisi • Consulenza • Contabilità • Paghe

- alle **prestazioni di servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria** su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. b), Legge 488/1999.

◇ Beni significativi

Per le prestazioni di manutenzione (ordinaria o straordinaria), l'aliquota IVA del 10% si applica **solo parzialmente** in presenza di **beni significativi**, individuati dal D.M. 29 dicembre 1999.

Elenco dei beni significativi:

- ascensori e montacarichi;
- infissi interni ed esterni;
- caldaie;
- videocitofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetteria da bagno;
- impianti di sicurezza.

In tali casi:

- l'IVA al 10% si applica **solo fino a concorrenza del valore della manodopera e degli altri materiali**;
- la **parte eccedente** il valore della manodopera è soggetta ad **IVA ordinaria (22%)**.

Documentazione necessaria

Per poter applicare l'aliquota IVA ridotta, il cliente **deve** fornire all'impresa o al fornitore:

- **autocertificazione** attestante il possesso dei requisiti (prima casa o ristrutturazione agevolata);
- copia del **titolo edilizio** o della pratica edilizia (CILA, SCIA, Permesso di costruire);
- eventuale **documentazione catastale** o dichiarazioni integrative richieste.

ATTENZIONE: questa documentazione DEVE essere conservata per tutti gli accertamenti degli organi preposti con le consuete tempistiche (almeno 5 anni + 1 ma consigliamo almeno 10 anni)

Per qualsiasi chiarimento o per ricevere il fac-simile dell'autocertificazione, il nostro ufficio è a disposizione.

Cordialmente

Studio Alb srl