

IVA

Inversione contabile e concetto di edifici

di **Giovanni Valcarenghi**

Abbiamo già cominciato il mese di febbraio e non è ancora giunto alcun chiarimento in merito alle nuove regole da seguire per l'applicazione delle regole sulla inversione contabile di cui all'art. 17, comma 6, lettera a-ter) del D.P.R. n. 633/1972. Come noto, si tratta delle **prestazioni di servizi di pulizia, di demolizione, di installazione di impianti e di completamento relative ad edifici**.

Sul tentativo di inquadramento oggettivo delle prestazioni ricomprese ed escluse, ci siamo già espressi nelle scorse settimane, mettendo già in evidenza come sia necessario individuare, oltre al perimetro applicativo della disposizione, anche il concetto di edificio.

A nostro parere, in effetti, la nuova disposizione prevede **due condizioni generali**, vale a dire che si tratti di **prestazione di servizi** e che tale prestazione sia **relativa ad un edificio**, come a dire che tali concetti debbono essere applicabili a tutte e quattro le tipologie oggettive evocate dalla norma (e non solo, ad esempio, alle attività di completamento).

Il concetto di edificio, però, non è presente nell'ordinamento Iva interno, con la conseguenza che si potrebbe ipotizzare di mutuarne la definizione dai documenti comunitari.

In particolare, soccorre il **Regolamento Comunitario n. 282/2011**, così come integrato dal **Regolamento n. 1042/2013** che, all'**art. 13-ter** **definisce bene immobile** (quindi non solo l'edificio/fabbricato):

- una parte specifica del suolo, in superficie o nel sottosuolo, su cui sia possibile costituire diritti di proprietà e il possesso;
- qualsiasi fabbricato o edificio eretto sul suolo o ad esso incorporato, sopra o sotto il livello del mare, che non sia agevolmente smontabile né agevolmente rimuovibile;
- qualsiasi elemento che sia stato installato e formi parte integrante di un fabbricato o di un edificio e in mancanza del quale il fabbricato o l'edificio risulti incompleto, quali

porte, finestre, tetti, scale e ascensori;

- qualsiasi elemento, apparecchio o congegno installato in modo permanente in un fabbricato o in un edificio, che non possa essere rimosso senza distruggere o alterare il fabbricato o l'edificio.

Scartando la prima linea, che evoca più il concetto di area (ricompresa nella macro classe degli immobili, ma non nella specie del fabbricato/immobile), le altre tre casistiche paiono tutte pertinenti e, peraltro, evocano sempre il concetto di edificio o fabbricato (non si comprende se con intento alternativo o con finalità di sinonimo).

Nella successiva sottosezione 6

-bis l'

art. 31-bis dello stesso Regolamento, si occupa di **individuare i servizi relativi ai beni immobili**, richiedendo che tra i medesimi si considerino esclusivamente quelli che presentano **nesso sufficientemente diretto** con tali beni.

Ne propone poi un elenco esemplificativo in senso positivo (inclusione) e negativo (esclusione).

Infatti, si considera che presentino nesso sufficientemente diretto con beni immobili i servizi:

- **derivati** da un bene immobile, se il bene è un elemento costitutivo del servizio ed è essenziale e indispensabile per la sua prestazione;
- **erogati o destinati** a un bene immobile, aventi per oggetto l'alterazione fisica o giuridica di tale bene.

Nell'ambito di applicazione rientrano in particolare (si mantiene il riferimento alle lettere indicate dalla norma):

- c) l'edificazione di un fabbricato sul suolo, nonché i lavori di costruzione e demolizione effettuati su un fabbricato o su sue parti;
- d) l'edificazione di strutture permanenti sul suolo, nonché i lavori di costruzione e demolizione effettuati su strutture permanenti quali condotte del gas e dell'acqua, condotte fognarie e simili;
- **k) lavori di manutenzione, ristrutturazione e restauro di fabbricati o di loro parti, compresi lavori di pulizia e di posa in opera di piastrelle, carta da parati e parquet;**

- l) lavori di manutenzione, ristrutturazione e riparazione di strutture permanenti quali condotte del gas e dell'acqua, condotte fognarie e simili;
- **m) l'installazione o il montaggio di macchinari o attrezzature che, una volta installati o montati, possano essere considerati beni immobili;**
- n) lavori di manutenzione e riparazione, ispezione e controllo di macchinari o attrezzature che possano essere considerati beni immobili.

Ci paiono di particolare rilevanza le indicazioni contenute nelle lettere k) e m) ove si ha modo di ottenere, nel primo caso, una **indicazione non dissimile** dalla elencazione delle attività che la **tabella Ateco (voce 43)** ricomprende nella **classe dei completamenti** e, nel secondo caso, una risposta al dubbio che è stato sollevato in merito agli interventi su impianti saldamente ancorati al fabbricato.

Nell'ambito di applicazione, invece, **non rientrano:**

- e) **la messa a disposizione di stand in fiere o luoghi d'esposizione, nonché servizi correlati** atti a consentire l'esposizione di prodotti, quali la progettazione dello stand, il trasporto e il magazzinaggio dei prodotti, la fornitura di macchinari, la posa di cavi, l'assicurazione e la pubblicità;
- f) l'installazione o il montaggio, la manutenzione e la riparazione, l'ispezione o il controllo di **macchinari o attrezzature che non siano, o non diventino, parte di beni immobili.**

Sia pure se il Regolamento (per i citati articoli) entrerà in vigore solo dal 2017, crediamo si possa trarre dal medesimo una utile indicazione di indirizzo per cercare di risolvere il dubbio in merito alla applicazione della inversione contabile.

Nel silenzio dell'Agenzia, d'altro canto, appare sempre più urgente cercare di seguire una linea che sia il più possibile coerente con gli strumenti a disposizione.

Per approfondire le problematiche del reverse charge e dello split payment ti raccomandiamo questo seminario di specializzazione: