

# Nuove regole IVA per i servizi relativi a beni immobili

In vigore le definizioni contenute nel regolamento di esecuzione Ue n. 1042/2013

/ **Simonetta LA GRUTTA**

Il 1° gennaio 2017 sono entrate formalmente in vigore le disposizioni del regolamento di esecuzione Ue n. 1042/2013 del Consiglio del 7 ottobre 2013, modificativo del regolamento Ue n. 282/2011, in materia di beni immobili e servizi a questi relativi.

In realtà, il regolamento in buona parte si fonda sui principi enunciati in materia dalla Corte di giustizia e, dunque, già direttamente applicabili dagli Stati membri, in quanto interpretativi delle disposizioni della direttiva 2006/112/CE. Tuttavia, al fine di garantire il trattamento fiscale uniforme, il legislatore Ue ha preferito fornire un **corpus unitario** di disposizioni.

I soggetti passivi IVA italiani, come quelli degli altri Stati membri dell'Ue, a partire dal nuovo anno, dovranno confrontarsi con la definizione di "bene immobile" di cui all'art. 13-ter dell'emendato regolamento Ue n. 282/2011, secondo cui rientrano in tale categoria:

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

I successivi artt. 31-ter e 31-quater del regolamento Ue n. 282/2011 forniscono le linee guida per identificare i servizi qualificabili come relativi a beni immobili (di cui all'art. 47 della Direttiva 2006/112/CE) e ne riportano un'ampia casistica.

In particolare, ai sensi dell'art. 31-bis, comma 1, sono servizi relativi a beni immobili soltanto quei servizi "che presentano un nesso **sufficientemente diretto** con tali beni".

## I servizi hanno un nesso sufficientemente diretto con i beni

Il legislatore comunitario ha ritenuto che la presenza di tale nesso sia comprovata per i servizi:

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

Alla luce di detti principi, rientrano nelle disposizioni di cui all'art. 47 della direttiva 2006/112/CE – cui corrispondono le previsioni dell'art. 7-quater, comma 1, lett a) del DPR 633/72 – tra gli altri:

- l'elaborazione di **planimetrie** per un fabbricato destinato a un particolare lotto di terreno, anche se il fabbricato non viene edificato;
- i servizi di **videosorveglianza** o sicurezza; l'edificazione di strutture permanenti sul suolo, quali condotte del gas e dell'acqua, condotte fognarie e simili;
- il rilevamento e la valutazione del rischio e dell'integrità degli immobili;
- la valutazione di beni immobili a fini assicurativi, di concessione di un prestito, di stima di rischi o danni nell'ambito di controversie;
- l'installazione o il montaggio di macchinari o attrezzature che, una volta installati o montati, possano essere considerati beni immobili;
- la gestione di immobili commerciali, industriali o residenziali da o per conto del proprietario;
- i servizi legali (notarili e di stesura di contratti) relativi alla costituzione o al trasferimento di determinati diritti su beni immobili.

Al contrario, **non rientrano** tra i servizi relativi a beni immobili:

- il magazzinaggio di merci in un bene immobile in assenza dell'assegnazione al committente di una parte specifica dello stesso;
- la prestazione di servizi pubblicitari, anche se comportano l'utilizzo di beni immobili;
- la messa a disposizione di stand in fiere, nonché la progettazione dello stand stesso, il trasporto e il magazzinaggio dei prodotti, la posa di cavi, l'assicurazione e la pubblicità;
- la gestione del portafoglio di investimenti immobiliari.

Accompagnano nella comprensione delle nuove norme le note esplicative pubblicate dalla Commissione Ue il 26 ottobre 2015.

A tale riguardo, deve ricordarsi che il contenuto delle note è indicativo e **non giuridicamente vincolante**; come recitano le osservazioni preliminari, esse hanno lo scopo di fornire informazioni generali sulle norme che regolano la rilevanza territoriale dei servizi relativi a beni immobili, nonché spiegazioni su come tali norme debbano essere intese secondo la Direzione generale della fiscalità e dell'unione doganale della Commissione Ue.

Inoltre, non essendo giuridicamente vincolanti, le note esplicative non precludono che gli Stati membri e le Amministrazioni finanziarie locali possano redigere propri orientamenti in materia.