

## Risposta n. 65

**OGGETTO:** *Interpello articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212 – Rilevanza territoriale, ai fini IVA, dei servizi resi ad un fondo di investimento alternativo immobiliare estero con immobili situati in Italia – articolo 7-ter del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.*

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

### **QUESITO**

La società **Alfa** manifesta l'intenzione di svolgere una serie di servizi collegati al fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso denominato **Beta** (di seguito, il "*Fondo*"), riservato ad investitori qualificati.

**Beta** è gestito dalla società **Gamma** (di seguito, la "*Società di gestione*"), con sede legale in un altro Stato membro dell'Unione europea, iscritta nell'Albo di Banca d'Italia dei gestori di FIA ("*Fondi di investimento alternativi*") comunitari, ed identificata direttamente, ai fini IVA, in Italia, ai sensi dell'art. 35-ter, comma 5, del DPR n. 633 del 1972.

I servizi che la Società **Alfa** intende prestare, mediante personale assunto alle proprie dipendenze che opera nel territorio italiano, riguardano gli immobili appartenenti al Fondo gestito dalla Società di Gestione e situati nel territorio italiano. In particolare, i servizi che la Società **Alfa** intende fornire consistono nelle seguenti attività.

**1) Prestare assistenza alla Società di Gestione con riferimento alle opportunità di acquisizione/cessione di beni immobili, in particolare svolgendo attività specifiche finalizzate a:**

- redigere, di volta in volta, memorandum che descrivano le potenziali operazioni;
- predisporre un piano strategico da presentare alla Società di Gestione in merito all'eventuale acquisizione/cessione comprensiva dell'indicazione dei costi da sostenere in relazione alla suddetta acquisizione/cessione;
- predisporre relazioni sugli elementi comparabili di mercato relativi alla possibile acquisizione/cessione;
- assistere e consigliare la Società di Gestione nei potenziali processi di acquisizione/cessione di cespiti immobiliari (anche attraverso la potenziale acquisizione/cessione del capitale sociale della società proprietaria di tali beni), inclusa la relativa strutturazione dell'operazione;
- identificare, su richiesta della Società di Gestione, un elenco di consulenti esterni e di fornitori dei servizi necessari nel contesto delle acquisizioni/cessioni, e coordinarli, una volta nominati dalla Società di Gestione, compresi notai, avvocati, consulenti fiscali e contabili, tecnici e consulenti catastali (i cui costi saranno a carico della Società di Gestione);
- raccogliere e predisporre i documenti necessari ai fini della potenziale acquisizione/cessione;
- in caso di cessione, procedere con una gara d'appalto tra i potenziali acquirenti, se così richiesto dalla Società di Gestione;
- monitorare le attività di *due diligence* legale, tecnica, fiscale e contabile, nonché qualsiasi altra necessaria attività di *due diligence*;
- assistere la Società nella negoziazione di offerte vincolanti, contratti e acquisti/trasferimenti, insieme ai consulenti esterni;
- assistere, supportare e cooperare in generale con la Società di Gestione nella creazione di qualsiasi *data room* fisica e/o virtuale;

- raccogliere la documentazione immobiliare, legale, fiscale, commerciale e tecnica necessaria per la cessione degli immobili;
- assistere e consigliare la Società di Gestione nell'esecuzione dei relativi atti di trasferimento/acquisto e qualsiasi documento accessorio necessario per il completamento delle operazioni.

## **2) Prestare assistenza nella stesura e attuazione del piano industriale:**

- assistere la Società di Gestione nella valutazione e selezione dei conduttori;
- mantenere contatti e rapporti con i conduttori, coerentemente con la strategia e le linee guida individuate dalla Società di Gestione;
- assistere la Società di Gestione nella redazione e/o modifica dei contratti di locazione nuovi o in corso, nonché di tutta la relativa documentazione coerentemente con la strategia e le linee guida approvate dalla Società di Gestione in materia di locazione e dei relativi requisiti minimi attinenti al portafoglio;
- assistere la Società di Gestione nella redazione e/o modifica dei contratti di locazione temporanei e/o accordi di comodato gratuiti nuovi o in corso.

