

Imposte indirette

Le operazioni dei fondi immobiliari e delle società di investimento immobiliare quotate e non quotate

di Angelo Busani (*)

La normativa tributaria agevolativa di cui godono fondi immobiliari, società di investimento immobiliare quotate (SIIQ) e non quotate (SIINQ) favorisce l'operatività di tali soggetti nel mercato immobiliare. L'esame della disciplina delle operazioni che vedono coinvolti i **fondi immobiliari** necessita di una riflessione sul tema della capacità dei fondi stessi di assumere la qualità di **soggetti di diritto**. Dall'autonomia patrimoniale perfetta conferita dalla legge al fondo consegue che i **beni** del fondo non possano che essere **intestati**, anche nei registri pubblicitari, al **fondo** e non alla s.g.r. Per quanto riguarda le **SIIQ** e le **SIINQ**, gli **atti di conferimento** eseguiti a favore di tali soggetti, che abbiano a oggetto una pluralità di immobili prevalentemente locati, si considerano, da chiunque siano effettuati (compresi i fondi immobiliari), come se fossero conferimenti di un'**azienda**. Per le cessioni, aventi a oggetto beni immobili, alle SIIQ e alle SIINQ trova applicazione la riduzione alla metà delle imposte ipotecaria e catastale.

In un precedente intervento in questa Rivista (1), si è offerto un quadro sull'operatività dei fondi immobiliari e sui connessi profili tributari. In questa sede, il discorso viene proseguito osservando ulteriori operazioni che vedono coinvolti i fondi immobiliari, il cui esame però necessita di una preliminare riflessione sul tema della capacità dei fondi stessi di assumere la qualità di soggetti di diritto. L'attenzione viene poi focalizzata sulle operazioni, analoghe a quelle che coinvolgono i fondi immobiliari, che sono poste in essere dalle società di investimento immobiliare quotate (SIIQ) e non quotate (SIINQ).

La questione della soggettività del fondo immobiliare

La necessaria sintesi occorrente per le brevi note che seguono impedisce che questo sia il contesto idoneo (2) per interagire con la complicata e controversa materia della natura dei fondi comuni d'investimento (3), la loro autonomia patrimoniale e, financo, la loro soggettività: molteplici sono infatti le ricostruzioni che gli studiosi e gli addetti ai lavori hanno formulato (in particolare, la concezione dei fondi comuni come soggetti di diritto non personificati, titolari del patrimonio gestito in monte (4); la tesi della comproprie-

(*) *Notaio in Milano*

(1) Cfr. A. Busani, "I fondi immobiliari: apporti, acquisti, cessioni e assegnazioni", in *Corr. Trib.*, n. 12/2018, pag. 961.

(2) Cfr. Cavanna, "Fondi comuni di investimento e Sicav", in Rescigno (diretto da), *Trattato di diritto privato*, 16, I, Milano, 2008, pag. 36; Costi, "La struttura dei fondi di investimento nell'ordinamento giuridico italiano e nello schema di riforma delle società commerciali", in *Riv. soc.*, 1968, pag. 297; Della Vecchia, "La *governance* dei fondi comuni di investimento chiusi", in *Società*, 2010, pag. 1335; Ferri, "Patrimonio e gestione. Spunti per una ricostruzione sistematica dei fondi comuni di investimento", in *Riv. dir. comm.*, 1992, I, pag. 33; Jaeger, "Sui fondi comuni di investimento", in *Riv. soc.*, 1969, pag. 1142; Soda, "sub art. 36", in Rabitti Bedogni (a cura di), *Il testo unico della intermediazione finanziaria. Commentario*, Milano, 1998, pag. 296; Tonelli, "Le società di gestione del risparmio", in Patroni Griffi - Sandulli - Santoro, *Intermediari finanzia-*

ri, mercati e società quotate, Torino, 1999, pag. 65.

(3) Ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. j), D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, è "fondo comune di investimento" "L'OICR costituito in forma di patrimonio autonomo, suddiviso in quote, istituito e gestito da un gestore"; la successiva lettera k) definisce lo "Organismo di investimento collettivo del risparmio" (OICR) come "l'organismo istituito per la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, il cui patrimonio è raccolto tra una pluralità di investitori mediante l'emissione e l'offerta di quote o azioni, gestito in monte nell'interesse degli investitori e in autonomia dai medesimi nonché investito in strumenti finanziari, crediti, inclusi quelli erogati, a favore di soggetti diversi da consumatori, a valere sul patrimonio dell'OICR, partecipazioni o altri beni mobili o immobili, in base a una politica di investimento predeterminata".

(4) Cfr. Costi, "La struttura dei fondi comuni di investimento nell'ordinamento giuridico italiano e nello schema di riforma

tà (5), la tesi della proprietà-funzione o proprietà-ufficio della società di gestione del risparmio (6), la tesi del fondo comune quale patrimonio separato della società di gestione del risparmio (7), la teoria del complesso di beni funzionalmente collegati oggetto, e non già “soggetto”, dell’attività) (8) e che, dunque, non è qui possibile illustrare né confutare.

Tuttavia, non si può non prendere atto che la decisione della Cassazione (9) che ha negato soggettività al fondo (secondo la quale “i fondi comuni di investimento” - nella specie: un fondo immobiliare chiuso - “costituiscono patrimoni separati della società di gestione del risparmio che li ha istituiti, con la conseguenza

che, in caso di acquisto immobiliare operato nell’interesse del fondo, l’immobile acquistato deve essere intestato legalmente alla suindicata società di gestione”) e ha ritenuto il patrimonio del fondo appartenente alla società di gestione del risparmio dalla quale il fondo è amministrato, ha ottenuto un netto dissenso sia in dottrina (10) che nella giurisprudenza posteriore (11), nonché dal legislatore stesso (che ha successivamente esteso (12), da un lato, la disciplina della crisi ai fondi comuni di investimento, con ciò evidentemente dandosi credito alla tendenza circa la soggettivizzazione del fondo comune; e, d’altro lato, ha trattato esplicitamente i fondi come “soggetti” nella normativa (13) in tema di dismissione di immobili

delle società commerciali”, in *Riv. soc.*, 1968, pag. 266.

(5) Cfr. Ascarelli, “*Investment trust*”, in *Banca, Borsa tit. cred.*, 1951, I, pag. 178; Libonati, *Holding e Investment trust*, Milano, 1959, pag. 541; Foschini, *Il diritto del mercato finanziario*, Milano, 2008, pag. 86.

(6) Cfr. Colombo, “L’introduzione dell’*investment trust* in Italia”, in AA.VV., *L’investment trust nelle esperienze e nei progetti europei*, Padova, 1967, pag. 286; Jaeger, “Sui fondi comuni di investimento”, in *Riv. soc.*, 1969, pag. 1118; Castellano, “Per una qualificazione giuridica dei fondi d’investimento mobiliare”, in *Riv. soc.*, 1969, pag. 1150.

(7) Gentile, *Il contratto di investimento in fondi comuni e la tutela del partecipante*, Padova, 1991, pag. 116.

(8) Ferri, “Patrimonio e gestione. Spunti per una ricostruzione sistematica dei fondi comuni di investimento”, in *Riv. dir. comm.*, 1992, I, pag. 67.

(9) Cfr. Cass. 15 luglio 2010, n. 16605, in *Foro it.*, 2011, I, pag. 1853, con nota di Pellegatta, “Fondi comuni di investimento e acquisti di immobili: la Cassazione propende per l’intestazione alla società di gestione del risparmio”; in *Società*, 2011, pag. 46, con nota di Brutti, “Fondo comune di investimento: oggetto o soggetto di diritto?” (e a pag. 1057 con nota di Sansone, “La natura giuridica del fondo comune di investimento: una questione superata?”); in *Giur. it.*, 2011, col. 331, con nota di Boggio, “Fondi comuni di investimento, separazione patrimoniale, interessi protetti e intestazione di beni immobili” (e a col. 1550 con nota di Rizzuti, “La Cassazione si pronuncia sulla soggettività dei fondi comuni d’investimento”); in *Contratti*, 2011, pag. 27; in *Resp. civ.*, 2011, pag. 124, con nota di Fantetti, “Separazione e titolarità del patrimonio nei fondi comuni di investimento”; in *Banca, Borsa tit. cred.*, 2011, II, pag. 417; in *Società*, 2011, pag. 1057; in *Giur. comm.*, 2011, II, pag. 1128; in *Foro pad.*, 2012, I, pag. 171; in *Riv. not.*, 2011, pag. 1421.

