IVA 10% su fabbricati ristrutturati: quando si applica e come funziona

*Le **compravendite immobiliari** comportano una tassazione indiretta (IVA, imposta di registro, ipotecaria e catastale) che varia in funzione della natura dell'immobile, delle caratteristiche soggettive delle parti e del tipo di intervento edilizio eseguito.In questo approfondimento analizziamo **quando si applica l'IVA agevolata al 10% sulla cessione di fabbricati ristrutturati**, chiarendo i requisiti soggettivi e oggettivi richiesti dalla normativa.*

Tassazione delle compravendite immobiliari: IVA o registro?

Le **compravendite immobiliari** sono assoggettate a **imposta di registro**, **ipotecaria e catastale** (in misura fissa o proporzionale) o a **IVA**, in relazione alla natura dell'immobile oggetto della vendita (uso abitativo o strumentale).

Fabbricati abitativi e strumentali

La distinzione tra le due tipologie di fabbricati avviene esclusivamente sulla base della classificazione catastale e a tal fine si ricorda che si definiscono:

- **fabbricati abitativi**: tutti i fabbricati classificati o classificabili nella categoria A, ad esclusione di quelli rientranti nella categoria A/10 (uffici e studi privati);
- **fabbricati strumentali**: tutti i fabbricati che, per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Si tratta

degli immobili catastalmente classificati nei gruppi: B (es. uffici pubblici e biblioteche), C (es. magazzini e negozi), D (es. opifici, impianti industriali e alberghi) ed E (es. stazioni per servizio di trasporto ed edifici a destinazione particolare) e nella categoria A/10, qualora la destinazione ad ufficio o studio privato risulti dal relativo provvedimento autorizzativo.

Le compravendite immobiliari, inoltre, possono avere ad oggetto differenti tipologie di beni, ciascuna delle quali presenta specifiche implicazioni sotto il profilo civilistico, fiscale e finanziario, con riflessi rilevanti sia per il cedente sia per l'acquirente.

In primo luogo, rientrano tra le operazioni più frequenti le cessioni di immobili di nuova costruzione, generalmente effettuate da **imprese costruttrici** o **imprese di ripristino**. Tali trasferimenti assumono particolare rilievo ai fini IVA, potendo risultare imponibili in presenza dei presupposti normativi previsti (ad esempio, cessioni effettuate entro determinati termini dall'ultimazione dei lavori), con conseguenti effetti anche in tema di imposte di registro, ipotecaria e catastale. Sotto il profilo economico, tali immobili si caratterizzano per elevati standard qualitativi, efficienza energetica e minori oneri manutentivi iniziali, elementi che incidono sulla determinazione del prezzo e sulla valutazione dell'investimento.

Parimenti rilevanti sono le cessioni di immobili già oggetto di interventi di ristrutturazione, risanamento conservativo o riqualificazione edilizia. In tali ipotesi occorre valutare attentamente la natura e la qualificazione degli interventi effettuati, sia ai fini dell'eventuale applicazione del regime IVA sia con riguardo alla corretta determinazione del costo fiscalmente riconosciuto in capo al cedente. Inoltre, assumono rilievo gli aspetti connessi all'eventuale fruizione di

agevolazioni fiscali (bonus edilizi), alla loro cedibilità e agli effetti sulla determinazione delle **plusvalenze**.

Infine, le cessioni possono riguardare immobili da ristrutturare, ossia beni che necessitano di interventi edilizi più o meno significativi. Tali operazioni richiedono una valutazione integrata sotto il profilo urbanistico, catastale e fiscale, nonché un'attenta pianificazione degli interventi successivi, anche in funzione dell'accesso a eventuali incentivi. Dal punto di vista tributario, la futura destinazione dell'immobile (abitativa, strumentale o meramente patrimoniale) e la qualifica soggettiva dell'acquirente incidono in modo determinante sul regime impositivo applicabile e sulla sostenibilità complessiva dell'investimento.

In conclusione, la tipologia dell'immobile oggetto di cessione rappresenta un elemento centrale nella strutturazione dell'operazione, imponendo un'analisi preventiva che tenga conto dei profili contrattuali, fiscali e finanziari, al fine di ottimizzare il carico tributario e mitigare i rischi connessi all'operazione.

Quando si applica l'IVA 10% su immobile ristrutturato

Nel panorama della **fiscalità immobiliare**, la cessione di immobili che sono stati oggetto di interventi di recupero edilizio rappresenta una fattispecie particolare, disciplinata da regole distinte rispetto alla compravendita tra privati o alla cessione di immobili non oggetto di interventi. Il Legislatore ha voluto, infatti, favorire il recupero del patrimonio esistente, individuando un regime IVA che, a determinate condizioni, consente l'applicazione di aliquote ridotte.

Si analizzano, di seguito, i requisiti per l'applicazione

dell’aliquota IVA agevolata del 10% sulla vendita di tali immobili, ponendo l’accento sulla figura del cedente e sulla deroga che permette di applicare l’aliquota IVA del 4% per l’acquisto della “**prima casa**”.

Il primo importante aspetto per l’applicazione del regime IVA agevolato riguarda la qualifica del soggetto che vende l’immobile. L’art. 10, comma 1, n. 8-bis e 8-ter, D.P.R. n. 633/1972, disciplina rispettivamente le cessioni di fabbricati abitativi e strumentali.

