

IVA: come valutare la territorialità dell'atto notarile che ha come parte un soggetto non residente

di

Pubblicato il 6 Febbraio 2017

prestazioni professionali nei confronti di società non residenti per immobili ubicati in Italia, ad esempio una società francese che deve vendere un immobile ubicato in Italia



Gli esercenti la professione notarile continueranno, come in passato, a considerare territorialmente rilevanti le prestazioni professionali riguardanti i trasferimenti immobiliari effettuate nei confronti di società non residenti per gli immobili ubicati in Italia. Sotto questo profilo il regolamento del Consiglio UE n. 1042 del 7 ottobre 2013 non sembra aver apportato alcuna novità.

Il caso riguarda, ad esempio, una **società francese che deve vendere un immobile ubicato in Italia**. Il Notaio deve porsi il problema se la prestazione professionale sia rilevante territorialmente in Italia ai sensi dell'art. 7-quater del D.P.R. n. 633/1972.

In realtà il problema è già stato affrontato dalla Commissione Studi Tributarie del Consiglio Nazionale del Notariato nell'anno 2011. In particolare lo studio n. 8-2011/T, approvato dalla Commissione il 23 settembre 2011, ha effettuato un approfondimento sulle modifiche normative in tema di territorialità dopo il recepimento della normativa comunitaria con l'approvazione del D.Lgs 11 febbraio 2011, n. 18.

Secondo quanto precisato dalla Commissione Studi è necessario verificare preliminarmente la relazione tra la prestazione di servizio professionale ed il bene oggetto di trasferimento (l'immobile). In particolare assumono rilievo, alternativamente, la strumentalità del bene per la fornitura del servizio, o la rilevanza del bene quale oggetto della prestazione.

Lo Studio citato ha osservato come le predette caratteristiche si verificano sono per taluni dei servizi resi dai notai, concernenti beni immobili. *“In particolare, potranno ritenersi ‘relative a beni immobili’ le attività notarili private che si estrinsecano nel controllo di legalità dell’atto assicurando la circolazione del bene nell’ordinamento, quali quelle consistenti nella redazione di atti pubblici o nell’autenticazione di scritture private”*.

La soluzione fornita sin dal 2011 dal Notariato è assolutamente in linea con le indicazioni del citato regolamento comunitario. In base alla giurisprudenza comunitaria (recepita dal regolamento comunitario in rassegna) deve sussistere un collegamento (un nesso) sufficientemente diretto tra la prestazione professionale e l'immobile ubicato in Italia, affinché questo faccia valere la sua “forza attrattiva” ai fini della territorialità. In base all’art. 31–bis, par. 1 del Regolamento n. 1042/2013 tale requisito sussiste per 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 del bene.

L’atto notarile rende possibile il trasferimento (la circolazione) del bene immobile e quindi determina l’alterazione giuridica del bene intesa come trasferimento del diritto di proprietà. In buona sostanza, come già avveniva prima dell’approvazione del regolamento comunitario, la prestazione professionale effettuata nei confronti della Società francese relativa al trasferimento del fabbricato ubicato in Italia deve considerarsi territorialmente rilevante. Il Notaio dovrà quindi emettere fattura soggetta ad Iva nel territorio dello Stato.

La soluzione è invece diversa per altre prestazioni che il notaio può porre in essere come ad esempio la **raccolta di disposizioni testamentarie** relative a beni immobili. In questo caso deve ritenersi come l'immobile non rappresenti l'elemento costitutivo del servizio, né la prestazione notarile sarà in grado di

determinare l'alterazione giuridica del bene. La prestazione professionale riguardante l'immobile eventualmente oggetto di testamento sembra debba essere più correttamente ricondotta nell'ambito delle prestazioni di servizi generiche. Tali prestazioni sono "svincolate" dal collegamento fisico dell'immobile. In tal caso la territorialità dovrà essere verificata avendo riguardo alla soggettività passiva (o meno) del committente e dal luogo in cui questo o il prestatore (il notaio) risultano stabiliti nel territorio.

[blox_button text="IL DOTTOR NICOLA FORTE ANALIZZERA' LE NOVITA' IVA PER IL 2017 NELLA VIDEOCONFERENZA DI MERCOLEDI' 8 FEBBRAIO"

link="https://www.commercialistatelematico.com/ecommerce/novita-iva-2017-8-febbraio.html"
target="_self" button_type="btn-default" icon="" size="btn-md" /]

6 febbraio 2017

Nicola Forte