

IVA IN EDILIZIA

07 Reverse charge

Documento aggiornato al 27.5.2025

Tabella riepilogativa

	Tipologia di reverse charge	Oggetto	Prestatore Cedente	Committente Cessionario
Prestazioni in edilizia	Subappalti nel settore dell'edilizia	Prestazioni di servizi di subappalto nel settore edile diverse da quelle di cui alla lett. a-ter) relative a fabbricati e terreni	Subappaltatore	<ul style="list-style-type: none">• Impresa di costruzione o ristrutturazione• appaltatore principale• subappaltatore
	Prestazione di servizi di pulizia, di demolizione, di installazione di impianti ei di completamento	Prestazione di servizi riconducibili ad appalto e contratto d'opera relative a fabbricati	Prestatore di servizi	Soggetto passivo IVA
Cessione di fabbricati	Fabbricati abitativi	Cessione di fabbricati abitativi per i quali nel relativo atto il cedente abbia optato per l'applicazione dell'IVA	Imprese che li hanno costruiti o ristrutturati oltre 5 anni dalla conclusione dei lavori	Soggetto passivo IVA
	Fabbricati strumentali	Cessione di fabbricati strumentali per i quali nel relativo atto il cedente abbia optato per l'applicazione dell'IVA	Imprese che li hanno costruiti o ristrutturati oltre 5 anni dalla conclusione dei lavori	Soggetto passivo IVA
			Qualunque soggetto diverso dal costruttore o ristrutturatore indipendentemente dalla data di acquisto	Soggetto passivo IVA

SUBAPPALTI NEL SETTORE DELL'EDILIZIA

Norme fiscali di riferimento

- Art.17 co.6 lett. a) Dpr 633/72.

Approfondimenti

Ambito di applicazione

Prestazioni di servizi, comprese le prestazioni di manodopera, rese da soggetti subappaltatori nei confronti delle imprese che svolgono l'attività di costruzione o ristrutturazione di immobili, ovvero nei confronti dell'appaltatore principale o di un altro subappaltatore.

Pertanto, l'obbligo di applicazione del reverse charge si applica:

- alle prestazioni di servizi, compresa la prestazione di manodopera
- diverse da quelle di cui all art.17 co.6 lett. a-ter) Dpr 633/72

rese nel settore edile da:

- subappaltatori

nei confronti di:

- imprese che svolgono l'attività di costruzione o ristrutturazione di immobili,
- appaltatore principale,
- altro subappaltatore.

Sono escluse da tale meccanismo le forniture con posa in opera.

Prestazioni rese nel settore edile

Il settore edile comprende le attività indicate, all'interno della tabella ATECO 2007, nelle seguenti categorie (circ. Agenzia delle Entrate 29.12.2006 n.37 § 2):

- codice 41: costruzione di edifici,
- codice 42: lavori di ingegneria civile,
- codice 43: lavori di costruzione specializzati.

Secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate nella circolare 29.12.2006 n.37:

- sia il prestatore quanto il committente devono esercitare un'attività riconducibile al settore edile,
- l'oggetto della prestazione deve essere riconducibile al settore edile.

Rapporto con la fattispecie di cui all'art.17 co.6 let a-ter) Dpr 633/72

La disciplina prevista dall'art. 17 co.6 let. a-ter) Dpr 633/72 prevale sulla disciplina prevista dall'art. 17 co.6 let. a) Dpr 633/72

SERVIZI DI PULIZIA, DEMOLIZIONE, INSTALLAZIONE DI IMPIANTI E COMPLETAMENTO

Norme fiscali di riferimento

- Art.17 co.6 lett. a-ter) Dpr 633/72.



Approfondimenti

Ambito di applicazione

Prestazioni di servizi di:

- pulizia,
- demolizione,
- installazione di impianti,
- completamento

relative ad edifici.

Sono escluse da reverse charge le cessioni di beni con posa in opera.

Inoltre, poiché il committente è un soggetto passivo IVA, non trova applicazione neppure la disposizione agevolativa in tema di cessione di "beni significativi" (circ. Agenzia delle Entrate 22.12.2015 n.37 § 13).

Edificio

Secondo l'Agenzia delle Entrate (circ. 27.3.2015 n.14 e 22.12.2015 n.37), per edificio si intende:

- un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici; il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturare per essere utilizzate come unità immobiliari a se' stanti (art.2 DLgs 192/2005);
- qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome (RM 26.5.1998 n.46/E).

Dal punto di vista catastale, i fabbricati rilevanti ai fini dell'applicazione del reverse charge ex art. 17 co.6 let a-ter) DPR 633/72, sono:

- gli edifici in corso di costruzione (categoria catastale F/3)
- gli edifici in corso di definizione (categoria catastale F/4)

Poiché la normativa si applica ai fabbricati e non a tutti gli immobili, sono escluse le prestazioni aventi ad oggetto:

- i terreni
- i parcheggi
- le piscine esterne
- i giardini.

