

IVA

Le regole di territorialità delle cessioni di beni immobili

di **Stefano Rossetti**



L'[articolo 7-bis D.P.R. 633/1972](#) detta le **regole di territorialità delle cessioni di beni**, prevedendo, in particolare, che le **cessioni di beni immobili sono territorialmente rilevanti** in Italia nel caso in cui l'immobile oggetto di cessione sia **situato nel territorio nazionale**.

Nell'ambito di questo contributo analizzeremo gli **adempimenti** a cui sono tenuti gli operatori Iva quando sono parte di una **compravendita immobiliare**.

Come sopra visto, la regola generale è quella secondo cui un'operazione di compravendita immobiliare è rilevante ai fini Iva in Italia quando, stante la presenza dei requisiti di carattere oggettivo e soggettivo, l'immobile è **situato in Italia**. Ciò a prescindere dallo **status** e dal **domicilio delle parti contraenti**.

Quindi, se l'immobile situato in Italia è venduto:

- **da un operatore Iva nazionale ad un altro operatore Iva nazionale**, l'operazione è rilevante nel territorio italiano e verrà documentata dal soggetto cedente mediante emissione della **fattura assoggettando l'operazione ad Iva**, ovvero applicando il **regime di esenzione previsto dall'[articolo 10, comma 1, n. 8-bis e 8-ter, D.P.R. 633/1972](#)**. Occorre sottolineare, però, che se le parti optano per l'applicazione dell'Iva, l'operazione deve essere documentata mediante il **meccanismo dell'inversione contabile ai sensi dell'[articolo 17, comma 6, lett. a-bis, D.P.R. 633/1972](#)**;
- **da un operatore Iva nazionale ad un privato** (nazionale, Ue o extra Ue), l'operazione è rilevante nel territorio italiano e verrà documentata dal soggetto cedente mediante emissione della **fattura assoggettando l'operazione ad Iva**, ovvero applicando il **regime di esenzione previsto dall'[articolo 10, comma 1, n. 8-bis e 8-ter, D.P.R. 633/1972](#)**;
- **da un operatore Iva estero a privato**, l'operazione è rilevante nel territorio italiano e il trattamento fiscale è quello prima visto; tuttavia, la cessione dovrà essere **documentata dall'operatore estero che dovrà identificarsi nel territorio italiano o**

nominare un rappresentante fiscale al fine di emettere la fattura ([articolo 17, comma 3, D.P.R. 633/1972](#)). Se il non residente possiede una **stabile organizzazione** sul territorio nazionale sarà quest'ultima ad emettere la fattura;

- **da un operatore Iva nazionale ad un operatore Iva estero**, l'operazione è **rilevante nel territorio italiano e verrà documentata dal soggetto cedente mediante emissione della fattura** assoggettando l'operazione ad Iva, ovvero applicando il **regime di esenzione previsto dall'articolo 10, comma 1, n. 8-bis e 8-ter, D.P.R. 633/1972**. Particolare è il caso in cui le parti dovessero **optare per l'applicazione dell'Iva** (casistica questa che andrebbe ad incidere sul non residente ma che potrebbe essere utile al cedente al fine di non peggiorare il prorata di detraibilità); in questo caso l'operazione deve essere documentata mediante il **meccanismo dell'inversione contabile ai sensi dell'articolo 17, comma 6, lett. a-bis, D.P.R. 633/1972**. Quindi **il non residente deve aprire una posizione Iva in Italia al fine di documentare l'operazione**. Questa soluzione, molto onerosa da un punto di vista amministrativo, è confermata dall'Amministrazione finanziaria ([risoluzione 28/E/2012](#)), la quale, come sottolineato in un precedente contributo, aveva chiarito che:
 - "... tale regola generale [deve] essere **derogata** tutte le volte in cui, in forza di disposizioni speciali, il **debitore di imposta sia espressamente individuato**, anche per le operazioni fra soggetti stabiliti in Italia, nel cessionario o committente. Questo è il caso dell'inversione contabile prevista dai successivi commi quinto, sesto e settimo dell'articolo 17, per le operazioni riguardanti determinati prodotti o settori";
 - "in base alle citate disposizioni di cui ai commi quinto, sesto e settimo dell'articolo 17 del d.P.R. n. 633 del 1972, ... il **debitore dell'imposta è da individuarsi in ogni caso nel cessionario, ove soggetto passivo ai fini Iva**, anche se non avente né sede né stabile organizzazione in Italia, indipendentemente dal fatto che il soggetto passivo cedente abbia la **sede o la stabile organizzazione in Italia** e dal fatto che tale ultimo soggetto sia **identificato ai fini Iva in Italia**. Per assolvere il predetto obbligo, dunque, il cessionario - in assenza di sede o di stabile organizzazione nel territorio dello Stato - dovrà **identificarsi ai fini Iva in Italia oppure dovrà provvedere alla nomina di un rappresentante fiscale**".

Vedasi anche la [circolare 11/E/2007](#) seppur in tema di subappalti in edilizia.

- **da un operatore Iva estero ad un operatore Iva nazionale**, l'operazione è rilevante nel territorio italiano e **verrà documentata dall'acquirente mediante il meccanismo dell'inversione contabile ai sensi dell'articolo 17, comma 2, D.P.R. 633/1972**. L'inversione contabile consisterà nell'**integrazione** della fattura nell'ipotesi di cedente residente nella Ue, mentre in caso di cedente extraUe verrà emessa un'**autofattura**. L'inversione contabile non muta la natura dell'operazione, pertanto il trattamento fiscale sarà **l'imponibilità ovvero l'esenzione l'imponibilità ex articolo 10, comma 1, n. 8-bis e 8-ter, D.P.R. 633/1972**.