

Risposta n. 120/2026

OGGETTO: aliquota IVA del servizio di analisi della qualità e potabilità dell'acqua distribuita negli edifici abitativi

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

Alfa S.a.s. (di seguito "Istante", "Società" o "Contribuente"), rappresenta di essere un laboratorio di analisi privato che svolge attività di verifica della salubrità dell'acqua distribuita presso le unità immobiliari residenziali.

La Società riferisce di ricevere da un amministratore di condominio l'incarico di effettuare l'analisi della qualità e potabilità dell'acqua dell'impianto sito nell'edificio, verificando il rispetto dei parametri chimici e microbiologici richiesti dalla normativa di riferimento, anche al fine di prevenire il rischio legionella.

In particolare, *"l'attività della Società inizia con un sopralluogo dell'edificio per una prima valutazione della situazione di fatto. Si procede quindi al prelievo di campioni*

di acqua nei vari punti prelievo identificati nel rispetto e della normativa primaria (D. Lgs. 18/2023) che delle linee guida a tale scopo emanate dall'autorità vigilante. Successivamente si effettuano le analisi di potabilità dell'acqua e per l'individuazione della eventuale presenza della legionella. Al termine il risultato negativo o positivo dell'indagine viene portato all'attenzione del "gestore della distribuzione idrica interna" (amministratore di condominio o titolare/proprietario nei casi di edifici non condominiali)."

L'Istante riferisce altresì che "l'amministratore è tenuto ad attivarsi per una valutazione della potabilità dell'acqua sulla base delle direttive fornite dal D. Lgs. 18/2023, del rischio legionella e, se necessario, a eseguire controlli regolari (almeno annuali, nei casi più critici) anche sui punti di prelievo privati, ossia i rubinetti delle singole abitazioni" e che tali verifiche "si inseriscono e fanno parte in un processo manutentivo continuativo che può precedere e/o essere successivo al risultato delle analisi."

Al riguardo, la Società precisa che, nello svolgimento di tale servizio, non assume l'incarico della manutenzione del sistema idrico degli edifici, ma solo quello di procedere all'analisi dell'acqua. Infatti, "l'attività svolta dalla scrivente come sopra descritta si sostanzia in un controllo teso alla verifica della qualità delle acque ad uso umano, verifica che se positiva per la presenza di parametri non conformi alla normativa, costituisce il presupposto ed è propedeutica a determinare la necessità di una manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto idrico insistente nell'edificio."

Ciò posto, l'Istante chiede di conoscere la corretta aliquota IVA da applicare al servizio prestato in qualità di laboratorio di analisi privato, finalizzato alla valutazione

della qualità e potabilità dell'acqua distribuita presso gli edifici a prevalente destinazione abitativa.

Nello specifico, il Contribuente intende sapere se tale servizio è assoggettabile ad aliquota IVA ridotta del 10 per cento ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera *b*) della legge 23 dicembre 1999, n. 488, recante "*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Ad avviso dell'Istante, la fattispecie presenta elementi di similitudine con i casi affrontati nelle risposte a consulenza giuridica n. 18 del 2019 e n. 11 del 2020.

Pertanto, la Società ritiene che il servizio di "*analisi periodiche obbligatorie su acque prelevate da impianti siti in edifici a prevalente destinazione abitativa condominiali o ad uso esclusivo previste dal D. Lgs. 23 febbraio 2002 n. 18 debba essere applicata l'aliquota IVA del 10 per cento, seppur in assenza di un contratto diretto di manutenzione dell'impianto idrico ma avendo solo l'incarico di eseguire le analisi della potabilità dell'acqua.*"

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il presente parere è reso sulla base degli elementi rappresentati dall'Istante, qui assunti acriticamente per come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità. Su questi e su qualunque altra valutazione circa fatti e/o circostanze non rappresentati dalla Società e riscontrabili nell'eventuale sede di accertamento resta impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

L'articolo 7, comma 1, lettera *b*), della legge n. 488 del 1999, prevede che sono soggette ad IVA con l'aliquota del 10 per cento «(...) *b*) le prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 31, primo comma, lettere *a*), *b*), *c*) e *d*), della legge 5 agosto 1978, n. 457, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. (...)». Si tratta, in buona sostanza, delle prestazioni di servizi aventi ad oggetto interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di recupero e restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Al riguardo si fa presente che l'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, cui rinvia la norma in esame, recante la definizione degli interventi edilizi, è stato trasfuso nell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante il "*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*". In particolare, il comma 1, lettera *a*) del richiamato articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001 prevede che costituiscono interventi di manutenzione ordinaria «*gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*».

In ordine alla individuazione degli interventi di manutenzione ordinaria, rilevanti ai fini del presente interpello, utili chiarimenti sono stati forniti con la circolare n. 57/E del 24 febbraio 1998 che, al paragrafo 3.4, ha precisato che "*gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le operazioni di rinnovo o di sostituzione degli elementi esistenti di finitura degli edifici, nonché tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti. Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi*

di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente."

In merito al regime IVA agevolato di cui al sopracitato articolo 7, comma 1, lettera *b)* della legge n. 488 del 1999, la circolare n. 71/E del 7 aprile 2000 ha chiarito che l'aliquota IVA del 10 per cento si applica anche "*alle prestazioni di manutenzione obbligatoria, previste per gli impianti elevatori e per quelli di riscaldamento, consistenti in verifiche periodiche e nel ripristino della funzionalità, compresa la sostituzione delle parti di ricambio (...) in caso di usura, a fronte delle quali vengono corrisposti canoni annui*".