(10) Cfr. Barbanti Silva, “Alcune riflessioni in merito alla natura dei fondi comuni d’investimento”, in *Riv. dir. banc.*, n. 9/2013; Caliceti, “Vecchie e nuove questioni in tema di fondi comuni di investimento”, in *Riv. dir. civ.*, 2012, II, pag. 219; Colaiori, “La destinazione intrasoggettiva di beni immobili nel sistema dei fondi comuni di investimento”, in *Riv. not.*, n. 1/2014, pag. 11; Ferro Luzzi, “Un problema di metodo: la ‘natura giuridica’ dei fondi comuni di investimento (a proposito di Cass. 15 luglio 2010, n. 16605)”, in *Riv. soc.*, 2012, pag. 751; Gentiloni Silveri, “Limiti di responsabilità patrimoniale nei fondi comuni di investimento. Novità recenti: tra giurisprudenza e legislazione”, in *Banca, Borsa tit. cred.*, 2011, II, pag. 432; Ghigi, “Separazione patrimoniale e fondi comuni di investimento”, in *Giur. comm.*, n. 5/2011, pag. 1146; Lamorgese, “I fondi comu-

ni di investimento non hanno soggettività giuridica”, in *Contratti*, 2011, pag. 27; Lemma, “Autonomia dei fondi comuni di investimento e regolazione della gestione collettiva del risparmio”, in *Banca, Borsa tit. cred.*, 2011, II, pag. 423; Restuccia, *I fondi d’investimento chiusi*, Bari, 2012, pag. 86; Scano, “Fondi comuni immobiliare e imputazione degli effetti dell’attività di investimento”, in *Giur. comm.*, n. 5/2011, pag. 1133.

In senso critico cfr. pure Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 90-2012/I del 18 ottobre 2012, “Fondi comuni immobiliari, SGR e trascrizione”, in *CNN Notizie* del 17 dicembre 2012; e, anteriormente, Consiglio Nazionale del Notariato Studio n. 101-2012/T del 21 settembre 2012, “Il riassetto della disciplina tributaria dei fondi comuni di investimento immobiliari successivamente alle modifiche apportate dal D.L. 70/2011”, in *CNN Notizie* del 7 dicembre 2012.

(11) A parte le decisioni ove si è ribadito che il fondo comune rappresenta un patrimonio separato della società di gestione del risparmio (cfr. Trib. Rovigo-Adria, 21 ottobre 2010, in *Società*, n. 9/2011, pag. 1057, con nota di Sansone, “La natura giuridica del fondo comune di investimento: una questione superata?”; e App. Venezia, 1° marzo 2012, in *Nuova giur. civ. comm.*, n. 10/2012, 1, pag. 812, con nota di Marchetti, “La natura giuridica dei fondi comuni di investimento e la liquidazione coatta amministrativa della società di gestione del risparmio”), cfr. Trib. Milano, 10 giugno 2016, n. 7232 (sulla quale cfr. Busani - Fedi, “Fondi comuni d’investimento con personalità e patrimonio”, in *Il Sole - 24 Ore* del 13 settembre 2016), in *Società*, n. 8-9/2016, pag. 1043; e in *Foro it.*, 2017, I, pag. 730, secondo la quale occorre “riconoscere autonomia patrimoniale - dunque capacità di essere titolare di diritti sostanziali e processuali - ai fondi comuni di investimento” e pertanto, “posto che il fondo comune d’investimento ha autonomia propria, in caso di sostituzione di una società di gestione del risparmio assoggettata a commissariamento con altra società di gestione non si determina un trasferimento delle azioni incluse nel patrimonio del fondo stesso”.

(12) Con l’introduzione dell’art. 57, comma 6-bis, D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, ad opera dell’art. 1, D.Lgs. 16 aprile 2012, n. 47, poi modificato dall’art. 2, D.Lgs. 16 novembre 2015, n. 181.

(13) Cfr. art. 6, comma 1, Legge 12 novembre 2011, n. 183, secondo cui “Il Ministro dell’Economia e delle Finanze è autorizzato a conferire o trasferire beni immobili dello Stato, ad uno o più fondi comuni di investimento immobiliare, [...]”; e il successivo comma 7, il quale, nell’introdurre il comma 8-bis all’art. 33, D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111, afferma che “I fondi istituiti dalla società di gestione del risparmio del Ministero dell’E-

Imposte indirette

pubblici), e ciò anche per i numerosi risvolti e implicazioni, specialmente di natura pratica (14), derivanti dalla tesi della carenza di soggettività in capo ai fondi comuni (15).

Né si può disconoscere l'univocità del dato normativo, nel senso dell'indicazione che da esso proviene in ordine alla soggettività del fondo.

