



**Partners:**

**Franzosini Dr. Pierluigi**

*Commercialista e Revisore legale*

**Sambrotta Rag. Luigi**

*Consulente del lavoro*

Circolare 5/2015-C del 09.04.2015

## **Reverse charge in edilizia**

**- i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate -**

Con la recente circolare del 27.03.2015 n. 14, l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito alle modifiche dell'articolo 17 del DPR 633 del 1972 che hanno disposto l'estensione del reverse charge alle seguenti prestazioni di servizi rese nel settore edile.

- ✓ Prestazioni di **servizi di pulizia** relative ad edifici
- ✓ Prestazioni di **servizi di demolizione** relative ad edifici
- ✓ Prestazione di **installazione di impianti** relative ad edifici
- ✓ Prestazioni di **completamento** relative ad edifici

### **Ambito applicativo**

Per l'individuazione delle prestazioni interessate dalla novellata disciplina, l'Agenzia delle Entrate precisa che **debba farsi riferimento unicamente ai codici attività della Tabella ATECO 2007**, specificando che le prestazioni devono sempre essere **relative ad edifici**.

### **Prestazioni di servizi di pulizia relative ad edifici.**

Si tratta di quelle rese all'interno dei fabbricati, a favore di un qualunque soggetto passivo Iva.

- ✓ 81.21.00 Pulizia generale e non specializzata di edifici.
- ✓ 81.22.02 Altre attività di pulizia specializzata di edifici (esclusa e l'attività di pulizia di impianti e macchinari).

Devono in ogni caso intendersi escluse dall'applicazione del meccanismo dell'inversione contabile le attività di pulizia specializzata di impianti e macchinari industriali, in quanto non rientranti nella nozione di edifici.

### **Prestazioni di servizi di demolizione relative ad edifici.**

Le imprese interessate saranno quelle immobiliari di costruzione e ristrutturazione, come quelle di vendita.

- ✓ 43.11.00 Demolizione con esclusione della demolizione di altre strutture.



**Partners:**

**Franzosini Dr. Pierluigi**

*Commercialista e Revisore legale*

**Sambrotta Rag. Luigi**

*Consulente del lavoro*

**Prestazione di installazione di impianti relative ad edifici.**

Si tratta degli impianti a servizio di un fabbricato civile o commerciale, di impianti elettrici, impianti idraulici, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, impianti di aspirazione delle polveri, impianti di allarme, altri impianti simili.

- ✓ 43.21.01 Installazione di impianti elettrici in edifici o in altre opere di costruzione, ivi inclusa la manutenzione e riparazione di impianti già esistenti.
- ✓ 43.21.02 Installazione di impianti elettronici, inclusa la manutenzione e riparazione di impianti elettronici già esistenti.
- ✓ 43.22.01 Installazione di impianti idraulici, di riscaldamento e di condizionamento dell'aria (inclusa manutenzione e riparazione) in edifici o in altre opere di costruzione.
- ✓ 43.22.02 Installazione di impianti per la distribuzione del gas, ivi inclusa la manutenzione e riparazione di impianti già esistenti.
- ✓ 43.22.03 Installazione di impianti di spegnimento antincendio (inclusi quelli integrati), nonché la manutenzione e riparazione di impianti già esistenti.
- ✓ 43.22.04 Installazione di impianti di depurazione per piscine (inclusa manutenzione e riparazione), qualora la piscina dovesse essere considerata edificio o parte di esso.
- ✓ 43.22.05 Installazione di impianti di irrigazione per giardini (inclusa manutenzione e riparazione), qualora il giardino dovesse essere considerato edificio o parte di esso.
- ✓ 43.29.01 Installazione, riparazione e manutenzione di ascensori e scale mobili.
- ✓ 43.29.02 Lavori di isolamento termico, acustico o antivibrazioni
- ✓ 43.29.09 Altri lavori di costruzione e installazione, se riferite ad edifici.

Nonostante non sia arrivato un chiarimento esplicito da parte dell'Agenzia, in considerazione del fatto che nei codici attività 43.2 sono incluse le attività di manutenzione e riparazione, si ritiene che anch'esse determinino l'attivazione dell'inversione contabile.

**Prestazioni di completamento relative ad edifici.**

Per le prestazioni di completamento, di difficile individuazione, si ritiene debbano intendersi tutte le prestazioni (non le cessioni) che completano la dotazione di un fabbricato rendendolo agibile o abitabile ma anche altre prestazioni non necessarie a quei fini ma comunque ordinate dal cliente soggetto passivo Iva.

