

Roma, 09 febbraio 2016

Circolare n. 07/2016

REVERSE CHARGE IN EDILIZIA (Circolare Agenzia delle Entrate 37/E del 22/12/2015)

L'applicazione del regime del reverse charge, nell'edilizia, ha comportato seri problemi interpretativi che la circolare in questione cerca di risolvere.

Preliminarmente ricordiamo che l'argomento è stato **già trattato** con circolare Agenzia delle Entrate n. 14/E del 27/03/15, commentata nella **nostra circolare 08/2015 del 27/07/2015**

Segnaliamo pertanto quei punti trattati dalla nuova circolare, che possano risultare di generale interesse, evidenziando che il criterio generale che sembra emergere è che, nel caso di più servizi legati a un unico contratto o funzionali a operazioni non rientranti nel reverse charge, siano tutti soggetti al regime ordinario Iva.

- 1) **Le manutenzioni straordinarie**, se si riferiscono, come sovente avviene, a **un unico contratto di appalto**, comprendente prestazioni soggette e non soggette al reverse charge, sono assoggettate interamente al **regime ordinario**. Occorre precisare che tali operazioni di **manutenzione straordinaria**, sono solamente quelle di cui **all'art. 3, lett. b) del DPR 380/2001** (opere necessarie a rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, realizzare e integrare servizi igienico sanitari, frazionare o accorpare unità immobiliari, purché non comportino variazioni di volumetria o destinazione d'uso)
- 2) **La cessione di beni con posa in opera** è soggetta al **normale regime Iva**, salvo i casi (in verità rari) in cui lo scopo del contratto non sia la fornitura dei beni, ma di un servizio, del quale i beni siano meri accessori
- 3) Se la **posa in opera** viene effettuata **da un terzo** diverso dal fornitore dei beni, la stessa è **soggetta al reverse charge**
- 4) La **costruzione di parcheggi** è soggetta al **normale regime Iva**.
- 5) La **costruzione di parcheggi** facenti **parte di un edificio e al servizio del medesimo** (interrati o sul tetto) sono soggetti al **reverse charge**
- 6) I **servizi di pulizia** sono soggetti al **reverse charge**. Sono però esclusi i servizi di **derattizzazione, spurgo e rimozione neve**, non considerati servizi di pulizia, che sono soggetti al **normale regime Iva**
- 7) Tutti **gli impianti al servizio di un edificio, quindi funzionali ad esso**, anche se in parte **collocati all'esterno** (come avviene ad esempio per gli impianti di allarme, condizionamento, idraulico, citofonico, fotovoltaico, ecc) sono soggetti al **reverse charge**. Sono ricomprese tra gli impianti **anche** le somme versate per rendere possibile **l'allaccio degli impianti** (installazione delle tubazioni e apparecchiature indispensabili ad erogare gas, luce, acqua).
- 8) Gli **impianti antincendio** e la loro manutenzione, sono soggetti al **reverse charge**.
- 9) Sono compresi nell'impianto antincendio le porte tagliafuoco, le uscite di sicurezza, gli impianti di rilevamento del fumo o calore,

- 10) Per quanto riguarda **gli estintori**, che non siano parte di un impianto installato in un edificio, il loro acquisto e manutenzione sono soggetti al **regime ordinario Iva**.
- 11) **Tutti gli interventi di manutenzione degli impianti**, anche in abbonamento o con solo diritto di chiamata, sono soggetti al **reverse charge**;
- 12) Gli **impianti industriali autonomi** sono soggetti al **regime ordinario Iva**, se e in quanto **autonomamente funzionanti** e non funzionali o al servizio dell'edificio (esempio magazzini frigoriferi). Anche le relative attività di **manutenzione** sono soggette al **normale regime Iva**
- 13) Le **operazioni non imponibili ex art. 9 DPR 633/72** (servizi prestati nei porti, aeroporti, scali ferroviari, ecc.), non sono soggette al reverse charge, per cui il prestatore deve **emettere fattura indicando gli estremi della non imponibilità**
- 14) I **servizi di demolizione** (che sono soggetti al reverse charge) se **funzionali a una nuova costruzione**, rientrano nel **regime ordinario Iva**