

Reverse charge esteso alle cessioni di immobili strumentali con IVA su opzione – DM 25 maggio 2007

25 Luglio 2007

Dal 1° ottobre 2007, il “reverse charge” si applicherà anche alle cessioni di immobili strumentali per natura, per le quali il cedente abbia optato per l’IVA.

Così stabilisce il **Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze 25 maggio 2007**, (pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n.152 del 3 luglio 2007) che, in virtù di quanto previsto dall’art.17, comma 7, del D.P.R. 633/1972 e dalla Direttiva n. 2006/69/CE, ha esteso ad una nuova ed ulteriore fattispecie l’applicazione del meccanismo dell’inversione contabile, di cui all’art.17, comma 5, del D.P.R. 633/1972.

Come è evidente, anche se l’estensione del “reverse charge” ad altre operazioni era stata già prevista dalla recente Manovra fiscale per il 2007, l’applicazione del meccanismo a tali fattispecie finisce con il rendere ancora più difficoltosa la gestione degli adempimenti amministrativi e fiscali, aggravando l’esposizione finanziaria delle imprese (aumento del credito IVA da chiedere a rimborso).

In particolare, viene previsto che, con decorrenza **dal 1° ottobre 2007**, il “reverse charge” troverà applicazione anche **per le compravendite di immobili strumentali per natura**, nell’ipotesi in cui il **cedente opti per** l’assoggettamento ad **IVA** del trasferimento (ai sensi dell’art.10, comma 1, n.8-ter, lett.d, del D.P.R. 633/1972).

Restano, invece, comunque escluse dal meccanismo le altre cessioni di immobili strumentali assoggettate ad IVA “per obbligo” (ai sensi dell’art.10, comma 1, lett a, b, c, del D.P.R. 633/1972) e non per opzione del cedente, ossia quelle:

- poste in essere dall’impresa costruttrice, o da quella che ha eseguito sul medesimo immobile interventi di incisivo recupero, entro 4 anni dall’ultimazione dei lavori;
- effettuate nei confronti di soggetti passivi IVA con “pro-rata” pari o inferiore al 25%;
- effettuate nei confronti di soggetti non esercenti attività d’impresa, arti o professioni (ipotesi che sarebbe in ogni caso esclusa dal “reverse charge”, in quanto l’acquirente non è soggetto passivo IVA).

Si ricorda che, operando il meccanismo del “reverse charge”, il versamento dell’IVA non è più eseguito dal cedente, ma direttamente dall’acquirente, il quale quindi è tenuto non solo al pagamento, ma anche al versamento dell’imposta.

In pratica:

- il cedente fattura all’acquirente il corrispettivo di vendita dell’immobile senza addebito dell’IVA e con l’indicazione della norma che lo esenta dall’applicazione dell’imposta (art.17, comma 5, del D.P.R. 633/1972);
- l’acquirente integra la fattura ricevuta, con l’indicazione dell’aliquota e della relativa imposta dovuta, con i connessi obblighi formali di registrazione della stessa, da effettuare sia nel registro dei corrispettivi (di cui all’art.24 del DPR 633/1972), sia in quello degli acquisti (di cui all’art.25 del citato DPR 633/1972).

3861-DM 25mag2007-ALL1.pdf [Apri](#)