

IVA

Territorialità Iva delle cessioni immobiliari: definizioni

di Sandro Cerato

Le cessioni di beni immobili si considerano effettuate nel territorio dello Stato se hanno per oggetto **fabbricati e terreni edificabili esistenti sul suolo Italiano**.

Sono, invece, fuori campo Iva, ai sensi dell'[**articolo 7-bis, comma 1, D.P.R. 633/1972**](#), le **cessioni di immobili effettuate da operatori italiani**, se gli immobili si trovano **fuori dal territorio nazionale**. Ad esempio, la cessione di un **immobile situato in Germania** da parte di una società italiana, a favore di un'altra società italiana, **risulta essere fuori campo Iva**. Diversamente, invece, la cessione di un **immobile situato in Italia**, da parte di una società italiana, a favore di una società tedesca, risulta essere **soggetta ad Iva nel territorio dello Stato**.

Per comprendere il concetto di **territorialità delle cessioni di beni immobili**, è opportuno riproporre il **concepto di bene immobile**, così come definito dal legislatore comunitario nel contesto dell'[**articolo 12, paragrafo 2, Direttiva 2006/112/CE**](#) che definisce “*fabbricato” “qualsiasi costruzione incorporata al suolo”*”.

Secondo i **Giudici Comunitari**, una delle caratteristiche fondamentali dei beni immobili è il **collegamento ad una porzione determinata della superficie terrestre**, ivi incluse anche le costruzioni che - pur se non facilmente smontabili e spostabili - non sono tuttavia indissolubilmente incorporate al suolo (**sent. 16.1.2003 causa C-315/00 e sent. 7.9.2006 causa C-166/05**).

Peraltro, dalla lettura dell'[**articolo 34 Regolamento UE 15.3.2011 n. 282**](#) si desume che, **ai fini territoriali**, il criterio del luogo di ubicazione dell'immobile **si riferisce anche agli impianti e ai macchinari**:

- le cui caratteristiche dimensionali e costruttive siano tali da rendere **tali beni ancorati al suolo**, ad esempio, a mezzo di opere murarie, ovvero anche mediante bullonature di fondazione, o telai di base dei macchinari;
- la cui **rimozione o spostamento potrebbe compromettere la funzionalità degli stessi impianti**, ovvero dare luogo a notevoli costi e rilevanti problematiche tecniche.

Al verificarsi di tali condizioni, gli impianti e macchinari **possono qualificarsi come beni immobili** ai sensi dell'**articolo 812 cod. civ.** che definisce tali, tra gli altri, anche *“gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo”*.

In questo contesto, può tornare utile il contenuto di cui all'[**articolo 1 Regolamento UE 7.10.2013 n. 1042**](#) che, introducendo l'[**articolo 13-ter Regolamento UE 282/2011**](#) (applicabile dallo scorso 1.1.2017), qualifica come **beni immobili**:

1. una **parte specifica del suolo**, in superficie o nel sottosuolo, su cui sia possibile costituire diritti di proprietà e il possesso;
2. qualsiasi **fabbricato o edificio eretto sul suolo o ad esso incorporato**, sopra o sotto il livello del mare, che non sia agevolmente smontabile né agevolmente rimuovibile;
3. qualsiasi **elemento che sia stato installato e formi parte integrante di un fabbricato** o di un edificio e in mancanza del quale il fabbricato o l'edificio risulti incompleto, quali porte, finestre, tetti, scale e ascensori;
4. qualsiasi **elemento, apparecchio o congegno installato in modo permanente in un fabbricato** o in un edificio che non possa essere rimosso senza distruggere o alterare il fabbricato o l'edificio.

Si evidenzia che non costituiscono "parte integrante" del fabbricato (o dell'edificio), invece, quegli elementi (apparecchi o congegni) che, seppure fissati al fabbricato o all'edificio, **non perdono la loro individualità**, e costituiscono una dotazione del bene immobile (il quale, dunque, mantiene la propria completezza anche in mancanza di tali elementi). Secondo le disposizioni di cui all'[**articolo 13-ter, lettera c\), Regolamento UE n. 282/2011**](#), tali apparecchi o congegni non sono considerati **beni immobili**. Tuttavia, la natura di "bene immobile" **potrebbe essere riconosciuta in ragione delle disposizioni di cui alla successiva lettera d)**, qualora non potessero essere rimosso senza distruggere o alterare il fabbricato o l'edificio in cui sono installati.

Secondo queste definizioni, rientrano nella nozione di "**bene immobile**" anche:

- **le parti di terra la cui superficie è ricoperta dall'acqua** (es. mare, oceani, laghi fiumi ed altri corsi d'acqua), nonché;
- i beni che si trovano nel **sottosuolo** dei terreni, compresi quelli ricoperti d'acqua (es. pozzi petroliferi, falde acquifere, minerali), **finché tali componenti non sono estratti dal sottosuolo**.

In forza di quanto si desume dalle **Note esplicative** emanate dalla Commissione Europea lo scorso 26.10.2015 - le quali, si precisa, non sono giuridicamente vincolanti - con la locuzione:

- "**fabbricato**" si fa riferimento a una struttura (eretta dall'uomo) con **un tetto e dei muri**, quale, ad esempio, una casa o una fabbrica;
- "**edificio**" si intendono **altre strutture** (anch'esse erette dall'uomo) che **non si considerano generalmente come "fabbricati"**, quali, ad esempio, le opere di ingegneria civile (es. strade, porti, aerodromi, porti, dighe, condotte del gas, impianti idrici e fognari) e gli impianti industriali (es. centrali elettriche, turbine eoliche, raffinerie).

I "fabbricati" e gli "edifici" sono considerati **beni immobili in tutte le loro parti costitutive** e

pertanto, non solo con riferimento alla loro struttura, ma anche in relazione ad ogni elemento installato che costituisce **“parte integrante”** del fabbricato o dell'edificio, o che è permanentemente installato nello stesso, **“formando un tutto unico ed in assenza del quale il fabbricato o l'edificio risulterebbe incompleto o la sua integrità risulterebbe alterata”**.

Seminario di specializzazione

LA COMPILAZIONE DEL QUADRO RW 2018

[Scopri le sedi in programmazione >](#)