*INFORMAZIONE FISCALE*

Ai Sig.ri Clienti
**Loro Sedi**

## OGGETTO: SERVIZI RELATIVI A BENI IMMOBILI: LE REGOLE IVA DA CONOSCERE

Le imprese e i professionisti che effettuano o ricevono servizi relativi a beni immobili devono prestare particolare attenzione alle regole sulla territorialità IVA, soprattutto quando le operazioni coinvolgono soggetti esteri. In questi casi, infatti, l'IVA si applica, in linea generale, nel Paese in cui si trova l'immobile, indipendentemente dalla sede del prestatore e dalla residenza del cliente. Vediamo le principali regole e gli aspetti operativi da considerare.

<table>
<tr><th colspan="2">SERVIZI RELATIVI A BENI IMMOBILI: LE REGOLE IVA DA CONOSCERE</th></tr>
<tr><td>QUALI PRESTAZIONI SONO INTERESSATE?</td><td>La disciplina contenuta nell'art. 7-quater, comma 1, lettera a), del DPR 633/1972 e nel Regolamento UE 282/2011riguarda i servizi direttamente collegati a uno specifico immobile. Tra le prestazioni interessate rientrano, ad esempio:<ul><li>lavori di costruzione, ristrutturazione e manutenzione di immobili;</li><li>servizi di progettazione riferiti a un terreno o fabbricato specifico;</li><li>perizie e valutazioni immobiliari;</li><li>intermediazione nella vendita e locazione di immobili;</li><li>gestione immobiliare per conto del proprietario;</li><li>servizi legali direttamente connessi al trasferimento della proprietà;</li><li>installazione e manutenzione di impianti stabilmente incorporati negli edifici;</li><li>servizi di pulizia, sorveglianza e sicurezza degli immobili.</li></ul>Attenzione: non tutti i servizi che presentano un collegamento con un immobile rientrano automaticamente nella disciplina speciale.<br>Ad esempio, una consulenza generica in materia immobiliare, una progettazione non riferita a un terreno specifico oppure la gestione di un portafoglio di investimenti immobiliari possono seguire le regole ordinarie di territorialità IVA.</td></tr>
<tr><td>COME SI APPLICA L'IVA?</td><td>Il trattamento fiscale dipende principalmente dal luogo in cui è situato l'immobile.<table><tr><th>SITUAZIONE</th><th>TRATTAMENTO IVA</th></tr><tr><td>Impresa italiana che esegue lavori su un immobile in Italia</td><td>Operazione territorialmente rilevante in Italia, con applicazione dell'IVA salvo esenzioni o reverse charge</td></tr></table></td></tr>
</table>

Via Gramsci, 2/P | 62017 Porto Recanati (MC) | Tel. e Fax +39 071 9799567
Via Pesaro, 3/5 | 62018 Potenza Picena (MC) | Tel. e Fax +39 0733 688381

P.IVA - N. Registro Imprese: 01881300436 | N. REA MC - 189415

www.studiorizziegenerosi.it | info@studiorizziegenerosi.it | P.E.C.: studiorizzigenerosi@pec.it

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>Impresa italiana che esegue lavori su un immobile in Francia</td><td>Operazione fuori campo IVA italiana; occorre verificare gli obblighi IVA francesi</td></tr>
<tr><td>Professionista italiano che progetta un edificio da costruire in Germania</td><td>Operazione territorialmente rilevante in Germania</td></tr>
<tr><td>Impresa estera che effettua lavori su un immobile in Italia per un'impresa italiana</td><td>IVA assolta dal committente italiano mediante reverse charge, quando ricorrono i presupposti</td></tr>
<tr><td>Impresa italiana che presta servizi su un immobile situato fuori dall'UE</td><td>Operazione fuori campo IVA italiana, con verifica degli eventuali obblighi nello Stato estero</td></tr>
</table>
<br>Per gli immobili situati all'estero è quindi necessario verificare preventivamente la normativa del Paese interessato, anche per stabilire se occorra identificarsi ai fini IVA oppure se sia applicabile il reverse charge.</td></tr>
<tr><td>ATTENZIONE AL NOLEGGIO DI ATTREZZATURE PER I CANTIERI</td><td>Una particolare attenzione è richiesta alle imprese che noleggiano macchinari e attrezzature utilizzati nei lavori edili. Occorre distinguere due situazioni:<br>♦ Semplice noleggio di attrezzature: si applicano, di norma, le regole generali di territorialità IVA.<br>♦ Fornitura di attrezzature con personale che esegue i lavori: se il fornitore assume la responsabilità dell'esecuzione dell'opera, la prestazione può essere qualificata come servizio immobiliare.<br>È quindi importante che i contratti indichino chiaramente chi dirige i lavori e chi risponde del risultato.</td></tr>
<tr><td>FATTURAZIONE E ADEMPIMENTI</td><td>La corretta qualificazione del servizio incide anche sugli adempimenti fiscali. In particolare, occorre ricordare che:<br>♦ per i servizi immobiliari territorialmente rilevanti in Italia resi da prestatori esteri a soggetti passivi stabiliti in Italia, l'imposta è generalmente assolta dal committente mediante inversione contabile, con integrazione o autofattura elettronica TD17;<br>♦ per i servizi relativi a immobili situati in altri Stati UE devono essere verificate le disposizioni locali in materia di fatturazione e assolvimento dell'imposta;<br>♦ le prestazioni immobiliari disciplinate dall'art. 7-quater non devono essere inserite negli elenchi Intrastat servizi;<br>♦ per le operazioni con l'estero devono essere valutati gli obblighi di trasmissione dei dati tramite il Sistema di Interscambio.</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| **LE NOVITÀ IN ARRIVO** | La disciplina sarà interessata da due importanti aggiornamenti normativi:<br>♦ **Dal 1° gennaio 2027:** secondo quanto previsto dal D.Lgs. 10/2026, la disciplina della territorialità IVA dei servizi immobiliari confluirà nel nuovo Testo Unico IVA, all'art. 18, comma 1, lettera a), senza modifiche sostanziali al criterio di territorialità.<br>♦ **Dal 1° luglio 2028:** la Direttiva UE 2025/516 prevede nuove regole europee sull'inversione contabile, rendendola obbligatoria in determinate operazioni effettuate da prestatori non stabiliti né identificati ai fini IVA nello Stato dell'immobile. |
| **COSA DEVONO FARE IMPRESE E PROFESSIONISTI?** | Prima di emettere o registrare una fattura relativa a servizi immobiliari, è opportuno:<br>1. Verificare in quale Paese si trova l'immobile.<br>2. Accertare che il servizio sia direttamente collegato a quello specifico immobile.<br>3. Individuare il corretto trattamento IVA e il soggetto tenuto al versamento dell'imposta.<br>4. Verificare eventuali obblighi fiscali nello Stato estero.<br>5. Conservare contratti e documentazione a supporto del trattamento IVA adottato.<br>Un'errata individuazione della territorialità IVA può comportare l'applicazione indebita dell'imposta in Italia e il mancato assolvimento degli obblighi fiscali all'estero. |

Lo Studio è a disposizione per ogni chiarimento
Distinti saluti