

Nuovi immobili nel fondo con imposta proporzionale

Il Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 21 GIUGNO 2021 | Angelo Busani

L'apporto di immobili a un fondo immobiliare è soggetto a imposta di registro proporzionale e, quindi, con aliquota del 9% da applicare al valore venale dei beni oggetto di conferimento. È questa la decisione della Ctr Lazio nella sentenza n. 2143/6/2021 del 23 aprile 2021 (presidente e relatore Pannullo). Il principio espresso dai giudici della Ctr, ovviamente, vale per gli apporti a fondo immobiliare diversi da: l'apporto di una «pluralità di immobili prevalentemente locati», operazione che, ai sensi dell'articolo 8, comma 1-bis dl 51/2001 è da considerazione come se fosse un conferimento di azienda (e, quindi, fuori campo Iva e con imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa); l'apporto imponibile a Iva o in esenzione da Iva ai sensi dell'articolo 10, comma 8-ter, Dpr 633/1972, il che abbatte l'imposta di registro alla misura fissa, per il principio di alternatività tra Iva e registro. La decisione della Ctr Lazio è argomentata con la considerazione che l'abrogazione di «tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali», disposta dall'articolo 10, comma 4, Dlgs 23/2011, avrebbe travolto pure (con riferimento ai fondi immobiliari) l'articolo 7 della Tabella degli atti non soggetti a registrazione allegata al Dpr 131/1986 (il Tur, testo unico dell'imposta di registro), il quale esonera da registrazione, tra gli altri, gli «atti relativi alla istituzione di fondi comuni di investimento mobiliare autorizzati, alla sottoscrizione e al rimborso delle quote». A sua volta, questo articolo 7 della Tabella Tur è reso applicabile (ai sensi dell'articolo 9, comma 1, dl 351/2001) «anche ai fondi d'investimento immobiliare». In sostanza, i giudici della Ctr Lazio rigettano l'idea che l'articolo 7 della Tabella Tur, nella misura in cui contempla gli atti portanti il trasferimento della proprietà di beni immobili, non recherebbe specificamente un'agevolazione inerente i trasferimenti immobiliari, ma disporrebbe un particolare regime fiscale per l'operatività dei fondi comuni (mobiliari e immobiliari); da questa idea infatti discenderebbe che l'articolo 7 dovrebbe essere ritenuto insensibile all'abrogazione disposta dall'articolo 10, comma 4, Dlgs 23/2011. Un segnale implicito nel senso della decisione adottata da Ctr Lazio l'aveva già dato la circolare dell'agenzia delle Entrate n. 2/E del 21 febbraio 2014 (paragrafo 9.6), nella quale è stata affrontata esplicitamente la questione della permanenza dell'agevolazione (disposta per gli apporti in fondi immobiliari di una «pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto»), ma non è stata effettuata alcuna riflessione sulla perdurante vigenza, o meno, della norma di cui all'articolo 7 della Tabella Tur. Occorre anche rammentare che nella circolare n. 16/2018 del 19 marzo 2018 di Assoprevidenza è stato dato conto del fatto che in una risposta (non pubblicata) alla istanza di interpello n. 954-826/2015, l'agenzia delle Entrate avrebbe affermato l'avvenuta abrogazione dell'articolo 7 della Tabella Tur; e che nella risposta a interpello n. 367 del 27 maggio 2021, riferita a tutt'altra materia, si legge il seguente inciso: «in relazione all'apporto di immobili da parte di un fondo pensione ad un fondo immobiliare di tipo chiuso si ritiene applicabile l'imposta di registro, con le aliquote proporzionali stabilite dall'articolo 1, parte I, allegata al Tur, oltre che le imposte ipotecarie e catastali nella misura di euro 50 ciascuna». © RIPRODUZIONE RISERVATA