- ✓ 43.31.00 Intonacatura e stuccatura
- ✓ 43.32.01 Posa in opera di casseforti, forzieri, porte blindate
- ✓ 43.32.02 Posa in opera di infissi, arredi, controsoffitti, pareti mobili e simili
- ✓ 43.33.00 Rivestimento di pavimenti e di muri
- ✓ 43.34.00 Tinteggiatura e posa in opera di vetri
- ✓ 43.39.01 Attività non specializzate di lavori edili – muratori
- ✓ 43.39.09 Altri lavori di completamento e di finitura degli edifici



**Partners:**

**Franzosini Dr. Pierluigi**

*Commercialista e Revisore legale*

**Sambrotta Rag. Luigi**

*Consulente del lavoro*

Per quanto concerne il termine "completamento" di edifici, l'Agenzia delle Entrate precisa che tale locuzione viene utilizzata dal Legislatore in modo atecnico: l'articolo 3 del Testo Unico dell'edilizia (decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), non menziona, infatti, la nozione di completamento, ma fa riferimento a interventi quali manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, etc..

Esemplificando, le prestazioni consistenti nel rifacimento della facciata di un edificio possono ritenersi comprese fra i servizi di completamento e, conseguentemente, assoggettate al meccanismo del reverse charge. Mentre sono escluse le prestazioni di servizi relative alla preparazione del cantiere di cui al codice ATECO 2007 43.12, in quanto le stesse non sono riferibili alla fase del completamento, bensì a quella propedeutica della costruzione.

### **Definizione di edificio**

L'Agenzia delle Entrate ritiene che la disposizione in commento si debba limitare ai fabbricati, e non alla più ampia categoria dei beni immobili.

Di conseguenza non rientrano nella nozione di edificio i terreni, le parti del suolo, i parcheggi, le piscine, i giardini, etc., salvo che questi non costituiscano un elemento integrante dell'edificio stesso (ad esempio, piscine collocate sui terrazzi, giardini pensili, impianti fotovoltaici collocati sui tetti, etc.).

### **Altre precisazioni**

Il sistema dell'inversione contabile si applica sia nei casi di appalto sia nei casi di subappalto. Qualora il prestatore del servizio abbia un codice ATECO non rientrante nelle attività relative alle prestazioni in argomento, tali prestazioni dovranno comunque essere assoggettate al meccanismo dell'inversione contabile, ed il prestatore dovrà procedere all'adeguamento del proprio codice ATECO.

**Devono ritenersi escluse** dalla novellata disciplina del reverse charge:

- ✓ **l'attività di costruzione di un edificio**, per le quali continuerà a trovare applicazione il meccanismo del reverse charge solo in presenza di prestazioni dipendenti da subappalto, rese nei confronti di un appaltatore, ai sensi del disposto della lettera a) dell'articolo 17, sesto comma, del DPR n. 633 del 1972;
- ✓ **le forniture di beni con posa in opera** in quanto tali operazioni, ai fini IVA, costituiscono cessioni di beni e non prestazioni di servizi, poiché la posa in opera assume una funzione accessoria rispetto alla cessione del bene (cfr. anche risoluzioni n. 148/E del 28 giugno 2007, n. 164/E del 11 luglio 2007 e n. 172/E del 13 luglio 2007).



Consulenza fiscale e societaria, Revisione Legale e Consulenza del Lavoro

**Partners:**

**Franzosini Dr. Pierluigi**

*Commercialista e Revisore legale*

**Sambrotta Rag. Luigi**

*Consulente del lavoro*

## **Decorrenza e clausola di salvaguardia**

Il meccanismo del reverse charge, relativamente alle nuove tipologie di operazioni indicate dalla citata lettera a-ter) si applica alle operazioni effettuate a partire dal 1° gennaio 2015. Tuttavia, in considerazione della circostanza che la disciplina recata poteva presentare profili di incertezza, nonché in ossequio ai principi dello Statuto del contribuente, l'Agenzia delle Entrate ha introdotto una **clausola di salvaguardia secondo cui "eventuali comportamenti difformi adottate dai contribuenti anteriormente all'emanazione del presente documento di prassi" (27.03.2015) non saranno sanzionati**, sulla base dei principi dello Statuto del contribuente.

Rimaniamo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

*Studio Associato Franzosini*

*Dr. Pierluigi & Partners*  
