Le istruzioni. Come regolarsi se il servizio non rientra negli elenchi comunitari

Verifica articolata in tre step per identificare le prestazioni

Il legislatore comunitario, con gli esempi riportati nell'articolo 31-bis del regolamento Ue 282/2011, ha fornito parametri interpretativi sicuramente utili per identificare le prestazioni di servizi relativi a beni immobili e che, come tali, rilevano ai fini Iva nel paese di ubicazione dell'immobile. In particolare, l'art- 31-bis è strutturato nel modo seguente:

- nel paragrafo 1, definisce la condizione che deve verificarsi per qualificare i servizi come relativi a beni immobili ed individua i criteri applicabili per capire se detta condizione sia verificata;
- nel paragrafo 2, fornisce una serie di esempi di servizi considerati relativi a beni immobili;
- nel paragrafo 3, fornisce una serie di esempi di servizi da non considerare relativi a beni immobili.

In considerazione di quanto sopra, va capito quale debba essere l'iter logico che le società devono seguire per comprendere se i servizi dalle stesse forniti rientrino tra quelli relativi a beni immobili. In questo senso è utile seguire il percorso delineato dal punto 125 delle note esplicative Ue in base al quale le società devono effettuare i seguenti passaggi:

1. controllare se il servizio rientri negli esempi dell'articolo 31-bis, paragrafo 2. In caso affermativo, si possono seguire le regole dell'articolo 7-quater del decreto Iva;
2. se il controllo precedente è negativo, verificare se il servizio rientri negli esempi dell'articolo 31-bis, paragrafo 3. In caso affermativo, non potranno essere applicate le regole dell'articolo 7-quater;
3. qualora il servizio non rientri in nessuno dei due elenchi esemplificativi, è opportuno controllare se lo stesso soddisfi qualsiasi altra condizione prevista nel paragrafo 1 dell'articolo 31-bis.

Il paragrafo 1 dell'articolo 31-bis identifica un servizio come relativo ad un bene immobile se presenta un nesso sufficientemente diretto con tale bene. In particolare, il nesso si configura 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 (ad esempio la locazione di un fabbricato);
- erogati o destinati a un bene immobile, aventi per oggetto l'alterazione fisica o giuridica di tale bene (ad esempio, la riparazione di un fabbricato).

Le nuove disposizioni Ue e le annesse note esplicative garantiscono alle imprese che operano all'estero nell'ambito dei servizi potenzialmente configurabili come relativi a beni immobili regole più chiare e, conseguentemente, riducono il margine di errore nell'applicazione del corretto trattamento Iva. Non va dimenticato, inoltre, che la diversa qualificazione del servizio può determinare importanti adempimenti nel Paese estero in cui la società opera. Ad esempio, se la società applica l'articolo 7-quater e, quindi, considera la prestazione effettuata rilevante ai fini Iva nel paese estero di ubicazione dell'immobile, sarà tenuta a verificare le regole Iva vigenti nel paese estero. Se in questo, infatti, non opera il reverse charge, la società sarà costretta ad identificarsi direttamente per assolvere l'Iva in loco.

© RIPRODUZIONE RISERVATA