L'IVA sul costo degli ormeggi

Continua l'indagine di Matteo Italo Ratti sulle componenti del prezzo di un posto barca in un marina privato, questa volta ci parla dell'IVA

Matteo Italo Ratti è il direttore del Marina di Cala de' Medici e un esperto in materia di marina privati

Nelle precedenti rubriche abbiamo cercato di comprendere in quale misura influiscono sul costo del posto barca le diverse spese di un marina.

Affronteremo ora il sesto tema che grava sul costo degli ormeggi: l'IVA o IVA indeducibile, imposta che grava su tutti i costi che un'infrastruttura portuale sostiene per la gestione di un porto.

Dobbiamo preliminarmente suddividere i rapporti tra utente e concessionario dell'infrastruttura in due macro categorie:

- Ormeggi concessi in locazione dal concessionario, anche a lungo termine;
- Ormeggi posseduti attraverso la partecipazione della società concessionaria.

La risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 1/E del 19 gennaio 2010, chiarisce che un concessionario di un'area demaniale marittima che mette a disposizione degli ormeggi, dietro versamento di un corrispettivo, costituisce in base ai principi generali dell'IVA un'operazione effettuata nell'ambito dell'attività commerciale. Questa risoluzione chiarisce che nella fattispecie di un ormeggio concesso in locazione a breve termine (esempio accosti al transito), ma anche a lungo termine, come i contratti di "long rent" adottati da alcuni porti e marina, il corrispettivo pattuito per la locazione dello specchio acqueo è soggetto all'imposta sul valore aggiunto nella misura ordinaria.Otteniamo, quindi, che il corrispettivo versato da un utente privato che non agisce nell'esercizio d'impresa diventa totalmente "costo".Diversa applicazione è attuata nella fatturazione ai "Soci" di società concessionarie d'infrastrutture portuali, le quali sostengono direttamente i costi di gestione quali: imposte, risorse umane, manutenzioni ordinarie e straordinarie, etc., e su base annuale suddividono i costi ai Soci mediante una tabella millesimale di ripartizione regolamentata. Solitamente gli stessi sono tenuti al regolare pagamento delle spese nel contratto di servizi, correlato alla partecipazione societaria, o direttamente nello statuto della Società. Queste particolari società si chiamano solitamente: Società di godimento senza capitale di rischio. In questo caso il "Socio utente" corrisponde delle quote il cui imponibile non è soggetto a IVA in base all'articolo 4° FC, Comma 5° del DPR 633/72.Invero è che a fronte dell'applicazione dell'articolo sopra citato, su tutti i costi sostenuti dalla Società per la gestione portuale sono soggetti a un "pro-rata IVA" indeducibile a monte. Quindi nella suddivisione dei costi tra i Soci utenti del porto sono sommate anche le componenti del pro-rata indeducibile sostenuto dalla società, elevando indirettamente il costo delle spese corrisposte dal Socio utente.Abbiamo individuato che il canone demaniale incideva sul singolo ormeggio in una forbice compresa tra 150 e 900 € annui. A questo importo va aggiunta l'IMU, che se correttamente applicata alle sole strutture immobiliari del porto e non allo specchio acqueo inciderebbe per circa 200 €. Con l'erronea applicazione della valorizzazione anche allo specchio acqueo l'imposta può raggiungere e superare gli 850 € per ogni singolo posto barca. Aggiungendo la TARI come attualmente applicata, i costi incrementano da un minimo di 200 € ad ulteriori 400 €. Al canone va aggiunta l'addizionale regionale che pesa tra i 20 e i 240 € annui. Non da ultima dobbiamo aggiungere ora la TASI, che come indicato potrebbe incidere tra i 36 e i 360 €. A questi importi va aggiunta IVA che può variare a seconda delle tipologie di rapporto come sopra meglio indicato. Calcolando un valore medio, essa incide sul costo del posto barca tra i 200 e i 600 € all'anno. Abbiamo in questo modo dimostrato che tra Canone Demaniale, IMU, TARI, TASI e Addizionale Regionale e infine l'IVA, l'incidenza dei costi varia dagli 806 ai 3.380 € annui a posto barca. Ma i costi di gestione?