

IVA

Territorialità delle prestazioni di servizi relative a immobili

di **EVOLUTION**



Nella disciplina della territorialità Iva delle prestazioni di servizi applicabile dal 1° gennaio 2010, si distinguono le prestazioni rese nei confronti di committenti soggetti passivi Iva da quelle rese nei confronti di committenti non soggetti passivi Iva.

Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia, è stata pubblicata in EVOLUTION, nella sezione "Iva", una apposita Scheda di studio.

Il presente contributo si occupa, in particolare, delle regole sulla territorialità dei servizi relativi ai beni immobili.

L'[articolo 7-quater, comma 1, lettera a\), del D.P.R. 633/1972](#) stabilisce, con riguardo sia ai rapporti B2B che a quelli B2C, che **si considerano effettuate nel territorio dello Stato le prestazioni di servizi relative 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.

Come chiarito dalla [circolare AdE 37/E/2011](#) (§ 3.1.1):

- **non rientra** nell'ambito applicativo della disposizione la **costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento** su immobili (es. il diritto di usufrutto);
- tra le prestazioni inerenti alla **preparazione e al coordinamento** dell'esecuzione dei lavori immobiliari vi sono, in particolare, 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. **Esulano** dall'ambito applicativo della disposizione anzidetta, invece, i **servizi di consulenza che non afferiscono alla preparazione e al coordinamento dei lavori immobiliari**, ancorché riferiti a un immobile specificamente individuato;
- **non sono da ritenere ricompresi** nell'ambito applicativo della disposizione le **intermediazioni, rese dalle agenzie di viaggio** o da altri soggetti, relative alla

prenotazione di servizi alberghieri.

Ai sensi dell'[articolo 31-bis del Regolamento UE n. 282/2011](#), le cui disposizioni sono **giuridicamente vincolanti dal 1° gennaio 2017**, ai fini della territorialità, i servizi relativi a beni immobili comprendono soltanto i servizi che **presentano un nesso sufficientemente diretto con tali beni**.

In particolare, l'[articolo 31-bis](#):

- al **paragrafo 1**, fornisce indicazioni su ciò che si considera una prestazione di servizi relativa a beni immobili;
- al **paragrafo 2**, fornisce un elenco di servizi immobiliari che rientrano nell'ambito di applicazione dell'articolo 47 della direttiva Iva;
- al **paragrafo 3**, fornisce un elenco di servizi non immobiliari che, pertanto, non rientrano nell'ambito di applicazione dell'articolo 47 della direttiva Iva.

Sul **piano operativo**, per determinare se un servizio sia da considerare relativo a beni immobili, occorrerà:

1. controllare che il servizio sia **incluso nell'elenco** di cui all'[articolo 31 bis, paragrafo 2](#); in caso affermativo, il servizio rientra nell'ambito di applicazione della deroga prevista dall'[articolo 7-quater, lettera a\) del D.P.R. 633/1972](#);
2. in caso di risposta negativa, verificare che il servizio sia **escluso** dall'applicazione della suddetta deroga, ai sensi dell'[articolo 31-bis, paragrafo 3](#);
3. verificare, se il servizio non è ricompreso in nessuno dei 2 suddetti elenchi, che lo stesso soddisfi **qualsiasi altro criterio** di cui all'[articolo 31-bis, paragrafo 1](#).

La valutazione dell'esistenza di un **“nesso sufficientemente diretto”** fra il servizio erogato e il bene immobile deve essere effettuata in modo **oggettivo** a fronte dei criteri di cui all'[articolo 31-bis, paragrafo 1, lettere a\) e b\)](#), ossia il nesso sussiste per i servizi:

1. [lettera a\)](#): in cui l'**esito deriva dal bene immobile** (ad esempio, locazione di un fabbricato o ottenimento del diritto di pesca in un territorio delimitato); in altri termini, il servizio deriva da un bene immobile quando **viene fatto uso dell'immobile**, purché questo costituisca elemento indispensabile della prestazione;
2. [lettera b\)](#): **erogati o destinati a un bene immobile** (ad esempio, la riparazione di un fabbricato) aventi per oggetto l'alterazione fisica o giuridica di tale bene.

Al riguardo va precisato che:

- l'**alterazione “giuridica”** di un bene immobile deve comprendere ogni modifica della situazione giuridica di tale bene;
- l'**alterazione “fisica”** di un bene immobile, presume che ogni tipo di modificazione di un bene immobile sia sufficiente per rientrare nell'ambito di applicazione della

disposizione in esame (compresi i servizi volti a impedire qualsiasi alterazione fisica).

Pertanto, anche modifiche di **lieve entità** che producono l'alterazione fisica di un bene immobile rientrano nell'ambito di applicazione dell'[articolo 31-bis, paragrafo 1, lettera b\)](#), ad esempio, la **manutenzione** o la **pulizia di strade, gallerie, ponti, fabbricati**, ecc..



The banner features the Euroconference logo on the left, which includes a stylized 'ec' and the word 'EVOLUTION'. The main text in the center reads: 'Ogni giorno ti diamo le risposte che cerchi, calde come il tuo primo caffè. Aggiornamenti, approfondimenti e operatività, in un unico portale realizzato da professionisti per i professionisti.' Below this, a dark bar contains the text 'richiedi la prova gratuita per 30 giorni >'. The background of the banner shows a network diagram and a close-up of a laptop keyboard.

EVOLUTION Euroconference

Ogni giorno ti diamo le risposte che cerchi,
calde come il tuo primo caffè.

Aggiornamenti, approfondimenti e operatività,
in un unico portale realizzato da professionisti per i professionisti.

richiedi la prova gratuita per 30 giorni >