

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS  
SOUDNÍ DVŮR EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ  
DE EUROPÆISKE FÆLLESSKABERS DOMSTOL  
GERICHTSHOF DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN  
EUROOPA ÜHENDUSTE KOHUS  
ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ  
COURT OF JUSTICE OF THE EUROPEAN COMMUNITIES  
COUR DE JUSTICE DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES  
CÚIRT BHREITHIÚNAIS NA gCÓMHPHOBAL EORPACH  
CORTE DI GIUSTIZIA DELLE COMUNITÀ EUROPEE  
EIROPAS KOPIENU TIESA



EUROPOS BENDRIJŲ TEISINGUMO TEISMAS  
EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK BÍRÓSÁGA  
IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA TAL-KOMUNITAJIET EWROPEJ  
HOF VAN JUSTITIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN  
TRYBUNAŁ SPRAWIEDLIWOŚCI WSPÓLNOT EUROPEJSKICH  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DAS COMUNIDADES EUROPEIAS  
SÚDNY DVOR EURÓPSKYCH SPOLEČENSTEV  
SODIŠČE EVROPSKIH SKUPNOSTI  
EUROOPAN YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN  
EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS DOMSTOL

Stampa e Informazione

## COMUNICATO STAMPA n. 95/04/IT

18 novembre 2004

Sentenza della Corte nella causa C-284/03

*Stato Belga/Temco Europe SA*

### **LA CORTE PRECISA LA NOZIONE DI LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI AI SENSI DELLA SESTA DIRETTIVA RELATIVA ALLE IMPOSTE SULLA CIFRA D'AFFARI**

*Costituiscono operazioni di "locazione di beni immobili" le operazioni con cui una società concede un diritto precario di occupazione dietro pagamento di un'indennità fissata principalmente in funzione della superficie occupata, allorché questi contratti hanno essenzialmente per oggetto la messa a disposizione passiva di locali, contro un corrispettivo collegato al trascorrere del tempo.*

La sesta direttiva <sup>1</sup> prevede l'esenzione dall'IVA per la locazione di beni immobili.

La Temco Europe è proprietaria di un immobile sito a Bruxelles nel quale ha fatto realizzare nel 1993 e nel 1994 lavori di ristrutturazione. L'IVA fatturata su questi lavori è stata dedotta dalla Temco.

Nel 1994, la Temco Europe ha concluso tre accordi con tre società (la SA Temco Energy Management Company, la SA Publi-round e la SA Petrus) che dipendono, insieme ad essa, da una direzione centrale comune. Con questi accordi, la Temco Europe autorizza le società ad esercitare le loro attività nel suo immobile, contro il corrispettivo di un canone determinato per metro quadrato e pagabile annualmente. Gli accordi sono conclusi per la durata dell'attività delle società, ma consentono alla Temco Europe di richiedere in ogni momento e senza preavviso la liberazione dello spazio concesso.

L'amministrazione dell'IVA ha concluso che gli accordi costituivano in realtà locazioni di beni immobili esentate dall'IVA ed ha chiesto il pagamento degli importi dovuti per l'IVA indebitamente dedotta sui lavori di ristrutturazione effettuati.

---

<sup>1</sup> Sesta direttiva del Consiglio 17 maggio, 77/388/CEE, in materia di armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri relative alle imposte sulla cifra d'affari - Sistema comune d'imposta sul valore aggiunto: base imponibile uniforme.

In seguito al rifiuto della Temco Europe di pagare i detti importi, l'amministrazione ha emesso nei suoi confronti un'ingiunzione, che il Tribunal de première instance di Bruxelles ha annullato. Lo Stato belga ha impugnato la sentenza dinanzi alla Cour d'appel di Bruxelles che ha sottoposto alla Corte di giustizia delle Comunità europee una questione pregiudiziale intesa ad accertare la portata della nozione di "locazione di beni immobili" ai sensi della sesta direttiva IVA.

Innanzitutto, la Corte di giustizia fa presente che la **nozione di locazione di beni immobili** costituisce **una nozione autonoma di diritto comunitario**. Essa deve essere **interpretata in senso stretto** poiché configura una deroga al principio generale secondo cui l'IVA viene riscossa per ogni prestazione di servizi a titolo oneroso, ma non deve tuttavia essere interpretata in modo da privare l'esenzione dall'IVA dei suoi effetti.

La Corte richiama poi la definizione della nozione di locazione di beni immobili, quale risulta dalla sua giurisprudenza precedente: un locatore conferisce ad un conduttore, per una durata convenuta e dietro corrispettivo, il diritto di occupare un immobile come se ne fosse il proprietario e di escludere qualsiasi altra persona da tale diritto.

La Corte precisa poi la portata di ciascuno degli elementi di questa definizione:

– la **durata** della locazione non costituisce l'elemento determinante che consente di qualificare un contratto come locazione di beni immobili. Non è quindi indispensabile che questa sia fissata all'atto della conclusione del contratto poiché può essere modificata dalle parti in corso di esecuzione.

– il **corrispettivo** strettamente collegato alla durata di occupazione del bene riflette al meglio il carattere passivo dell'operazione di locazione, ma che non si possono escludere corrispettivi che prendono in considerazione altri elementi, in particolare quando questi ultimi hanno un carattere manifestamente accessorio o non remunerano una prestazione diversa dalla semplice messa a disposizione del bene.

– il **diritto di occupare l'immobile a titolo esclusivo**, può essere limitato contrattualmente. Pertanto il locatore può riservarsi il diritto di visitare regolarmente l'immobile locato e il contratto può riguardare talune parti dell'immobile che devono essere utilizzate in comune con altri occupanti.

La Corte conclude quindi che costituiscono operazioni di "**locazione di beni immobile**" le operazioni con cui **una società concede a società ad essa collegata un diritto precario di occupazione dietro pagamento** di un'indennità fissata principalmente in funzione della superficie occupata, allorché questi contratti, così come vengono eseguiti, hanno essenzialmente per oggetto **la messa a disposizione passiva di locali**, contro un **corrispettivo collegato al trascorrere del tempo** e non una prestazione di servizi che possa ricevere una diversa qualificazione.

Spetta al giudice del rinvio verificare se gli accordi di cui trattasi rientrano in questa definizione.

*Documento non ufficiale ad uso degli organi d'informazione, che non impegna  
la Corte di giustizia*

*Lingue disponibili: FR, EN, IT e GR*

*Il testo integrale della sentenza si trova alla pagina Internet della Corte  
<http://curia.eu.int/it/actu/communiqués/index.htm>*

*Può essere consultato a partire dalle ore 12 CET il giorno della pronuncia.*

*Per maggiori informazioni rivolgersi alla dott.ssa E. Cigna Angelidis  
tel. (00352) 4303 2582 fax (00352) 4303 2674*