

I servizi di colocation con private cage in data center, in cui il committente gode dell'uso esclusivo di una porzione specifica dell'immobile, costituiscono servizi relativi a beni immobili ai sensi dell'art. 7-quater del decreto IVA e sono imponibili con aliquota ordinaria

Una società con sede secondaria in Italia, priva di dipendenti in loco, acquista da un fornitore italiano servizi di colocation consistenti nella messa a disposizione in uso esclusivo di una private cage all'interno di un data center situato in Italia, unitamente a servizi accessori di natura tecnica. L'Agenzia qualifica la prestazione come servizio relativo a bene immobile ai sensi dell'articolo 7-quater, comma 1, lettera a), del decreto IVA, territorialmente rilevante in Italia e imponibile con aliquota ordinaria, escludendo sia la natura di locazione immobiliare esente sia quella di servizio generico. Il documento richiama la risposta n. 77/E del 2018, di cui dichiara di seguire analoga impostazione. Nel corpus le pronunce di Cassazione che hanno richiamato l'articolo 31-bis del Regolamento UE n. 282/2011 riguardano la qualificazione immobiliare di impianti pubblicitari fissi, profilo diverso ma fondato sul medesimo criterio del nesso sufficientemente diretto con il bene immobile.

DOCUMENTO	Agenzia delle entrate, Direzione Centrale Normativa e Contenzioso · risposta a interpello 17 settembre 2026, n. 175
TEMA	Territorialità IVA dei servizi di colocation in data center · Qualificazione come servizi relativi a beni immobili · IVA
NORME	Art. 7-quater, co. 1, lett. a), d.P.R. n. 633/1972 · Art. 7-ter, co. 1, d.P.R. n. 633/1972 · Art. 10, co. 1, n. 8), d.P.R. n. 633/1972 · Art. 12, d.P.R. n. 633/1972 · Art. 47, direttiva 2006/112/CE · Art. 31-bis, Regolamento UE n. 282/2011

1. MASSIMA

I servizi di colocation con private cage in data center, nei quali il fornitore mette a disposizione del committente, in uso esclusivo, una porzione specifica e identificabile dell'immobile (area recintata su quattro lati, con porta e serratura), unitamente a servizi accessori di natura tecnica e operativa (energia elettrica, climatizzazione, interconnessioni, prevenzione incendi, vigilanza), costituiscono servizi relativi a beni immobili ai sensi dell'articolo 7-quater, comma 1, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, in quanto la porzione immobiliare attribuita in uso esclusivo è elemento essenziale e indispensabile della prestazione, che presenta un nesso sufficientemente diretto con il bene immobile ai sensi dell'articolo 31-bis del Regolamento di esecuzione UE n. 282/2011. La prestazione non rientra nell'esenzione di cui all'articolo 10, comma 1, n. 8), del decreto IVA, poiché il fornitore non si limita alla messa a disposizione passiva dello spazio ma eroga contestualmente prestazioni tecniche e operative, ed è pertanto imponibile con aliquota ordinaria.

L'elemento dirimente della qualificazione è la sussistenza dell'uso esclusivo di una porzione specifica del data center: tale circostanza differenzia la fattispecie dalle ipotesi in cui il committente disponga soltanto di armadi collocati in aree comuni, senza un diritto di uso esclusivo su una parte identificabile dell'immobile.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Il documento interpreta l'articolo 7-quater, comma 1, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, che individua il luogo di imposizione dei servizi relativi a beni immobili nel luogo di situazione del bene, in deroga alla regola generale dell'articolo 7-ter, comma 1, del medesimo decreto, fondata sul luogo di stabilimento del committente. Sono inoltre richiamati l'articolo 10, comma 1, n. 8), del decreto IVA, che disciplina l'esenzione per le locazioni e gli affitti di beni immobili, l'articolo 12, che regola il trattamento delle prestazioni accessorie, l'articolo 47 della direttiva 2006/112/CE e l'articolo 31-bis, paragrafo 1, del Regolamento di esecuzione UE n. 282/2011, che definisce il requisito del nesso sufficientemente diretto con il bene immobile. Il documento richiama altresì la sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione europea del 2 luglio 2020, causa C-215/19, A Oy, e le Note esplicative della Commissione europea al Regolamento UE n. 1042/2013.

3. IL QUESITO E IL CHIARIMENTO

L'istante è la sede secondaria italiana di una società estera attiva nei servizi di cloud computing, priva di dipendenti in loco, che gestisce da remoto i propri server localizzati in Italia. Nell'ambito della propria attività, acquista da un fornitore servizi di colocation riferiti a una private cage, ossia un'area privata e sicura all'interno di un data center, interclusa su quattro lati mediante rete a maglia e dotata di porta con serratura, contenente armadi per l'alloggiamento dei server a loro volta chiusi e dotati di serratura. Il servizio comprende, oltre alla messa a disposizione in uso esclusivo di tale area, la fornitura di energia elettrica, il mantenimento della temperatura controllata, i servizi di interconnessione, la prevenzione incendi e la vigilanza. L'istante ha ricevuto 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; chiede pertanto se i servizi acquistati debbano qualificarsi come locazione di immobile strumentale esente, come servizi relativi a beni immobili o come servizi generici.