Prestazioni rilevanti

Sono soggette a reverse charge le prestazioni di servizi indicate nei seguenti codici attività della tabella ATECO 2007 indipendentemente dal fatto che il prestatore operi nel settore edile (circ. Agenzia delle Entrate 27.3.2015 n.14):

Servizi di pulizia

- 81.21.00 Pulizia generale (non specializzata) di edifici;
- 81.22.02 Altre attività di pulizia specializzata di edifici e di impianti e macchinari industriali.

Demolizione

- 43.11.00 Demolizione

Installazione di impianti

- 43.21.01 Installazione di impianti elettrici in edifici o in altre opere di costruzione (inclusa manutenzione e riparazione);
- 43.21.02 Installazione di impianti elettronici (inclusa manutenzione e riparazione);
- 43.22.01 Installazione di impianti idraulici, di riscaldamento e di condizionamento dell'aria (inclusa manutenzione e riparazione) in edifici o in altre opere di costruzione; 43.22.02 Installazione di impianti per la distribuzione del gas (inclusa manutenzione e riparazione);
- 43.22.03 Installazione di impianti di spegnimento antincendio (inclusi quelli integrati e la manutenzione e riparazione)
- 43.29.01 Installazione, riparazione e manutenzione di ascensori e scale mobili;
- 43.29.02 Lavori di isolamento termico, acustico o antivibrazioni;
- 43.29.09 Altri lavori di costruzione e installazione n. c.a. (limitatamente alle prestazioni riferite ad edifici).

Completamento di edifici

- 43.31.00 Intonacatura e stuccatura;
- 43.32.01 Posa in opera di cassaforti, forzieri, porte blindate;
- 43.32.02 Posa in opera di infissi, arredi, controsoffitti, pareti mobili e simili. La posa in opera di "arredi" deve intendersi esclusa dall'applicazione del meccanismo dell'inversione contabile, in quanto non rientra nella nozione di completamento relativo ad edifici;
- 43.33.00 Rivestimento di pavimenti e di muri;
- 43.34.00 Tinteggiatura e posa in opera di vetri;
- 43.39.01 Attività non specializzate di lavori edili - muratori (limitatamente alle prestazioni afferenti gli edifici);
- 43.39.09 Altri lavori di completamento e di finitura degli edifici n. c.a. "completamento di edifici".

Nell'ipotesi in cui sia previsto un unico contratto di appalto comprensivo di una pluralità di prestazioni in parte soggette ed in parte escluse da reverse charge occorre procedere alla scomposizione delle operazioni individuando le prestazioni soggette e quelle no (circ. Agenzia delle Entrate 27.3.2015 n.14 e circ. 22.12.2017 n.22).

Tuttavia, nel caso in cui il contratto abbia ad oggetto:

- la costruzione di un edificio,
 - un intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.3 co.1 let. c) DPR 380/2001,
 - un intervento di ristrutturazione edilizia di cui all'art.3 co.1 let. d) DPR 380/2001,
- l'IVA si applica secondo le modalità ordinarie.

Rapporto con la fattispecie di cui all'art.17 co.6 let a) Dpr 633/72

La disciplina prevista dall'art. 17 co.6 let. a-ter) Dpr 633/72 prevale sulla disciplina prevista dall'art. 17 co.6 let. a) Dpr 633/72

CESSIONI DI FABBRICATI ABITATIVI E STRUMENTALI

Norme fiscali di riferimento

- Art.10 co.1 n.8-bis Dpr 633/72 per le cessioni di fabbricati abitativi
- Art.10 co.1 n.8.ter Dpr 633/72 per le cessioni di fabbricati strumentali

Approfondimenti

Ambito di applicazione

Il “reverse charge” per le cessioni di fabbricati riguarda solo quei trasferimenti ove il cedente abbia, nel relativo atto, espressamente manifestato l’opzione per l’applicazione dell’IVA.

Occorre pertanto che:

- la cessione sia imponibile per opzione e non per obbligo,
- il cedente abbia manifestato, nell’atto di trasferimento, la volontà di optare per l’applicazione dell’IVA.

Sono pertanto escluse le cessioni di fabbricati, sia abitativi che strumentali, effettuate, dai soggetti che li hanno costruiti o ristrutturati, nei 5 anni dal termine della loro costruzione.

Sono invece imponibili, su opzione:

- le cessioni di fabbricati abitativi effettuate, dai soggetti che li hanno costruiti o ristrutturati, oltre 5 anni dal termine della loro costruzione,
- le cessioni di fabbricati strumentali effettuate, dai soggetti che li hanno costruiti o ristrutturati, oltre 5 anni dal termine della loro costruzione,
- le cessioni di fabbricati strumentali effettuate, dai soggetti diversi da coloro che li hanno costruiti o ristrutturati, indipendentemente dalla data di costruzione o di acquisto.