## **3) Prestare assistenza nella gestione del contenzioso e del precontenzioso:**

- monitorare la fase precontenziosa e le procedure giudiziarie pendenti, informare debitamente la Società di Gestione in merito alla stessa e formulare proposte e suggerimenti per una migliore soluzione della stessa;
- monitorare i procedimenti amministrativi che riguardano il Portafoglio e informare debitamente la Società di Gestione;
- previo consenso e sotto la supervisione della Società di Gestione, coordinare l'avvio dei procedimenti giudiziari nei confronti di terzi, in relazione agli immobili costituenti il Portafoglio;
- su richiesta della Società di Gestione, identificare un elenco di consulenti legali per assistere la Società di Gestione in relazione a tali procedimenti;
- monitorare lo sviluppo di ogni procedimento amministrativo o giudiziario avviato da terzi in relazione agli immobili presenti nel Portafoglio e riferire e

formulare raccomandazioni alla Società di Gestione in merito a qualsiasi questione che abbia un impatto significativo sul Portafoglio o sulla Società di Gestione;

- formulare raccomandazioni alla Società di Gestione in relazione a qualsiasi azione legale che abbia potenziali conseguenze di natura o interesse finanziari, ad eccezione della riscossione di crediti ordinari o simili;

- monitorare efficacemente la difesa degli interessi del Fondo nel contesto di eventuali procedimenti giudiziari, sia come attore sia come convenuto;

- monitorare, direttamente o indirettamente, che siano prese le misure necessarie in relazione a qualsiasi procedimento che coinvolga gli investitori, sia nella loro qualità di proprietari o ex proprietari, comprese eventuali controversie con i conduttori, le persone coinvolte nella costruzione degli immobili, i fornitori o qualsiasi altra parte che abbia o meno un rapporto contrattuale diretto con il Fondo o la Società di Gestione;

- monitorare eventuali procedimenti giudiziari nei confronti dei conduttori, compresi quelli morosi e incluse le procedure precontenziose per la riscossione degli importi in sospeso;

#### **4) coordinare la valutazione periodica del Portafoglio;**

#### **5) fornire assistenza in relazione alla gestione corrente del Portafoglio:**

- presenziare nelle assemblee generali e alle riunioni condominiali e supercondominiali;

- fornire consulenza alla Società di Gestione nella redazione di documenti/accordi relativi alla gestione ordinaria e/o al funzionamento degli immobili del Portafoglio (come contratti per fornitura di energia, servizi di pulizia, servizi di sorveglianza, manutenzione ecologica, ecc.);

- riportare alla Società di Gestione di qualsiasi vertenza con vicini e terzi per qualsiasi questione relativa al vicinato o per qualsiasi pretesa in relazione alle proprietà immobiliari del Portafoglio;

- fornire assistenza alla Società **Gamma** per il perfezionamento di richieste di autorizzazioni amministrative, concessioni, permessi e licenze in relazione agli

immobili del Portafoglio (compresi i permessi di costruzione, eccetto quelli relativi a lavori strutturali, autorizzazioni di lavori e certificati antincendio) e di qualsiasi documento necessario per ottenere tali autorizzazioni, concessioni, permessi e licenze.

La Società **Alfa** evidenzia che la Società **Gamma** esternalizza tutte le attività relative alla gestione e amministrazione ordinaria e corrente degli immobili (“*asset management*”) appartenenti al Fondo **Beta**.

Al riguardo, come puntualizzato in risposta alla richiesta di documentazione integrativa, si tratta delle attività sopra elencate di c.d. *asset management* di cui all’accordo, che la Società **Alfa** svolge anche insieme a soggetti specificamente individuati deputati alla materiale manutenzione e amministrazione degli immobili di proprietà del Fondo **Beta** (c.d. *Property e Facility Management*).

A fronte dei servizi che l’Istante intende prestare è prevista una remunerazione strutturata nel modo seguente: i) per i Servizi elencati sub 1), in misura percentuale rispetto al valore degli immobili oggetto di acquisto/cessione, come risultanti dalla valutazione di un esperto indipendente redatta *ad hoc*, in conformità alla normativa regolamentare italiana; ii) per i restanti Servizi (punti da 2 a 5), in misura complessiva e forfettaria, unica e indistinta, determinata in misura pari ad una percentuale dei canoni incassati dal Fondo **Beta** sugli immobili costituenti il Portafoglio.

Tutto ciò premesso, la Società **Alfa** chiede alla scrivente quale sia la corretta applicazione, ai Servizi sopra elencati, delle regole di territorialità ai fini IVA e, in particolare, se gli stessi vadano considerati:

*i)* genericamente riferibili ad immobili ubicati in territorio italiano e, come tali, territorialmente rilevanti in Italia, ai fini IVA, ai sensi dell’art. 7-*quater*, comma 1, lett. a), del DPR n. 633 del 1972;

oppure

ii) strettamente connessi alla gestione di un portafoglio immobiliare gestito da un soggetto passivo stabilito in un altro Stato membro dell'Unione europea e, come tali, territorialmente non rilevanti, ai fini IVA, ai sensi dall'art. 7-ter, comma 1, lett. a), del DPR n. 633 del 1972.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

In merito alla qualificazione giuridica dei servizi da prestare, sopra elencati, la Società **Alfa** ritiene che essi, unitariamente considerati, rientrino nella nozione di “*gestione del portafoglio di investimenti immobiliari*”.

In base ad un'interpretazione sostanzialistica e funzionale della normativa IVA comunitaria, infatti, la predetta nozione si estenderebbe fino a comprendere anche i servizi di gestione dei beni immobili posseduti dai fondi d'investimento alternativi, nell'ambito dei quali l'unica esigenza manifestata dagli investitori sarebbe quella di fruire di un servizio unitario di gestione collettiva, consistente nel servizio di investimento e disinvestimento di un patrimonio formato da beni immobili, ivi inclusa, *medio tempore*, la relativa e necessaria gestione.

Del resto, come evidenziato dalla Società **Alfa**, in risposta alla richiesta di documentazione integrativa inoltrata dalla scrivente, rispetto all'attività prettamente finanziaria di gestione del portafoglio degli investimenti immobiliari (il cui svolgimento è riservato per legge alle sole società di gestione del risparmio, alle SGR e ai GEFIA – i Gestori di Fondi di Investimento Alternativi – comunitari ed extracomunitari), gli investimenti di natura immobiliare richiedono anche l'espletamento di una serie di attività operative e materiali legate al funzionamento e all'esercizio dei beni immobili, nonché alla relativa manutenzione ordinaria e straordinaria. Trattasi di attività che, sebbene ultronee, ancillari e serventi rispetto alla principale attività finanziaria, sono pur sempre necessarie alla conduzione ed al funzionamento dei beni compresi nel portafoglio d'investimento. Tale

tipizzazione, del resto, trova riscontro nella disciplina comunitaria dettata dalla direttiva n. 2011/61/UE, “AIFMD”, che all’allegato 1 traccia una netta distinzione tra le funzioni minime di gestione degli investimenti esercitate dai GEFIA nella gestione di un fondo d’investimento alternativo e le altre funzioni supplementari che i GEFIA possono esercitare durante la gestione collettiva di un fondo e tra le quali sono riconducibili, tra l’altro, l’attività di amministrazione dei beni immobili.

