

IVA

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

di Luca Mambrin

Seminario di specializzazione

SUPERBONUS E ALTRE AGEVOLAZIONI FISCALI

[Scopri di più >](#)

Come anticipato nel [precedente intervento](#), costituiscono **prestazioni di servizi relativi ad immobili** i servizi che presentano un **nesso sufficientemente diretto con tali beni**.

L'[articolo 31bis Regolamento UE 282/2011](#) considera prestazioni di servizi relative a beni immobili le seguenti operazioni:

- **l'elaborazione di planimetrie** per un fabbricato o per parti di un fabbricato destinato a un particolare lotto di terreno, a prescindere dal fatto che il fabbricato sia costruito;
- la prestazione di servizi di **sorveglianza o sicurezza** nel luogo in cui è situato il bene;
- **l'edificazione di un fabbricato** sul suolo nonché i **lavori di costruzione e demolizione** effettuati su un fabbricato o su sue parti;
- **l'edificazione di strutture permanenti** sul suolo nonché i **lavori di costruzione e demolizione effettuati** su strutture permanenti quali condotte del gas e dell'acqua, condotte fognarie e simili;
- **opere agricole**, in particolare servizi agricoli quali il dissodamento, la semina, l'irrigazione e la concimazione;
- il **rilevamento e la valutazione** del rischio e dell'integrità di beni immobili;
- la **valutazione di beni immobili**, anche a fini assicurativi, per stabilire il valore di un immobile a garanzia di un prestito o per stimare eventuali rischi e danni nell'ambito di controversie;
- la **locazione finanziaria** o la **locazione di beni immobili** diversi da quelli di cui al paragrafo 3, lettera c), compreso il *magazzinaggio di merci* con assegnazione di una parte specifica dell'immobile ad uso esclusivo del destinatario;
- la **prestazione di alloggio nel settore alberghiero** o in settori con funzione analoga, quali campi di vacanza o terreni attrezzati per il campeggio, compreso il diritto di soggiornare in un luogo determinato risultante dalla conversione di diritti di uso a

tempo parziale e di diritti affini;

- la **cessione o il trasferimento di diritti**, diversi da quelli di cui alle lettere h) e i), per l'utilizzo di un bene immobile o di sue parti, in particolare licenze per l'utilizzo di parte di un immobile, come la concessione di diritti di pesca e di caccia o l'accesso a sale d'aspetto negli aeroporti, o l'uso di infrastrutture soggette a pedaggio, quali ponti o gallerie;
- **lavori di manutenzione, ristrutturazione e restauro di fabbricati** o di loro parti, compresi lavori di pulizia e di posa in opera di piastrelle, carta da parati e parquet;
- lavori di **manutenzione, ristrutturazione e riparazione** di strutture permanenti quali condotte del gas e dell'acqua, condotte fognarie e simili;
- **l'installazione o il montaggio di macchinari o attrezzature** che, una volta installati o montati, possano essere considerati beni immobili;
- **lavori di manutenzione e riparazione, ispezione e controllo di macchinari o attrezzature** che possano essere considerati beni immobili;
- 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;
- **attività di intermediazione nella vendita**, nella **locazione finanziaria** o nella **locazione di beni immobili** e nella **costituzione o nel trasferimento determinati diritti su beni immobili** o diritti reali su beni immobili (assimilati o meno a beni materiali), diverse dalle attività di intermediazione di cui al paragrafo 3, lettera d);
- **servizi legali** relativi al trasferimento di proprietà di beni immobili, alla costituzione o al trasferimento di determinati diritti sui beni immobili o diritti reali su beni immobili (assimilati o meno a beni materiali), quali le pratiche notarili, o alla stesura di contratti di compravendita aventi per oggetto la proprietà di beni immobili, anche qualora la sottostante operazione che dà luogo all'alterazione giuridica della proprietà non sia portata a compimento.

Nella [risposta all'istanza di intervento n. 65/2019](#) l'Agenzia delle entrate ha chiarito la rilevanza territoriale, ai fini Iva, dei servizi resi ad un **fondo di investimento** alternativo immobiliare estero con immobili situati in Italia.

In particolare, secondo l'Agenzia, tenuto conto che l'assistenza al gestore del fondo con riferimento alle opportunità di acquisizione/cessione di beni immobili è riconducibile alla "*gestione del portafoglio di investimenti immobiliari*", si tratta di una **prestazione di servizi "generica" non territorialmente rilevante in Italia**, se resa a una società di gestione stabilita in un altro Stato membro dell'UE.

Essendo invece riconducibili all'amministrazione effettiva degli immobili in portafoglio, invece, i seguenti ulteriori servizi sono **territorialmente rilevanti ai fini Iva in Italia**, se relativi a **beni immobili ivi situati**, ai sensi dell'[articolo 7-quater, comma 1, lett. a\)](#):

- prestare assistenza nella stesura e attuazione del **piano industriale**;
- prestare assistenza nella gestione del **contenzioso** o del **precontenzioso**;

- coordinare la **valutazione periodica del portafoglio**;
- fornire assistenza in relazione alla **gestione corrente del portafoglio**.

Nella [risposta all'istanza di interpello n. 99/2019](#) l'Agenzia ha chiarito che ai fini della territorialità Iva, le prestazioni di servizi consistenti nell'organizzazione di **sessioni di prova automobilistiche** rese da una società stabilita in un Paese extra-UE nei confronti di scuderie professionalistiche italiane, pur comprendendo, oltre ai servizi organizzativi, anche la **concessione in uso di circuiti di gara**, sono riconducibili alle prestazioni di cui all'[articolo 7-ter D.P.R. 633/1972](#) e non a quelle di cui all'[articolo 7-quater](#). Tali prestazioni, dunque, sono **soggette ad Iva in Italia** e, a norma dell'[articolo 17, comma 2, D.P.R. 633/1972](#), spetta ai committenti soggetti passivi italiani adempiere i relativi obblighi Iva.

Non sono infine da considerarsi prestazioni di servizi relativi a beni immobili, ai sensi del paragrafo 3 dell'[articolo 31- bis Regolamento UE 282/2011](#) le seguenti operazioni:

- **l'elaborazione di planimetrie** per fabbricati, o per loro parti, che **non siano destinati a un particolare lotto di terreno**;
- **il magazzinaggio di merci in un bene immobile qualora non sia assegnata alcuna parte specifica dell'immobile ad uso esclusivo del destinatario**;
- **la prestazione di servizi pubblicitari**, anche se comportano l'uso di beni immobili;
- **l'intermediazione nella prestazione** di alloggio nel settore alberghiero o in settori con funzione analoga, quali campi di vacanza o terreni attrezzati per il campeggio, **qualora l'intermediario agisca in nome e per conto di un'altra persona**;
- **la messa a disposizione di stand in fiere o luoghi d'esposizione**, nonché servizi correlati atti a consentire l'esposizione di prodotti, quali la progettazione dello stand, il trasporto e il magazzinaggio dei prodotti, la fornitura di macchinari, la posa di cavi, l'assicurazione e la pubblicità;
- **l'installazione o il montaggio, la manutenzione e la riparazione, l'ispezione o il controllo di macchinari o attrezzi che non siano, o non diventino, parte di beni immobili**;
- **la gestione del portafoglio di investimenti immobiliari**;
- **servizi legali in materia di contratti**, diversi da quelli di cui al paragrafo 2, lettera q), comprese consulenze sulle clausole di un contratto per il trasferimento di beni immobili, o consulenze per eseguire un siffatto contratto o dimostrarne l'esistenza, che non siano specificamente connessi al trasferimento di proprietà di beni immobili.