

## IVA

---

### ***Ancora chiarimenti dell'Agenzia sul “nuovo” reverse charge***

di **Alessandro Bonuzzi**

Si applica l'Iva nei modo ordinari sulle prestazioni di servizi rese nell'ambito di un **contratto unico di appalto** che prevede interventi di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari in esecuzione di una manutenzione straordinaria oppure la demolizione e la successiva costruzione di un nuovo edificio.

Va applicato, invece, il nuovo reverse charge sull'installazione, sulla manutenzione e sulla riparazione di un **impianto** quando il servizio è funzionale o servente all'edificio. Stesso trattamento anche per le prestazioni di servizi aventi ad oggetto un parcheggio ma solo se questo costituisce parte integrante di un edificio.

Questi i principali chiarimenti forniti dalla [circolare dell'Agenzia delle entrate n.37/E](#) di ieri in risposta a specifici quesiti formulati dalle associazioni di categoria, concernenti l'applicabilità del meccanismo del reverse charge di cui alla lettera a-ter dell'articolo 17, comma 6, D.P.R. 633/1972.

Il documento di prassi in commento, se da una parte, dirime alcune questioni concrete sorte nel corso del 2015 (primo anno di applicazione del nuovo reverse charge), dall'altra, a parere di chi scrive, non dà alcun supporto operativo per risolvere l'annosa questione sui criteri da utilizzare per stabilire quando un'operazione è qualificabile come **cessione con posa in opera** e quando invece è qualificabile come prestazioni di servizi. A riguardo, infatti, l'Ufficio si limita a ripercorrere le pronunce della giurisprudenza e i contributi di prassi succedutisi nel tempo, ma non fornisce ulteriori parametri di natura oggettiva. L'unico mezzo obiettivo rimane quello che fa riferimento al rapporto tra il prezzo del bene e quello del servizio.

In merito alle questioni concrete, la circolare precisa che, nell'ipotesi di un contratto unico di appalto – comprensivo anche di prestazioni che di per sé rientrerebbero nell'ambito applicativo del nuovo reverse – avente ad oggetto interventi edilizi di frazionamento o accorpamento in esecuzione di opere di **manutenzione straordinaria**, trovano applicazione le regole Iva ordinarie. Il chiarimento si è reso necessario in quanto, nella precedente circolare n. 14/E/2015, la semplificazione era stata estesa solo agli interventi di restauro, di risanamento e di ristrutturazione. Posto che il D.L. 133/2014, ricomprendendovi anche il frazionamento e l'accorpamento di unità immobiliari, ha reso, parimenti agli altri interventi, la manutenzione straordinaria una tipologia contrattuale complessa, l'Ufficio ha pensato bene di allargare l'ambito della semplificazione.

Pertanto, le stesse regole valgono anche quando il contratto unico di appalto ha 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.

Le prestazioni di servizi che hanno ad oggetto un **parcheggio**, in linea generale, sono da considerarsi escluse dal meccanismo del nuovo reverse; tuttavia, nei casi in cui il parcheggio costituisce parte integrante dell'edificio, come accade per quelli interrati nell'edificio o per quelli collocati sul lastrico solare dello stesso, va applicata l'inversione contabile.

Scontano l'Iva secondo le normali regole i servizi di derattizzazione, spurgo di fosse e tombini e rimozione neve.

In tema di **impianti**, il trattamento Iva della relativa **installazione** cambia a seconda che la prestazione sia o meno funzionale o servente all'edificio. Si applica l'inversione contabile ogni qual volta l'installazione è funzionale o servente all'edificio. Seguono il medesimo principio anche i servizi di **manutenzioni** e **riparazioni**, in merito ai quali viene, pertanto, chiarito che rientrano nella disciplina del nuovo reverse, essendo compresi nel codice Ateco 43.29.09 "*Altri lavori di costruzione e installazione n.c.a.*".

Da ciò deriva che **non sono soggetti al meccanismo del reverse charge** di cui alla lettera a-ter, comma 6, dell'articolo 17 DPR 633/1972:

- i servizi di l'installazione di **centrali fotovoltaiche** poste sul lastrico solare (o su aree di pertinenza di fabbricati di un edificio), accatastate autonomamente in categoria D/1, ovvero D/10, non costituendo tali beni un edificio né parte di un edificio sottostante;
- i servizi di installazione di **impianti strettamente funzionali allo svolgimento di un'attività industriale** e non, invece, al funzionamento di un edificio.

Diversamente, rientrano nell'ambito applicativo del nuovo reverse 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.

Da ultimo, la circolare introduce una **clausola di salvaguardia** che salva, con conseguente mancata applicazione di sanzioni, eventuali comportamenti difformi adottati dai contribuenti, anteriormente alla sua emanazione.

Attenzione però, la non applicazione delle sanzioni **attiene alle sole tematiche specificamente affrontate** e, comunque, limitatamente alle ipotesi che non rientrino nell'ambito di una frode fiscale.