

IVA

Le regole di territorialità dei servizi relativi agli immobili – 1° parte

di Luca Mambrin

Seminario di specializzazione

LE NOVITÀ DELLA FATTURAZIONE ELETTRONICA E LE OPERAZIONI CON SOGGETTI NON RESIDENTI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

L'[articolo 7-ter D.P.R. 633/1972](#) contiene la **regola generale** di imposizione delle **prestazioni di servizi** distinguendo tra operazioni:

- **B2B**, “*business to business*” ovvero verso **soggetti passivi**, per **le quali il luogo di tassazione è quello del Paese di stabilimento del committente**;
- **B2C** “*business to consumer*” ovvero verso **soggetti privati**, per **le quali il luogo di tassazione è quello del Paese di stabilimento del prestatore**.

I servizi prestati e ricevuti tra soggetti passivi Iva (B2B) che ricadono nella **regola generale** del luogo di stabilimento del committente sono tutti quelli **non elencati** negli [articoli 7-quater](#) e [7 -quinquies, comma 1](#) lett. b); non **esiste** quindi un elenco di **servizi generici** ai quali va applicata la regola generale, mentre le tipologie di servizi “*in deroga*” sono espressamente elencate nei successivi articoli [7-quater](#) e [7 -quinquies, comma 1, lett. b\)](#) come sono specificatamente indicate le regole di tassazioni per questi servizi.

In particolare, l'[articolo 7-quater](#) contiene un **primo gruppo di deroghe** alla **regola generale**, deroghe che sono **assolute** in quanto rilevanti sia nel caso in cui committente sia un soggetto privato che nel caso in cui sia un soggetto passivo Iva.

L'[articolo 7-quater](#), comma 1, lett. a), prevede che:

*In deroga a quanto stabilito dall'articolo 7-ter, comma 1, si **considerano effettuate nel territorio dello Stato**:*

*a) le prestazioni di servizi relativi 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;

Pertanto a prescindere dalla “**qualità**” del committente (soggetto privato, soggetto passivo Iva, italiano, comunitario o extra-comunitario) **le prestazioni di servizi relative agli immobili si considerano rilevanti a fini Iva in Italia solo se l'immobile è ubicato in Italia.**

Al fine di garantire un trattamento uniforme dei servizi relativi agli immobili il Regolamento UE n. 1042/2013 ha introdotto gli articoli **13-ter, 31-bis e 31-ter** nell'ambito del Regolamento UE n. 282/2011, con i quali è stato definito il concetto di “**bene immobile**” e **sono state individuate le prestazioni di servizi relative a tali beni.**

Secondo l'articolo 13-ter del Regolamento sono considerati «**beni immobili**»:

- a) una **parte specifica del suolo**, in superficie o nel sottosuolo, su cui sia possibile costituire diritti di proprietà e il possesso;
- b) 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;
- c) **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;
- d) **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.

Ai sensi del citato articolo 31-bis del Regolamento comunitario n. 282/2011 i servizi relativi a beni immobili comprendono soltanto i **servizi che presentano nesso sufficientemente diretto con tali beni.**

Si considera che presentino **nesso sufficientemente diretto** con beni immobili i servizi:

- a) **derivati da un bene immobile** se il bene è un elemento costitutivo del servizio ed è **essenziale e indispensabile per la sua prestazione;**
- b) **erogati o destinati a un bene immobile, aventi per oggetto l'alterazione fisica o giuridica di tale**

Dato che l'individuazione delle prestazioni di servizi connesse a beni immobili spesso hanno generato divergenze interpretative tra gli Stati dell'unione, con la conseguente di avere effetti distorsivi quali una doppia imposizione o un salto d'imposta, sono state pubblicate dalla commissione europea “*le note esplicative*”, ovvero un documento, pubblicato in data 26.10.2015 che ha **l'obiettivo di fornire una migliore comprensione della normativa adottata a livello**

europeo.

Tali note non hanno efficacia legale, tuttavia sono da considerare uno **strumento di orientamento che può fornire chiarimenti sull'applicazione pratica della normativa Iva dell'Unione Europea in materia di prestazioni di servizi relativi agli immobili.**