

IVA

Fabbricati, edifici, immobili: riferimenti in ordine sparso nella disciplina Iva

di Stefano Chirichigno

Le prestazioni di servizi di pulizia di demolizione, di installazione di impianti e di completamento, relative ad “edifici”, di cui alla lett. a-ter), dell'[articolo 17, comma 6, D.P.R. 633/1972](#) formano oggetto di una recente risposta ad istanza di interpello (la [n. 40](#) di quest’anno) dell’AdE relativa al servizio di installazione di una “camera bianca” ed alla possibilità di ricorrere al regime di non imponibilità previsto per gli esportatori abituali (che risulterebbe precluso dall’applicabilità del reverse charge in quanto misura antifrode e quindi non derogabile).

In effetti, la risposta non si è dovuta interrogare su tale rapporto di prevalenza, avendo concluso senza incertezze che la installazione di una “camera bianca” non deve essere considerata installazione di un impianto relativo ad un edificio.

L’istante, nel porre il quesito, segnalava che, con la [risposta n. 573 del 10.12.2020](#), le operazioni afferenti alla installazione delle “camere bianche” erano state qualificate, ai fini della territorialità Iva, come **prestazioni di servizi relativi a beni immobili**, ai sensi dell'[articolo 7-quater, comma 1, lettera a\), D.P.R. 633/1972](#).

Colpo di scena, la [risposta n. 40](#) punta dritta la barra verso gli articoli 13ter e 31bis del Regolamento (UE) n. 282 del 15.03.2011, concludendo che **la camera bianca non rientra nella definizione data da tali disposizioni di “bene immobile”** essendo un bene che, ancorché stabilmente installato all’interno del fabbricato, mantiene una propria individualità, in quanto i relativi componenti potrebbero essere **smontati e nuovamente installati** (con opportuni adattamenti) in un altro stabilimento, con caratteristiche strutturali idonee all’allestimento della stessa camera bianca.

Orbene non è qui in dubbio che il Regolamento qualifica le **installazioni su fabbricati** (specificamente **beni immobili**) come anch’esse beni immobili sole se, alternativamente, formano parte integrante del fabbricato e in mancanza del quale il fabbricato risulti incompleto (tipicamente porte, finestre, tetti, scale e ascensori) ovvero si tratti di un bene installato in modo permanente nel fabbricato in modo tale che non possa essere rimosso senza distruggere o alterare il fabbricato o l’edificio.

A ben vedere, avendo dato per assunta la possibilità di **smontare e nuovamente installare** altrove la camera bianca, sotto questo profilo la risposta appare agevole (per quanto sconfessi, senza degnarla di una parola, la [risposta ad istanza di interpello n. 573/2020](#)); quello che sorprende è la **totale indifferenza rispetto alla scelta del legislatore del 2014** - la sopra citata lett. a-ter fu introdotta dalla Legge di stabilità 2015 - di far riferimento specificamente agli edifici e non agli immobili o (come fa il regolamento, vedasi infra) al fabbricato o all'edificio.

Immobili, fabbricati, edifici son tutti sinonimi?

Di certo i terreni (o suolo che dir si voglia) sono beni immobili e non sono né fabbricati né edifici e tanto basterebbe a concludere che, se il legislatore (come nel caso della territorialità Iva) fa riferimento alle prestazioni immobiliari, sta pensando ad un **insieme rispetto al quale le prestazioni relative a fabbricati e/o edifici è un sottoinsieme**. Verrebbe da dire “le parole sono importanti”.

In ambito Iva, la nozione di beni immobili è pacificamente una **nozione comune, indipendente dal diritto nazionale**.

Tale nozione si è progressivamente formata con le **sentenze della Corte di Giustizia** ed è significativo che i primi contributi si leghino al tema delle locazioni dei posti barca e quindi al dubbio se oggetto della locazione fosse una “certa quantità di acqua” (C-428/02 Marselisborg); la risposta fu che oggetto della locazione era la superficie sommersa dall’acqua, delimitata in modo permanente e non suscettibile di spostamento. Anche la successiva sentenza Heger (C-166/05) riprese il concetto di collegamento permanente alla superficie terrestre.

In tempi ben più recenti si è per così dire sovrapposta la **definizione data dal Regolamento UE n. 281/2011** (dopo le modifiche apportate dal Regolamento n. 1042/2013) che peraltro si basa in larga misura sulla giurisprudenza della Corte (come si legge dalla Relazione alla modifica di regolamento).

Secondo tale definizione, oltre al suolo, **si considera bene immobile** (come parzialmente ripreso dalla [risposta n. 40](#)):

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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.

Vi è da domandarsi però se la locuzione “**edifici**” sia stata intesa come sinonimo di “fabbricati” nella definizione regolamentare: i due termini sembrerebbero usati in **forma disgiuntiva e se ne dovrebbe inferire che non siano due sinonimi**.

A livello nazionale va rammentato che in più ambiti, tra cui quello del **regime di esenzione Iva**, la mancanza di una chiara definizione è stata **colmata storicamente dalle circolari** facendo riferimento alle categorie catastali che, originariamente, erano specificamente riferite (per quanto riguarda il NCEU) ai “fabbricati”.

Solo in tempi recenti l’evoluzione della normativa catastale ha portato all’individuazione catastale nel medesimo contesto anche di **beni immobili** in qualche misura **atipici** rispetto ai fabbricati quali le corti e i lastrici.

Rientrano nella indefinita figura degli “**edifici**”? Quale senso attribuire al fatto che l’articolo 17 faccia riferimento ai “soli” edifici? Non intendiamo addentrarci nella semantica da cui non potremmo che uscire sconfitti, ma di certo **una maggiore attenzione alle parole da parte del legislatore prima e della prassi poi non guasterebbe**.