

È fuori campo Iva l'apporto di immobili affittati in una Sicaf

IMPOSTE INDIRETTE

Bonus per i conferimenti di fabbricati prevalentemente locati

L'agenzia richiama una circolare del 2006: l'incentivo è limitato

Angelo Busani

Nel caso di apporto in una Sicaf di immobili siti in Italia, appartenenti a un fondo immobiliare tedesco e intestati alla branch italiana della Sgr tedesca che gestisce il fondo, al fine di riorganizzare questa attività immobiliare:

- si tratta di un atto realizzativo, come tale soggetto all'ordinaria disciplina delle cessioni di beni a titolo oneroso: le plusvalenze concorrono a formare il reddito imponibile ai fini Ires e Irap, a meno che non venga ef-

fettuata l'opzione per l'imposta sostitutiva del 20 per cento;

- ai fini delle imposte indirette, qualora l'apporto sia costituito da una pluralità di immobili prevalentemente locati, l'operazione è considerata come un conferimento d'azienda in società e, pertanto, è fuori campo Iva e le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa.

È questa la risposta (344 del 26 agosto 2019) che l'agenzia delle Entrate fornisce a un interpello di una Sgr di diritto tedesco, che svolge attività di acquisto e gestione di immobili per conto di fondi di investimento istituiti in base al diritto tedesco, tra i quali un fondo amministrato dalla sede secondaria italiana della Sgr tedesca, al quale sono riferibili gli investimenti immobiliari effettuati in Italia.

Per esigenze di riorganizzazione, si vuole ora apportare gli immobili in una neo-costituita Sicaf, attribuire le quote della Sicaf prima alla stabile organizzazione italiana della Sgr tedesca (a fronte dell'apporto immobilia-

re) e, infine, passare le quote della Sicaf dalla branch italiana alla casa madre tedesca. Secondo le Entrate, a quest'ultimo trasferimento sono applicabili le norme in materia di exit tax di cui all'articolo 166 del Tuir, con la conseguenza che si rende imponibile l'eventuale differenza tra il valore di mercato delle quote della Sicaf e il costo fiscalmente riconosciuto delle stesse (inoltre, ai fini Iva la cessione delle quote è un'operazione esente e ad essa si applica l'imposta di registro in misura fissa). Nella risposta si parla estesamente del particolare regime di tassazione indiretta degli apporti a fondi immobiliari nel caso in cui oggetto di apporto siano immobili prevalentemente locati:

- se l'apportante è un soggetto Iva, l'apporto (valutato per il valore normale del suo oggetto, stante la sua natura permutativa) è, a seconda dei casi, un'operazione imponibile o esente;
- se viene apportata una «pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto», l'operazione

AUMENTO DI CAPITALE

Compenso in natura

L'aumento del capitale di una società riservato ai suoi amministratori è compenso in natura per la differenza fra il valore normale delle azioni e il valore di sottoscrizione. La società è tenuta ad assoggettare a ritenuta il compenso in natura anche se il percipiente risiede all'estero poiché nelle convenzioni contro le doppie imposizioni (nel caso, quella con la Gran Bretagna), l'articolo 16 prevede che i compensi d'amministrazione a non residenti siano soggetti a tassazione concorrente, nello Stato della fonte e in quello di residenza. Così la risposta n. 347 di ieri delle Entrate.

è esclusa dall'applicazione dell'Iva e le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono declassate alla misura fissa.

A quest'ultimo riguardo, nella risposta 344 si fa riferimento alla circolare 22/E del 2006, nella quale è stato affermato che la considerazione di questa fattispecie in termini di conferimento d'azienda era da limitare al caso dell'apporto da parte di un soggetto Iva (e quindi non estensibile all'apporto non effettuato da un soggetto Iva). Successivamente, la legge 296/2006 (articolo 1, comma 138) aveva sancito che doveva considerarsi cessione d'azienda anche l'apporto di immobili prevalentemente locati effettuato a favore di una Siiq o di una Siinq «da chiunque» i «conferimenti» siano «effettuati»: ciò aveva legittimato l'idea che ogni caso di apporto di fabbricati prevalentemente locati possa beneficiare dell'agevolazione in parola. Senonché nella risposta 344 l'agenzia non mostra di aver cambiato avviso rispetto alla circolare del 2006.