Imposte indirette. I riscontri prima dell'invio del 30 aprile - In caso di errori va compilato il quadro VH

Iva, servizi immobiliari al bivio

Le regole sulla territorialità in vigore dal 2017 al test della dichiarazione

PAGINA A CURA DI
Davide Cagnoni
Angelo D'Ugo

La presentazione dei modelli Iva 2018, in scadenza il prossimo 30 aprile, offre l'occasione di verificare il trattamento Iva applicato alle prestazioni di servizi relative a beni immobili. Trattamento che, in alcuni casi, risulta radicalmente differente da quello in vigore fino al 2016, in virtù del regolamento Ue 282/2011 – in vigore dal 1° gennaio 2017.

Le nuove disposizioni Ue, vincolanti anche in Italia, non hanno cambiato le regole di territorialità Iva dei servizi su beni immobili (rilevanti nel luogo di stabilimento dell'immobile ex articolo 7-quater del Dpr 633/1972), ma sono state introdotte per garantire un trattamento Iva uniforme negli Stati Ue. Nel dettaglio, il regolamento Ue 1042/2013 è intervenuto sull'impianto del regolamento Ue 282/2011 inserendo gli articoli 13-ter e 31-bis.

La nozione comunitaria

L'articolo 13-ter definisce puntualmente il bene immobile, il cui elemento caratterizzante è la fissità di una determinata struttura al suolo che deve concretamente tradursi nella difficoltà nello smontare o rimuovere la struttura, se non alterandola o distruggendola. A questo fine sono state individuate quattro categorie di beni immobili:

a) una parte specifica del suolo, in superficie o nel sottosuolo, su cui sia possibile costituire diritti di proprietà e il possesso;

b) qualsiasi fabbricato o edificio eretto sul suolo o ad esso incorporato, sopra o sotto il livello del mare, che non sia agevolmente smontabile né agevolmente rimovibile;

c) qualsiasi elemento che sia stato installato e formi parte integrante di un fabbricato o di un edificio e in mancanza del quale il fabbricato o l'edificio risulti incompleto, quali porte, finestre, tetti, scale e ascensori;

d) qualsiasi elemento, apparecchio o congegno installato in modo permanente in un fabbricato o in un edificio che non possa essere rimosso senza distruggere o alterare il fabbricato o l'edificio.

La definizione, pertanto, comprende sia i beni che non possono essere spostati (lettera a) o che non possono essere spostati agevolmente (lettera b) sia i beni che possono essere spostati, ma considerati «immobili» in quanto «incorporati in», «integrati in», «strettamente connessi a» o ancora «installati in modo permanente in» un bene immobile (lettere b), c) e d).

L'elenco delle quattro categorie, come confermato dal punto 46 delle Note esplicative della Commissione Ue del 26 ottobre 2015 (non giuridicamente vincolanti), ha carattere esaustivo e non esemplificativo. Le categorie sopra elencate, inoltre, non sono alternative e quindi alcuni beni possono ricadere in più di una categoria.

Per capire se un bene abbia natura di bene immobile è, dunque, necessario verificare che rientri almeno in una delle quattro categorie previste dall'articolo 13-ter.

L'articolo 31-bis, invece, fornisce un elenco esemplificativo – non esaustivo – di servizi che si considerano relativi a un bene immobile (si vedano gli esempi nel grafico a fianco), utile a comprendere meglio quando un servizio può considerarsi o meno relativo allo stesso. Gli esempi ampliano le casistiche dell'articolo 7-quater del decreto Iva e in alcuni casi, divergendo da alcuni chiarimenti di prassi (circolare 37/E/2011), cambiano totalmente le regole in vigore fino al 31 dicembre 2016.

I servizi legali

Un esempio riguarda i servizi legali relativi al trasferimento della proprietà dei beni immobili che, in base alle nuove disposizioni, rientrano tra i servizi relativi agli immobili rilevanti nel Paese dove le proprietà degli immobili sono situate. Viene meno, quindi, quanto stabilito nella circolare 37/E/2011, secondo la quale non rientrano nell'articolo 7-quater i servizi di consulenza non afferenti alla preparazione e al coordinamento dei lavori immobiliari, anche se riferiti ad un immobile specificamente individuato, quale l'attività dell'avvocato per la predisposizione dell'atto di vendita di un immobile.

Dal 1° gennaio 2017, pertanto, i servizi legali relativi al trasferimento della proprietà di beni immobili rientrano nell'articolo 7-quater anche nell'ipotesi in cui l'operazione sottostante che dà luogo all'alterazione giuridica della proprietà non sia di fatto portata a compimento. Occorre comunque prestare attenzione al collegamento di tali servizi con il bene immobile in quanto, come riportato nelle note esplicative, considerata la vasta gamma di servizi legali, non possono essere considerati relativi all'immobile quelli che non presentano un nesso sufficientemente diretto col bene stesso.

Rimediare agli errori

Qualora, quindi, in sede di invio della dichiarazione, dovessero essere rilevati comportamenti non conformi tenuti nel corso dell'anno, è possibile procedere alla correzione mediante la compilazione del quadro VH del modello Iva 2018 variando così i dati Iva inviati in precedenza nella comunicazione delle liquidazioni periodiche.

In presenza di pro rata di indetraibilità, la correzione dell'errore può comportare inoltre l'emersione di una maggiore Iva a debito che dovrà pertanto essere riversata insieme alle sanzioni e agli interessi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA