

IVA

Servizi ai gestori dei fondi di investimento immobiliare: natura Iva “mista”

di Marco Peirolo

I servizi resi alla società di gestione di un fondo di investimento immobiliare, relativi all'individuazione delle opportunità di acquisizione/cessione di beni immobili, hanno **natura finanziaria** e sono, pertanto, **territorialmente rilevanti nel Paese di stabilimento della società di gestione**. I servizi riconducibili all'**amministrazione effettiva** degli immobili in portafoglio rivestono, invece, **natura immobiliare**, per cui si considerano imponibili nel luogo di ubicazione degli immobili.

è la risposta all'**interpello n. 65 del 20 febbraio 2019**, con la quale l'Agenzia delle Entrate ha esaminato il trattamento Iva, **dal punto di vista territoriale**, dei servizi resi a favore di un fondo immobiliare “chiuso” gestito da una società stabilita in altro Stato UE, con identificazione ai fini Iva in Italia.

Tali servizi, riguardanti gli **immobili situati in territorio nazionale**, consistono nel prestare assistenza alla società di gestione:

- con riferimento alle **opportunità di acquisizione/cessione** di beni immobili;
- nella stesura e attuazione del **piano industriale**;
- nel **contenzioso** e nel **precontenzioso**;
- coordinando la **valutazione periodica** del portafoglio immobiliare;
- in relazione alla **gestione corrente** del portafoglio immobiliare.

All'Agenzia delle Entrate è stato chiesto se i servizi di cui sopra:

- siano **genericamente riferibili ad immobili** che, essendo ubicati in territorio italiano, assumono rilevanza impositiva in Italia ai sensi dell'[articolo 7-quater, comma 1, lett. a\), D.P.R. 633/1972](#); ovvero
- siano **strettamente connessi alla gestione di un portafoglio immobiliare gestito da un soggetto stabilito in altro Stato UE** e, come tali, esclusi da Iva in Italia ai sensi dell'[articolo 7-ter, comma 1, lett. a\), D.P.R. 633/1972](#).

L'[articolo 31-bis, par. 1, Regolamento UE 282/2011](#) stabilisce che i servizi relativi a beni immobili, territorialmente rilevanti ai fini Iva nel luogo di ubicazione dell'immobile, in base all'[articolo 47 Direttiva 2006/112/CE](#), “comprendono soltanto i servizi che presentano un **nesso sufficientemente diretto con tali beni**”.

Il successivo par. 2 dello stesso [articolo 31-bis Regolamento UE 282/2011](#), nell'individuare, in via esemplificativa, i servizi che si considerano relativi a beni immobili, richiama, alla lett. o), “**la gestione immobiliare diversa dalla gestione del portafoglio di investimenti immobiliari di cui al paragrafo 3, lettera g), consistente nella gestione di beni immobili commerciali, industriali o residenziali da o per conto del proprietario (...)**”. Specularmente, ai sensi del successivo par. 3, lett. g), non rientra tra i servizi relativi a beni immobili “**la gestione del portafoglio di investimenti immobiliari (...)**”.

Per comprendere appieno la **nozione di “gestione del portafoglio di investimenti immobiliari”** sono utili le indicazioni rese dalla Commissione europea nelle Note esplicative del 26 ottobre 2015, secondo cui, “*a differenza dei servizi di gestione immobiliare, incentrati sul regolare esercizio e funzionamento del bene immobile, i servizi di gestione del portafoglio si occupano degli interessi finanziari del destinatario e mirano primariamente ad aumentare il valore del suo portafoglio. Il gestore del portafoglio pertanto non si occuperà della gestione quotidiana del bene, ma si concentrerà piuttosto sull'analisi e il monitoraggio del mercato e dei beni del suo cliente, acquistando e vendendo beni immobili, aggiungendo valore e cercando nuove opportunità di investimento per il suo cliente, nonché sviluppando relazioni con altri investitori*” (punto 232).