La soluzione prospettata è coerente, ad avviso della Società **Alfa**, alla giurisprudenza della Corte di Giustizia dell’Unione europea secondo la quale, da un lato, *“ciascuna prestazione di servizio dev’essere considerata di regola come autonoma e indipendente e (...), dall’altro lato, la prestazione costituita da un unico servizio sotto il profilo economico non dev’essere artificialmente divisa in più parti per non alterare la funzionalità del sistema dell’IVA (...)”*, con la conseguenza che *“occorre individuare gli elementi caratteristici dell’operazione di cui trattasi per stabilire se il soggetto passivo fornisca al consumatore, considerato come consumatore medio, più prestazioni principali distinte o un’unica prestazione”* (cfr. Corte di Giustizia, sentenza del 25 febbraio 1999, C-349/96)

In secondo luogo, la Società istante rinvia alle *“Note esplicative sulle norme dell’Unione europea in materia di IVA concernenti il luogo delle prestazioni di servizi relativi a beni immobili”*, pubblicate dalla Commissione Europea in data 26 ottobre 2015, secondo le quali l’attività di gestione del portafoglio di investimenti immobiliari è esclusa dall’ambito applicativo delle regole di territorialità per i servizi relativi a beni immobili, in quanto la gestione del portafoglio di investimenti immobiliari è da considerarsi, ai fini IVA, una prestazione finanziaria (cfr. punti da 231 a 233).

A parere della Società **Alfa**, pertanto, i Servizi da prestare a favore della società di gestione del Fondo **Beta**, unitariamente considerati, saranno ai fini IVA, territorialmente non rilevanti in Italia, ai sensi dell’art. 7-ter, c. 1, lett. a), del DPR n. 633 del 1972.

La Società **Alfa** evidenzia, infine, che la diversa qualificazione dei servizi in esame come relativi a beni immobili e, pertanto, territorialmente rilevanti, ai fini IVA, in Italia ai sensi dell'art. 7-*quater*, comma 1, lett. a), del DPR n. 633 del 1972 comporterebbe un prelievo di IVA di carattere meramente temporaneo, poiché a fronte del pagamento dell'IVA il Fondo **Beta**, per il tramite della Società di Gestione **Gamma**, presenterebbe domanda di rimborso ai sensi dell'art. 38-bis2 del DPR n. 633 del 1972.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 7-*ter*, primo comma, del DPR n. 633 del 1972 dispone che “*le prestazioni di servizi si considerano effettuate nel territorio dello Stato: a) quando sono rese a soggetti passivi stabiliti nel territorio dello Stato*”.

Il successivo art. 7-*quater*, stabilisce che “*in deroga a quanto stabilito dall'art. 7-ter, comma 1, si considerano effettuate nel territorio dello Stato: a) le prestazioni di servizi relative a beni immobili, comprese le perizie, le prestazioni di agenzia, la fornitura di alloggio nel settore alberghiero o in settori con funzioni analoghe, ivi inclusa quella di alloggi in campi di vacanza o in terreni attrezzati per il campeggio, la concessione di diritti di utilizzazione di beni immobili e le prestazioni inerenti alla preparazione e al coordinamento dell'esecuzione dei lavori immobiliari, quando l'immobile è situato nel territorio dello Stato (...)*”.

Le citate disposizioni recepiscono nell'ordinamento italiano, rispettivamente, gli articoli 44 e 47 della direttiva n. 2006/112/CE (di seguito, la “*Direttiva IVA*”) secondo cui:

- “*il luogo delle prestazioni di servizi resi a un soggetto passivo che agisce in quanto tale è il luogo in cui questi ha fissato la sede della propria attività economica (...)*” (art. 44);

- “*il luogo delle prestazioni di servizi relativi a un bene immobile (...) è il luogo in cui è situato il bene*” (art. 47).

