

Risposta n. 175/2026

OGGETTO: Trattamento IVA dell'acquisto di servizi di colocation con private cage in data center sito in Italia. Articolo 7-quater, comma 1, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

La società Alfa, società di diritto (...) attiva nei servizi di *cloud computing*, *cloud hosting*, *data center*, sviluppo e supporto di *server* per imprese, dal (...) opera in Italia tramite una sede secondaria italiana (di seguito, "*Istante*"), la quale fornisce servizi di supporto al *cloud computing* e *cloud hosting* verso la società del gruppo (...).

L'*Istante* possiede diversi *server*, localizzati (in Italia), che usa per prestare i propri servizi; tuttavia, non ha propri dipendenti che operano in Italia, in quanto le attività che interessano i *server* localizzati sul territorio sono tutte gestite da remoto.

Nell'ambito dell'attività svolta in Italia, l'*Istante* riceve da Beta servizi di *colocation* e *cloud hosting support*, *"sulla base di un accordo quadro (...), stipulato tra il gruppo (di Alfa) ed il gruppo (di Beta), dell'Attachment (all'accordo quadro) (...), nonché sulla base di accordi più specifici e ordini di acquisto (...)"*.

In particolare, come riportato nell'istanza, *"il servizio di colocation è descritto (in uno degli allegati dell'accordo quadro) (...) ed include la messa a disposizione, in via esclusiva, di spazi presso il data center italiano di (Beta), nonché la facoltà di accedervi ed utilizzarli, oltre la fornitura di energia elettrica, il servizio di mantenimento della temperatura controllata, quello di interconnessione tra diversi data center del fornitore e quelli di prevenzione incendio e di vigilanza. (...) Nell'anno (...), (Alfa) Italia ha acquistato da (Beta) i servizi di colocation in parola con riferimento ad una "private cage" contenente (un certo numero di) armadi per l'alloggiamento dei server, che occupano circa (...) ciascuno. Si tratta di un'area privata e sicura all'interno del data center (Beta) di (città italiana); la "private cage" è infatti interclusa su quattro lati mediante rete a maglia ed è dotata di una porta di accesso con serratura (...); gli armadi contenuti all'interno sono a loro volta chiusi e dotati di serratura. La "private cage" è equipaggiata con un sistema per interconnessioni/cross-connect, nonché con le necessarie passerelle portacavi per collegare i macchinari"*.

Con riferimento ai servizi in esame, l'*Istante* ha ricevuto da Beta fatture con addebito di IVA e, avendo maturato un credito IVA derivante in larga parte dall'imposta applicata su tali fatture, intende chiederne il rimborso con la dichiarazione IVA relativa all'anno (...).

Tanto premesso, l'*Istante* chiede quale sia il corretto trattamento IVA dei servizi di *colocation* acquistati presso Beta e, in particolare, se gli stessi debbano essere qualificati, alternativamente, come:

a) locazione di immobile strumentale, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 (di seguito, "decreto IVA");

b) servizi relativi a beni immobili, ai sensi dell'articolo 7-*quater*, comma 1, lettera a), del decreto IVA;

c) servizi generici, ai sensi dell'articolo 7-*ter* del decreto IVA.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

In sintesi, l'*Istante* ritiene che i servizi di *colocation* ricevuti da Beta costituiscano una prestazione unica e complessa, la cui componente essenziale consiste nella messa a disposizione, in via esclusiva, di una porzione specifica e identificabile di immobile rappresentata dalla *private cage* situata nel *data center* di Beta.

Secondo l'*Istante*, le ulteriori componenti del servizio - quali la fornitura di energia elettrica, il mantenimento della temperatura controllata, i servizi di interconnessione, prevenzione incendi e vigilanza - avrebbero natura accessoria, in quanto funzionali alla fruizione della *private cage* per l'installazione, la conservazione e il funzionamento dei *server*.

Pertanto, a parere dell'*Istante*, i servizi in esame dovrebbero essere qualificati come servizi relativi a beni immobili, ai sensi dell'articolo 7-*quater*, comma 1, lettera

a), del decreto IVA, in combinato disposto con l'articolo 31-*bis* del Regolamento di esecuzione UE n. 282/2011.

L'*Istante* esclude, invece, che la prestazione possa essere qualificata come locazione immobiliare esente ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8), del decreto IVA, in quanto l'oggetto economico del rapporto non si esaurisce in un mero godimento passivo dell'immobile, ma comprende anche ulteriori prestazioni tecniche funzionali a rendere l'ambiente idoneo all'alloggiamento e al funzionamento dei *server*.

L'*Istante* ritiene altresì che i servizi di *colocation* in parola non possano ricadere nella disciplina residuale dei servizi generici di cui all'articolo 7-*ter* del decreto IVA.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si rappresenta che il presente parere è reso sulla base dei fatti e degli elementi contrattuali rappresentati e della documentazione fornita dall'*Istante*, qui assunti acriticamente nel presupposto della loro veridicità e completezza. Resta, pertanto, impregiudicato ogni potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria sulle suddette informazioni e su qualunque altro fatto e/o circostanza non rappresentati dall'*Istante* e riscontrabili nell'eventuale sede di accertamento.