Tale orientamento è stato confermato con la risoluzione n. 15/E del 4 marzo 2013, in base alla quale "*la revisione periodica obbligatoria degli impianti di riscaldamento, condominiali o ad uso esclusivo, installati in fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, ed il controllo delle emissioni degli stessi, in quanto riconducibili nell'alveo degli interventi di manutenzione ordinaria, costituiscono prestazioni di servizi soggette ad IVA con aliquota del 10 per cento.*".

Con particolare riferimento alle verifiche periodiche di cui agli articoli 13 e 14 del decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162, effettuate sugli impianti elevatori installati in fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, la risposta a consulenza giuridica n. 18 del 24 luglio 2019 ha chiarito che tali verifiche sono riconducibili nell'ambito degli interventi di manutenzione ordinaria, e come tali, debbano essere assoggettate ad IVA con aliquota del 10 per cento, in quanto sono obbligatorie per legge e hanno ad oggetto la prestazione di accertamento della funzionalità e della

sicurezza dell'impianto. I suddetti controlli sugli ascensori e sui montacarichi, infatti, *"rispondono all'esigenza di garantire la piena funzionalità di detti impianti installati"*.

Con la risposta a consulenza giuridica n. 11 del 9 novembre 2020 è stato ulteriormente chiarito che l'aliquota IVA agevolata di cui al citato articolo 7, comma 1, lettera *b)* della legge n. 488 del 1999 si applica anche alle verifiche periodiche sugli impianti elettrici di messa a terra, sui dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche e sugli impianti elettrici con pericolo di esplosione, in quanto obbligatorie ai sensi degli articoli 4 e 6 del decreto del Presidente della Repubblica 22 ottobre 2001, n. 462. Al contrario, tale disposizione non è applicabile alle verifiche periodiche sulla sicurezza e sull'efficienza delle attrezzature messe a disposizione dal datore di lavoro, in quanto, seppure obbligatoriamente previste dalla normativa di settore, *"trattasi (...) di attrezzature da lavoro" e non di impianti tecnologici al cui mantenimento in efficienza è finalizzata la manutenzione ordinaria.*"

In altri termini, ai fini dell'applicazione della norma agevolativa in esame, affinché le verifiche periodiche possano ritenersi riconducibili nell'ambito degli interventi di manutenzione ordinaria devono essere contestualmente:

- imposte dalla legge e
- effettuate su impianti installati in fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.

Con i documenti di prassi sopracitati la Scrivente ha quindi ritenuto applicabile l'aliquota IVA del 10 per cento anche alle verifiche periodiche eseguite sugli impianti tecnologici presenti negli immobili a prevalente destinazione abitativa privata, in quanto

tali verifiche obbligatorie, alla stregua degli interventi di manutenzione ordinaria, garantiscono la piena funzionalità e il mantenimento in efficienza degli impianti esistenti.

Nel caso di specie, l'Istante riferisce che, in qualità di laboratorio autorizzato, riceve dagli amministratori di condominio l'incarico di effettuare *"l'analisi di potabilità dell'acqua dell'impianto sito nell'edificio, fino all'uscita dei rubinetti, per analizzare i requisiti minimi dell'acqua medesima in relazione ai valori di parametro indicati dalla norma allo scopo di valutarne la qualità e potabilità, per verificare il rispetto dei parametri chimici e microbiologici e per prevenire il rischio legionella."*

Il decreto legislativo 23 febbraio 2023, n. 18 prevede, infatti, che sui sistemi di distribuzione idrica interna siano effettuati controlli regolari, mediante *«(...) una valutazione e gestione del rischio (...) con particolare riferimento ai parametri elencati nell'allegato I, parte D, adottando le necessarie misure preventive e correttive, proporzionate al rischio, per ripristinare la qualità delle acque nei casi in cui si evidenzia un rischio per la salute umana derivante da questi sistemi»*.

Tra le misure preventive possono certamente ricondursi i servizi di analisi di salubrità dell'acqua anche sui punti di prelievo privati, ossia i rubinetti delle singole abitazioni.

Tuttavia, l'Istante afferma che *"nello svolgimento del servizio Alfa SAS non assume l'incarico della manutenzione del sistema idrico degli edifici sia privati che condominiali a prevalente destinazione abitativa, ma solo quello di procedere alle analisi dell'acqua"*.

Pertanto, il servizio fornito dal Contribuente non è direttamente riconducibile ad una attività di verifica dell'efficienza e della funzionalità dell'impianto, essendo piuttosto

volto a garantire la salubrità dell'acqua destinata al consumo umano distribuita all'interno degli edifici ad uso abitativo, tramite la verifica del rispetto dei parametri chimici e microbiologici previsti dalla normativa di riferimento.

Per i motivi sovraesposti e in considerazione del fatto che le aliquote ridotte, in quanto eccezione all'aliquota ordinaria, per costante giurisprudenza della Corte di Giustizia devono essere interpretate restrittivamente e non sono applicabili per analogia, si ritiene che il servizio prestato non possa beneficiare dell'aliquota IVA del 10 per cento, ma deve essere assoggettato ad aliquota IVA ordinaria.

**firma su delega del Direttore Centrale
atto di delega prot. R.I. 5341 del 10.04.2026**

**IL CAPO SETTORE
(firmato digitalmente)**