

## IVA

---

### **Servizi immobiliari accessori**

di **EVOLUTION**



L'articolo 12 del D.P.R. 633/1972 contiene uno dei principi fondamentali che regola il funzionamento dell'imposta su valore aggiunto. La norma, infatti, stabilisce quando un'operazione, cessione o prestazione che sia, deve considerarsi accessoria all'operazione principale, dovendo in tal caso seguire le stesse regole di quest'ultima.

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 del concetto di accessorieta' ai fini dell'Iva anche alla luce della recente Risposta n. 77 pubblicata dall'Agenzia delle Entrate.

Le **cessioni** di beni e le **prestazioni** di servizi, tra cui, ad esempio:

- il trasporto;
- l'imballaggio;
- la posa in opera;
- il confezionamento;
- la fornitura di recipienti o contenitori;

**accessorie** all'operazione principale seguono il trattamento Iva dell'operazione principale stessa, **non** essendo considerate operazioni di per sé **autonome**.

Affinché un'operazione debba essere considerata come accessoria devono essere verificate le seguenti **condizioni**:

- deve **esistere** un'**operazione principale** a cui ricollegare l'operazione accessoria;
- l'operazione accessoria deve **integrare**, **completare** oppure **rendere possibile** l'operazione principale, nonché rappresentare il **mezzo per meglio fruire** dell'operazione principale. In altri termini, *"una operazione deve essere considerata accessoria ad una principale quando essa non costituisce per la clientela un fine a sé"*

*stante, bensì il mezzo per fruire nelle migliori condizioni del servizio principale” (causa C-76/99);*

- l'operazione principale e l'operazione accessoria devono essere svolte tra i **medesimi soggetti**;
- l'operazione accessoria deve essere **effettuata direttamente dal cedente o prestatore** dell'operazione principale, ovvero **“per suo conto e a sue spese”** nell'ambito, quindi, di un **mandato senza rappresentanza**.

Il concetto di **accessorietà** ai fini Iva è stato ribadito dall'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n. 77 del 22 novembre 2018**. Il caso affrontato riguardava un'associazione che contestualmente alla **messa a disposizione di luoghi** intendeva offrire anche **servizi aggiuntivi** obbligatori o a richiesta del cliente, quali:

- climatizzazione, assistenza e conduzione impianti degli spazi nei giorni di manifestazione (obbligatorio);
- illuminazione generale (obbligatorio);
- pulizie generali (obbligatorio);
- presidio toilette nei giorni di manifestazione (obbligatorio);
- fornitura di arredi, posa di moquette in tutte le aree, servizi di audio e video, addobbi floreali, intrattenimento musicale, allacciamenti telefonici e linee dati, scenografie e servizi di ristorazione (a richiesta del cliente).

Ebbene, l'Agenzia, atteso che l'associazione mette a disposizione, dietro corrispettivo, un **compendio immobiliare** o parte di esso, unitamente ad una serie di **servizi correlati alla fruizione dell'immobile**, ha ritenuto che essa ponesse in essere una **prestazione principale** - costituita dalla messa a disposizione di immobili - e una serie di **servizi “accessori”** a detta prestazione principale.

Infatti, rileva in tal senso che:

- la **centralità** della prestazione di “messa a disposizione dei luoghi” (indicata nella bozza di contratto come “necessaria”) è **coerente** con la finalità dell'ente;
- stante la “necessaria” messa a disposizione dei luoghi, l'interpellante **non può prestare detti servizi al di fuori di un rapporto contrattuale** che non abbia ad oggetto anche la concessione in uso dell'immobile;
- i servizi aggiuntivi hanno **carattere ausiliario** alla prestazione principale o comunque la finalità di **rendere la prestazione principale rispondente alle esigenze ed alle richieste specifiche** del committente.



**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 15 giorni >

Contattaci su [valcarenghi@ecnews.it](mailto:valcarenghi@ecnews.it) / [+390276000000](tel:+390276000000) / [www.ecnews.it](https://www.ecnews.it)