Ciò premesso, occorre anzitutto richiamare il quadro normativo e giurisprudenziale rilevante.

Nell'ambito della disciplina unionale, ai sensi dell'articolo 47 della direttiva 2006/112/CE del Consiglio del 28 novembre 2006 (di seguito anche "direttiva IVA"), «*il luogo delle prestazioni di servizi relativi a un bene immobile, incluse le prestazioni di periti, di agenti immobiliari, la fornitura di alloggio nel settore alberghiero o in settori*

con funzione analoga, quali i campi di vacanza o i terreni attrezzati per il campeggio, la concessione di diritti di utilizzazione di un bene immobile e le prestazioni tendenti a preparare o a coordinare l'esecuzione di lavori edili come, ad esempio, le prestazioni fornite dagli architetti e dagli uffici di sorveglianza, è il luogo in cui è situato il bene».

L'articolo 31-bis, paragrafo 1, del Regolamento di esecuzione UE n. 282/2011 stabilisce, inoltre, che i servizi relativi a beni immobili di cui all'articolo 47 della direttiva IVA comprendono *«soltanto i servizi che presentano nesso sufficientemente diretto con tali beni. Si considera che presentino nesso sufficientemente diretto con 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».

Con riferimento alle prestazioni complesse, le Note esplicative della Commissione europea al Regolamento UE n. 1042/2013, al paragrafo 1.8, chiariscono che *"laddove una prestazione complessa comprenda servizi relativi a beni immobili ma anche altri beni o servizi (vale a dire, se si tratta di una prestazione raggruppata comprendente svariati elementi), occorre verificare se l'elemento predominante della prestazione sia il servizio relativo al bene immobile e se tale servizio presenti un nesso sufficientemente diretto con quel bene immobile (...)"*.

Analoga impostazione è stata seguita nella risposta a istanza di interpello n. 77/E del 22 novembre 2018, nella quale, in presenza della messa a disposizione di un compendio immobiliare unitamente a servizi correlati, l'Agenzia ha valorizzato

la centralità della "messa a disposizione dei luoghi" e ha ricondotto la prestazione all'articolo 7-*quater* del decreto IVA, considerando i servizi ulteriori accessori alla prestazione principale (*i.e.* prestazione di servizi relativa a beni immobili).

Ai fini che qui interessano, è utile richiamare l'orientamento espresso dalla Corte di Giustizia dell'Unione europea nella sentenza del 2 luglio 2020, causa C-215/19, *A Oy*, in base al quale *"l'articolo 47 della direttiva IVA e l'articolo 31 bis del regolamento di esecuzione devono essere interpretati nel senso che servizi di alloggio in un data center nell'ambito dei quali il prestatore di tali servizi mette a disposizione dei propri clienti armadi per apparecchiature, affinché vi installino i loro server, e fornisce loro beni e servizi accessori, quali l'energia elettrica e diversi servizi destinati a garantire l'utilizzo di tali server in condizioni ottimali, non costituiscono servizi relativi a beni immobili, ai sensi di tali disposizioni, qualora i clienti non godano di un diritto di uso esclusivo della parte dell'immobile in cui sono installati gli armadi per apparecchiature, circostanza che spetta al giudice del rinvio verificare"*.

Nella sopramenzionata sentenza *A Oy*, inoltre, la Corte di Giustizia dell'Unione europea ha escluso la qualificazione dell'operazione come locazione immobiliare esente nelle ipotesi in cui il prestatore non si limita alla messa a disposizione passiva di una superficie o postazione ma fornisce anche beni e servizi accessori destinati a garantire l'utilizzo dei *server* in condizioni ottimali.

Nell'ordinamento interno, ai fini della verifica del presupposto territoriale, assumono rilievo le disposizioni di cui agli articoli 7 e seguenti del decreto IVA. In particolare, l'articolo 7, comma 1, lettera *d*), del decreto IVA definisce il *"soggetto passivo stabilito nel territorio dello Stato"* come il soggetto passivo domiciliato nel

territorio dello Stato o ivi residente che non abbia stabilito il domicilio all'estero, ovvero come la stabile organizzazione nel territorio dello Stato di un soggetto domiciliato e residente all'estero, limitatamente alle operazioni da essa rese o ricevute.

L'articolo 7-ter del decreto IVA reca la regola generale di territorialità delle prestazioni di servizi. In base a tale disposizione, le prestazioni di servizi si considerano effettuate nel territorio dello Stato quando sono rese a soggetti passivi stabiliti nel territorio dello Stato ovvero quando sono rese a committenti non soggetti passivi da soggetti passivi stabiliti nel territorio dello Stato. Nei rapporti tra soggetti passivi, pertanto, il criterio ordinario di collegamento territoriale è rappresentato dal luogo di stabilimento del committente.

Tale regola generale trova, tuttavia, specifiche deroghe nelle successive disposizioni del decreto IVA. Per quanto qui rileva, l'articolo 7-quater, comma 1, lettera a), del decreto IVA, in deroga alla regola generale di cui all'articolo 7-ter, comma 1, prevede che *«si considerano effettuate nel territorio dello Stato le prestazioni di servizi relativi a beni immobili, comprese le perizie, le prestazioni di agenzia, la fornitura di alloggio nel settore alberghiero o in settori con funzioni analoghe, 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»*.