La regola generale prevede l’**esenzione IVA**; tuttavia, l’imponibilità scatta (per obbligo o per opzione) quando la cessione è effettuata dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito gli interventi di recupero (nonché per opzione per la cessione di fabbricati strumentali anche se il cedente non è l’impresa costruttrice o di ristrutturazione). Affinché si possa parlare di aliquota IVA agevolata (10% o 4%), è necessario che la cessione avvenga direttamente da parte del soggetto che ha ristrutturato l’immobile. Non è richiesto che l’impresa esegua materialmente i lavori con la propria manodopera, il regime di imponibilità si applica anche se le imprese affidano l’esecuzione dei lavori a terzi mediante contratti di appalto. Se, invece, un’impresa acquista un immobile ristrutturato da terzi e lo rivende senza avervi eseguito ulteriori interventi, oppure se a vendere è un privato, l’operazione non rientrerà in questo regime IVA agevolato.

Quali interventi consentono l’applicazione dell’IVA al 10%

Non tutti i lavori edilizi consentono l’applicazione dell’IVA al 10%. Gli interventi che danno origine a questo trattamento fiscale sono quelli di “recupero edilizio pesante”.

✔ Interventi che permettono l’IVA al 10%

- restauro e risanamento conservativo (art. 3, lett. c), D.P.R. n. 380/2001);
- ristrutturazione edilizia (art. 3, lett. d), D.P.R. n. 380/2001);
- ristrutturazione urbanistica (art. 3, lett. f), D.P.R. n. 380/2001).

 La semplice manutenzione ordinaria o straordinaria non è sufficiente per applicare il regime dell'IVA 10% in caso di vendita.

IVA 10% o IVA 4%? Il caso della prima casa

Una volta definito che la vendita è effettuata dall'impresa che ha ristrutturato l'immobile e che l'operazione è imponibile IVA, l'aliquota applicabile è generalmente quella del 10%. Infatti, alle cessioni di fabbricati oggetto di interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia si applica l'aliquota ridotta del 10%, prevista dai n. 127-undecies e 127-quaterdecies della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. n. 633/1972.

Si evidenzia, tuttavia, che il sistema fiscale italiano tutela con maggior favore l'accesso alla proprietà dell'abitazione principale. Laddove l'acquirente (cessionario) sia in possesso dei requisiti "prima casa", infatti, la cessione da parte dell'impresa che ha eseguito i lavori di ristrutturazione può beneficiare dell'aliquota del 4%.

IVA 10% su appalto o su vendita? Differenze operative

Vendita di immobile ristrutturato

Si applica IVA 10% sulla cessione, se sussistono i requisiti.

Contratto di appalto per ristrutturazione

Nel contratto di appalto:

- L’IVA 10% si applica alle prestazioni di servizi
- Può riguardare solo parte dei beni (beni significativi esclusi parzialmente)

⚠ Non bisogna confondere il regime IVA dell’appalto con quello della vendita.

Errori comuni da evitare

Gli errori più comuni riguardano:

- Errata qualificazione dell’intervento edilizio
- Mancata verifica del requisito soggettivo dell’impresa
- Confusione tra ristrutturazione e manutenzione straordinaria
- Applicazione automatica dell’aliquota 10% senza analisi normativa

Un errore può comportare:

- Recuperi d’imposta
- Sanzioni
- Contenzioso

Una corretta **analisi preventiva** è essenziale per evitare contestazioni fiscali.

Sintesi operativa

L’**IVA al 10% sui fabbricati ristrutturati** si applica solo quando:

- l’immobile è stato oggetto di interventi qualificati,
- il cedente è impresa costruttrice o di ripristino,
- non ricorrono condizioni di esenzione,
- non si applica il regime prima casa al 4%.

FAQ – IVA 10% su fabbricati ristrutturati

Quando si applica l’IVA al 10% su un immobile ristrutturato?
Quando la vendita è effettuata da impresa costruttrice o di ripristino che ha eseguito interventi qualificati di ristrutturazione.

Se compro da un privato pago l’IVA?
No. In tal caso si applica generalmente l’imposta di registro.

L’IVA 10% si applica anche al box auto?

Sì, se venduto come pertinenza dell’abitazione e con gli stessi requisiti.

L’IVA 4% prima casa si applica anche su immobile ristrutturato?
Sì, se ricorrono i requisiti prima casa e il venditore è soggetto IVA.

La manutenzione straordinaria consente l’IVA al 10% sulla vendita?
No, salvo che l’intervento rientri nella categoria della ristrutturazione edilizia.

Conclusioni – Valutazione fiscale prima del rogito

L’**IVA 10% su immobile ristrutturato** non è automatica.

È necessario verificare:

- Natura dell’intervento edilizio
- Qualifica dell’impresa venditrice
- Termine temporale
- Eventuali agevolazioni prima casa

Una valutazione preventiva consente di:

- Ottimizzare il carico fiscale
- Evitare contestazioni
- Strutturare correttamente l’operazione

Per operazioni immobiliari complesse, una consulenza specialistica è determinante.

Per ogni ulteriore analisi sulla tassazione indiretta degli immobili il nostro team di CA Consulting è a disposizione per eventuali approfondimenti.

Francesco Cospito (Partner CA Group)