

## Impresa estera, rimborso facile per l'Imposta sul valore aggiunto

DI FRANCO RICCA

L'impresa stabilita in un altro paese Ue, che effettua in Italia operazioni imponibili per le quali l'imposta è dovuta dai destinatari con il meccanismo dell'inversione contabile, può chiedere il rimborso dell'Iva sugli acquisti di beni e servizi inerenti tali operazioni con la procedura speciale per i non residenti, purché le fatture dei fornitori siano intestate alla propria partita Iva estera. Non è di ostacolo la circostanza che l'impresa sia identificata in Italia, direttamente o tramite rappresentante fiscale, in quanto vi effettua anche operazioni esenti senza diritto a detrazione per le quali è tenuta ad assolvere i relativi adempimenti. Questi, in sintesi, i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate nella risposta ad interpellone n. 319 del 24 dicembre 2025.

Il quesito era stato presentato da un'impresa di compravendita e locazione di immobili residente in Spagna che ha acquistato in Italia un fabbricato strumentale, da affittare ad imprese residenti in regime di imponibilità per opzione, ed un fabbricato abitativo da affittare a privati consumatori in regime di esenzione. Nel precisare di avere ottenuto il numero identificativo Iva in Italia al fine di assolvere gli adempimenti relativi alla locazione esente verso privati, mentre l'imposta sulla locazione imponibile dovrà essere assolta dai locatari soggetti passivi mediante inversione contabile, l'impresa chiedeva di conoscere le modalità per il recupero dell'Iva sugli acquisti effettuati in Italia in relazione all'attività imponibile, in particolare se possa azionare la procedura di rimborso diretto ai non residenti, di cui all'art. 38-bis2, dpr n. 633/1972, oppure se debba chiedere il rimborso del credito in sede di dichiarazione annuale ai sensi dell'art. 38-bis.

Al riguardo, l'Agenzia richiama preliminarmente le norme applica-

bili nel caso di specie, osservando che:

- le operazioni di locazione di immobili situati in Italia sono territorialmente rilevanti ai fini dell'Iva ai sensi dell'art. 7-quater, lett. a);

- in base all'art. 10, n. 8), le locazioni poste in essere dall'impresa in questione (non costruttrice) sono esenti se hanno per oggetto fabbricati abitativi, mentre se hanno per oggetto fabbricati strumentali per natura sono esenti a meno che essa opti per l'imponibilità

- gli adempimenti d'imposta relativi alle locazioni effettuate nei confronti di soggetti passivi residenti devono essere assolti dai locatari con il meccanismo dell'inversione contabile, mentre per le locazioni nei confronti di privati devono essere assolti dall'impresa estera, che in tal caso è tenuta ad identificarsi in Italia direttamente o tramite rappresentante fiscale, ai sensi dei commi secondo e terzo dell'art. 17;

- l'Iva relativa all'acquisto, manutenzione, recupero e gestione di fabbricati abitativi non è ammessa in detrazione ai sensi dell'art. 19-bis1, lett. i), salve le eccezioni ivi previste, che non riguardano la fattispecie in esame;

- l'impresa che pone in essere locazioni esenti di fabbricati abitativi e locazioni imponibili di altri fabbricati può optare per l'applicazione separata dell'imposta ai sensi dell'art. 36, terzo comma, separando quindi le locazioni imponibili, per le quali l'imposta è detraibile, da quelle esenti per le quali è indetragibile;

- l'art. 38-bis2 prevede che i soggetti passivi stabiliti in altri paesi Ue e privi di stabile organizzazione in Italia possono chiedere il rimborso dell'Iva sugli acquisti effettuati nel territorio italiano con la speciale procedura prevista per i non residenti, anche se hanno effettuato nel territorio dello Stato alcune tipologie di operazioni attive, tra cui quelle per le quali l'imposta è dovuta dal

destinatario soggetto passivo residente; non è ostaiva la titolarità di un numero identificativo nel territorio nazionale.

Ciò posto, nel caso in esame, l'Agenzia osserva anzitutto che l'impresa estera identificata in Italia potrà chiedere il rimborso dell'Iva detraibile in dichiarazione annuale, ai sensi dell'art. 38-bis, anche per l'Iva relativa alle fatture intestate alla partita Iva estera, annotando e dichiarando separatamente tali fatture (l'affermazione, invece, suscita perplessità, non sembrando possibile inserire nella dichiarazione in Italia le fatture intestate alla posizione estera, ed essendo diversa l'ipotesi della stabile organizzazione evocata nel documento).

Ad avviso dell'Agenzia, comunque, l'impresa potrà:

- gestire con la partita Iva italiana gli adempimenti relativi alle locazioni abitative esenti e senza diritto a detrazione;

- chiedere con la procedura speciale di cui all'art. 38-bis2 il rimborso dell'Iva afferente agli acquisti inerenti le locazioni imponibili con il meccanismo dell'inversione contabile, purché le relative fatture siano intestate alla partita Iva estera.

L'Agenzia osserva infine che, per maggiore chiarezza, l'impresa "potrà optare" per l'applicazione separata dell'imposta ai sensi dell'art. 36, in modo da rendere evidente la distinzione tra i due settori di attività e la circostanza che detto rimborso riguarda esclusivamente le fatture intestate alla partita Iva estera.

© Riproduzione riservata

