

IVA

Prestazioni di servizi relative ad immobili e compilazione esterometro

di **Sandro Cerato**

La compilazione del nuovo adempimento denominato "**esterometro**", di cui all'articolo 1, comma 3-bis, del D.Lgs. n. 127/2015, presenta alcuni profili di criticità in relazione alle operazioni che devono essere incluse in tale comunicazione, la cui "**ratio**" è **quella di intercettare tutte quelle operazioni per le quali non sussiste l'obbligo di emissione della fattura elettronica**. Come noto, a partire dallo scorso 1 gennaio 2019, l'[articolo 1, comma 3, del citato D.Lgs. n. 127/2015](#) prevede che "per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate tra soggetti residenti o stabiliti nel territorio dello Stato, e per le relative variazioni, sono emesse esclusivamente fatture elettroniche utilizzando il Sistema di Interscambio". Secondo tale norma, quindi, laddove la **controparte dell'operazione sia un soggetto non residente o non stabilito ai fini Iva**, l'operazione non è documentata da fattura elettronica e pertanto deve essere inclusa nell'esterometro, ferma restando la facoltà del soggetto passivo residente o stabilito di "**sostituire la fattura cartacea con quella elettronica al fine di evitare di inserire l'operazione nell'esterometro**" (possibilità ad oggi non prevista per le operazioni passive). Tra le operazioni interessate all'esterometro rientrano anche le prestazioni di servizi relative a beni immobili, la cui territorialità ai fini Iva è disciplinata dall'[articolo 7-quater del D.P.R. n. 633/72](#) secondo cui rilevano territorialmente ai fini Iva in Italia se l'immobile è ivi situato.

Pertanto, se **l'immobile è situato in Italia** le relative prestazioni sono sempre territorialmente rilevanti nel nostro Paese, con la conseguenza che:

- se la **prestazione è posta in essere nei confronti di un soggetto residente o stabilito ai fini Iva in Italia**, l'operazione è soggetta ad Iva e deve essere documentata da fattura in formato elettronico (e non deve essere ovviamente inserita nell'esterometro);
- se la **prestazione è effettuata nei confronti di un soggetto non residente o non stabilito ai fini Iva in Italia**, l'operazione è comunque soggetta ad Iva ma non sussiste l'obbligo di emissione della fattura elettronica. In tal caso, l'operazione è inclusa nell'esterometro a meno che il prestatore emetta facoltativamente la fattura in formato elettronico.

Per le **prestazioni di servizi relative a beni immobili situati in Italia**, ma acquisite da soggetti passivi presso soggetti passivi non residenti o non stabiliti ai fini Iva in Italia, gli obblighi di assoggettamento ad Iva ricadono in capo al committente nazionale ([articolo 17, comma 2, del D.P.R. n. 633/72](#)) mediante **integrazione della fattura del prestatore Ue o tramite autofattura in**

presenza di un prestatore extraUe. In entrambi i casi il documento è cartaceo (fattura del prestatore Ue o autofattura) e l'operazione deve essere inserita nell'esterometro.

Laddove **l'immobile sia situato al di fuori del territorio dello Stato**, la prestazione di servizi è esclusa da Iva, ma è necessario distinguere le seguenti casistiche:

- se la **prestazione è posta in essere nei confronti di un soggetto passivo stabilito in altro Stato Ue** (tipicamente quello in cui è ubicato l'immobile in quanto il tal caso il committente è debitore del tributo), ovvero in ogni caso se l'immobile è situato in un Paese extraUe (anche in presenza di committente privato), **l'operazione è soggetta all'obbligo di fatturazione** ai sensi dell'[articolo 21, comma 6-bis, del D.P.R. n. 633/72](#), con conseguente inclusione della stessa nell'esterometro. Resta ferma la possibilità di emettere facoltativamente la fattura elettronica al fine di evitare di includere l'operazione stessa nell'esterometro;
- se la prestazione è posta in essere da un soggetto non residente o non stabilito ai fini Iva in Italia ed è ricevuta da un committente soggetto passivo d'imposta in Italia (o ivi stabilito), **nessun adempimento è previsto ai fini Iva nel nostro Paese** in quanto l'operazione è soggetta ad imposta nel Paese in cui è situato l'immobile. Il committente nazionale non deve quindi includere l'operazione nell'esterometro in quanto manca l'obbligo di fatturazione (o autofatturazione).

E' appena il caso di ricordare, infine, che **le prestazioni in parola non devono mai essere incluse negli elenchi Intrastat** laddove scambiati con soggetti passivi d'imposta in altro Stato Ue, poiché in tali elenchi devono essere inserite solo le prestazioni generiche di cui all'[articolo 7-ter del D.P.R. n. 633/72](#).