L’inquadramento ai fini della territorialità Iva dei servizi su beni immobili

Posted by Cristina Rigato on 28 January 2014 at 12:00 AM

Le prestazioni di servizi su beni immobili disciplinate dall’articolo 7-quater, comma 1 lett. a) D.p.r 633/72 rappresentano una deroga “assoluta” alla regola generale di tassazione nel Paese di stabilimento del committente. Per tali prestazioni trova applicazione il criterio di individuazione del luogo di imposizione corrispondente a quello in cui si trova l’immobile, quindi si considerano effettuate nel territorio dello Stato se l’immobile è ivi situato.

L’Agenzia delle Entrate con la circolare n. 37/E del 29 luglio 2011 è intervenuta per commentare la territorialità delle prestazioni di servizi, modificata ad opera del recepimento della Direttiva n. 2008/8/CE, con il D. Lgs. n. 18/2010 e tenendo conto delle disposizioni interpretative introdotte con il Regolamento Ue n.282 del 15 marzo 2011.

Rispetto alla disciplina ante 2010, mentre il criterio di tassazione (luogo di ubicazione dell’immobile) è rimasto invariato, sono state ampliate le categorie di servizi riconducibili agli immobili.

Tali prestazioni comprendono:

- Le prestazioni di servizi relative a beni immobili in senso stretto (costruzione, ristrutturazione, modifica, manutenzione e riparazione dei beni stessi);
- Perizie;
- Prestazioni di agenzia;
- Prestazioni inerenti alla preparazione e al coordinamento dell’esecuzione dei lavori immobiliari (progettazione, direzione lavori, collaudo immobile) ;
- Forniture 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 (nuovo)
- Concessione di diritti di utilizzazione di beni immobili (nuovo)

Le prestazioni di servizi alberghieri e dell’ospitalità in generale sono territorialmente rilevanti ai fini IVA nel luogo di ubicazione rilevanti ai fini IVA nel luogo di ubicazione della struttura alberghiera, “si considerano quindi rilevanti ai fini impositivi in Italia le prestazioni relative alla struttura ubicate nel territorio dello Stato e irrilevanti quelle relative a strutture ubicate in altri Stati (sia comunitari che non comunitari)”.

Oltre alla fornitura di alloggio nel settore alberghiero, l’art. 7 quater lett. a) è stato integrato anche nella nuova prestazione “concessione di diritti di utilizzazione di beni immobili”.

Come precisato dall’Agenzia delle Entrate, ai fini iva:

- Rileva il luogo di ubicazione dell’immobile, per le prestazioni che comprendono l’attribuzione al committente, da parte del prestatore, di diritti di utilizzazione dell’immobile (quali locazione, sub-locazione, concessione e sub-concessione);
- Non rileva il luogo di ubicazione dell’immobile, per le prestazioni relative alla costituzione o al trasferimento di diritti reali di godimento su immobili (ad esempio, usufrutto) la cui territorialità iva va individuata in base all’art. 7-bis previsto per la cessione di beni.

Non sono invece da comprendere nella medesima disciplina le presentazioni rese dalle agenzie di viaggio di prenotazione di servizi alberghieri, per le quali la circolare n. 37 del 2011 ha precisato che se rese:

- A soggetti passivi Iva, si applica la regola generale del Paese del committente (art. 7- te);
- A soggetti privati si applica la norma derogatoria “relativa” prevista dall’articolo 7-sexies, comma 1, lett. a) in base al quale il luogo di tassazione è quello in cui è effettuata la prestazione alberghiera oggetto dell’intermediazione, quindi dove p situata la struttura ricettiva.

La disciplina in esame è applicabile sia alle perizie immobiliari, sia alle prestazioni inerenti alla preparazione ed al coordinamento dell’esecuzione dei lavori immobiliari.

Secondo l’Agenzia delle Entrate, rientrano in tale ultimo ambito, “le prestazioni – rese da ingegneri, architetti o altri professionisti abilitati – relative alla progettazione e alla direzione di lavori immobiliari, al collaudo dell’immobile, alla progettazione degli interni e dagli arredamenti integrati”.

.