

Quesito: Iva prestazioni di servizi su beni immobili con proprietari stranieri ?!

Dal documento in allegato pare che come professionisti quando lavoriamo in Italia per clienti stranieri proprietari di immobili siti nel territorio nazionale siamo assoggettati ad esporre in fattura l'iva al 21% mentre se lavoriamo all'estero su immobili ad esempio in Svizzera il regime fiscale può essere quello straniero anche se lo stato è nell'elenco della black list:

La disciplina in esame in base alla quale, come già evidenziato, rileva ai fini della territorialità IVA, il **luogo di ubicazione dell'immobile** è applicabile altresì alle:

perizie relative a beni immobili;
prestazioni inerenti alla preparazione e al coordinamento dell'esecuzione dei lavori immobiliari.

In merito l'Agenzia, nella Circolare n. 37/E in commento, precisa che tali prestazioni comprendono, ad esempio, quelle rese da ingegneri e architetti (o altri soggetti abilitati) relative:

- alla **progettazione e alla direzione di lavori immobiliari;**
- al **collaudo di uno specifico immobile;**
- alla **progettazione di interni e arredamenti.**

L'Agenzia delle Entrate ha evidenziato **che rimangono escluse dalla disciplina derogatoria le consulenze "che non afferiscono alla preparazione e al coordinamento dei lavori immobiliari, ancorché riferiti a un immobile specificatamente individuato"**.

Ciò comporta che, ad esempio, alla **predisposizione di un atto di vendita di un immobile** da parte di un avvocato o alla **"valutazione fiscale" di un'operazione** da parte di un tributarista **non va applicata la disciplina derogatoria** in esame bensì il suddetto **principio generale** (ex art. 7-ter).

Sul punto l'Agenzia nella citata Circolare n. 37/E evidenzia che:

"Con riferimento ai servizi che possono o meno rientrare nella previsione derogatoria, merita rammentare che in ogni caso l'analisi deve essere effettuata alla luce delle indicazioni - più volte fornite dalla Corte di Giustizia dell'Unione Europea - circa il fatto che le disposizioni della direttiva che prevedono deroghe rispetto al principio generale devono essere interpretate in maniera restrittiva (si veda, ad esempio, le sentenze n. C-49/09 del 28 ottobre 2010, n. C-86/09 del 10 giugno 2010, n. C-308/96 e n. C-94/97 del 22 ottobre 1998)".

ESEMPIO n. 4

Un ingegnere effettua per una società di costruzioni italiana la progettazione di un edificio in Svizzera. Il servizio in oggetto non è territorialmente rilevante in Italia e pertanto il compenso risulta non soggetto ad IVA.

L'Agenzia delle Entrate nella Circolare 27.6.2011, n. 29/E ha chiarito che *"non è previsto alcun adempimento, ai fini IVA, per la società italiana committente"*. Anche se l'immobile è situato in un Paese black list, non sussiste l'obbligo di presentazione dell'apposita comunicazione all'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima, ai sensi dell'art. 1, commi 1, 2 e 3, DL n. 40/2010, è infatti necessaria con riferimento alle operazioni effettuate con soggetti aventi sede, residenza o domicilio in un Paese c.d. "black list".

Parere Consulente fiscale rag. Calabria

Confermiamo quanto esposto nella mail inoltrata. In base alle disposizioni dell'art.7-quater Dpr 633/72, in deroga al principio generale esposto dall'art.7-ter per le prestazioni relative a beni immobili, al fine dell'assoggettamento ad imposta sul valore aggiunto, occorre fare riferimento all'ubicazione del bene immobile oggetto del servizio. Se l'immobile è situato in Italia, la prestazione è assoggettata ad iva in Italia, a prescindere dal soggetto che commissiona i lavori; pertanto la prestazione va fatturata con applicazione dell'iva al 21%.

ADEMPIMENTO INTRACOMUNITARIO

Se l'immobile è situato in un paese diverso dall'Italia ma nell'UE, valgono le regole di fatturazione nello stato in cui è situato l'immobile. Così ad esempio per una perizia effettuata da un Architetto Italiano su di un immobile situato in Francia di proprietà di un soggetto italiano, l'operazione è Fuori campo IVA in Italia ai sensi dell'art. 7-quater, ma l'architetto dovrà identificarsi ai fini iva in Francia ed emettere fattura nei confronti del proprietario italiano applicando l'Iva Francese.

La fattura emessa in Italia dovrà contenere l'annotazione dell'articolo di esenzione ed essere assoggettata alla rivalsa del Cpa.

ADEMPIMENTO EXTRACOMUNITARIO

Se l'immobile è situato in un paese Extra UE l'operazione è Fuori campo IVA. Al riguardo si ricorda che in base alle modifiche dell'art.21 tali prestazioni devono essere fatturate e come tale rientreranno nel volume di affari ai fini iva, anche se operazioni non soggette. Come tale alla prestazione fatturata dovrà essere applicata anche la rivalsa del C.p.a.

Per prestazioni relative a beni immobili si intendono : locazione, concessione, appalti, subappalti, perizie, prestazioni di intermediazione tipiche delle agenzie immobiliariin particolare le prestazioni rese da architetti e ingegneri afferenti alla preparazione e al coordinamento dell'esecuzione dei lavori. Sono invece esclusi dalla categoria in esame la progettazione non riferita ad immobili specifici e i servizi di consulenza ed assistenza tecnica o legale non afferenti direttamente la preparazione e il coordinamento dei lavori immobiliari, ancorché riferiti ad uno specifico immobile. (es. è esclusa l'attività dell'avvocato per la predisposizione di atti di vendita o l'attività del fiscalista per la valutazione dei profili fiscali)

A disposizione per eventuali chiarimenti

Cordiali saluti

Studio rag. Anna Maria Calabria