



Lunedì 04/01/2016

Reverse charge nel settore edile: l'Agenzia risponde ai quesiti delle associazioni di categoria e "fa salvi" eventuali comportamenti difformi

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Con la Circolare 37/E del 22 dicembre 2015 l'Agenzia delle Entrate fornisce gli attesi chiarimenti sul meccanismo di inversione contabile (reverse charge) nell'ambito del settore edile.

La circolare 37/E risponde infatti ad alcuni quesiti emersi negli incontri con le associazioni di categoria e, considerata la complessità delle questioni esaminate, fa salvi eventuali comportamenti difformi adottati dai contribuenti prima dell'emanazione del documento.

Con il meccanismo del reverse charge, che mira a contrastare le frodi in particolari settori a rischio, è il destinatario della cessione o della prestazione, se soggetto passivo, ad assolvere l'Iva al posto del cedente o del prestatore, in deroga alla procedura normale di applicazione dell'Iva.

Manutenzioni straordinarie e demolizioni

In una logica di semplificazione, non deve essere applicato il meccanismo dell'inversione contabile ma le regole ordinarie in presenza di un contratto unico di appalto, comprensivo anche di prestazioni soggette a reverse charge, avente ad oggetto interventi edilizi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari. Questi interventi, infatti, dopo l'entrata in vigore del DL n. 133/2014, rientrano nella "manutenzione straordinaria" e non più nella "ristrutturazione edilizia".

Stesse regole anche nell'ipotesi di un contratto unico di appalto, avente ad oggetto la demolizione e la successiva costruzione di un nuovo edificio: in questo caso, infatti, l'attività di demolizione, generalmente soggetta a reverse charge, deve considerarsi strettamente funzionale alla realizzazione di una nuova costruzione.

Parcheggi incorporati nell'edificio (interrati)

Le prestazioni di servizi che hanno ad oggetto i parcheggi sono escluse dall'applicazione del reverse charge, a meno che questi ultimi non costituiscano parte integrante dell'edificio, in quanto, ad esempio, interrati.

Vanno inoltre assoggettati a Iva secondo le normali regole i servizi di derattizzazione, spurgo di fosse e tombini e rimozione neve. I rispettivi codici Ateco, infatti, non rientrano tra le prestazioni di servizi di pulizia, come espressamente richiamate nella circolare n. 14/E 2015.

Chiarimenti a 360 gradi in tema di impianti

Trova applicazione l'inversione contabile ogni qual volta l'installazione di un impianto sia funzionale o servente all'edificio. E' il caso, per esempio, di un impianto di videosorveglianza perimetrale, gestito da una centralina posta all'interno dell'edificio e telecamere collocate, per motivi funzionali e tecnici, esternamente. Stessa "sorte" per le prestazioni di manutenzione e riparazione di impianti e per l'installazione di impianti fotovoltaici "integrati" o "semiintegrati" agli edifici. Niente regole ordinarie, infine, anche per le attività di installazione, manutenzione e riparazione di impianti di spegnimento antincendio se effettuate verso soggetti passivi Iva e se relative ad edifici, così come per l'installazione di porte tagliafuoco e uscite di sicurezza.