Euroconference NEWS
L'INFORMAZIONE QUOTIDIANA DA PROFESSIONISTA A PROFESSIONISTA
Direttori: Sergio Pellegrino e Giovanni Valcarenghi

Edizione di martedì 22 dicembre 2015

IVA

Servizi su immobili all'estero da identificare anticipatamente

di **Chiara Rizzato, Sandro Cerato**

Sovente si verificano situazioni nelle quali vengono rese **prestazioni di servizi relative a immobili situati all'estero**, normativamente contenute all'interno dell'articolo 7-quater comma 1 lett. a) del D.P.R. 633/1972, il quale stabilisce che si considerano effettuate nel territorio dello Stato:" *le prestazioni di servizi relativi a beni immobili, comprese le perizie, le prestazioni di agenzia, la fornitura di alloggio nel settore alberghiero o in settori con funzioni analoghe, ivi inclusa quella di alloggi in campi di vacanza o in terreni attrezzati per il campeggio, la concessione di diritti di utilizzazione di beni immobili e le prestazioni inerenti alla preparazione e al coordinamento dell'esecuzione dei lavori immobiliari, quando l'immobile è situato nel territorio dello Stato*". Il **concetto di territorialità**, che di primo acchito si rileva nella norma, si configura nel luogo di ubicazione dell'immobile. Tale considerazione tuttavia non è sufficiente a fornire un riscontro puntuale di tutte le prestazioni che vengono rese soprattutto con riferimento ad alcuni servizi tra i quali:

1. **perizie e consulenze**;
2. concessioni di diritti di utilizzazione di beni immobili;
3. prestazioni di agenzia.

In relazione al punto 1), interventi di prassi, tra i quali la risoluzione 153/E/2002, definiscono la **perizia** una prestazione diretta a individuare - oggettivamente - concreti elementi di fatto concernenti beni mobili materiali ed immobili, in relazione al loro valore, quantità, qualità, anche se implicano cognizioni o calcoli tecnico-scientifici. Il **servizio di consulenza**, invece, attiene ad una attività professionale che si estrinseca in giudizi, precisazioni, chiarimenti o pareri ed in cui assume preminente rilevanza la valutazione soggettiva del consulente. L'intento del documento sopra citato è appunto **differenziare l'attività di perizia da quella di consulenza in ordine all'attribuzione di una disciplina Iva piuttosto che un'altra**. La circolare n. 37/E/2011 affronta la questione in maniera puntuale, stabilendo che le **perizie relative a beni immobili** e le prestazioni inerenti alla preparazione ovvero al coordinamento dell'esecuzione dei lavori immobiliari (esempio le prestazioni rese da ingegneri, architetti o altri soggetti abilitati relative alla progettazione e alla direzione di lavori immobiliari, al collaudo di uno specifico immobile, alla progettazione degli interni e degli arredamenti) rientrano nell'ambito applicativo dell'articolo 7 quater, comma 1, lett. a). Non si applica la medesima disposizione ai **servizi di consulenza**, come la predisposizione dell'atto di vendita di un immobile o la valutazione dei profili fiscali dell'operazione da parte del tributarista, in quanto non afferiscono in senso stretto alla preparazione e al coordinamento dei lavori immobiliari. Viene appunto specificato che questi ultimi rilevano sotto il **profilo territoriale nello Stato del committente** se rese a committenti soggetti passivi d'imposta.

Per quanto riguarda il punto 2) si applica la disposizione dell'articolo 7 quater, comma 1, lett. a) alle prestazioni come la locazione, sub-locazione, concessione e sub-concessione, le quali in sostanza possiedono la caratteristica di attribuire al committente, da parte del prestatore, **diritti di utilizzazione dell'immobile**. Si noti che dalla norma in esame è escluso il diritto di usufrutto, in quanto si riferisce alla costituzione o al trasferimento di diritti reali di godimento su immobili.

Da ultimo il punto 3) stabilisce che rientrano nel medesimo precetto le **prestazioni di agenzia**, considerando tali tutte le **prestazioni di intermediazione relative alla cessione di immobili** (compresa la costituzione o il trasferimento di diritti reali sugli stessi) ovvero alla concessione di diritti di utilizzazione degli stessi (prestazioni di locazione e sublocazione).

Alla luce di quanto affermato e riportato in questo intervento, si rende opportuno, in sede di applicazione della norma in oggetto, ovverosia dell'articolo 7 quater lett. a), valutare previamente il tipo di attività svolta dal soggetto, considerando appunto che il precetto non è di portata polivalente, ma limitata a determinate fattispecie.