L'Agenzia muove dal quadro normativo e giurisprudenziale unionale. L'articolo 47 della direttiva IVA localizza i servizi relativi a beni immobili nel luogo di situazione del bene; l'articolo 31-bis del Regolamento UE n. 282/2011 limita tale categoria ai servizi che presentano un nesso sufficientemente diretto con il bene, il quale sia elemento costitutivo, essenziale e indispensabile della prestazione. Le Note esplicative della Commissione al Regolamento UE n. 1042/2013 precisano che, nelle prestazioni complesse, occorre verificare se l'elemento predominante sia il servizio relativo al bene immobile. L'Agenzia richiama inoltre la sentenza della Corte di Giustizia nella causa C-215/19, A Oy, nella quale la Corte ha affermato che i servizi di alloggiamento in data center non costituiscono servizi relativi a beni immobili qualora i clienti non godano di un diritto di uso esclusivo della parte dell'immobile in cui sono installati gli armadi per apparecchiature, e che la prestazione non è riconducibile alla locazione immobiliare esente quando il fornitore, oltre alla messa a disposizione passiva di una superficie o postazione, eroga beni e servizi accessori destinati a garantire l'utilizzo dei server in condizioni ottimali.

Applicando tali coordinate al caso concreto, l'Agenzia rileva che la private cage rappresenta una porzione specifica e identificabile del data center attribuita in uso esclusivo all'istante, il che differenzia la fattispecie dalle ipotesi di mera collocazione di armadi in aree comuni. La messa a disposizione dell'area costituisce l'elemento principale della prestazione; i servizi tecnici e operativi risultano funzionali a consentirne la fruizione e il documento li qualifica come aventi carattere ancillare. Ne consegue la qualificazione come servizio relativo a bene immobile ex articolo 7-quater, comma 1, lettera a), del decreto IVA, con rilevanza territoriale in Italia. Quanto al regime applicabile, poiché il fornitore non si limita alla messa a disposizione passiva dello spazio ma eroga contestualmente prestazioni tecniche e operative, la prestazione non rientra nell'esenzione di cui all'articolo 10, comma 1, n. 8), del decreto IVA ed è imponibile con aliquota ordinaria.

4. LA PRASSI PRECEDENTE

L'Agenzia dichiara di seguire «analoga impostazione» rispetto a quella adottata nella risposta a istanza di interpello n. 77/E del 22 novembre 2018. In quel documento, di fronte alla messa a disposizione di un compendio immobiliare unitamente a servizi correlati, l'Agenzia aveva valorizzato la centralità della messa a disposizione dei luoghi e aveva ricondotto la prestazione all'articolo 7-quater del decreto IVA, qualificando i servizi ulteriori come accessori alla prestazione principale ai sensi dell'articolo 12 del medesimo decreto. La risposta n. 175/2026 riproduce il medesimo schema qualificatorio, applicandolo alla specifica configurazione della private cage in data center: la messa a disposizione in uso esclusivo della porzione immobiliare è individuata come prestazione principale e i servizi tecnici sono qualificati come ancillari e funzionali alla sua fruizione. Si può osservare, come lettura della redazione, che l'articolo 12 del decreto IVA è richiamato nella risposta n. 175/2026 nel quadro normativo generale come fondamento della qualificazione di ancillarità delle prestazioni accessorie, qualificazione poi operata nel passaggio dedicato alla fattispecie concreta, pur senza che quella disposizione sia espressamente ripetuta in quel passaggio. Si può osservare, come lettura della redazione, che l'indirizzo della risposta n. 77/E del 2018 viene così applicato a un settore tecnologico che quel documento non contemplava espressamente.

5. LA PRASSI IN GIUDIZIO

La risposta n. 77/E del 2018 non risulta mai citata nelle pronunce del corpus. Per quanto riguarda le norme interpretate, il corpus non contiene pronunce sugli articoli 7-quater, comma 1, 7-ter, comma 1, 10, comma 1, 12 del decreto IVA, né sull'articolo 47 della direttiva 2006/112/CE. Pronunce di legittimità sono presenti, invece, con riguardo all'articolo 31-bis, paragrafo 1, del Regolamento di esecuzione UE n. 282/2011, disposizione centrale nel ragionamento della risposta in commento.

Cass. n. 22191/2026, Cass. n. 22190/2026 e Cass. n. 22189/2026, tutte depositate il 28 giugno 2026, hanno richiamato l'articolo 31-bis del Regolamento UE n. 282/2011, pur precisando che non era applicabile *ratione temporis* al periodo d'imposta in contestazione, e l'articolo 7-quater del decreto IVA, per stabilire se impianti pubblicitari installati all'interno di edifici aeroportuali dovessero qualificarsi come beni immobili ai fini della territorialità IVA delle relative prestazioni. In tutte e tre le pronunce la Corte ha confermato la qualificazione immobiliare, valorizzando la fissazione stabile al suolo degli impianti e l'impossibilità di rimozione senza alterarne la funzionalità, e ha ritenuto che le prestazioni relative a tali beni, se localizzati in Italia, fossero soggette a IVA. La Corte ha rilevato che i criteri forniti dal Regolamento risultavano coerenti con la giurisprudenza precedente. L'esito è stato in tutti i casi favorevole all'Ufficio.

Il profilo affrontato in quelle pronunce — la natura immobiliare di impianti pubblicitari fissi — è diverso da quello della risposta n. 175/2026, che riguarda la qualificazione come servizio relativo a bene immobile della messa a disposizione in uso esclusivo di una porzione di data center. Il criterio normativo di riferimento è tuttavia il medesimo: il nesso sufficientemente diretto tra la prestazione e il bene immobile di cui all'articolo 31-bis del Regolamento UE n. 282/2011. Dal confronto emerge, come lettura della redazione, che la giurisprudenza di legittimità ha confermato la centralità di quel criterio per la qualificazione immobiliare delle prestazioni, sia pure con riferimento a fattispecie materialmente distinte, e che la linea interpretativa seguita dall'Agenzia nella risposta in commento risulta, limitatamente al riconoscimento della centralità del criterio del nesso sufficientemente diretto, coerente con l'orientamento espresso dalla Cassazione.

Pubblicato il 18 settembre 2026 · Redazione MassimarIA

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.