Il predetto articolo 47 della Direttiva IVA va letto in combinato disposto con l'art. 31-bis del regolamento d'esecuzione UE n. 282 del 2011, il quale, al paragrafo 1, stabilisce che *“i servizi relativi a beni immobili di cui all'articolo 47 della direttiva 2006/112/CE comprendono soltanto i servizi che presentano un nesso sufficientemente diretto con tali beni. Si considera che presentino un nesso sufficientemente diretto con i beni immobili 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 di tale bene”.*

Il successivo paragrafo 2 fornisce un'elencazione esemplificativa dei predetti servizi, disponendo, in particolare, alla lett. o) che sono servizi relativi a beni immobili: *“la gestione immobiliare diversa dalla gestione del portafoglio di investimenti immobiliari di cui al paragrafo 3, lettera g), consistente nella gestione di beni immobili commerciali, industriali o residenziali da o per conto del proprietario (...)”.*

Specularmente, ai sensi del successivo paragrafo 3, lett. g), non rientra tra i servizi relativi a beni immobili *“la gestione del portafoglio di investimenti immobiliari (...)”.*

Con riguardo alla nozione di gestione del portafoglio di investimenti immobiliari giova richiamare le *“Note esplicative sulle norme dell'UE in materia di IVA concernenti il luogo delle prestazioni di servizi relativi a beni immobili”*, pubblicate dalla Commissione dell'UE il 26 ottobre 2015. Secondo tali note esplicative – di cui si sottolinea il carattere giuridicamente non vincolante – *“a differenza dei servizi di gestione immobiliare, incentrati sul regolare esercizio e funzionamento del bene immobile, i servizi di gestione del portafoglio si occupano degli interessi finanziari del destinatario e mirano primariamente ad aumentare il valore del suo portafoglio. Il gestore del portafoglio pertanto non si occuperà della gestione quotidiana del bene, ma si concentrerà piuttosto sull'analisi e il*

*monitoraggio del mercato e dei beni del suo cliente, acquistando e vendendo beni immobili, aggiungendo valore e cercando nuove opportunità di investimento per il suo cliente, nonché sviluppando relazioni con altri investitori” (cfr. punto 232 delle Note esplicative).*

*Il predetto documento della Commissione, inoltre, afferma che “la differenza principale fra la gestione della proprietà e la gestione del portafoglio risiede nell’uso che viene fatto del bene immobile in questione. Il bene immobile può essere un bene d’investimento (...). Ogniqualvolta un bene immobile è acquistato o venduto a fini d’investimento, i servizi di gestione collegati a tale operazione (compresi i servizi di gestione del bene forniti durante il periodo di possesso) sono da considerare come gestione del portafoglio e in quanto tali non costituiscono servizi relativi a beni immobili”.*

Tali chiarimenti devono essere coordinati con la giurisprudenza della Corte di Giustizia dell’Unione europea che si è pronunciata, seppure ai fini dell’applicabilità dell’esenzione da IVA di cui all’art. 135 della Direttiva IVA, sulla nozione di gestione di fondi comuni d’investimento. Secondo tale giurisprudenza rientrano nella nozione di gestione di fondi comuni d’investimento “oltre alle funzioni di gestione di portafogli” anche “i servizi di gestione amministrativa e contabile dei fondi forniti da un gestore esterno” che - precisano i giudici dell’Unione - devono formare “un insieme distinto, valutato globalmente, che abbia l’effetto di adempiere le funzioni specifiche ed essenziali della gestione del fondo” (cfr. Corte di Giustizia, sentenza 4 maggio 2006, C-169/04).

Più recentemente, inoltre, la Corte di Giustizia ha chiarito che “l’attività specifica di un fondo comune d’investimento consiste nell’investimento collettivo dei capitali raccolti. Pertanto, dal momento che gli attivi di un fondo siffatto consistono in beni immobili, la sua attività specifica comprende, da un lato, attività relative alla scelta, all’acquisto e alla vendita dei beni immobili e, dall’altro, ai compiti amministrativi e di contabilità (...). Per contro, l’amministrazione effettiva dei beni immobili non attiene specificamente

*all'amministrazione di un fondo comune d'investimento, in quanto va al di là delle diverse attività connesse all'investimento collettivo dei capitali raccolti. Poiché l'amministrazione effettiva dei beni immobili mira a preservare e ad accrescere il patrimonio investito, il suo obiettivo non attiene specificamente all'attività di un fondo comune d'investimento, ma riguarda ogni tipo d'investimento”* (Cfr. Corte di Giustizia, sentenza 9 dicembre 2015, C-595/13, e giurisprudenza ivi richiamata).

