

D.LGS. 10/2026 (TU IVA) E D.P.R. 633/1972

GRIGLIA DI CONFRONTO

DISPOSIZIONI D'INTERESSE PER IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI -

CESSIONE DI IMMOBILI

ABITAZIONI		
	D.Lgs. 10/2026 <i>DAL 01.01.2027</i>	D.P.R. 633/1972 <i>FINO AL 31.12.2026</i>
Esenzione/Imponibilità IVA		
	Art. 37, co.1, lett.i	Art.10, co.1, n.8- <i>bis</i>
Aliquota IVA 4%		
Cessione abitazione non di lusso (cat. A1/A8/A9) con requisiti "prima casa"	n.19 Tab. A, parte II	n.21 Tab A, parte II
Assegnazioni, anche in godimento, di abitazioni non di lusso (cat. A1/A8/A9) con requisiti "prima casa" fatte a soci da cooperative edilizie e loro consorzi	n.22 Tab. A, parte II	n.26 Tab A, parte II
Cessione di abitazione rurale effettuata da imprese costruttrici	n.20 Tab. A, parte II	n.21- <i>bis</i> , Tab A, parte II
Aliquota IVA 10%		
Cessione di abitazioni non di lusso in assenza dei requisiti "prima casa"	n.114 Tab. A, parte IV	n.127- <i>undecies</i> , Tab A, parte III
Cessione di edifici assimilati ai fabbricati a prevalente destinazione abitativa cd. Tupini (art.13 legge 408/1949)	n.109 Tab. A, parte IV	n.127- <i>quinqies</i> , Tab. A, parte III

FABBRICATI STRUMENTALI		
	D.Lgs. 10/2026 DAL 01.01.2027	D.P.R. 633/1972 FINO AL 31.12.2026
Esenzione/Imponibilità IVA		
	Art.37, co.1, lett.I,	Art.10, co.1, n.8-ter
Aliquota IVA 10%		
Cessione di porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa cd. Tupini (art.13 legge 408/1949), diverse dalle case di abitazione non di lusso, effettuata dalle imprese costruttrici	n.114 Tab. A, parte IV	n.127-undecies, Tab A, parte III
Cessione di fabbricati, o porzioni di fabbricato, sui quali sono stati eseguiti interventi incisivi di recupero (diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria) da parte delle imprese che hanno eseguito gli interventi medesimi	n.118 Tab. A, parte IV	n.127-quinquiesdecies, Tab A, parte III

LOCAZIONE DI IMMOBILI		
	D.Lgs. 10/2026 DAL 01.01.2027	D.P.R. 633/1972 FINO AL 31.12.2026
Esenzione/Imponibilità IVA		
	Art.37, co.1, lett.h,	Art.10, co.1, n.8
Aliquota IVA 10%		
Locazioni di abitazioni effettuate dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici	n.120 Tab. A, parte IV	n.127-duodevicies, Tab. A, parte III
Locazioni di "alloggi sociali" (D.M. 22 aprile 2008)	n.120 Tab. A, parte IV	n.127-duodevicies, Tab. A, parte III

COSTRUZIONE SU APPALTO

	D.Lgs. 10/2026 DAL 01.01.2027	D.P.R. 633/1972 FINO AL 31.12.2026
Aliquota IVA 4%		
Costruzione in appalto di abitazioni non di lusso (diverse da cat. A1/A8/A9) con requisiti "prima casa"	n.30 Tab. A, parte II	n.39 Tab A, parte II
Costruzione in appalto di abitazioni rurali	n.30 Tab. A, parte II	n.39 Tab A, parte II
Costruzione in appalto di fabbricati a prevalente destinazione abitativa cd. Tupini (art.13 legge 408/1949) effettuata nei confronti di imprese di costruzioni, o di cooperative edilizie anche se a proprietà indivisa	n.30 Tab. A, parte II	n.39 Tab A, parte II
Cessione di beni finiti, escluse le materie prime e i semilavorati, forniti per la costruzione anche in economia dei fabbricati a prevalente destinazione abitativa cd. Tupini (art.13 legge 408/1949)	n.21 Tab. A, parte II	n.24 Tab A, parte II
Cessione di beni finiti, escluse le materie prime e i semilavorati, forniti per la costruzione di abitazioni rurali	n.21 Tab. A, parte II	n.24 Tab A, parte II
Aliquota IVA 10%		
Costruzione in appalto di abitazioni non di lusso (cat. A1/A8/A9) in assenza dei requisiti "prima casa"	n.117 Tab. A, parte IV	n.127- <i>quaterdecies</i> , tab A, parte III
Costruzione in appalto di edifici assimilati ai fabbricati a prevalente destinazione abitativa cd Tupini (art.13 legge 408/1949)	n.111 Tab. A, parte IV	n.127- <i>septies</i> , Tab. A, parte III
Cessione di beni finiti forniti per la costruzione di edifici assimilati ai fabbricati a prevalente destinazione abitativa cd Tupini (art.13 legge 408/1949)	n.110 Tab. A, parte IV	n.127- <i>sexies</i> , Tab. A, parte III

