Casi particolari di locazioni di aree

Autore : Studio Cerato & Associati

Categoria : Tutto IVA

Tagged as : AGENZIA DELLE ENTRATE, immobile, impresa, IVAlocazione

Data : 29 Novembre 2018

Di seguito di esaminano ai fini Iva alcuni casi particolari di locazione di aree da parte di imprese, valutando di volta in volta quale sia il corretto trattamento ai fini Iva.

Aree pertinenziali

La locazione di aree destinate a parcheggio, unitamente ai fabbricati di cui costituiscono pertinenze, segue le stesse regole di esenzione o imposizione previste per il fabbricato stesso di cui la pertinenza ne costituisce parte. In tal caso la locazione del bene pertinenziale si qualifica come accessoria alla locazione principale ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 633/72.

Prestazione di servizio di parcheggio

La C.M. 1.3.2007 n. 12/E, al paragrafo 8.2 ha negato che i contratti di abbonamento sottoscritti da società di gestione di parcheggi siano riconducibili ad un contratto di locazione. Secondo l'Agenzia delle Entrate, che richiama in tal senso l'interpretazione comunitaria, la locazione si connota in quanto la superficie o lo spazio messo a disposizione del conduttore risulti delimitato con precisione e questi possa godervi di un diritto di accesso esclusivo ed illimitato. Per il servizio di parcheggio che gli abbonati acquistano per una durata determinata non sussiste né la precisa delimitazione della superficie eventualmente messa a disposizione, né il diritto all'accesso esclusivo ed illimitato. Per il caso di specie pertanto, non sussiste una locazione immobiliare, bensì una generica prestazione di servizi, non disciplinata dall'art. 10 n. 8 del D.P.R. 633/72.

Locazione di aree urbane

L'Agenzia delle Entrate, nella C.M. 1.3.2007 n. 12/E, al paragrafo 6, ha chiarito che le aree urbane ed i lastrici solari, censiti al Catasto Fabbricati nel gruppo F, non essendo compresi né tra gli immobili abitativi (gruppo A, eccetto gli A/10), né tra gli immobili strumentali (gruppi B, C, D, E, nonché categoria A/10), non sono interessati dalla riforma attuata dal D.L. 223/2006, conv. L. 248/2006. Risulta quindi immutata l'imposizione indiretta gravante sulle locazioni e anche sulle cessioni di dette aree, per le quali il regime di imponibilità risulta subordinato al carattere edificatorio o meno delle stesse.

Locazione di aree con sovrastante impianto di lavaggio

L'Agenzia delle Entrate (C.M. 1.3.2007 n. 12/E, paragrafo 6) ha precisato che la disciplina propria della locazione di immobili strumentali, quale risulta a seguito della riforma operata dal D.L. 223/2006, conv. L. 248/2006, si applica a tutte le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali B, C, D, E, ivi compresi gli immobili caratterizzati da una particolare complessità tipologica, formati cioè da un insieme di fabbricati, qual è il caso delle aree attrezzate con sovrastante impianto di lavaggio per autocarri ed autovetture, nonché costruzioni leggere destinate ad uso ufficio e magazzino, accatastate nella categoria D/7. Gli impianti di lavaggio auto costituiscono unità immobiliari riconducibili:

- alla categoria C/3, se dotati di attrezzature semplici;
- alla categoria D/7, se del tipo automatico, con presenza di attrezzature specifiche.

Anche un insieme di fabbricati, come nel caso descritto, può costituire quindi un immobile strumentale rilevante ai fini dell'applicazione dell'art. 10, n. 8) e 8-ter) del D.P.R. 633/72.