Normativa e prassi

Gestione patrimonio immobiliare in campo Iva se attività commerciale

1 Luglio 2009

Il principio riguarda anche gli enti locali dotati di idonea organizzazione per lo svolgimento delle operazioni

Thumbnail
Image not found or type unknown

L'attività di gestione del patrimonio immobiliare da parte di enti locali è considerata fiscalmente rilevante, ai fini Iva, quando integra lo svolgimento di una attività commerciale. In materia di locazione di un bene, la durata effettiva del contratto, l'entità della clientela, l'importo degli introiti e la predisposizione di una idonea struttura per svolgere l'esercizio di gestione sono elementi qualificanti che consentono di stabilire se l'attività sia finalizzata a realizzare o meno profitti e abbia quindi una valenza commerciale. È la conclusione a cui è pervenuta l'agenzia delle Entrate con la **risoluzione 169/E** del 1° luglio.

La tesi del contribuente

La pronuncia dell'Agenzia prende le mosse da un'istanza di interpello presentata dall'Associazione nazionale dei piccoli comuni, che si è rivolta all'Amministrazione finanziaria per conoscere il trattamento fiscale Iva da riservare all'attività di gestione del proprio patrimonio immobiliare. Diverse le modalità con cui viene svolta l'attività: contratti di locazione, atti di natura complessa costituiti da un atto unilaterale e da una convenzione che disciplina i rapporti tra contraenti, e atti di affidamento a terzi. Secondo l'istante, ai fini Iva, assume rilievo che l'attività di gestione degli immobili sia svolta dagli enti locali con modalità privatistiche e con mezzi organizzati secondo criteri di abitualità, sistematicità e unità. Un ulteriore parametro per verificare l'esistenza di un'organizzazione di mezzi può essere rappresentato, secondo l'istante, dal fatto che la gestione immobiliare sia "incardinata" nella struttura organizzativa degli enti locali e nei procedimenti amministrativi. In particolare l'individuazione, con atto della Giunta comunale, degli immobili rilevanti ai fini Iva, l'individuazione degli uffici e dei responsabili dei procedimenti, come l'ufficio di Ragioneria e l'ufficio Contratti.

La posizione dell'Agenzia

L'Agenzia rileva, in via preliminare, che la cessione e la locazione degli immobili integrano il presupposto oggettivo di applicazione dell'Iva ma, affinché abbiano rilevanza ai fini dell'imposta, è necessario che si realizzi anche il presupposto soggettivo. In base a quanto stabilito dalla normativa Iva (articolo 4 del Dpr 633/1972), un ente non commerciale è soggetto passivo quando svolge un'attività commerciale con professionalità, organizzazione, sistematicità e abitualità. L'attività può considerarsi strutturata in forma d'impresa quando vi è alla base una organizzazione di mezzi e risorse finalizzate a conseguire un risultato economico ovvero il capitale è impiegato e coordinato per fini produttivi nell'ambito di una operazione di rilevante entità economica (*cf* risoluzione 286/2007).

Dalla direttiva Ue alla Corte di giustizia

L'Agenzia ricorda quanto previsto dalla direttiva Ce del Consiglio 112/2006 che identifica come soggetto passivo ai fini Iva chiunque esercita - in modo autonomo e in qualsiasi luogo - un'attività economica, intesa come sfruttamento di un bene materiale o immateriale per ricavarne degli introiti con carattere di stabilità. E per verificare che esista questo scopo - ha affermato la Corte di giustizia - la circostanza che un bene è sfruttabile solo economicamente è elemento sufficiente per sostenere che il proprietario lo utilizza per realizzare introiti che hanno un certo carattere di stabilità. Secondo gli eurogiudici, per stabilire se, in materia di locazione, il bene è utilizzato al fine di conseguire con stabilità dei profitti e si configuri l'esercizio di una attività economica rilevante a fini Iva, la durata effettiva del contratto, l'entità della clientela e l'importo degli introiti sono elementi che possono aiutare nel processo di valutazione.

Le conclusioni

Nel caso in questione, conclude l'Agenzia, l'attività di gestione del patrimonio immobiliare da parte di enti locali è rilevante ai fini Iva se integra lo svolgimento di una attività commerciale; per stabilire se esista o meno un'organizzazione in forma d'impresa, è necessario procedere a una valutazione complessiva dei diversi parametri. Tra questi, assume rilievo anche l'esistenza di una struttura adeguata per lo svolgimento dell'attività di gestione dei beni immobili.

di

Gianluca Di Muro

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/gestione-patrimonio-immobiliare-campo-iva-se-attivita>