

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, D.Lgs. 127/2015](#), presenta alcuni profili di criticità in relazione alle operazioni che devono essere incluse in tale comunicazione, con riferimento alle 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. 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 D.P.R. 633/1972](#), secondo il quale le operazioni **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 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, D.P.R. 633/1972](#)) 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, in 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, D.P.R. 633/1972](#), 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).

È 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 D.P.R. 633/1972](#).



Seminario di specializzazione
**FATTURAZIONE ELETTRONICA, ADEMPIMENTI DIGITALI E
RIORGANIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ DELLO STUDIO**
Scopri le sedi in programmazione >