

## IVA

---

### ***Reverse charge e adempimenti contabili***

di **Sandro Cerato**

Posto l'avvenuto ampliamento delle casistiche soggette al meccanismo del reverse charge pare utile ripercorrere gli adempimenti di ordine generale che ne conseguono.

In buona sostanza, il meccanismo trova applicazione con riferimento agli *"acquisti intracomunitari"*, di cui all'art. 38 del DL 331/93, nonché con riferimento ai *"subappalti nel settore edile"*, di cui alla lett. a), del co. 6, dell'art. 17, del DPR 633/72 ed alle *"prestazioni di servizi di pulizia, di demolizione, di installazione di impianti e di completamento relative ad edifici"*, di cui alla successiva lett. a-ter).

Il cedente che emette fattura in presenza dei presupposti per l'applicazione del meccanismo del *"reverse charge"* non addebita l'iva e registra la fattura nel registro IVA delle vendite, di cui agli artt. 23 e 24 del DPR 633/72, secondo le regole ordinarie.

Il **cessionario** che riceve la fattura senza applicazione dell'IVA:

- **integra il documento ricevuto applicando l'IVA** con le aliquote dovute in relazione alla specifica natura della compravendita effettuata;
- **annota il documento "integrato"** nel registro IVA delle vendite, di cui agli artt. 23 e 24 del DPR 633/72, entro il mese di ricevimento ovvero anche successivamente, ma comunque entro quindici giorni dal ricevimento e con riferimento al relativo mese;
- ai fini della **detrazione dell'IVA** annota il documento *"integrato"* anche sul registro IVA degli acquisti, di cui all'art. 25 del DPR 633/72.

La **doppia annotazione** sul registro delle fatture di acquisto e su quelle delle fatture emesse operata dal cessionario, se non vi sono limitazioni all'esercizio della detrazione, comporta una **sostanziale neutralità dell'imposta nell'ambito delle liquidazioni periodiche**.

Secondo la prassi dell'Agenzia delle Entrate (C.M. 28.6.2013 n. 22), il *"reverse charge"* trova applicazione anche nei confronti degli eventuali **acconti sul prezzo**, mentre non opera rispetto alle cessioni di immobili non ultimati, in quanto escluse dall'ambito di efficacia dell'art. 10, co. 1, nn. 8-bis) e 8-ter), del DPR n. 633/72: tali fattispecie sono, pertanto, soggette alle regole ordinarie. Peraltro, sempre nel suddetto documento di prassi, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il cedente – in presenza dei relativi presupposti di legge, individuati dall'art. 10, co. 1, n. 8-bis) e 8-ter), del DPR n. 633/72, a seconda che si tratti di vendita di immobili abitativi o strumentali – può avvalersi **dell'opzione per l'imponibilità Iva**, purché, coerentemente con il dato normativo, tale scelta sia espressa nel relativo atto, stipulato dal 26 giugno 2012, ovvero

dal 12 agosto 2012 nel caso di alienazione di alloggi sociali: in assenza di una specifica disposizione in merito, si deve ritenere che tale atto possa anche essere rappresentato dal **preliminare**. Al ricorrere di quest'ultima ipotesi, gli acconti eventualmente dovuti sono assoggettati ad Iva con il meccanismo del “*reverse charge*”, a norma dell'art. 17, co. 6, lett. a-bis), del DPR n. 633/72, e vincolano anche il saldo dovuto alla **stipulazione del contratto definitivo**. In mancanza di un contratto preliminare, se sono stati corrisposti acconti sul corrispettivo pattuito in regime di esenzione e, in sede di contratto definitivo, il cedente ha esercitato l'opzione per l'imponibilità Iva, la base imponibile del tributo è costituita dal solo importo dovuto a saldo.