



## CMS Tax Alert Italia

### Focus sulle regole IVA per i servizi su immobili

**in** [LinkedIn](#)  
**LN** [Law-Now](#)  
**RZ** [RegZone](#)

[English Version](#)

A partire dal 1° gennaio 2017 sono entrate formalmente in vigore le modifiche, a livello comunitario, alla definizione di bene immobile e servizi relativi, con l'obiettivo di garantire un trattamento IVA uniforme a livello UE.

Le nuove disposizioni comunitarie non hanno modificato le regole di territorialità IVA. Pertanto, in deroga alle regole ordinarie, le prestazioni di servizi relative a beni immobili continuano ad essere considerate territorialmente rilevanti nello Stato in cui è ubicato l'immobile, senza che, a tal fine, rilevi il luogo di stabilimento del committente e a prescindere che si tratti di un servizio reso nei confronti di un soggetto passivo d'imposta (B2B) ovvero nei confronti di un consumatore finale (B2C).

A livello comunitario è stata quindi introdotta una nuova definizione di "bene immobile" (art. 13-ter del regolamento n. 282/2011) che contempla quattro distinte categorie:

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

L'elenco, che ha carattere esaustivo e non esemplificativo, contempla categorie che non sono alternative tra loro (pertanto alcuni beni possano ricadere in più di una categoria).

La nuova definizione include sia beni che non possono essere spostati, sia beni che – pur essendo amovibili – si considerano comunque immobili, in quanto ad essi strettamente connessi o in essi permanentemente installati.

È stata inoltre introdotta una nuova definizione di servizi che si considerano “relativi” ad un bene immobile (art. 31-bis del regolamento n. 282/2011), secondo la quale, in linea generale, si qualificano tali tutte quelle prestazioni che presentano un “nesso sufficientemente diretto” con tali beni. Ciò accade:

- a) 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;
- b) per i servizi erogati o destinati a un bene immobile, aventi ad oggetto l'alterazione fisica o giuridica di tale bene.

La nuova disposizione fornisce anche un elenco esemplificativo e non esaustivo di servizi che possiedono un nesso sufficientemente diretto con un bene immobile, tra i quali rientrano:

- l'elaborazione di planimetrie;
- la prestazione di servizi di sorveglianza o sicurezza;
- i lavori di costruzione e demolizione;
- la valutazione di beni immobili, anche a fini assicurativi;
- la locazione finanziaria o la locazione di beni immobili;
- la prestazione di alloggio nel settore alberghiero o in settori con funzione analoga;
- i lavori di manutenzione, l'installazione o il montaggio di macchinari o attrezzature che, una volta installati o montati, possano essere considerati beni immobili;
- l'attività di intermediazione nella vendita, nella locazione finanziaria o nella locazione di beni immobili;
- i servizi legali relativi alla costituzione o trasferimento di determinati diritti su beni immobili.

La norma include altresì un elenco di servizi che, mediante una serie di esempi in negativo, non rientrano nella definizione di servizi “relativi” ad un bene immobile (tra cui figurano la prestazione di servizi pubblicitari, anche se comportano l'uso di beni immobili; 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; l'intermediazione nella prestazione di alloggio nel settore alberghiero o in settori con funzione analoga; la messa a disposizione di stand in fiere o luoghi d'esposizione; la gestione del portafoglio di investimenti immobiliari).

In relazione ai servizi legali, le previsioni della nuova norma appaiono disallineate rispetto alla posizione dell'Agenzia delle Entrate secondo cui non si qualificano quali “relativi” ad un bene immobile i servizi di consulenza per la predisposizione dell'atto di compravendita (cfr. Circolare n. 37/E/2011).

Alla luce di tali nuove definizioni, occorre valutare con attenzione la natura dei servizi “relativi” ad un bene immobile, in quanto la diversa qualificazione degli stessi influisce direttamente sulla tipologia di adempimenti da assolvere nel Paese estero di volta in volta considerato.

---

## Focus on VAT rules for real estate services

From 1 January 2017, changes to the definition of real estate and connected services formally entered into force, with the aim of guaranteeing a uniform treatment of VAT across the EU.

The new EU provisions have no impact on the place where VAT is applied. Therefore, services “connected” with real estate continue to be considered subject to VAT in the State in which the property is located regardless of the establishment of the client and of whether the services are provided to a tax payer (B2B) or to a final consumer (B2C).