Il predetto documento della Commissione, inoltre, afferma che “*la differenza principale fra la gestione della proprietà e la gestione del portafoglio risiede nell'uso che viene fatto del bene immobile in questione. Il bene immobile può essere un bene d'investimento (...). Ogniqualvolta un bene immobile è acquistato o venduto a fini d'investimento, i servizi di gestione collegati a tale operazione (compresi i servizi di gestione del bene forniti durante il periodo di possesso) sono da considerare come gestione del portafoglio e in quanto tali non costituiscono servizi relativi a beni immobili*” (punto 233).

Nella risposta dell'Agenzia delle Entrate viene **respinta** la soluzione interpretativa prospettata dall'istante, secondo cui i servizi resi alla società di gestione del fondo immobiliare dovrebbero essere **unitariamente considerati come non territorialmente rilevanti ai fini Iva in Italia** siccome è **prevalente la funzione “finanziaria” di gestione del portafoglio** degli investimenti immobiliari.

Le indicazioni della Commissione europea devono essere, infatti, coordinate con la posizione della giurisprudenza della **Corte di giustizia**, che in merito alla nozione di “**gestione dei fondi comuni di investimento**”, ai fini dell'applicazione dell'esenzione di cui all'[articolo 135, par. 1, lett. g\), Direttiva 2006/112/CE](#), ha affermato che rientrano nella nozione in esame, “*oltre alle funzioni di gestione di portafogli*”, anche “*i servizi di gestione amministrativa e contabile dei fondi forniti da un gestore esterno*” che - precisano i giudici dell'Unione - devono formare “*un insieme distinto, valutato globalmente, che abbia l'effetto di adempiere le funzioni specifiche ed essenziali della gestione del fondo*” (sentenza 4 maggio 2006, [causa C-169/04](#)).

Più recentemente, inoltre, la Corte ha specificato che “**l'attività specifica di un fondo comune d'investimento consiste nell'investimento collettivo dei capitali raccolti**. Pertanto, dal momento che gli attivi di un fondo siffatto consistono in beni immobili, la sua attività specifica comprende, da un

*lato, attività relative alla scelta, all'acquisto e alla vendita dei beni immobili e, dall'altro, ai compiti amministrativi e di contabilità (...). Per contro, l'amministrazione effettiva dei beni immobili non attiene specificamente all'amministrazione di un fondo comune d'investimento, in quanto va al di là delle diverse attività connesse all'investimento collettivo dei capitali raccolti. Poiché l'amministrazione effettiva dei beni immobili mira a preservare e ad accrescere il patrimonio investito, il suo obiettivo non attiene specificamente all'attività di un fondo comune d'investimento, ma riguarda ogni tipo d'investimento” (sent. 9 dicembre 2015, **causa C-595/13**).*

Alla luce della giurisprudenza richiamata, nel caso di specie, **non tutti i servizi forniti alla società di gestione** concretizzano le funzioni specifiche ed essenziali della **gestione del fondo comune d'investimento**.

Secondo l'Agenzia, rientrano nella **nozione di “gestione del portafoglio di investimenti immobiliari”** – e sono, pertanto, **esclusi da Iva in Italia** ai sensi dell'[articolo 7-ter, comma 1, lett. a\), D.P.R. 633/1972](#) – i **servizi di assistenza relativi all'individuazione delle opportunità di acquisizione/cessione di beni immobili**.

Di contro, i **restanti servizi** sopra elencati appaiono **indipendenti dalla gestione del portafoglio di investimenti immobiliari**, perseguitando un obiettivo diverso da quello specificamente relativo all'attività di un fondo comune d'investimento. Essi, pertanto, in quanto **riconducibili all'amministrazione effettiva degli immobili in portafoglio**, sono da considerare territorialmente rilevanti in Italia in base al criterio dell'[articolo 7-quater, comma 1, lett. a\), D.P.R. 633/1972](#).

Seminario di specializzazione

REVERSE CHARGE E SPLIT PAYMENT

[Scopri le sedi in programmazione >](#)