

07/03/2025

## **Consulenze immobiliari B2C: Iva dovuta con committente Extra-UE**

Di Alessandro Carlesimo

In materia di **territorialità Iva dei servizi**, la regola generale di applicazione dell'imposta è contenuta all'articolo 7-ter del Decreto Iva. La norma in questione differenzia il trattamento degli scambi in funzione del destinatario del servizio, prevedendo che *"Le prestazioni di servizi si considerano effettuate nel territorio dello Stato: a) quando sono rese a soggetti passivi stabiliti nel territorio dello Stato; b) quando sono rese a committenti non soggetti passivi stabiliti nel territorio dello Stato"*. Giova ricordare che è definibile "soggetto passivo" l'operatore economico che svolge, in modo indipendente, attività commerciale, agricola o professionale e che agisce nell'esercizio di tali attività.

La sopra citata norma fa sì che, relativamente ai servizi cd. generici:

- l'Iva sia dovuta nello Stato in cui è stabilito il committente, nei rapporti B2B;
- l'imposta sia assolta nel paese di stabilimento del prestatore, nei rapporti B2C.

Tale criterio generale incontra però specifiche deroghe operanti in presenza di **particolari tipologie di prestazioni** tassativamente previste alla legge, 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**.

E' il caso, a titolo esemplificativo, dei **servizi immobiliari**. A tal proposito, l'art. 7-quater, comma 1, lett. a) D.P.R. 633/1972 prevede appunto che, in deroga alla regola generale di territorialità, **le consulenze, le perizie, le prestazioni di agenzia e simili prestate con riferimento a immobili siano imponibili nel luogo di ubicazione dell'immobile**.

Nella recente **Risposta all'interpello n. 65/2025**, l'Agenzia delle Entrate chiarito la portata applicativa di tale disposizione. In particolare, l'istante (cittadina residente in Argentina) prospettava la possibilità di disapplicare l'imponibilità Iva ai sensi dell'articolo 7-septies, D.P.R. 633/1972, su alcune prestazioni di intermediazione immobiliare e consulenza legale stragiudiziale volta ad ottenere cancellazione dell'ipoteca gravante sull'immobile, in ragione del fatto che, nel suo caso: 1) il committente, non soggetto passivo, era stabilito fuori dalla Comunità Europea, 2) le prestazioni eseguite si riferivano a servizi di consulenza legale e assistenza tecnica, così come indicate al comma 1, lett. c) della suddetta norma.

L'Amministrazione ha ricordato, in primis, che **rientrano nell'ambito di applicazione dell'articolo 7-quater quei servizi che presentano un nesso sufficientemente diretto con tali beni**, richiamando quanto sancito dal legislatore unionale e, successivamente, dalla Corte di Giustizia UE (sentenza 27 giugno 2013, C155/12). Secondo l'orientamento giurisprudenziale consolidato, infatti, **il criterio di territorialità basato sulla localizzazione dell'immobile**, opererebbe ogni qualvolta *"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"*.

Principi, questi ultimi, che hanno indotto l'Agenzia a ritenere operante nel caso sopra descritto il criterio di localizzazione del fabbricato previsto dal 7-quater, in luogo della regola contenuta nell'art. 7-septies che, con riferimento alle prestazioni B2C verso consumatori extra UE, permette di esonerare dal prelievo Iva quelle prestazioni di consulenza e assistenza tecnica o legale rese nei confronti di committenti - non soggetti passivi – residenti fuori dall'UE (art. 7-septies, comma 1, lett. c), D.P.R. 633/1972)

E' evidente che, nella fattispecie prospettata, si è ritenuto preponderante rispetto a tutti gli altri elementi in gioco, il nesso di causalità dei servizi rispetto all'immobile periziato. Nel caso in esame, la consulenza legale, essendo diretta all'ottenimento della cancellazione dell'ipoteca sul bene, era **oggettivamente e causalmente connessa all'immobile, riconducibile dunque all'alveo dei servizi immobiliari rilevanti in Italia** ai sensi delle disposizioni unionali e nazionali. Parimenti **l'attività di agenzia era inscindibilmente collegata all'immobile**, essendo finalizzata alla ricerca di un acquirente per un fabbricato situato in Italia. Su questa falsariga, l'amministrazione interpellata ha negato la possibilità di fatturare le prestazioni in regime di esonero, prevedendo viceversa l'assoggettamento ad iva dei servizi prestati in favore della committente argentina.