



## News per i Clienti dello studio

**Ai gentili clienti**  
**Loro sedi**

### **Gli annunci immobiliari, anche se esposti sulla vetrina dell'agenzia, scontano l'imposta sulla pubblicità**

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarla che, con la recente ordinanza del 16.10.2014 n. 21966, **la Corte di Cassazione ha deciso che i cartelli esposti nelle vetrine delle agenzie immobiliari**, contenenti l'immagine fotografica o la scheda descrittiva degli immobili **devono essere considerati mezzi pubblicitari e devono essere assoggettati all'imposta di pubblicità** di cui all'art. 1 e ss. del DLgs. 15.11.93 n. 507. Più precisamente, scontano l'imposta di cui trattasi, i **cartelli raffiguranti le case in vendita o in locazione**, con le relative descrizioni e contenenti il logo dell'agenzia: **tali cartelli**, infatti, **promuovendo la vendita o la locazione degli immobili raffigurati, pubblicizzano l'offerta di servizi dell'agenzia che di tali immobili gestisce la mediazione**. Peraltro, sempre secondo i Giudici della Suprema Corte, **l'agenzia immobiliare gode dell'effetto promozionale generato dai cartelli affissi sulle proprie vetrine**, indipendentemente dal fatto che sugli stessi vi siano il logo e i recapiti dell'agenzia stessa. Riassumendo, quindi, **i cartelli degli immobili in affitto o in vendita esposti sulle vetrine delle Agenzia Immobiliari: i) non possono essere considerati avvisi al pubblico, ma devono essere considerati alla stregua di messaggi pubblicitari; ii) scontano l'imposta sulla pubblicità, con la possibilità però di applicare l'esenzione di cui alla lett. a) del citato art. 17 in virtù del quale sono esenti dall'imposta sulla pubblicità: "i mezzi pubblicitari, ad eccezione delle insegne, esposti nelle vetrine e sulle porte di ingresso dei locali medesimi purché siano attinenti all'attività in essi esercitata e non superino, nel loro insieme, la superficie complessiva di mezzo metro quadrato per ciascuna vetrina o ingresso".**

## **Premessa**

---

Come noto, la pubblicità esterna è soggetta ad una imposta, il cui presupposto impositivo è costituito, a norma dell'art. 5 del D.Lgs. n. 507/1993 dalla *"diffusione di messaggi pubblicitari effettuati attraverso forme di comunicazione visive o acustiche, diverse da quelle assoggettate al diritto sulle pubbliche affissioni, in luoghi pubblici o aperti al pubblico o che sia da tali luoghi percepibile"*

### **OSSERVA**

Ai fini dell'imposizione **si considerano rilevanti i messaggi diffusi nell'esercizio di una attività economica** allo scopo di promuovere la domanda di beni o servizi, ovvero **finalizzati a migliorare l'immagine del soggetto pubblicizzato.**

**Risulta essere soggetto passivo** e, in quanto tale, tenuto al pagamento in via principale della suddetta imposta, **colui che dispone a qualsiasi titolo del mezzo attraverso il quale il messaggio pubblicitario viene diffuso.** Mentre risulta essere solidalmente obbligato al pagamento dell'imposta **colui che produce o vende la merce o fornisce i servizi oggetto della pubblicità.**

**L'imposta sulla pubblicità** si determina **in base alla superficie della minima figura piana geometrica in cui è circoscritto il mezzo pubblicitario** indipendentemente dal numero dei messaggi in esso contenuti, **tenuto conto che:**

- le **superfici inferiori ad un metro quadrato si arrotondano per eccesso al metro quadrato** e le frazioni di esso, oltre il primo, a mezzo metro quadrato;
- non si fa luogo ad applicazione di imposta **per superfici inferiori a trecento centimetri quadrati.**
- per i mezzi pubblicitari polifacciali **l'imposta è calcolata in base alla superficie complessiva adibita alla pubblicità.**
- per i mezzi pubblicitari aventi dimensioni volumetriche **l'imposta è calcolata in base alla superficie complessiva risultante dallo sviluppo del minimo solido geometrico** in cui può essere circoscritto il mezzo stesso.
- i **festoni di bandierine e simili** nonché i mezzi di identico contenuto, ovvero riferibili al medesimo soggetto passivo, **collocati in connessione tra loro si considerano**, agli effetti del calcolo della superficie imponibile, **come un unico mezzo pubblicitario.**

Per **la pubblicità effettuata mediante insegne, cartelli, locandine, targhe, stendardi o qualsiasi altro** mezzo (esclusa la Pubblicità effettuata con veicoli o effettuata con pannelli luminosi e proiezioni), la **tariffa dell'imposta per ogni metro quadrato di superficie e per anno solare è la seguente:**

Classe	Densità di popolazione	Importo
<b>Classe I</b>	Comuni con oltre 500.000 abitanti	Euro 19,63 (lire 38.000)
<b>Classe II:</b>	Comuni da oltre 100.000 fino a 500.000 abitanti	Euro 17,56 (lire 34.000)
<b>Classe III</b>	Comuni da oltre 30.000 fino a 100.000 abitanti	Euro 15,49 (lire 30.000)
<b>Classe IV</b>	Comuni da oltre 10.000 a 30.000 abitanti	Euro 13,43 (lire 26.000)
<b>Classe V:</b>	Comuni fino a 10.000 abitanti	Euro 11,36 (lire 22.000)

### L'imposta sulla pubblicità ed i cartelli esposti dalle Agenzie Immobiliari

In tale contesto impositivo **si inserisce la recente ordinanza della suprema Corte di Cassazione** (ordinanza del 16.10.2014 n. 21966) che interviene regolamentando una prassi diffusa dalle Agenzie Immobiliari, ovvero **quella di esporre nelle proprie vetrine i cartelli riportanti la descrizione**, con o senza immagini, **degli immobili in vendita / affitto "gestiti" dalla medesima agenzia.**

Brevemente, si precisa che **la vicenda** disciplinata nel contesto della suddetta ordinanza **trae origine a seguito dell'avviso di accertamento** emesso dal Comune di Verona nei confronti di un'agenzia immobiliare per **l'omesso versamento dell'imposta sulla pubblicità per i cartelli esposti in vetrina**, raffiguranti gli immobili in vendita e/o locazione con le relative descrizioni.

**Sia in primo** (Commissione Tributaria Provinciale) **che in secondo grado** (Commissione Tributaria Regionale), i **giudici accoglievano le doglianze del contribuente** (agenzia immobiliare), affermando **che detti cartelli non potessero essere assoggettabili ad imposta poiché** *"la vetrina ... deve considerarsi alla stregua dello scaffale di un qualsiasi esercizio commerciale, avente lo scopo di contenere i prodotti trattati e la loro mera descrizione ..."*.

Ricorre in Cassazione l'Amministrazione del Comune di Verona con un unico motivo concernente violazione di legge, in particolare dell'art. 5 DLgs. 507/93, nella quale **la Commissione Regionale sarebbe incorsa escludendo la soggezione ad imposta dei cartelli in questione, equiparandoli alla esposizione di un prodotto in vetrina.**

#### **OSSERVA**

Ad avviso del ricorrente, *"i cartelli pubblicitari "de quibus" sono idonei a far conoscere a tutti i passanti, che vedono e/o leggono i cartelli pubblicitari, l'attività ed il prodotto dell'agenzia che si concretizza nel mettere in contatto le persone che cercano un immobile con quelle che lo vendono*

o lo pongono in locazione".

Con l'**ordinanza 16.10.2014, n. 21966/14**, accogliendo integralmente le motivazioni dell'Amministrazione Comunale, i Giudici della Corte di Cassazione hanno ritenuto che:

- l'**equiparazione** (operata dal giudice di merito) **tra l'esposizione nella vetrina dei locali di un'agenzia immobiliare** di cartelli contenenti fotografie e descrizioni degli immobili in vendita o in locazione e **l'esposizione di merce nei locali di un negozio di commercio al dettaglio**, *"ancorché suggestiva, è in realtà fuorviante e non può essere condivisa, perché nel caso del dettagliante ciò che viene esposto è il bene offerto in vendita, mentre nel caso in esame ciò che viene esposto non è il bene offerto in vendita, ma una descrizione di tale bene"*;
- l'esposizione di un cartello contenente la descrizione di un immobile offerto in vendita o in locazione ha lo scopo di promuoverne la domanda (e, quindi, di promuovere la domanda del servizio di intermediazione necessario per pervenire alla conclusione dell'affare).

#### **OSSERVA**

Conseguentemente, secondo la Cassazione, **l'esposizione dei cartelli in esame nella vetrina di un'agenzia immobiliare "integra il presupposto impositivo dell'imposta di pubblicità, perché assolve la funzione di pubblicizzare (anche senza l'adozione di modalità di rappresentazione di carattere reclamistico) tali immobili, ossia di promuovere la vendita o la locazione e, quindi e contestualmente, di promuovere l'accesso del pubblico ai servizi di mediazione offerti dall'agenzia."**

Nell'ordinanza in esame è altresì **specificato che quanto sopra:**

- trova applicazione a **prescindere dal fatto che i cartelli contenenti la descrizione** (con o senza immagini) degli immobili in vendita / locazione riportino o meno il logo e/o i recapiti dell'agenzia;
- **esclude la possibilità di classificare i cartelli esposti in vetrina quali "avvisi al pubblico"**.

#### **OSSERVA**

In merito viene precisato che **devono essere ricompresi tra gli "avvisi al pubblico" soltanto i messaggi esclusivamente informativi relativi all'attività esercitata**, quali ad esempio, l'orario di apertura, la presenza di un parcheggio riservato, le possibili modalità di pagamento e il prezzo della merce esposta. In generale, quindi, **gli "avvisi al pubblico" vanno intesi come informazioni utili per fruire agevolmente dell'attività esercitata nei locali.**

---

## **Esenzione applicabile**

---

La classificazione dei cartelli delle Agenzie Immobiliari nel novero dei "messaggi pubblicitari" rende direttamente applicabile la disposizione recata nel contesto dell'art. 17, D.Lgs. n. 507/93, che **disciplina le possibili ipotesi di esenzione dall'imposta sulla pubblicità.**

### **Art. 17 - Esenzioni dall'imposta DLgs. 15.11.1993 n. 507**

- a) *la pubblicità realizzata all'interno dei locali adibiti alla vendita di beni o alla prestazione di servizi quando si riferisca all'attività negli stessi esercitata, nonchè i mezzi pubblicitari, ad eccezione delle insegne, esposti nelle vetrine o sulle porte di ingresso dei locali medesimi purchè siano attinenti all'attività in essi esercitata e non superino, nel loro insieme, la superficie complessiva di mezzo metro quadrato per ciascuna vetrina o ingresso***
- b) gli avvisi al pubblico esposti nelle vetrine e sulle porte di ingresso dei locali, o in mancanza nelle immediate adiacenze del punto di vendita, relativi all'attività svolta, nonchè quelli riguardanti la localizzazione e l'utilizzazione dei servizi di pubblica utilità, che non superino la superficie di mezzo metro quadrato e quelli riguardanti la locazione o la compravendita degli immobili sui quali sono affissi, di superficie non superiore ad un quarto di metro quadrato*
- c) la pubblicità comunque effettuata all'interno, sulle facciate esterne o sulle recinzioni dei locali di pubblico spettacolo qualora si riferisca alle rappresentazioni in programmazione;*
- d) la pubblicità, escluse le insegne, relativa ai giornali ed alle pubblicazioni periodiche, se esposta sulle sole facciate esterne delle edicole o nelle vetrine o sulle porte di ingresso dei negozi ove si effettua la vendita*
- e) la pubblicità esposta all'interno delle stazioni dei servizi di trasporto pubblico di ogni genere inerente l'attività esercitata dall'impresa di trasporto, nonchè le tabelle esposte all'esterno delle stazioni stesse o lungo l'itinerario di viaggio, per la parte in cui contengano informazioni relative alle modalità di effettuazione del servizio;*
- f) la pubblicità esposta all'interno delle vetture ferroviarie, degli aerei e delle navi, ad eccezione dei battelli*
- g) pubblicità comunque effettuata in via esclusiva dallo Stato e dagli enti pubblici territoriali*
- h) le insegne, le targhe e simili apposte per l'individuazione delle sedi di comitati, associazioni, fondazioni ed ogni altro ente che non persegua scopo di lucro*
- i) le insegne, le targhe e simili la cui esposizione sia obbligatoria per disposizione di legge o di regolamento sempre che le dimensioni del mezzo usato, qualora non espressamente stabilite, non superino il mezzo metro quadrato di superficie*
- j) la pubblicità effettuata mediante proiezioni all'interno delle sale cinematografiche in quanto e laddove percepibile esclusivamente dai possessori dei titoli d'ingresso*

In particolare, dunque, **l'ordinanza in esame precisa che**, in virtù della relativa natura, per i cartelli in esame:

- può trovare applicazione la lett. a) del citato art. 17 in base alla quale sono esenti: "*i mezzi pubblicitari, ad eccezione delle insegne, esposti nelle vetrine e sulle porte di ingresso dei locali medesimi purché siano attinenti all'attività in essi esercitata e **non superino, nel loro insieme, la superficie complessiva di mezzo metro quadrato per ciascuna vetrina o ingresso***";
- in nessun caso può essere applicabile, **l'esenzione prevista dalla lett. b) del citato art. 17, in quanto riservata:**
  - agli "**avvisi al pubblico**" che **non superano il mezzo metro quadrato**;
  - agli "**avvisi al pubblico**" riguardanti la locazione / compravendita degli immobili sui quali sono affissi, di **superficie non superiore ad un quarto di metro quadrato**.

#### **CARTELLI IMMOBILI in AFFITTO / VENDITA NELLA VETRINA dell'AGENZIA IMMOBILIARE**

Non possono essere considerati avvisi al pubblico

Devono essere considerati alla stregua di messaggi pubblicitari

Scontano l'imposta sulla pubblicità

Agli stessi è possibile applicare l'esenzione di cui alla lett. a) del citato art. 17 in virtù del quale alla sono esenti: "*i mezzi pubblicitari, ad eccezione delle insegne, esposti nelle vetrine e sulle porte di ingresso dei locali medesimi purché siano attinenti all'attività in essi esercitata e **non superino, nel loro insieme, la superficie complessiva di mezzo metro quadrato per ciascuna vetrina o ingresso***".

In ogni caso, va tenuto presente che **l'imposta non è, comunque, dovuta per le insegne di esercizio di attività commerciali e di produzione di beni o servizi che contraddistinguono la sede** ove si svolge l'attività cui si riferiscono, **di superficie complessiva fino a 5 metri quadrati**.

***Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.***

Cordiali saluti