

## IVA

---

### ***Obbligazioni generiche soggette a Iva se rientrano in un rapporto di corrispettività***

di Marco Peirolo

Di interesse è la [sentenza n. 20233 del 31.07.2018](#), che interviene sulla portata della disposizione di chiusura contenuta nell'[articolo 3, comma 1, D.P.R. 633/1972](#), che qualifica come **prestazioni di servizi**, rilevanti ai fini Iva, “*le prestazioni verso corrispettivo dipendenti (...) in genere da obbligazioni di fare, di non fare e di permettere quale ne sia la fonte*”.

Il caso è quello di una società che ha **finanziato l'acquisto all'asta di un immobile** a fronte dell'**opzione, contrattualmente prevista, della sua successiva gestione**.

Il punto controverso è se all'operazione debba applicarsi l'**esenzione** da Iva prevista per i **finanziamenti**, ex [articolo 10, comma 1, n. 1, D.P.R. 633/1972](#), oppure l'**imponibilità** stabilita per le **obbligazioni cd. “negative”** (nella specie quella di permettere l'esercizio dell'opzione).

In passato, l'Amministrazione finanziaria aveva privilegiato l'**imponibilità** nell'ipotesi in cui una società di credito al consumo, previa convenzione con le imprese venditrici e con compenso a carico delle stesse, eroga ai rispettivi clienti “**finanziamenti a tasso zero**” finalizzati all'acquisto di beni/servizi presso tali imprese.

Il compenso corrisposto dal venditore alla società erogatrice del prestito a tasso zero **non riveste**, infatti, **natura di interesse**, dovendo ritenersi che lo stesso configuri un **provento erogato a fronte di una generica obbligazione di fare**.

La natura di **interesse del provento** è stata **esclusa**, in quanto il rapporto intercorrente tra le parti non ha né la struttura, né la funzione di un **contratto di mutuo** ([risoluzione 52/E/1996](#)).

La Cassazione giunge allo stesso risultato, ritenendo che la causa del finanziamento sia “**assorbita**” in una diversa obbligazione contrattuale, cioè quella di **permettere** alla società che ha erogato il prestito – peraltro completamente rimborsato – di decidere se assumere la **gestione dell'immobile**.

Secondo i giudici di legittimità, “*la prestazione di servizi – pure in prospettiva unionale – è un'operazione soggetta a Iva anche quando la stessa si risolve in un semplice non fare o come nel nostro caso in un permettere e purché si collochi all'interno di un rapporto sinallagmatico*”, tant'è che l'[articolo 25 Direttiva 2006/112/CE](#) qualifica come **prestazione di servizi** “*l'obbligo di non fare o di permettere un atto o una situazione*”.

Questa conclusione non è rimessa in gioco dalle indicazioni rese dalla **Corte di giustizia UE nelle cause C-215/94 del 29 febbraio 1996 (Mohr)** e **C-384/95 del 18 dicembre 1997 (Landboden-Agrardienste)**, secondo cui è **escluso dal campo di applicazione dell'Iva**, per carenza del presupposto oggettivo, l'impegno, rispettivamente, di **abbandonare in via definitiva la produzione lattiera** e di **ridurre la produzione di patate**, assunto dall'imprenditore a fronte della corresponsione di una indennità.

La Suprema Corte, a conferma dell'imponibilità applicabile nel caso di cui alla [sentenza n. 20233/2018](#), ha rilevato che l'interpretazione esplicitata nelle **cause Mohr e Landboden-Agrardienste** è stata fornita dalla **giurisprudenza unionale in via incidentale**, in riferimento, cioè, a fattispecie del tutto particolare, caratterizzate dalla circostanza che **l'indennità riconosciuta ai produttori agricoli aveva carattere essenzialmente risarcitorio della perdita**, in tutto o in parte, della propria **produzione agricola**.

Al di fuori, pertanto, di una tale casistica o ad essa assimilabile, restano valide le indicazioni offerte dalla medesima **giurisprudenza dell'Unione**, secondo cui – alla luce della definizione omnicomprensiva della base imponibile dell'Iva – **“una prestazione di servizi viene effettuata «a titolo oneroso» ai sensi dell'articolo 2, paragrafo 1, lettera c), della direttiva 2006/112, e configura pertanto un'operazione imponibile, soltanto quando tra il prestatore e l'utente intercorra un rapporto giuridico nell'ambito del quale avvenga uno scambio di reciproche prestazioni, nel quale il compenso ricevuto dal prestatore costituisce il controvalore effettivo del servizio prestato all'utente”** (sentenza 2 giugno 2016, causa **C-263/15, Lajvér Meliorációs Nonprofit e Lajvér Csapadékvízrendezési Nonprofit**).

In quest'ottica, hanno concluso i **giudici di legittimità**, **“la prestazione di servizi (...) è un'operazione soggetta a Iva anche quando la stessa si risolve in un semplice non fare o come nel nostro caso in un permettere e purché si collochi all'interno di un rapporto sinallagmatico”**.

In definitiva, **non** vertendosi nella fattispecie in esame nell'ambito di **somme corrisposte ai fini risarcitori**, la società che ha finanziato l'acquisto all'asta di un immobile a fronte dell'opzione, contrattualmente prevista, della sua successiva gestione, **soddisfa il nesso sinallagmatico** richiesto per qualificare come imponibile l'obbligazione cd. “negativa” (qual è quella di permettere) prevista dall'[articolo 3, comma 1, D.P.R. 633/1972](#).

Insomma, il **compenso**, quale che sia il **“nomen iuris” ad esso attribuito dalle parti**, resta **escluso da Iva** se ha natura risarcitoria, mentre è **soggetto a Iva se ha natura sinallagmatica**.

Il **confine esatto** non è sempre di **facile individuazione**.

Basti pensare alla *querelle* relativa all'individuazione del **trattamento impositivo dell'indennità per la perdita di avviamento commerciale** corrisposta dal proprietario dell'immobile al conduttore a seguito della risoluzione del contratto di locazione, qualificato dalla **prassi amministrativa** come **imponibile** e dalla **Cassazione** come **escluso da imposta**.



**EC Euroconference  
CONSULTING**

I nostri migliori Esperti, al tuo fianco,  
per supportarti a 360° nella tua attività professionale  
[scopri di più >](#)