



**SDD Servizi**  
 Servizi e Soluzioni per l'Impresa

INFORMAZIONE FISCALE

## OGGETTO: I servizi immobiliari dal 2017

In deroga alla regola generale contenuta nell'art. 7-ter, DPR n. 633/72 **le prestazioni di servizi relativi a beni immobili sono considerate effettuate in Italia** ai sensi dell'art. 7-quater, lett. a) **quando l'immobile è ivi situato.**

Questa disposizione si applica a prescindere dalla "qualità" del committente/cliente (soggetto passivo, privato, italiano, comunitario, extracomunitario).

Tali prestazioni hanno subito importanti modifiche a partire dal **1° gennaio 2017**, con l'obiettivo di armonizzare ai fini IVA la nozione di beni immobili ed i presupposti per qualificare le prestazioni come relative a tali beni.

In particolare **sono entrate in vigore le disposizioni di uno specifico Regolamento UE** contenente la definizione di "beni immobili" e l'individuazione (dettagliata) delle prestazioni di servizi relativi a tali beni.

I SERVIZI IMMOBILIARI DAL 2017	
<b>DEFINIZIONE DI BENE IMMOBILE</b>	<p>In base al nuovo art. 13-ter del Regolamento UE 7.10.2013, n. 1042/2013, <b>si considerano beni immobili:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ una <b>parte specifica del suolo</b>, in superficie o nel sottosuolo, su cui sia possibile costituire diritti di proprietà e il possesso;</li> <li>◆ qualsiasi <b>fabbricato o edificio eretto sul suolo</b> o ad esso incorporato, sopra o sotto il livello del mare, <b>che non sia agevolmente smontabile né agevolmente rimuovibile;</b></li> <li>◆ <b>qualsiasi elemento che sia stato installato e formi parte integrante di un fabbricato</b> o di un edificio e in mancanza del quale il fabbricato o l'edificio risulti incompleto, quali porte, finestre, tetti, scale e ascensori;</li> <li>◆ <b>qualsiasi elemento</b>, apparecchio o <b>congegno installato in modo permanente in un fabbricato</b> o in un edificio che non possa essere rimosso senza distruggere o alterare il fabbricato o l'edificio.</li> </ul>
<b>SERVIZI IMMOBILIARI</b>	<p>Ai sensi del nuovo art. 31-bis del Regolamento UE 7.10.2013, n. 1042/2013, <b>costituiscono prestazioni relative a beni immobili</b> i servizi che presentano un nesso sufficientemente diretto con i beni immobili.</p> <p>Tale nesso sussiste in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ laddove il bene sia un elemento costitutivo del servizio e sia essenziale e indispensabile per la sua prestazione;</li> <li>◆ con riferimento ai servizi erogati o destinati a un bene immobile, aventi per oggetto l'alterazione fisica o giuridica di tale bene.</li> </ul>

**Il regolamento elenca, in maniera non esaustiva, una serie di servizi rientranti tra quelli immobiliari:**

- ◆ **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;
- ◆ prestazione di **servizi di sorveglianza o sicurezza** nel luogo in cui è situato il bene
- ◆ **edificazione di un fabbricato sul suolo** nonché i lavori di costruzione e demolizione effettuati su un fabbricato o su sue parti;
- ◆ **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;
- ◆ **rilevamento e valutazione del rischio e dell'integrità di beni immobili;**
- ◆ **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;
- ◆ **locazione** finanziaria o locazione di beni immobili diversi da quelli utilizzati per la prestazione di servizi pubblicitari, compreso il magazzinaggio di merci con assegnazione di una parte specifica dell'immobile ad uso esclusivo del destinatario;
- ◆ **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 affini;
- ◆ **cessione o 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;
- ◆ **installazione o 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;
- ◆ **gestione immobiliare** diversa dalla gestione del portafoglio di investimenti immobiliari, 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 di determinati diritti su beni immobili o diritti reali su beni immobili, diverse dalle attività di intermediazione nella prestazione di alloggio nel settore alberghiero o in settori con funzione analoga;
- ◆ **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, 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.

**SERVIZI NON  
IMMOBILIARI**

Il regolamento elenca, inoltre, una serie di **servizi non rientranti tra quelli immobiliari**:

- ◆ **elaborazione di planimetrie** per fabbricati, o per loro parti, che non siano destinati a un particolare lotto di terreno;
- ◆ **magazzinaggio di merci** in un bene immobile qualora non sia assegnata alcuna parte specifica dell'immobile ad uso esclusivo del destinatario;
- ◆ **prestazione di servizi pubblicitari**, anche se comportano l'uso di beni immobili;
- ◆ **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;
- ◆ **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;
- ◆ **installazione** o montaggio, **manutenzione** e riparazione, ispezione o controllo **di macchinari** o attrezzature **che non siano**, o non diventino, **parte di beni immobili**;
- ◆ **gestione del portafoglio** di investimenti immobiliari;
- ◆ **servizi legali** in materia di contratti, 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, con esclusione dei 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.