

Demolizione e ricostruzione della sede di una APS: IVA al 10% se l'intervento si qualifica come ristrutturazione edilizia

28 Luglio 2026



Le prestazioni di servizi rese nell'ambito di un intervento di demolizione e ricostruzione della sede di un'associazione di promozione sociale possono beneficiare dell'aliquota IVA ridotta del 10% prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

È questo il chiarimento fornito con la **Risposta n. 150 del 22 luglio 2026**, con cui l'Agenzia delle Entrate ha esaminato il trattamento IVA da riservare alle prestazioni di servizi rese nell'ambito di un intervento di ricostruzione della sede di un'associazione di promozione sociale.

La risposta muove da un'analisi del corretto inquadramento della natura dell'intervento, consistente nella demolizione di edifici esistenti e nella costruzione di una nuova sede istituzionale destinata a ospitare gli uffici e i centri operativi dell'APS, senza alcuna finalità abitativa, commerciale o lucrativa.

Considerata l'entità dell'intervento, l'istante chiede di verificare la possibilità di applicare l'aliquota IVA ridotta del 10%, come prevista per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria o, in alternativa, per gli interventi di recupero edilizio.

Ciò premesso, l'Amministrazione finanziaria esclude che la nuova sede dell'APS possa qualificarsi tra le opere di urbanizzazione secondaria per le quali, in caso di cessione o costruzione delle stesse, viene riconosciuta l'applicabilità dell'aliquota IVA del 10% (cfr. nn. 127-*quinquies* e 127-*septies*, Tabella A, parte III, allegata al DPR 633/1972).

Ciò in quanto le opere di urbanizzazione secondaria che beneficiano dell'IVA agevolata sono quelle tassativamente indicate dalla legge. Il riferimento, in particolare, è all'art. 4 della L. 847/64, ripreso dall'art. 16 comma 8 del DPR 380/2001, il quale individua tassativamente le opere per le quali può essere applicata l'aliquota del 10%, tra cui asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere e delegazioni comunali.

È proprio sul concetto di "delegazione comunale" che si sofferma l'Agenzia delle Entrate al fine di chiarire come la sede dell'APS non rientri in tale definizione.

La delegazione comunale, infatti, consiste in una struttura amministrativa decentrata in cui viene svolta una funzione istituzionale tipica dell'ente locale a servizio dei residenti.

D'altra parte, l'APS è un ente autonomo con personalità giuridica di diritto privato. Dunque, la sede dell'associazione non può qualificarsi come delegazione comunale, in quanto non è funzionalmente destinata a rappresentare una struttura amministrativa decentrata, ma piuttosto a soddisfare esigenze interne dell'associazione stessa.

Dunque, l'intervento non può beneficiare dell'aliquota IVA ridotta prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Esclusa tale possibilità, l'Agenzia delle Entrate riconosce, invece, l'ammissibilità dell'intervento a fruire dell'aliquota IVA agevolata prevista, a livello generalizzato, per gli interventi di ristrutturazione edilizia ex art. 3 comma 1 lett. d) del DPR 380/2001.

In base al n. 127^{quaterdecies}) della Tabella A, parte III, allegata al decreto IVA, difatti, si applica l'aliquota IVA del 10% alle *"prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi (...) alla realizzazione degli interventi di recupero di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, esclusi quelli di cui alle lettere a) e b) del primo comma dello stesso articolo"*.

Le tipologie di intervento agevolabili (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) e quelle escluse (manutenzione ordinaria e straordinaria) sono state definite dalla legge 5 agosto 1978, n.457, oggi trasfusa nell'articolo 3 del DPR 380/2001.

Ciò premesso, nel caso di specie l'APS è in possesso di un "Permesso di costruire in deroga", dal quale risulta che l'intervento da realizzare, consistente nella demolizione di edifici esistenti finalizzata alla realizzazione di un nuovo edificio da adibire a sede *"rientra fra gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380"*.

Ne discende che, ai sensi del n. 127-^{quaterdecies}) della Tabella A, parte III, allegata al DPR 633/72, gli interventi eseguiti in dipendenza di un contratto d'appalto, qualificabili come una "ristrutturazione edilizia", possono beneficiare dell'aliquota del 10%.

In conclusione, gli interventi edilizi aventi ad oggetto una sede di un'APS non godono di un'agevolazione legata alle funzioni pubbliche svolte dall'associazione, ma possono beneficiare dell'aliquota IVA al 10 % in virtù della loro stessa qualificazione come lavori di recupero edilizio (ristrutturazione edilizia).

A tal fine, in ogni caso, l'Agenzia delle Entrate ricorda che la qualificazione tecnica dell'intervento spetta agli organi comunali competenti.

Allegati

[Risposta_n_150_del_22_luglio_2026](#)

[Apri](#)

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Politiche

Fiscali

Tel. 06 84567.291/256

E-Mail:

politichefiscali@ance.it