

Appalti, Iva ridotta al 10% per progettazione e costruzione in un unico contratto

19 Dicembre 2025



Le prestazioni di progettazione di un edificio possono beneficiare dell'aliquota Iva ridotta del 10% solo se rientrano in un contratto di appalto che prevede la complessiva realizzazione dell'opera, comprensiva anche della fase di costruzione. Diversamente, qualora la progettazione sia oggetto di un contratto autonomo e separato, trova applicazione l'aliquota ordinaria del 22%.

È questo il chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate con la **Risposta n. 309 dell'11 dicembre 2025**, in materia di applicazione dell'aliquota Ivs agevolata prevista dalla **Tabella A, parte III, del Dpr n. 633/1972**, ai numeri **127-quinquies** e **127-septies**. Le disposizioni richiamate disciplinano, rispettivamente, l'aliquota ridotta per le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione di case di abitazione non di lusso e l'estensione dell'agevolazione agli edifici ad esse assimilati, tra i quali rientrano anche gli edifici scolastici.

Il caso esaminato dall'Amministrazione finanziaria riguarda la possibilità di applicare l'aliquota Iva del 10% alle prestazioni relative alla costruzione di un fabbricato destinato ad attività di ricerca, didattiche e formative. Le prestazioni oggetto del contratto comprendono sia la realizzazione dell'edificio sia la sua progettazione. Prestazioni consistenti sia nella realizzazione dell'edificio che nella sua progettazione.

Con la risposta fornita, l'Agenzia delle Entrate chiarisce due profili centrali: da un lato, l'assimilazione degli edifici destinati alla didattica alle abitazioni non di lusso; dall'altro, l'estensione dell'aliquota Iva agevolata anche alle spese di progettazione.

Per quanto riguarda il primo aspetto, l'Amministrazione finanziaria ricorda che l'aliquota ridotta del 10% si applica alle prestazioni rese in dipendenza di contratti di appalto relativi alla costruzione di case di abitazione non di lusso e degli edifici ad esse assimilati. A tal fine, viene richiamato l'articolo 1 della **legge n. 659/1961**, che individua come edifici assimilati quelli elencati dall'articolo 2, comma 2, del **Rdl n. 1094/1938**, quali scuole, caserme, ospedali, case di cura, ricoveri, colonie climatiche, collegi, educandati, asili infantili, orfanotrofi e strutture analoghe. Poiché tale elencazione non ha carattere tassativo, l'Agenzia ritiene che possano essere ricompresi anche immobili diversi da quelli espressamente indicati, purché destinati a finalità analoghe di istruzione, cura, assistenza o beneficenza. Nel caso di specie, considerato che l'edificio sarà destinato ad attività di ricerca, didattiche e formative, le prestazioni ad esso relative possono beneficiare dell'aliquota Iva ridotta del 10%, a condizione che la componente formativa non risulti marginale.

Passando al secondo profilo, relativo alle prestazioni di progettazione, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che tali servizi "si adeguano" all'aliquota Iva applicabile alle spese di costruzione dell'edificio, a condizione che siano ricompresi in un unico contratto di appalto. In sostanza, le prestazioni di progettazione scontano l'aliquota Iva del 10% se rese in esecuzione di un contratto di appalto che ha

ad oggetto la complessiva realizzazione dell'opera e, dunque, anche la sua costruzione.

Al contrario, qualora i servizi di progettazione siano contrattualizzati in modo autonomo e separato rispetto alla costruzione, essi restano assoggettati all'aliquota Iva ordinaria del 22%. Se, invece, i servizi di progettazione sono contrattualizzati in via autonoma e separata, essi sono soggetti all'aliquota ordinaria, pari al 22%.

Il principio affermato dalle Entrate deriva dalla circostanza per cui le prestazioni di progettazione, in linea di principio, non rientrano tra quelle ammesse a beneficiare della riduzione di aliquota, salvo che siano oggetto di un contratto di appalto "più ampio" che, di per sé, beneficia dell'aliquota agevolata.

Allegati

[Risposta_n_309_11_dicembre_2025](#)

[Apri](#)

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Politiche

Fiscali

Tel. 06 84567.291/256

E-Mail:

politichefiscali@ance.it