

Risposta n. 65/2025

OGGETTO: Territorialità IVA delle prestazioni consulenziali concernenti un immobile situato in Italia.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante, nata e residente in Argentina, intende procedere alla vendita dell'immobile di proprietà situato in Italia.

L'Istante riferisce di aver incaricato un'agenzia di intermediazione immobiliare per la vendita del cespite e di essersi, altresì, rivolta ad un professionista (ragioniere) affinché curi una trattativa extragiudiziale per la cancellazione di un debito ipotecario gravante sul predetto immobile.

Precisa, inoltre, l'Istante che i menzionati consulenti sono stabiliti nel territorio dello Stato. L'Istante chiede di conoscere se, in quanto soggetto iscritta all'AIRE, sia

tenuta al pagamento dell'imposta sul valore aggiunto (Iva) relativamente alle prestazioni di servizi erogate nei suoi confronti dai predetti professionisti.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Ritiene l'Istante che, poiché le operazioni sopra descritte attengono a servizi di consulenza e assistenza tecnica o legale erogati a un soggetto privato consumatore e stabilito fuori della Comunità, le stesse fuoriescano dal campo applicativo del tributo, ai sensi dell'articolo 7-*septies* del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 633 (in seguito "Decreto Iva").

Pertanto, conclude l'Istante, *"entrambi i professionisti, agente immobiliare (consulenza tecnica per la vendita) e ragioniere (consulenza legale stragiudiziale per giungere alla cancellazione dell'ipoteca che grava sull'immobile) devono emettere fatture non soggette ad Iva"*.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La questione prospettata concerne la rilevanza territoriale delle prestazioni di servizi commissionate dall'Istante a un'agenzia di intermediazione immobiliare e a un professionista per procedere, rispettivamente, alla vendita del cespite ed alla cancellazione dell'ipoteca gravante sullo stesso.

Si rammenta, in via preliminare, che, in materia di territorialità Iva, la regola generale contenuta nell'articolo 7-*ter* del Decreto Iva prevede che l'imposta sia dovuta nello Stato in cui è stabilito il committente (rapporti *B2B*) ovvero il prestatore (rapporti *B2C*).

Tale regola incontra una esplicita deroga per talune tipologie di prestazioni di servizi, tassativamente individuate, in relazione alle quali il legislatore, al fine di stabilire il luogo di radicamento dell'imposizione, valorizza ulteriori elementi quali, ad esempio, la natura del servizio e/o la modalità ed il luogo di esecuzione dello stesso.

Tra le operazioni sottratte alla regola generale stabilita dall'articolo 7-ter del Decreto Iva figurano le prestazioni di servizi relativi a beni immobili, tassabili, in linea di principio, nel luogo in cui il cespite è situato.

In particolare, l'articolo 7-quater, comma 1, lett. a), del Decreto Iva prevede che: *"In deroga a quanto stabilito dall'articolo 7-ter, comma 1, si considerano effettuate nel territorio dello Stato: a) le prestazioni di servizi relativi a beni immobili, comprese le perizie, le prestazioni di agenzia (...), quando l'immobile è situato nel territorio dello Stato".*

La previsione nazionale recepisce l'articolo 47 della Direttiva 2006/112/CE ("Direttiva Iva"), secondo cui *"Il luogo delle prestazioni di servizi relativi a un bene immobile, incluse le prestazioni di periti, di agenti immobiliari, (...) è il luogo in cui è situato il bene".*

L'elencazione contenuta nella normativa nazionale e unionale è indicativa e non esaustiva, e pertanto restano soggetti alla deroga territoriale basata sul luogo di ubicazione del bene immobile tutte le prestazioni di servizi che siano ad esso relative.

Al riguardo, l'articolo 31-bis, paragrafo 1) del Regolamento di esecuzione (UE) n. 282/2011 del Consiglio del 15 marzo 2011, come emendato dal Regolamento di esecuzione (UE) n. 1042/2013 del 7 ottobre 2013, chiarisce cosa debba intendersi

per *"servizi relativi a un bene immobile"* precisando essere tali *"soltanto i servizi che presentano un nesso sufficientemente diretto con tali beni"*.

Tra questi il legislatore unionale annovera: *"i servizi: a) derivati da un bene immobile se il bene è un elemento costitutivo del servizio ed è essenziale e indispensabile per la sua prestazione; b) erogati o destinati a un bene immobile, aventi per oggetto l'alterazione fisica o giuridica di tale bene"*.

Il successivo paragrafo 2) ricomprende, inoltre, tra i servizi relativi a un bene immobile: *"le attività di intermediazione nella vendita, nella locazione finanziaria o nella locazione di beni immobili"* (lett. p); nonché *"i 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 (...)"* (lett. q).

Sul punto, è intervenuta la Corte di Giustizia UE rilevando la necessità che *"il bene immobile sia l'oggetto stesso della prestazione di servizi. Tale ipotesi si verifica, in particolare, quando un bene immobile espressamente determinato debba essere considerato elemento costitutivo di una prestazione di servizi, in quanto ne rappresenta un elemento centrale e indispensabile"*. In particolare, le prestazioni di servizi che riguardano *"la gestione, compreso lo sfruttamento, e la valutazione"* dell'immobile *"sono caratterizzate dal fatto che il bene immobile costituisce il loro stesso oggetto"* (cfr. sentenza del 27 giugno 2013, C-155/12, punti 35-36).

Riguardo alla fattispecie in esame, la scrivente rileva che le prestazioni di agenzia relative a beni immobili sono espressamente ricomprese nell'articolo 7-*quater*, comma 1, lett. a), del Decreto Iva. Si tratta, infatti, di prestazioni di servizi, rese dall'agenzia di

intermediazione immobiliare, dirette alla ricerca di un acquirente per un cespite situato in Italia, da assoggettare, pertanto, a imposta nello Stato.

Con riferimento alla prestazione di servizi concernente la "*consulenza legale stragiudiziale per giungere alla cancellazione dell'ipoteca che grava sull'immobile*", la scrivente - nel rilevare la genericità della descrizione fornita dall'Istante - ritiene che anche questa sia riconducibile nell'alveo previsionale dell'articolo 7-*quater*, comma 1, lett. a), del Decreto Iva e assoggettata a Iva in Italia.

Si osserva, al riguardo, che la cancellazione dell'ipoteca - diritto reale di garanzia disciplinato dagli articoli 2808 e ss. del codice civile - è l'atto finale di un *iter* procedimentale di cui l'immobile ipotecato costituisce l'oggetto primario e, come tale, elemento essenziale e qualificante.

La cancellazione dell'ipoteca, peraltro, incide sulla qualificazione giuridica dell'immobile che, in caso di esito positivo della procedura, non risulta più gravato dal diritto reale di garanzia.

Ne consegue che l'attività consulenziale tecnico-legale resa dal professionista, essendo oggettivamente e causalmente connessa all'immobile, integra i requisiti previsti dalle disposizioni unionali e nazionali per qualificare tale attività come "*servizio immobiliare*" rilevante in Italia.

Tale conclusione è coerente con la definizione fornita dal citato articolo 31-*bis*, paragrafo 1) del Regolamento n. 282/2011 di "*servizi relativi a un bene immobile*" come "*servizi che presentano un nesso sufficientemente diretto con tali beni*" e la descrizione più puntuale rinvenibile alle lettere p) e q) del successivo paragrafo 2).

**firma su delega del Capo Divisione
aggiunto Direttore centrale
Delega n. 7692 del 31 maggio 2024**

**IL CAPO SETTORE
(firmato digitalmente)**