

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

Residenziale pubblico in affido: chiarimenti sulla “gestione” Iva

10 Novembre 2021

La detraibilità dell'imposta dipende dalla sussistenza di un nesso diretto e immediato tra beni e servizi acquistati e operazioni a valle compiute dal soggetto passivo



Nell'attività di gestione del patrimonio di edilizia pubblica residenziale, la società affidataria che, in base alla convenzione stipulata con i Comuni affidanti, agisce in forza di un mandato senza rappresentanza, è ammessa, in linea di principio, a detrarre l'Iva assolta sui beni e servizi acquistati, deve emettere fattura nei confronti dei mandanti e ricevere fatture, tutto in *split payment*. È, in estrema sintesi, quanto sostenuto dall'Agenzia nella **risposta n. 767** del 10 novembre 2021, con la quale ha dato soluzione a tre quesiti posti dall'affidataria, in merito al corretto comportamento da tenere, ai fini Iva, nelle ipotesi in cui deve acquistare beni o servizi da terzi, per realizzare interventi di manutenzione straordinaria o nuove edificazioni nell'interesse dei Comuni.

Nello specifico, la società vuole sapere se sia o meno detraibile l'Iva assolta su tali acquisti, considerato che per gli stessi utilizza, oltre a risorse proprie, anche finanziamenti pubblici; se sia tenuta a rifatturare ai Comuni, eventualmente in esenzione dall'imposta perché gli stessi – con riferimento alle politiche abitative – non sono soggetti passivi e se sia corretto applicare il regime dello *split payment* (**articolo 17-ter** del decreto Iva) alle fatture emesse e ricevute dai terzi appaltatori.

L'Agenzia, con la convenzione alla mano, chiarisce che la società istante, in qualità di soggetto

passivo Iva, può esercitare il diritto alla detrazione dell'imposta addebitatale, a titolo di rivalsa, dalle imprese appaltatrici per i beni e i servizi acquistati nell'esercizio delle attività delegate, a condizione che tali beni e servizi siano destinati all'effettuazione di operazioni attive imponibili o a queste assimilate (**articolo 19**, primo comma, decreto Iva). A suffragio di tale affermazione, richiama l'orientamento prevalente della Corte di giustizia Ue, secondo il quale, per la detraibilità, deve sussistere un nesso diretto e immediato tra beni e servizi acquistati e operazioni a valle compiute dal soggetto passivo. Orientamento confermato dalla stessa Agenzia in diversi documenti di prassi (cfr circolari nn. 20/2015 e 46/2007 e risoluzioni nn. 61/2009 e 100/2005).

Questo, in linea di principio perché, nel caso prospettato, potrebbe anche applicarsi il secondo comma dell'articolo 19, che prevede la non detraibilità dell'imposta se non sussiste il descritto principio di afferenza: in sostanza l'istante deve effettuare una valutazione di fatto.

Sempre dalla convenzione, in merito al secondo quesito, l'Agenzia evince l'esistenza di un rapporto fondato su un mandato senza rappresentanza, in virtù del quale i Comuni, proprietari degli immobili, singolarmente o in forma associata, danno mandato alla società di effettuare in nome proprio, ma per conto degli enti territoriali finanziatori degli interventi, l'attività di manutenzione straordinaria, le nuove realizzazioni e il recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Da questo tipo di mandato, a cui si applica l'**articolo 3**, comma 3 del Dpr Iva, discendono, come chiarito nella **risoluzione n. 10/2005**, *"due distinti rapporti giuridici, entrambi rilevanti agli effetti dell'IVA"* ed entrambi soggetti ad autonoma fatturazione, uno riguardante la *"prestazione di servizio tra mandatario e terzo"*, l'altro *"prestazione di servizio tra mandante e mandatario"*.

In pratica, le prestazioni rese dal mandatario senza rappresentanza (l'istante) al mandante (il Comune/i Comuni) non possono essere ricondotte *"ad una semplice attività di sostituzione personale nello svolgimento di attività giuridica"*, ma rivestono lo stesso carattere delle prestazioni *"rese o ricevute dal mandatario per conto del mandante"* e, conseguentemente, *"identico, dal punto di vista oggettivo, deve essere il trattamento IVA (imponibilità, aliquota, esenzione o esclusione) delle due fasi applicative in cui si articola il rapporto di mandato"*.

Pertanto, la società, in qualità di mandataria senza rappresentanza, deve emettere fattura in regime di scissione dei pagamenti (*split payment*), che comporta l'addebito dell'Iva al Comune, il quale provvederà a versarla direttamente all'Erario, anziché allo stesso fornitore, scindendo il pagamento del corrispettivo da quello della relativa imposta.

Infine, poiché la società è destinataria della disciplina della scissione dei pagamenti, in quanto compresa nell'elenco degli *"Enti, fondazioni o società partecipate per una percentuale complessiva del capitale non inferiore al 70 per cento, dalle Amministrazioni Pubbliche"*, anche i suoi fornitori sono tenuti a fatturare in regime di *split payment* i beni e/o servizi dalla stessa acquistati, esclusi

quelli per i quali l'istante è "*debitore d'imposta ai sensi delle disposizioni in materia di imposta sul valore aggiunto*". Vale a dire gli acquisti in *reverse charge*, in cui la veste di debitore è attribuita al cessionario o al committente, al quale non viene addebitata (in rivalsa) alcuna imposta, da parte di colui che ha compiuto l'operazione imponibile, come invece accade nello *split payment* dove debitore d'imposta resta il fornitore. Tra *split payment* e *reverse charge* infatti vige il principio di alternatività.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/residenziale-pubblico-affido-chiarimenti-sulla-gestione-iva>