



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

IVA CONDIZIONATORI: TRA ALIQUOTE ORDINARIE E AGEVOLATE NEL SETTORE EDILIZIO

Publicato il 30 Luglio 2025 di Sabatino Pizzano



L'installazione degli impianti di climatizzazione nell'ambito delle opere edilizie presenta numerose variabili fiscali che richiedono una valutazione tecnica mirata. L'applicazione dell'aliquota IVA corretta dipende dalla natura dell'intervento e dalle modalità di esecuzione dello stesso, generando nella prassi applicativa non pochi dubbi interpretativi.

La disciplina generale dell'aliquota ridotta negli interventi edilizi

Secondo quanto disposto dall'articolo 7, primo comma, lettera b) della Legge 488/99, gli **interventi manutentivi su edifici abitativi** possono beneficiare dell'aliquota del 10%, come specificato al numero 127-duodecies della Tabella A, parte III, allegata al DPR 633/72. Tale agevolazione si applica tanto alla manutenzione ordinaria quanto a quella straordinaria su immobili a prevalente destinazione abitativa privata.

La norma trova applicazione anche per le **manutenzioni straordinarie nell'edilizia residenziale pubblica**, configurando un regime agevolativo di carattere generale per il comparto abitativo. Nel caso di fabbricati strumentali, classificati in categoria catastale A/10 o appartenenti a gruppi diversi da quello A, l'aliquota ordinaria del 22% rimane invece invariata, come chiarito dalla Circolare n. 247/99, paragrafo 2.1.

Cessioni con posa in opera e beni significativi

L'agevolazione tributaria si estende alle **cessioni di beni con posa in opera**, secondo quanto precisato dalla Circolare n. 71/2000. L'Agenzia delle Entrate, attraverso la circolare n. 15/2018, ha specificato che rientrano nell'agevolazione i beni finiti, le materie prime e i semilavorati necessari per la realizzazione degli interventi manutentivi su fabbricati abitativi, purché forniti dal medesimo soggetto che esegue l'intervento.

Tale condizione esclude categoricamente l'applicazione dell'aliquota agevolata quando il committente privato acquisti autonomamente il condizionatore presso un fornitore diverso da quello che presta il servizio di installazione. In questo caso, infatti, non si configura una cessione con posa in opera ma una mera vendita seguita da installazione separata.

Le limitazioni per i beni significativi: il caso dei condizionatori

Le **apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria**, individuate dal Decreto Ministeriale 29 dicembre 1999, costituiscono beni significativi soggetti a limitazioni specifiche. L'articolo 7, comma 1, lettera b) della Legge 488/99 prevede che l'aliquota del 10% sia soggetta a vincoli quando il valore del bene supera la metà del corrispettivo pattuito per il servizio.

Nella pratica professionale, quando vengono forniti beni che rappresentano una parte significativa del valore della cessione, l'aliquota del 10% si applica esclusivamente fino alla concorrenza della differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi. La **circolare Agenzia delle Entrate n. 15/2018** ha ribadito tale principio, specificando che la fattura deve essere comprensiva sia del servizio prestato sia dei beni significativi ceduti con posa in opera, come previsto dall'articolo 1, comma 19 della Legge 205/2017.

Ristrutturazione edilizia: l'alternativa per i beni finiti

La fornitura di beni finiti con aliquota IVA del 10%, in assenza di manodopera, trova applicazione esclusivamente negli interventi di **restauro e risanamento conservativo** (articolo 3, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001) e di **ristrutturazione edilizia** (articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001).

Solamente queste tipologie di opere edilizie possono beneficiare dell'aliquota ridotta secondo il numero 127-terdecies della Tabella A, parte III, allegata al DPR 633/72. Il regime agevolativo si estende anche ai beni finiti destinati a interventi su immobili strumentali, ampliando significativamente l'ambito applicativo.

Manutenzione ordinaria e integrazione degli impianti esistenti

Tra le prestazioni agevolate per i fabbricati abitativi, la **circolare Agenzia delle Entrate n. 15/2013** ha incluso le opere "necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti", classificandole tra gli interventi di manutenzione ordinaria ex articolo 3, comma 1, lettera a) del DPR 380/2001.

Nella casistica comune, benché manchino chiarimenti di prassi specifici, dovrebbero rientrare in tale ambito anche le prestazioni relative alla **sostituzione di impianti preesistenti**. Tale interpretazione appare coerente con la ratio della norma agevolativa, che mira a favorire gli interventi di efficientamento energetico degli edifici.

Il reverse charge nelle prestazioni tra soggetti passivi

Per le installazioni di condizionatori nei confronti di soggetti passivi IVA, è necessario valutare l'applicazione del **meccanismo del reverse charge** previsto dall'articolo 17, comma 6, lettera a-ter) del DPR 633/72. Il regime speciale riguarda l'installazione di impianti idraulici, di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, inclusa la manutenzione e riparazione, su edifici o altre opere di costruzione (codice ATECO 43.22.01).

Come precisato dalla **circolare Agenzia delle Entrate n. 14/2015**, il reverse charge concerne le prestazioni di installazione e non le cessioni di beni con posa in opera. Conseguentemente, quando il bene è ceduto direttamente da chi effettua l'intervento, l'IVA si applica secondo le regole ordinarie, mantenendo ferma la possibilità di applicare l'aliquota agevolata dove ricorrano i presupposti normativi.

Considerazioni operative per la pratica professionale

L'analisi della disciplina evidenzia la necessità di una valutazione caso per caso delle modalità di intervento. Gli operatori del settore devono prestare particolare attenzione alla corretta qualificazione giuridica dell'operazione, distinguendo tra:

- Cessioni autonome di beni seguiti da installazione separata
- Cessioni con posa in opera nell'ambito di contratti d'appalto
- Prestazioni di sola installazione su beni forniti dal committente

La documentazione contrattuale e fatturazione devono riflettere chiaramente la natura dell'operazione per garantire la corretta applicazione del regime IVA, evitando contestazioni in sede di controllo.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA