

IVA – Rilevanza dell'imposta per la gestione del patrimonio immobiliare da parte di un ente

6 Luglio 2009

L'attività di gestione del patrimonio immobiliare da parte di enti locali può rientrare nel campo di applicazione dell'IVA se tale attività configura lo svolgimento di un'attività commerciale.

Questo quanto precisato dall'Agenzia dell'Entrate con la **Risoluzione Ministeriale n.169/E del 1° luglio 2009**.

In risposta ad un quesito posto dall'ANPCI^[1] sul trattamento tributario ai fini IVA dell'attività di gestione del patrimonio immobiliare (riguardante compravendita e/o locazione) di proprietà dei piccoli Comuni, l'Agenzia ha chiarito che, per l'applicazione dell'imposta, l'attività svolta deve integrare sia il presupposto oggettivo, sia quello soggettivo.

In particolare, con riferimento all'ambito oggettivo, l'Amministrazione finanziaria ha specificato che, in base al DPR 26 ottobre 1973, n. 633:

- costituiscono cessione di beni *"gli atti a titolo oneroso che importano il trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento sui beni di ogni genere"* - art. 2, comma 1;

- costituiscono prestazioni di servizi *"le prestazioni di servizi verso corrispettivo dipendenti [...] in genere da obbligazioni di fare, di non fare e di permettere [...]"* - art. 3, comma 1.

In merito all'ambito soggettivo, invece, il DPR 633/1972 prevede che:

- per gli enti non commerciali *"si considerano effettuate nell'esercizio di impresa soltanto le cessioni di beni e le prestazioni di servizi fatte nell'esercizio di attività commerciali o agricole"* - art.4, comma 1;

- per esercizio di impresa si intende *"l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, delle attività commerciali o agricole di cui agli art. 2135^[2] e 2195^[3] del codice civile, anche se non organizzate in forma d'impresa, dirette alla prestazione di servizi che non rientrano nell'art.2195 del codice civile"*.

In base al dettato normativo sopra citato, l'Agenzia chiarisce che la cessione di beni immobili o la loro locazione integrano il presupposto oggettivo di applicazione dell'IVA.

Allo stesso modo, si verifica il presupposto soggettivo se un ente non commerciale pone in essere un'attività caratterizzata da professionalità, organizzazione, sistematicità e abitudine.

In tal senso, l'Amministrazione finanziaria era già intervenuta sull'argomento attraverso la Risoluzione Ministeriale n.286/E dell'11 ottobre 2007, specificando che *"l'attività è esercitata con organizzazione in forma d'impresa quando viene predisposta un'organizzazione di mezzi e risorse funzionali all'ottenimento di un risultato economico"*.

Ad ulteriore conferma sulla determinazione del presupposto soggettivo d'imposta, l'art.9 della Direttiva CE del Consiglio 28 novembre 2006, n.112, stabilisce che è soggetto passivo IVA chiunque eserciti un'attività economica, indipendentemente dallo scopo o dai risultati di tale attività.

In definitiva, all'attività di gestione del patrimonio immobiliare da parte di enti locali si applica l'IVA qualora si configuri un'attività commerciale.

A tal fine la ricorrenza di attività commerciale si desume a seguito di una valutazione complessiva di vari parametri, tra cui l'esistenza di una struttura destinata allo svolgimento dell'attività di gestione dei beni immobili.

[1] Associazione Nazionale Piccoli Comuni d'Italia.

[2] Art. 2135, C.c.: *"è imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse"*.

[3] Art. 2195, C.c.: *"Sono soggetti all'obbligo dell'iscrizione nel registro delle imprese gli imprenditori che esercitano:*

1) un'attività industriale diretta alla produzione di beni o di servizi;

2) un'attività intermediaria nella circolazione dei beni;

3) un'attività di trasporto per terra, per acqua o per aria;

4) un'attività bancaria o assicurativa;

5) altre attività ausiliarie delle precedenti".

1047-Risoluzione Ministeriale n.169-E del 1 luglio 2009.pdf [Apri](#)