

Reverse charge per i fabbricati strumentali

Ultimo aggiornamento domenica 11 maggio 2008

REVERSE CHARGE PER I FABBRICATI STRUMENTALI

La materia è regolata dall'articolo 1 commi 156 e 157 della Legge 244/2007.

Il comma 157 conferma, per le cessioni di fabbricati strumentali poste in essere dal 1° ottobre 2007 al 29 febbraio 2008, il REVERSE CHARGE per le cessioni con opzione IVA (disposto dal DM 25/05/2007, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.152 del 3 luglio 2007).

Il comma 156 modifica l'articolo 17 della Legge IVA (DPR 633/72) introducendo, al comma 6, la lettera a)bis), che prevede il REVERSE CHARGE, dal 1° marzo 2008:

- sia nelle cessioni con opzione IVA (lett. d) del n. 8-ter art. 10 legge IVA);
- sia in un caso di IVA obbligatoria, (lett. b) del n. 8-ter art. 10 legge IVA), cessione a soggetti che possono operare la detrazione IVA in misura non superiore al 25%.

IN CONCLUSIONE:

dal 1° OTTOBRE 2007 AL 29 FEBBRAIO 2008 si applica il REVERSE CHARGE solo per i casi di opzione IVA, che ricorre quando sussistono entrambi questi due presupposti:

- a) venditore NON costruttore, o costruttore dopo 4 anni dalla fine lavori,
- b) acquirente soggetto passivo di imposta che può detrarre l'IVA in misura superiore al 25%.

Dal 1° MARZO 2008 si applica il REVERSE CHARGE non solo in tutti i casi di opzione IVA, ma anche in un caso di IVA obbligatoria:

- vendita da soggetto non costruttore, o costruttore dopo 4 anni dalla fine lavori, a soggetti passivi di imposta che possono detrarre l'IVA in misura inferiore al 25%.

SONO FUORI GLI ALTRI CASI DI IVA OBBLIGATORIA:

- cessione da costruttore entro i 4 anni (lett. a) del n. 8-ter articolo 10 Legge IVA) chiunque sia il cessionario;
- cessionari non soggetti passivi di IVA (lett. c) del n. 8-ter articolo 10 Legge IVA).

MODALITA' DEL REVERSE CHARGE:

Al pagamento dell'IVA è tenuto il cessionario anziché il cedente.

In relazione alle fatture:

- la fattura deve essere emessa dal cedente senza addebito di imposta ma con richiamo all'art. 17 co 15 DPR 633/72;
- la fattura deve essere completata dal cessionario con indicazione della relativa imposta;
- la fattura viene annotata dal cessionario sia nel registro fatture emesse sia nel registro acquisti (compensando l'IVA).

N.B. In caso di acconti precedenti all'entrata in vigore della norma sul reverse charge, su quelle fatture si applica l'IVA secondo il regime ordinario, quindi senza reverse charge.

N.B.2. Agli effetti della normativa sul reverse charge, l'A.F. determina quali sono i "fabbricati strumentali" in base alle categorie catastali: sono quindi strumentali quelli rientranti nelle categorie A/10, B, C, D, E

Invece non rileva la distinzione bene strumentale/bene merce che viene utilizzata ai fini delle iscrizioni a bilancio.

Valeria terracina, Notaio in San Donà di Piave - tutti i diritti riservati.