

IVA

L'individuazione dei servizi relativi a beni immobili

di **Sandro Cerato**

Come già ricordato in un [precedente contributo](#), a partire dal prossimo **1° gennaio 2017** entreranno in vigore nuove regole per individuare la **territorialità Iva dei servizi immobiliari**, di cui all'articolo 7-*quater*, lett. a), del D.P.R. 633/1972, a seguito dell'entrata in vigore delle novità contenute nel regolamento Ue n. 1042/2013. Una delle novità più significative riguarda **il collegamento che i servizi devono avere con l'immobile al fine di qualificarli come "relativi" al bene stesso**.

In particolare, costituiscono prestazioni relative a beni immobili i servizi che presentano un **nesso sufficientemente diretto con i beni immobili** (articolo 31-*bis* del regolamento 1042/2013). Tale nesso, in particolare, sussiste laddove il bene sia un elemento costitutivo del servizio e sia essenziale e indispensabile per la sua prestazione, nonché con riferimento ai servizi erogati o destinati a un bene immobile, aventi per oggetto l'alterazione fisica o giuridica di tale bene. Sulla questione, l'Agenzia non si era espressa in maniera molto difforme, affermando che le prestazioni di servizi in questione **sono caratterizzate dalla presenza di una relazione concreta ed effettiva con il bene immobile (risoluzione 48/2010)**, dovendo, cioè, necessariamente, essere collegate ad un bene immobile espressamente determinato e avere per oggetto il bene immobile stesso, il quale deve costituire l'elemento centrale e indispensabile dell'operazione.

Il regolamento in esame elenca inoltre una serie di **servizi rientranti tra quelli immobiliari**, nonché **di operazioni che non vi possono essere ricomprese**. Tra i primi:

- **l'elaborazione di planimetrie** per un fabbricato o per parti di un fabbricato destinato a un particolare lotto di terreno, a prescindere dal fatto che il fabbricato sia costruito;
- la **valutazione di beni immobili**, anche a fini assicurativi, per stabilire il valore di un immobile a garanzia di un prestito o per stimare eventuali rischi e danni nell'ambito di controversie;
- la **gestione immobiliare** diversa dalla gestione del portafoglio di investimenti immobiliari, consistente nella gestione di beni immobili commerciali, industriali o residenziali da o per conto del proprietario;
- i **servizi legali relativi al trasferimento di proprietà di beni immobili**, alla costituzione o al trasferimento di determinati diritti sui beni immobili o diritti reali su beni immobili (assimilati o meno a beni materiali), quali le pratiche notarili, o alla stesura di contratti di compravendita aventi per oggetto la proprietà di beni immobili, anche qualora la sottostante **operazione che dà luogo all'alterazione giuridica della proprietà** non sia portata a compimento (la circolare n. 37/2011 non aveva, invece, considerato tali

servizi rientranti tra quelli immobiliari).

Invece, **non costituiscono, invece, servizi immobiliari**, tra gli altri:

- la **prestazione di servizi pubblicitari**, anche se comportano l'uso di beni immobili;
- la **messa a disposizione di stand in fiere o luoghi d'esposizione**, nonché servizi correlati atti a consentire l'esposizione di prodotti, quali la progettazione dello *stand*, il trasporto e il magazzinaggio dei prodotti, la fornitura di macchinari, la posa di cavi, l'assicurazione e la pubblicità;
- il **magazzinaggio di merci** in un bene immobile qualora non sia assegnata alcuna parte specifica dell'immobile ad uso esclusivo del destinatario.

Relativamente a tali ultimi servizi, viene, dunque, stabilito, conformemente a quanto previsto nella sentenza 27 giugno 2013 della Corte UE, **Causa-155/12**, che lo **stoccaggio di beni** può, in taluni casi, costituire una operazione rilevante ai fini Iva nel Paese di ubicazione dell'immobile. Deve essere, quindi, in parte rivista la posizione dell'Agenzia, la quale, nella circolare n. 28/2011, aveva ritenuto non potersi ricondursi le prestazioni di deposito merci alla categoria delle prestazioni di servizi relative ai beni immobili.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