OPERE DI URBANIZZAZIONE (CESSIONE/COSTRUZIONE)

	D.Lgs. 10/2026 DAL 01.01.2027	D.P.R. 633/1972 o Normativa speciale FINO AL 31.12.2026
Esclusione da IVA senza limitazioni al diritto alla detrazione		
Cessione di aree o opere di urbanizzazione a scomputo dei contributi di urbanizzazione, o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione	Art.169, co.1, lett.e	Art.1, co.51, legge 342/2000
Aliquota IVA 10%		
Cessione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art.16, co.7, 7-bis e 8 del D.P.R. 380/2001; linee di trasporto metropolitane tramviarie ed altre linee di trasporto ad impianto fisso; impianti di produzione e reti di distribuzione calore-energia e di energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica ed eolica; impianti di depurazione destinati ad essere collegati a reti fognarie anche intercomunali e ai relativi collettori di adduzione; edifici di cui all'art.1 della legge 659/1961, assimilati ai fabbricati cd. Tupini (art.13 legge 408/1949)	n.109 Tab. A, parte IV	n.127- <i>quinquies</i> , Tab. A, parte III
Beni, escluse le materie prime e i semilavorati forniti per la costruzione di opere di urbanizzazione e degli impianti di cui al n. 109	n.110 Tab. A, parte IV	n.127- <i>sexies</i> , Tab. A, parte III
Costruzione in appalto delle opere di urbanizzazione e degli impianti di cui al n. 109	n.111 Tab. A, parte IV	n.127- <i>septies</i> , Tab. A, parte III

INTERVENTI DI RECUPERO

	D.Lgs. 10/2026 DAL 01.01.2027	D.P.R. 633/1972 o Normativa speciale FINO AL 31.12.2026
Aliquota IVA 10%		
Prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto, per la realizzazione di interventi incisivi di recupero (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica)	n.117 Tab. A, parte IV	n.127- <i>quaterdecies</i> , Tab. A, parte III
Cessione di beni finiti, escluse le materie prime e i semilavorati, forniti per la realizzazione di interventi incisivi di recupero (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica)	n.116 Tab. A, parte IV	n.127- <i>terdecies</i> , tab A, parte III
Interventi di manutenzione straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica	n.115 Tab. A, parte IV	n.127- <i>duodecies</i> , Tab. A, parte III
Prestazioni di servizi aventi ad oggetto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata	n.121, Tab. A, parte IV	Art.7, co.1, lett.b, legge 488/1999
Norma interpretativa applicazione IVA al 10% per i beni finiti impiegati nella manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni	Art.169, co.1, lett.zz	Art.1, co. 9, legge 205/2017
Aliquota IVA 4%		
Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto per il superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche	n.31 Tab. A, parte II	n.41- <i>ter</i> , Tab A, parte II

PRESTAZIONI NEI PORTI/AEROPORTI E SCALI FERROVIARI DI CONFINE

	D.Lgs. 10/2026 DAL 01.01.2027	D.P.R. 633/1972 o Normativa speciale FINO AL 31.12.2026
Esclusione da IVA		
Servizi prestati nei Porti, Autoporti, Aeroporti e negli scali ferroviari di confine che riflettono direttamente il funzionamento e la manutenzione degli impianti, ovvero il movimento di beni o mezzi di trasporto	Art.49, co.1, lett. <i>g</i>	Art.9, co.1, n.6
Tra i servizi di cui sopra si intendono compresi anche quelli di rifacimento, completamento, ampliamento, ammodernamento, ristrutturazione e riqualificazione di impianti già esistenti	Art. 169, co.1, lett. <i>g</i>	Art.3, co.13 D.L. 90/1990 conv. legge 165/1990

REVERSE CHARGE

	D.Lgs. 10/2026 DAL 01.01.2027	D.P.R. 633/1972 FINO AL 31.12.2026
Subappalto edile compresa la prestazione di manodopera, nei confronti delle imprese che svolgono l'attività di costruzione o ristrutturazione di immobili ovvero nei confronti dell'appaltatore principale o di un altro subappaltatore	Art.64, co.6, lett. <i>a</i>	Art.17, co.6, lett. <i>a</i>
Prestazioni di servizi di pulizia, di demolizione, di installazione di impianti e di completamento relative ad edifici	Art.64, co.6, lett. <i>c</i>	Art.17, co.6, lett. <i>a-ter</i>
Cessioni di abitazioni/immobili strumentali con esercizio di opzione per l'imponibilità ad IVA	Art.64, co.6, lett. <i>b</i>	Art.17, co.6, lett. <i>a-bis</i>

SPLIT PAYMENT

	D.Lgs. 10/2026 DAL 01.01.2027	D.P.R. 633/1972 FINO AL 31.12.2026
Operazioni effettuate nei confronti di pubbliche amministrazioni e altri enti e società individuate nella norma medesima	Art.65	Art.17-ter

**Disposizione temporanea, ad oggi applicabile fino al 30 giugno 2026 - misura autorizzata dalla
Decisione UE 2023/1552.*