At EU level a new definition of real estate was introduced (Article 13-ter of Regulation No. 282/2011). It includes four separate categories:

- a specific part of the soil, surface or subsoil, for which it is possible to hold property and ownership rights;
- any building erected on the ground or incorporated therein, above or below sea level, which cannot be easily dismantled or removed;
- any element that has been installed and forms an integral part of a building and in the absence of which the building is incomplete (such as doors, windows, roofs, stairs and elevators);
- any element, appliance or device permanently installed in a building.

The list, which is to be considered exhaustive and not merely providing just examples, includes categories that are not alternatives to each other and therefore some properties may fall into more than one category.

The new definition includes both properties that cannot be moved, and properties that - even if they are removable - are nonetheless considered to be immovable, as they are closely connected or permanently installed.

Furthermore, a new definition of services connected with real estate has been introduced (Article 31-bis of Regulation No. 282/2011). In general terms, reference is made to all services that have a "sufficiently direct link" with such assets. This is applicable to:

- a) services arising from an immovable property, if the property is a constituent element of the service and is essential for its performance;
- b) services provided or intended for a property, having as their object the physical or legal alteration of such property.

The new provision also provides an illustrative and non-exhaustive list of services that have a sufficiently direct link with a real estate, which includes:

- drawing up plans;
- surveillance/security services;
- construction/demolition work;
- real estate valuation, including for insurance purposes;
- financial/real estate leasing;
- accommodation in the hotel sector or in similar sectors;
- maintenance/installation/assembly of machinery or equipment that, once installed, can be considered immovable properties;
- property brokerage activities in the sale and in the renting/leasing of real estate;
- legal services related to the establishment or transfer of certain rights over real estate properties.

The standard also includes a list of services that, by means of negative examples, do not fall within the definition of services connected with immovable property (including the provision of advertising services, even if they involve the use of immovable properties; legal services relating to the transfer of a title to immovable property, to the establishment or transfer of certain interests in immovable property or rights in rem over immovable property; intermediation in the provision of accommodation in the hotel sector or in similar sectors; the provision of stands during trade fairs or exhibitions; real estate portfolio management).

With regard to legal services, it should be noted that there is a misalignment with respect to the position of the Italian Revenue Agency which does not qualify the advisory services for the preparation of the deed of sale as services connected with immovable property (see Circular No. 37/E/2011).

In light of the new definitions, it is necessary to evaluate carefully the nature of services connected with immovable property, as how these services are defined may directly affect the application of VAT rules in different jurisdictions.

---

**Stefano Chirichigno**  
Partner

[stefano.chirichigno@cms-aacs.com](mailto:stefano.chirichigno@cms-aacs.com)

**Vittoria Segre**  
Senior Associate

[vittoria.segre@cms-aacs.com](mailto:vittoria.segre@cms-aacs.com)

---

Le opinioni ed informazioni contenute nella presente Newsletter hanno carattere esclusivamente divulgativo. Esse pertanto non possono considerarsi sufficienti ad adottare decisioni operative o l'assunzione di impegni di qualsiasi natura, né rappresentano l'espressione di un parere professionale. La Newsletter è proprietà di CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni.

The views and opinions expressed in CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni's Newsletter are meant to stimulate thought and discussion. They relate to circumstances prevailing at the date of its original publication and may not have been updated to reflect subsequent developments. CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni's Newsletter does not intend to constitute legal or professional advice. CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni's Newsletter is CMS property.

**CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni** è membro di CMS, organizzazione internazionale di studi legali e tributari indipendenti.

**Uffici CMS:** Aberdeen, Algeri, Amburgo, Amsterdam, Anversa, Barcellona, Belgrado, Berlino, Bogotá, Bratislava, Bristol, Bruxelles, Bucarest, Budapest, Casablanca, Città del Messico, Colonia, Dubai, Düsseldorf, Edimburgo, Francoforte, Funchal, Ginevra, Glasgow, Hong Kong, Istanbul, Kiev, Lima, Lione, Lipsia, Lisbona, Londra, Luanda, Lubiana, Lussemburgo, Madrid, Manchester, Milano, Monaco, Monaco di Baviera, Mosca, Muscat, Parigi, Pechino, Podgorica, Poznań, Praga, Reading, Riad, Rio de Janeiro, Roma, Santiago del Cile, Sarajevo, Shanghai, Sheffield, Singapore, Siviglia, Skopje, Sofia, Stoccarda, Strasburgo, Teheran, Tirana, Utrecht, Varsavia, Vienna, Zagabria e Zurigo.

[cms.law](https://cms.law)

Se non desiderate ricevere in futuro questa email Cliccare qui  
If you do not wish to receive any future e-mails Click here