

NEWS N.85/ 23 settembre 2016

“Reverse charge” nel settore immobiliare - Nuova Guida ANCE.

L'ANCE ha predisposto una nuova *Guida fiscale* che fa il punto sul “reverse charge” nel settore immobiliare, alla luce delle novità normative e tenendo conto dei chiarimenti di prassi dell'Agenzia delle Entrate.

Come noto, infatti, dal 1° gennaio 2015, il meccanismo dell'inversione contabile, ai fini IVA già utilizzato nel subappalto edile, è stato esteso dalla legge n. 190/2014 (Stabilità 2015) anche ai contratti d'appalto aventi ad oggetto determinate attività normativamente individuate.

In particolare, la Guida, volta ad orientare le imprese del settore nella corretta individuazione ed applicazione del meccanismo, offre un focus sulle singole ipotesi di applicazione del “reverse”, ovvero:

- **prestazioni di servizi di pulizia, di demolizione, di installazione di impianti e di completamento relative ad edifici^[1];**
- **prestazioni di servizi, compresa la prestazione di manodopera, rese da subappaltatori, nei confronti delle imprese che svolgono l'attività di costruzione o ristrutturazione di immobili, ovvero nei confronti dell'appaltatore principale o di un altro subappaltatore^[2].**
- **cessioni di fabbricati o loro porzioni, abitativi o strumentali, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione ad IVA^[3].**

Da un punto di vista operativo, l'inversione contabile comporta che il **cessionario/committente è tenuto all'assolvimento dell'imposta**, diventando non solo **debitore dell'IVA** relativa alla prestazione ricevuta dal cedente/prestatore, ma anche il soggetto **obbligato al versamento** del tributo, derogando, quindi, alle ordinarie modalità di fatturazione.

Dal punto di vista del **cedente/prestatore**, invece, l'applicazione del “reverse” produce un **aumento del credito IVA** per il quale è stata riconosciuta la **priorità nel rimborso**, relativamente al credito che emerge per l'appalto ed il subappalto edile.

^[1] Art.17, comma 6, lett.a-ter, D.P.R. 633/1972.

^[2] Art.17, comma 6, lett.a, D.P.R. 633/1972.

^[3] Art. 17, comma 6, lett.a-bis, D.P.R. 633/1972.