

Reverse charge nel settore edile e nei settori ad esso connessi: l'Agenzia risponde ai quesiti

Arrivano nuovi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate sul meccanismo di inversione contabile (*reverse charge*) nell'ambito del settore edile. Con la [circolare n. 37/E del 22 dicembre 2015](#) l'Agenzia fornisce le risposte ad alcuni quesiti emersi negli incontri con le associazioni di categoria e, considerata la complessità delle questioni esaminate, fa salvi eventuali comportamenti difformi adottati dai contribuenti prima dell'emanazione del documento.

Si ricorda che con il meccanismo del *reverse charge*, che mira a contrastare le frodi in particolari settori a rischio, è il destinatario della cessione o della prestazione, se soggetto passivo, ad assolvere l'IVA al posto del cedente o del prestatore, in deroga alla procedura normale di applicazione dell'Iva.

Manutenzioni straordinarie e demolizioni

In una logica di semplificazione, non deve essere applicato il meccanismo dell'inversione contabile ma le regole ordinarie in presenza di un contratto unico di appalto, comprensivo anche di prestazioni soggette a *reverse charge*, avente ad oggetto interventi edilizi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari.

Questi interventi, infatti, dopo l'entrata in vigore del D.L. n. 133/2014, rientrano nella "*manutenzione straordinaria*" e non più nella "*ristrutturazione edilizia*". Stesse regole anche nell'ipotesi di un contratto unico di appalto, avente ad oggetto la demolizione e la successiva costruzione di un nuovo

edificio: in questo caso, infatti, l'attività di demolizione, generalmente soggetta a *reverse charge*, deve considerarsi strettamente funzionale alla realizzazione di una nuova costruzione.

Il *reverse charge* “trova posto” nei parcheggi che sono parte dell'edificio

Le prestazioni di servizi che hanno ad oggetto i parcheggi sono escluse dall'applicazione del *reverse charge*, a meno che questi ultimi non costituiscano parte integrante dell'edificio, in quanto, ad esempio, interrati. Vanno inoltre assoggettati a IVA secondo le normali regole i servizi di derattizzazione, spurgo di fosse e tombini e rimozione neve. I rispettivi [codici Ateco](#), infatti, non rientrano tra le prestazioni di servizi di pulizia, come espressamente richiamate nella circolare n. 14/E 2015.

Chiarimenti a 360 gradi in tema di impianti

Trova applicazione l'inversione contabile ogni qual volta l'installazione di un impianto sia funzionale o servente all'edificio. E' il caso, per esempio, di un impianto di videosorveglianza perimetrale, gestito da una centralina posta all'interno dell'edificio e telecamere collocate, per motivi funzionali e tecnici, esternamente. Stessa “sorte” per le prestazioni di manutenzione e riparazione di impianti e per l'installazione di impianti fotovoltaici “integrati” o “semiintegrati” agli edifici. Niente regole ordinarie, infine, anche per le attività di installazione, manutenzione e riparazione di impianti di spegnimento antincendio se effettuate verso soggetti passivi Iva e se relative ad edifici, così come per l'installazione di porte tagliafuoco e uscite di sicurezza.