

IL CASO DEL GIORNO



## Possibile IVA in Italia anche per il notaio non residente

Le prestazioni legali e notarili rientrano tra i servizi immobiliari ai fini della territorialità

/ Mariangela DE SANTIS e Emanuele GRECO

Sabato, 3 febbraio 2024



Le prestazioni rese da notai residenti o stabiliti all'estero, nei confronti di soggetti passivi italiani, in alcuni casi non sono riconducibili al criterio generale di **territorialità IVA** previsto dall'**art. 7-ter** del DPR 633/72, in virtù del quale il luogo di rilevanza della prestazione sarebbe quello dove è stabilito il committente.

Le suddette operazioni, difatti, più propriamente rientrano nella deroga territoriale di cui all'**art. 7-quater** del DPR 633/72 (in conformità con l'**art. 47** della direttiva 2006/112/Ce), il quale stabilisce che l'operazione ha rilevanza ai fini IVA nel **luogo** in cui **si trova l'immobile** oggetto delle prestazioni eseguite.

---

Secondo questo criterio, quindi, se il bene è ubicato in Italia, lì deve essere assolta l'IVA. Le medesime considerazioni riguardano anche alcune prestazioni, riferite a beni immobili, rese da avvocati non residenti (ad es. la stesura di contratti di compravendita o di locazione).

La disciplina di cui si tratta è rinvenibile negli **artt. 13-ter e 31-bis** del Regolamento Ue n. 282/2011, i quali dettano i criteri per la rilevanza territoriale ai fini IVA dei **"servizi"** relativi a beni immobili".

Si rammenta che si considerano **"beni immobili"**:

- i terreni (e qualsiasi parte del suolo o sottosuolo su cui si possano costituire diritti di proprietà e di possesso);
- i fabbricati (e qualsiasi edificio eretto sul suolo che non sia agevolmente smontabile o rimovibile);
- gli elementi installati e che formano parte integrante di un fabbricato (senza il quale il fabbricato risulti incompleto, quali porte, finestre, tetti, ecc.);
- gli elementi o apparecchi installati in modo permanente in un fabbricato (tali per cui la rimozione non è possibile senza alterare o distruggere detto fabbricato).

Inoltre, per rientrare nella deroga territoriale, è richiesto che i servizi in esame presentino un **"nesso"** sufficientemente **diretto** con i predetti beni immobili. Ciò accade, in particolare, quando il bene è un elemento costitutivo del servizio ed è "essenziale e indispensabile per la sua prestazione" oppure quando il servizio ha per oggetto "l'alterazione fisica o giuridica di tale bene" (**art. 31-bis** par. 1 del Regolamento Ue n. 282/2011).

Fatte queste premesse, per quanto concerne più specificamente le **prestazioni professionali**, sono da considerare territorialmente rilevanti nel luogo del bene immobile quelle individuate dall'**art. 31-bis** par. 2 lett. q) del citato Regolamento Ue.

Si tratta dei **servizi legali** relativi al trasferimento della proprietà dell'immobile oppure alla costituzione o al trasferimento di altri diritti reali (es. diritto di superficie, uso, usufrutto, ecc.), tra cui:

- le **pratiche notarili**;
- la stesura di contratti di compravendita aventi per oggetto la proprietà del bene (anche qualora l'operazione sottostante non sia portata a compimento, come nel caso di un contratto preliminare al quale non faccia seguito il definitivo).

Le note esplicative, diramate dalla Commissione europea con riguardo alla territorialità IVA dei servizi immobiliari, hanno specificato che i servizi legali per il "trasferimento della proprietà" possono assumere varie forme, come la stesura dei **contratti di costruzione** o di frazionamento oppure dei contratti di **leasing**.

Sono, così, superate le indicazioni della circ. Agenzia delle Entrate n. **37/2011** ove, ad esempio, non si considerava rilevante nel luogo di ubicazione del fabbricato l'attività dell'avvocato relativa alla predisposizione dell'atto di vendita.

Restano, invece, ancorati all'ordinario criterio di territorialità IVA (che attribuisce rilevanza al luogo di stabilimento del committente) i servizi che abbiano **natura consulenziale**, ancorché prestati da un notaio o da un avvocato. In tal caso, se il professionista non è residente né stabilito in Italia e il committente è un soggetto passivo ivi stabilito, la prestazione assume comunque rilievo nel territorio dello Stato ai fini dell'imposta (**art. 7-ter** lett. a) del DPR 633/72). È ininfluenza il luogo in cui l'immobile è situato.

L'**art. 31-bis** par. 3 lett. h) del Regolamento Ue n. 282/2021 dispone, infatti, che i servizi **legali in materia contrattuale** – diversi da quelli di cui al precedente par. 2 lett. q) – non debbano essere considerati come relativi a beni immobili, nell'ottica della territorialità IVA.

Sono, espressamente, escluse le **consulenze** sulle **clausole** di un contratto avente a oggetto il trasferimento dell'immobile.

Le note esplicative hanno ulteriormente precisato che sono annoverati nell'ambito dei **servizi "generici"**:

- la consulenza legale sui termini contrattuali o le controversie concernenti i beni immobili;
- la consulenza fiscale sulla posizione della deduzione in conto capitale rispetto a un dato bene immobile;
- la consulenza sulle imposte da corrispondere per il trasferimento immobiliare;
- i servizi legali relativi alla costituzione di diritti di pegno e ipoteca o i servizi connessi con le procedure d'insolvenza;
- i servizi legali relativi al finanziamento per l'acquisto o la consulenza sull'investimento immobiliare.