

IVA

Prenotazione on line di alloggi tra intermediazione e servizio immobiliare

di **Marco Peirola**

Con una consulenza giuridica resa il 6 settembre 2016, l'Agenzia delle Entrate, in esito ad una istanza di interpello formulata da **Federalberghi**, ha esaminato il trattamento IVA delle **prenotazioni on line di alloggi in strutture ricettive non gestite in forma imprenditoriale o in abitazioni private** messe a disposizione degli utenti per brevi periodi; il tema è d'attualità dopo le novità introdotte, sia pure senza un immediato impatto in ambito IVA, con il D.L. 50/2017.

Nel caso specifico in cui il gestore della piattaforma abbia sede in altro Stato UE, l'Agenzia ha concluso per l'**imponibilità della prestazione di intermediazione, previa identificazione in Italia** dell'intermediario finalizzata all'addebito dell'imposta, se il cliente non è un soggetto passivo e l'immobile è ubicato in Italia.

L'apertura del numero di partita IVA da parte del gestore della piattaforma *on line* può essere, quindi, evitata nella sola ipotesi in cui l'imposta debba essere assolta con il meccanismo del **reverse charge** dal cliente italiano che sia un soggetto passivo che agisce in quanto tale.

Diversamente dall'indicazione del Comitato IVA, resa nel Working Paper n. 878 del 22 settembre 2015, la risposta non considera che il servizio di intermediazione possa avere **natura finanziaria e, dunque, rientrare nella previsione di esenzione** dell'[articolo 10, comma 1, n. 9\), del D.P.R. 633/1972](#) allorché l'intermediario gestisca l'incasso e il trasferimento delle somme di denaro tra le controparti dell'operazione oggetto intermediazione. Il che contrasta con gli esiti delle *Guideline* n. 889 del 26 ottobre 2015, dove, a proposito dell'esenzione proposta dalla Comitato IVA con il documento sopra citato, si legge che "*the VAT Committee unanimously considers that exemptions pursuant to Article 135(1) of the VAT Directive shall apply where these transactions constitute financial services falling under that provision*". L'indicazione relativa all'esenzione è stata, dunque, assunta all'unanimità, con il consenso dei rappresentanti delle Autorità fiscali italiane.

Salvo questo aspetto, sicuramente non secondario, l'Agenzia ha precisato che l'applicazione dell'IVA per le operazioni territorialmente rilevanti in Italia **opera a prescindere dal soggetto in nome e per conto del quale agisce la piattaforma**, ben potendosi ritenere, peraltro, che il destinatario della prestazione di intermediazione sia tanto il fornitore quanto il suo cliente.

Per quanto riguarda il regime impositivo del servizio reso dalla **piattaforma con sede al di fuori**

dell'Italia, nella risposta si conferma il duplice criterio di collegamento con il territorio dello Stato previsto (si veda, sul punto, la [circolare 37/E/2011](#), § 3.1.1):

- dall'[articolo 7-ter, comma 1, lett. a\), del D.P.R. 633/1972](#) (regola generale del Paese del committente), per i servizi di intermediazione nei **rapporti "B2B"**;
- dall'[articolo 7-sexies, comma 1, lett. a\)](#), dello stesso decreto (deroga del Paese di effettuazione dell'operazione intermediata), per i servizi resi nei **rapporti "B2C"**.

In pratica, l'imponibilità della prestazione opera in due casi, ossia quando:

- il cliente, ovunque stabilito (Italia, altro Stato UE o extra-UE), è *"consumer"* e l'immobile è situato in Italia;
- il cliente *"business"* è stabilito in Italia, a prescindere dal luogo di ubicazione dell'immobile (Italia, altro Stato UE o extra-UE).

Nella prima ipotesi (cliente *"consumer"*), l'intermediario **deve identificarsi in Italia** per rendere imponibile il servizio. Nella seconda ipotesi (cliente *"business"*), l'IVA è assolta con il **sistema del reverse charge** dal cliente, per cui l'intermediario non è tenuto ad identificarsi in Italia e, anche laddove avesse provveduto ad aprire un numero di partita IVA, non potrebbe addebitare l'imposta in fattura in applicazione dell'[articolo 17, comma 2, del D.P.R. 633/1972](#) ([risoluzione 21/E/2015](#)). Va da sé, quindi, che l'identificazione dell'intermediario resta obbligatoria, anche nei rapporti B2B, quando il cliente non sia stabilito in Italia.

Come precedentemente evidenziato, le piattaforme *on line*, **soltanto se non agiscono in nome proprio**, prestano un servizio ai propri utenti che assume natura di intermediazione. Laddove, infatti, l'attività svolta consista nell'acquisto in proprio della disponibilità di alloggi (prenotazione) e nella rivendita dello stesso servizio a terzi, ad esempio agenzie di viaggio, tale attività **non può essere considerata come intermediazione**.

Ai fini IVA, questa diversa qualificazione comporta che il riaddebito operato ai propri clienti rientra nella previsione territoriale di cui all'[articolo 47 della Direttiva n. 2006/112/CE](#), corrispondente [all'articolo 7-quater, comma 1, lett. a\), del D.P.R. 633/1972](#), che fa riferimento al **luogo di ubicazione dell'immobile** indipendentemente dalla circostanza che il cliente sia o meno un soggetto passivo che agisce in quanto tale ([risoluzione 312/E/2008](#)).

