

Società semplice immobiliare non apre la partita IVA

di [Claudio Sabbatini](#), [Ennio Vial](#)

Pubblicato il 9 Ottobre 2023

La società semplice non è una società commerciale, per cui la semplice locazione di un immobile (da cui il mero godimento dei frutti del bene) non richiede l'apertura della partita Iva.

Si analizza **il regime fiscale ai fini Iva di una società semplice che concede in locazione un fabbricato (nel caso, un immobile strumentale) ad un soggetto estero** (poniamo ad esempio svizzero).

Come noto, per l'applicazione dell'Iva occorre che sussistano i requisiti oggettivo (articoli 2 e 3, Dpr 633/1972), soggettivo (articoli 4 e 5, Dpr 633/1972), temporale (articoli 6, 6-bis e 6-ter, Dpr 633/1972) e territoriale (articoli 7 e seguenti, Dpr 633/1972) previsti per detta materia.

Il requisito oggettivo non lo consideriamo in questa sede, poiché ai fini Iva la locazione è attività oggettivamente rilevante ai fini di detta imposta (le operazioni si qualificano come prestazione di servizi, ai sensi del comma 2 del menzionato articolo 3, Dpr 633/1972).



Né consideriamo il requisito temporale, giacché diamo per scontato che si verifichi regolarmente l'incasso del canone. In tal senso si è espressa la Cass. nn. 21621/2015 e 13209/2009. Di diverso avviso la C.T.R. di Catanzaro, sentenza n. 416/2017, secondo la quale i canoni rilevano ai fini Iva indipendentemente dall'incasso, sulla scorta di quanto previsto dall'articolo 6, comma 3, ultimo periodo, Dpr 633/1972 (le prestazioni *"indicate nell'articolo 3, terzo comma, primo periodo, si considerano effettuate al momento in cui sono rese, ovvero, se di carattere periodico o continuativo, nel m*

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento