

Commissione Tax & Legal, Approfondimenti, aprile 2018

A cura di Paolo Puri, Guido Lenzi e Luca Di Nunzio

(Puri Bracco Lenzi e Associati, Studio legale e tributario)

Fondi immobiliari e SICAF immobiliari: recenti novità sugli atti di apporto di immobili

1. Introduzione

Nel corso delle ultime settimane è balzata agli onori di cronaca una notizia di assoluto rilievo riguardante il regime fiscale delle imposte indirette (IVA e imposte di registro, ipotecaria e catastale) applicabile agli atti di apporto di immobili a fondi di investimento alternativi immobiliari (ma anche alle c.d. SICAF immobiliari, stante l'equiparazione ai fini fiscali con i predetti fondi prevista dall'art. 9, D.Lgs. 44/2014).

La Circolare di Assoprevidenza del 19 marzo 2018, n. 16, ha divulgato il contenuto dell'interpello n. 954-826/2015 reso dall'Agenzia delle Entrate con riguardo al caso di un apporto a un fondo immobiliare di immobili strumentali per natura da parte di un fondo di previdenza complementare privo di soggettività IVA istituito prima dell'entrata in vigore della L. 23 ottobre 1992, n. 421 (i c.d. fondi di previdenza complementare di "vecchia istituzione").

Più in dettaglio, la risposta dell'Agenzia delle Entrate all'interpello concerne:

- (i) la permanenza in vigore dell'art. 9, comma 1, D.L. 25 settembre 2001, n. 351 ("D.L. 351/2001")¹ a seguito della abrogazione delle "agevolazioni tributarie" prevista, a decorrere dal 1° gennaio 2014, dall'art. 10, comma 4, D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 ("D.Lgs. 23/2011"). L'art. 9, comma 1, D.L. 351/2001 prevede l'applicazione della imposta di registro in misura fissa (€ 200,00) agli atti relativi alla istituzione dei fondi medesimi (mediante il rinvio all'art. 7, Tabella allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 - "D.P.R. 131/1986"). Va precisato che questo tema riguarda tutti i soggetti che apportano immobili a fondi immobiliari (non soltanto i fondi di previdenza complementare);
- (ii) l'applicabilità della norma prevista dall'art. 8, comma 1-bis, D.L. 351/2001, ai soggetti privi di soggettività IVA. In particolare, l'art. 8, comma 1-bis, D.L. cit., prevede che gli apporti di una pluralità d'immobili prevalentemente locati sono considerati fuori campo IVA (cioè equiparati ai conferimenti d'azienda ex art. 2, comma 3, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633), e, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sono considerati soggetti all'applicazione delle imposte fisse (€ 200,00) come previsto dall'art. 4, comma 1, lett. a), n. 3), della Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. 131/1986 (alla stregua di conferimenti d'aziende);
- (iii) la permanenza in vigore dell'art. 20, comma 3, D.Lgs. 5 dicembre 2005, n. 252, a seguito della abrogazione delle "agevolazioni tributarie" prevista dall'art. 10, comma 4, D.Lgs. 23/2011, specificamente riferito ai "soli" fondi di previdenza complementare di "vecchia istituzione". A mente dell'art. 20, comma 3, D.Lgs. cit., le imposte di registro, ipotecaria e catastale ordinariamente applicabili agli atti traslativi di immobili (quali gli apporti ai fondi

¹ Conv. nella L. 23 novembre 2001, n. 410.

immobiliari) sono applicate nella misura fissa di € 51,64 qualora i fondi di previdenza richiamati intendano adeguarsi alle disposizioni previste dall'art. 6, comma 1, lett. d) del medesimo D.Lgs. 252/2005 (cioè, qualora i fondi di previdenza intendano detenere gli immobili in via "indiretta", mediante partecipazione in società o fondi immobiliari).

La rilevanza degli argomenti appena tratteggiati suggerisce qualche riflessione circa la condivisibilità (o meno) delle conclusioni raggiunte dall'Agenzia delle Entrate, anche in considerazione del fatto che, nell'esperienza del nostro Studio, è invalso un indirizzo giurisprudenziale di segno opposto.

2. L'apporto di immobili a fondi immobiliari nella fase istitutiva dei fondi stessi (art. 9, comma 1, D.L. 351/2001)

L'art. 9, comma 1, D.L. 351/2001, recita testualmente «*L'articolo 7 della tabella allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, [...], deve intendersi applicabile anche ai fondi d'investimento immobiliare [...]*». E l'art. 7 della Tabella allegata al D.P.R. 131/1986 prevede che non sussiste l'obbligo di registrazione con riguardo, fra l'altro, agli «*atti relativi alla istituzione di fondi comuni di investimento mobiliare autorizzati*».

Infine, l'art. 11 della Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. 131/1986, dispone che sono soggetti a imposta di registro fissa (€ 200,00), fra l'altro, gli «*atti pubblici e scritture private autenticate [...] aventi per oggetto gli atti previsti nella stessa tabella [ivi inclusi, appunto, gli atti istitutivi di fondi immobiliari come risulta dalla lettura combinata degli artt. 9, comma 1, D.L. 351/2001 e 7 della Tabella allegata al D.P.R. 131/1986, n.d.r.]*». Si deve notare che con la Circolare 8 agosto 2003, n. 47/E, par. 6, l'Agenzia delle Entrate aveva espressamente chiarito che «*Circa la portata della disposizione di cui all'articolo 7 della tabella, considerata l'ampia formulazione della norma, si ritiene che nella nozione di atti relativi alla istituzione o alla sottoscrizione di Fondi immobiliari rientrano anche quelli relativi alle sottoscrizioni effettuate mediante apporto di beni*».

Dal quadro normativo appena richiamato emerge che ove l'atto istitutivo di un fondo immobiliare venga registrato — come avviene nel caso di istituzione mediante apporto di immobili — tale registrazione è (*rectius*, sarebbe) soggetta a imposta di registro fissa (sono invece applicabili le ordinarie imposte ipotecaria e catastale).

Venendo ora al problema sollevato dalla norma che ha abrogato tutte le "esenzioni e le agevolazioni tributarie" dell'imposta di registro (l'art. 10, comma 4, D.Lgs. 23/2011), si ritiene che quest'ultima non valga per la disciplina dell'imposta di registro applicabile all'istituzione di fondi immobiliari mediante apporto.

Militano verso tale lettura due diverse argomentazioni.

La **prima**. L'art. 10, comma 4, D.Lgs. 23/2011, prevede che «*In relazione agli atti di cui ai commi 1 e 2 [del medesimo art. 10, n.d.r.] sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie*».

Ora, i commi 1 e 2 dell'art. 10 citato si riferiscono al caso di trasferimenti di immobili a titolo oneroso. Invero, gli atti istitutivi di fondi immobiliari (anche mediante apporto, come chiarito dalla Circolare 8 agosto 2003, n. 47/E, par. 6) non sono compresi tra gli atti indicati dai commi 1 e 2 dell'art. 10 D.Lgs. 23/2011, essendo invece disciplinati, come visto, dall'art. 7 della Tabella allegata al D.P.R. 131/1986.

La **seconda**. Come visto, l'art. 10, comma 4, D.Lgs. 23/2011 ha abrogato, con formulazione ampia, «*tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie*» in materia di imposta di registro, fatte alcune specifiche eccezioni (non rilevanti per quanto qui interessa).

Tuttavia, l'art. 9 del D.L. 351/2001 non ha natura agevolativa (né tantomeno prevede una “esenzione” dall'imposta di registro).

Invece, l'art. 9 D.L. 351/2001, attraverso il rinvio all'art. 7 della Tabella allegata al D.P.R. 131/1986, intende individuare il regime naturale (o sistematico) degli atti istitutivi dei fondi immobiliari. Pertanto, l'art. 9 richiamato non costituisce un'agevolazione per gli apporti ai fondi immobiliari.

Per tale via — si ritiene — la norma in parola non sembra essere stata abrogata. In qualche misura, la lettura qui suggerita è coerente con quanto affermato nella Circolare 21 febbraio 2014, n. 2/E, par. 9, laddove, con riguardo all'abrogazione delle agevolazioni di cui all'art. 10, comma 4, D.Lgs. 23/2011, l'Agenzia delle Entrate chiariva che «*Tale soppressione non opera in relazione ad alcune previsioni fiscali, che sono funzionali alla disciplina di particolari istituti, che hanno una applicazione ampia, la cui riferibilità ai trasferimenti immobiliari è solo eventuale e prescinde dalla loro natura onerosa o gratuita [enfasi nostra]*». Infatti, il trasferimento d'immobili che avviene nel contesto di un “più ampio” atto istitutivo di un fondo immobiliare è circostanza, per così dire, accidentale rispetto all'atto principale (che è, per l'appunto, l'atto istitutivo del fondo).

Siffatta argomentazione è stata recepita dalla giurisprudenza in un contenzioso che ha coinvolto il nostro Studio.

La Commissione Tributaria Provinciale di Roma, con sentenza pronunciata il 7 dicembre 2017, depositata il 18 gennaio 2018, n. 1699, ha rilevato che «*non vi sono [...] nella specie i presupposti per l'applicazione dell'art. 10 comma 4, D.Lgs. n. 23 del 2011, in quanto il regime di cui all'art. 9, comma 1, D.L. n. 351 del 2001 (e dunque il richiamo fatto dalla norma all'art. 7 del T.U.I.R.) non ha carattere agevolativo in favore dei fondi immobiliari, ma rappresenta invece il regime ordinario previsto per gli stessi, non rientrando quindi nella previsione del richiamato art. 10, che invece contempla testualmente tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie*».

3. L'apporto di una pluralità immobili prevalentemente locati: ambito soggettivo di applicazione (art. 8, comma 1-bis, D.L. 351/2001)

L'art. 8, comma 1-bis, D.L. 351/2001, assimila l'apporto, di una pluralità d'immobili prevalentemente locati a fondi immobiliari, ai conferimenti d'azienda, con il risultato di considerare l'operazione, per via di tale *fictio*, (i) fuori campo IVA e (ii) soggetta alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Si precisa che in relazione a tale norma non si pone un dubbio circa la sua permanenza in vigore a seguito del richiamato art. 10, D.lgs. 23/2011, posto che la Circolare 21 febbraio 2014, n. 2/E, par. 9.6, si era espressamente pronunciata in tal senso.

Tuttavia, secondo quanto espresso nell'interpello n. 954-826/2015 segnalato da Assoprevidenza, tale trattamento agevolato sarebbe applicabile soltanto agli apporti effettuati da parte di soggetti IVA, sul presupposto che la disposizione richiama le norme di tale imposta. Nello stesso senso si era espressa la Circolare 19 giugno 2006, n. 22/E, par. 2.2.1, laddove si affermava che «*la disposizione sopra descritta non si applica agli apporti effettuati dai soggetti “privati” essendo nella stessa richiamate espressamente le norme applicabili esclusivamente ai soggetti passivi IVA*».

L'interpretazione restrittiva di cui alla Circolare del 2006, poi ribadita nell'interpello del 2015, avrebbe avuto maggior pregio se confinata al periodo anteriore all'entrata in vigore dell'art. 32, D.L. 31 maggio 2010 n. 78², norma che ha di fatto eliminato il fenomeno dei c.d. "fondi familiari" (cioè quelli costituiti, in linea di principio, da "privati"). In tal modo, sarebbe coerente interpretare la norma sull'apporto di immobili prevalentemente locati nel senso di ritenerla applicabile solo per i soggetti IVA. Ma dopo la riforma del 2010, il *vulnus* rappresentato dai fondi familiari è venuto meno.

Peraltro, guardando alla formulazione letterale dell'art. 8, comma 1-*bis*, D.L. 351/2001, si rileva che la disposizione è divisa in due ambiti (da un lato l'IVA e, dall'altro lato, le imposte di registro, ipotecaria e catastale). Gli apporti in parola «*si considerano compresi, [primo ambito] agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, tra le operazioni [di conferimento d'azienda, ossia fuori campo IVA], nonché, [secondo ambito] agli effetti delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, fra gli atti [di conferimento d'azienda, soggetti a imposta fissa]*».

Sarebbe dunque sostenibile che il legislatore abbia voluto fare riferimento sia agli apporti da parte di soggetti IVA (primo e secondo ambito della norma) che agli apporti da parte di entità prive di soggettività IVA (secondo ambito).

La lettura qui suggerita appare sostenibile anche da un punto di vista sistematico, come si è già avuto modo di osservare in passato³. Infatti, l'art. 1, comma 138, Legge n. 296/2006 ha previsto il medesimo regime dei fondi immobiliari (e delle SICAF immobiliari) anche per l'apporto di immobili prevalentemente locati alle SIIQ sia da parte di soggetti IVA che da parte di "privati". E pertanto, mentre il conferimento effettuato da un soggetto IVA prevederebbe la medesima disciplina sia per i fondi che per le SIIQ, diverso sarebbe (senza sufficienti ragioni) il trattamento fiscale qualora l'apporto di immobili prevalentemente locati fosse posto in essere da soggetti privi di soggettività passiva ai fini IVA in fondi immobiliari. Allora, piuttosto che interpretare tale differenza nella disciplina tributaria dell'apporto come una precisa volontà del legislatore — di favorire le SIIQ rispetto ai fondi immobiliari — sembrerebbe più ragionevole intendere tale ultima disposizione come un ulteriore elemento a favore di un'interpretazione sistematica che, privilegiando una disciplina omogenea e priva di ingiustificate disparità di trattamento, ponesse anche i fondi immobiliari sul piano delle SIIQ consentendo quindi anche ai fondi l'applicazione del trattamento agevolativo (secondo il quale per gli apporti di immobili prevalentemente locati le imposte indirette sono applicate in misura fissa a prescindere dalla natura dell'apportante).

4. Gli atti traslativi di immobili da parte di fondi di previdenza complementare di "vecchia istituzione" (art. 20, comma 3, D.Lgs. 252/2005)

L'art. 20, comma 3, D.Lgs. 252/2005 prevede che «*Qualora le forme pensionistiche di cui al comma 1 intendano comunque adeguarsi alle disposizioni di cui all'articolo 6, comma 1, lettera d), le operazioni di conferimento non concorrono in alcun caso a formare il reddito imponibile del soggetto conferente e i relativi atti sono soggetti alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di euro 51,64 per ciascuna imposta*».

La norma appare avere valenza agevolativa, in quanto è volta a consentire (in maniera agile) ai fondi di previdenza complementare di "vecchia istituzione" la dismissione del proprio patrimonio immobiliare, mediante il trasferimento dei beni a società o fondi. Tale disciplina, dunque, si giustifica unicamente rispetto alla possibilità offerta dal Legislatore di "adeguare" i

² Conv. nella L. 30 luglio 2010, n. 122.

³ PURI, *Il regime tributario dei fondi immobiliari*, Studio del Notariato n. 2-2009/T, par. 4.2.2.

vecchi fondi di previdenza alle nuove disposizioni circa il loro patrimonio a seguito della riforma recata dallo stesso D.Lgs. 252/2005 (il quale prevede, all'art. 6, comma 1, lett. d), che il fondo di previdenza può detenere partecipazioni in società immobiliari o fondi immobiliari).

Ne segue che appare difficilmente sostenibile, quantomeno *prima facie*, che l'art. 10, comma 4, D.Lgs. 23/2011 non abbia abrogato tale regime.