Ne consegue che, in materia di territorialità IVA dei servizi relativi a beni immobili, non trova applicazione il criterio ordinario fondato sul luogo di stabilimento del committente, assumendo, invece, rilievo il luogo in cui è situato il bene immobile cui la prestazione si riferisce.

La riconducibilità di una prestazione nell'ambito dell'articolo 7-*quater*, comma 1, lettera *a*), del decreto IVA attiene, peraltro, al profilo della territorialità dell'operazione e non comporta, di per sé, l'applicazione di un determinato regime fiscale (imponibilità o esenzione). Il trattamento fiscale applicabile, ai fini IVA, invero, deve essere valutato autonomamente alla luce dell'articolo 10 del decreto IVA e, in particolare, per quanto qui rileva, del numero 8) del medesimo articolo, che disciplina il regime di esenzione IVA delle locazioni e degli affitti di beni immobili, salve le ipotesi di esclusione dall'esenzione e di opzione per l'imponibilità ivi previste.

Rileva, inoltre, l'articolo 12 del decreto IVA, secondo cui le cessioni e le prestazioni accessorie ad una cessione di beni o ad una prestazione di servizi non sono soggette autonomamente all'imposta nei rapporti tra le parti dell'operazione principale. In base a tale disposizione, ove la prestazione principale sia soggetta a IVA, i corrispettivi delle prestazioni accessorie imponibili concorrono a formarne la base imponibile, seguendo il trattamento IVA della prestazione principale.

Tanto premesso, nel caso di specie, occorre preliminarmente rilevare che, sulla base di quanto rappresentato dall'*Istante* e della documentazione prodotta, si evince che il servizio principale acquistato dall'*Istante* è costituito dalla locazione/messa a disposizione della *private cage*, mentre gli ulteriori servizi - quali energia elettrica, climatizzazione, interconnessioni, prevenzione incendi e vigilanza - risultano funzionali a consentire l'effettiva fruizione dell'area concessa in uso e, pertanto, assumono carattere ancillare rispetto alla prestazione principale.

La *private cage*, come descritta nell'istanza, è "*un'area privata e sicura all'interno del data center (Beta) di (città italiana); la "private cage" è infatti interclusa su*

quattro lati mediante rete a maglia ed è dotata di una porta di accesso con serratura". Rappresenta, quindi, una porzione specifica e identificabile del *data center* di Beta, attribuita in uso esclusivo all'*Istante*. Tale elemento fattuale consente di differenziare la fattispecie in esame da ipotesi in cui il committente disponga soltanto di armadi collocati in aree comuni del *data center*, senza un diritto di uso esclusivo su una parte specifica dell'immobile.

In tale contesto, l'area definita *private cage* coincide con il bene immobile quale elemento costitutivo, essenziale ed indispensabile per la prestazione dei servizi di *colocation* ed i servizi tecnici ulteriori appaiono funzionali a consentire l'utilizzo, in via esclusiva, dell'area per la destinazione pattuita.

Ne consegue che, ad avviso della scrivente, nella specifica fattispecie rappresentata, l'immobile - o, più precisamente, la porzione specifica del *data center* rappresentata dalla *private cage* - costituisce un elemento essenziale e indispensabile della prestazione, la quale presenta pertanto un nesso sufficientemente diretto con un bene immobile ai sensi dell'articolo 31-*bis* del Regolamento UE n. 282/2011.

Alla luce delle considerazioni che precedono, si ritiene che i servizi di *colocation* acquistati dall'*Istante* presso Beta siano qualificabili come servizi relativi a beni immobili, ai sensi dell'articolo 7-*quater*, comma 1, lettera *a*), del decreto IVA, con la conseguenza che la prestazione degli stessi è territorialmente rilevante in Italia.

Per quanto riguarda il regime IVA applicabile a detti servizi, si osserva che nel caso in esame, sebbene la messa a disposizione della *private cage* costituisca l'elemento principale della prestazione ai fini della qualificazione territoriale ai sensi dell'articolo 7-*quater* del decreto IVA, il servizio reso da Beta non si esaurisce in una

mera messa a disposizione passiva di uno spazio immobiliare, essendo accompagnato da una serie di prestazioni tecniche e operative funzionali all'utilizzo della *private cage* per l'alloggiamento e il funzionamento dei *server*. Pertanto, coerentemente con la giurisprudenza unionale richiamata, si ritiene che la prestazione in esame non sia riconducibile nell'ambito applicativo del regime di esenzione previsto, al ricorrere di determinate condizioni, per i fabbricati o porzioni di fabbricati dall'articolo 10, comma 1, n. 8), del decreto IVA e debba essere assoggettata ad IVA con applicazione dell'aliquota nella misura ordinaria.

**firma su delega del Direttore Centrale
atto di delega prot. R.I. 7107 del 13.05.2026**

**IL CAPO SETTORE
(firmato digitalmente)**