Alla luce della predetta giurisprudenza si ritiene che non tutti i servizi che la Società **Alfa** intende fornire al Fondo **Beta** concretizzino, nell'accezione fatta propria dalla giurisprudenza della Corte di Giustizia sopra richiamata, le funzioni specifiche ed essenziali della gestione del fondo comune d'investimento.

In particolare, si è dell'avviso – sulla base delle informazioni fornite dal contribuente – che i servizi elencati al punto 1 dell'istanza (prestare assistenza alla Società **Gamma** in opportunità di acquisizione/cessione di beni immobili) siano riconducibili alla “gestione del portafoglio di investimenti immobiliari”, di cui al richiamato articolo 31-bis del regolamento d'esecuzione UE n. 282/2011. Tali servizi, autonomamente remunerati in misura percentuale rispetto al valore degli immobili oggetto di acquisto/cessione, appaiono funzionali al processo di investimento in beni immobili da parte del gestore del Fondo **Beta**. I servizi medesimi, essendo resi dall'Istante in favore del Fondo gestito da una società di gestione (SGR) stabilita in altro Stato membro, non sono territorialmente rilevanti in Italia ai sensi dell'articolo 7-ter, primo comma, lett. a), del DPR n. 633 del 1972.

A tali conclusioni non si può, invece, pervenire per i servizi elencati nei punti da 2 a 5 dell'istanza; tali servizi, che in taluni casi sono forniti dalla Società **Alfa** insieme al *property manager*, appaiono infatti indipendenti dalla gestione del portafoglio di investimenti immobiliari, perseguendo un obiettivo diverso da quello specificamente relativo all'attività di un fondo comune d'investimento. Gli specifici servizi in esame, pertanto, remunerati in misura complessiva e forfetaria

secondo una percentuale dei canoni incassati, non rientrano – da un punto di vista IVA – nella disciplina dei servizi di cui al punto 1, essendo piuttosto riconducibili all'amministrazione effettiva degli immobili in portafoglio. Ciò, in quanto gli stessi servizi non concretizzano, nell'accezione fatta propria dalla giurisprudenza della Corte di Giustizia sopra richiamata, le funzioni specifiche ed essenziali della gestione del fondo comune d'investimento. Né la nozione, ai fini IVA, di gestione del fondo comune d'investimento ricavabile dalla predetta giurisprudenza europea e la portata dell'esenzione applicabile alla predetta attività può ritenersi influenzata dalla direttiva 2011/61/UE che fissa le norme in materia di autorizzazione, funzionamento e trasparenza dei gestori di fondi di investimento.

Ne consegue, nel caso in esame, che le predette prestazioni di servizi (elencati da 2 a 5) di gestione e amministrazione ordinaria e corrente degli immobili in portafoglio, rese dalla Società **Alfa** in favore del Fondo **Beta** gestito da una società di gestione (SGR), **Gamma**, stabilita in altro Stato membro, in quanto relative a beni immobili situati nel territorio dello Stato (italiano), devono intendersi territorialmente rilevanti ai fini IVA in Italia ai sensi dell'articolo 7-*quater*, primo comma, lett. a), del DPR n. 633 del 1972, e dovranno pertanto essere assoggettate ad IVA nel nostro Paese.

La risposta di cui sopra viene resa sulla base delle fattispecie descritte nell'istanza (qui assunte in astratto nel presupposto - riscontrabile in sede di controllo - della loro effettività, completezza e veridicità) e non entra nel merito dell'affermazione relativa al fatto che il credito IVA maturato in Italia possa essere rimborsato in misura pari al 100 per cento (circostanza che non è oggetto del quesito).

IL DIRETTORE CENTRALE ad interim

*Firmato digitalmente*