Infatti, se anche nella direzione della soggettività non faccia "piena prova" il disposto dell'art. 36, comma 1, D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (per il quale "[i]l fondo comune di investimento è gestito dalla società di gestione del risparmio che lo ha istituito o dalla società di gestione subentrata nella gestione": ma... che bisogno ci sarebbe di indicare questo potere di "gestione" se la s.g.r. fosse la "proprietaria" del fondo? e, quindi, titolare del precipuo e tipico potere del proprietario, vale a dire quello di "gestire" il bene oggetto del diritto di proprietà), fa invece senz'altro "piena prova" il disposto del successivo comma 4 di detto art. 36, ove è delineata una autonomia patrimoniale perfetta del fondo (rispetto ai quotisti e ai loro creditori, alla s.g.r. e ai suoi creditori, agli altri fondi che la s.g.r. amministra e ai loro creditori) e una nettissima delimitazione dei poteri della s.g.r. in quanto a gestione, disposizione e godimento del patrimonio del fondo (che sono le tipiche esplicazioni del diritto del proprietario, senza le quali appare semplicistico ridurre la figura della s.g.r. a

SOLUZIONI OPERATIVE

"Passaggio" di bene immobile da un fondo immobiliare all'altro

Il "passaggio" a titolo oneroso di un bene immobile da un fondo immobiliare all'altro (siano essi, o meno, amministrati dalla stessa s.g.r.) configura un atto a pieno titolo rientrante nel novero degli **atti** che:

- se **imponibili a IVA** (o se esenti da IVA, ma aventi a oggetto un fabbricato strumentale), provocano l'applicazione dell'**imposta di registro in misura fissa**, in nome del principio di alternatività, e, a seconda dei casi, delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa oppure - se si tratta della cessione di un fabbricato strumentale - nella metà della misura proporzionale;

- se **esenti da IVA** e aventi a oggetto un **fabbricato abitativo** (o se fuori campo IVA), provocano l'applicazione dell'**imposta di registro nella misura proporzionale** di cui all'art. 1, TP1, nonché delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di **50 euro cadauna**.

quella del "proprietario formale" (16) - in contrapposizione alla proprietà "sostanziale" spettante ai quotisti - quasi come se il fondo fosse una società fiduciaria), essendo stato invero disposto che:

a) "[c]iascun fondo comune di investimento, o ciascun comparto di uno stesso fondo, costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti";

- "dal patrimonio della società di gestione del risparmio"; "e":

- "da quello di ciascun partecipante"; "nonché":

- "da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società";

b) "delle obbligazioni contratte per conto del fondo, la Sgr risponde esclusiva-

mente con il patrimonio del fondo medesimo";

c) "[s]u tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della società di gestione del risparmio o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del sub depositario o nell'interesse degli stessi";

d) "[l]e azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi";

e) "[l]a società di gestione del risparmio non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti".

Né si può disconoscere, infine, che l'ambito tributario già conosce (art. 73, comma 1, lett. c), T.U.I.R.) un "soggetto" che, come il *trust*, non è tale per il diritto civile ma che è "capace" di essere titolare di un proprio patrimonio,

conomia e delle Finanze possono acquistare immobili [...]".

(14) Si pensi solo al fatto che, ad esempio, se il patrimonio del fondo fosse inteso come di proprietà della s.g.r., la sostituzione della s.g.r. con altra s.g.r. comporterebbe una variazione del rapporto di controllo nelle società partecipate dal fondo, con conseguente attivazione delle clausole statutarie in materia di circolazione delle azioni (tra cui anche l'ipotesi di una prelazione in favore dei soci esistenti) ovvero di altre clausole

di varia natura presenti nei contratti di finanziamento (decadenza dal beneficio del termine e obbligo di restituzione immediata dell'intero ammontare del debito).

(15) Cfr. Basile, "La soggettività dei fondi comuni di investimento: appunti a margine della pronuncia del Tribunale di Milano", in *Riv. dir. banc.*, n. 1/2017.

(16) Come si afferma in Cass. 15 luglio 2010, n. 16605, sopra citata.

autonomo rispetto a quello del disponente, del *trustee* e dei beneficiari, e che pure è “capace” di esserne intestatario (nei Registri Immobiliari - ove i singoli Uffici lo consentano - e nel Registro delle Imprese, ove l'intestazione di quote di partecipazione di società in capo al *trust* è generalmente ammessa, come insegna la quotidiana prassi professionale).

Insomma, vi è una pluralità di probanti segnali in base ai quali pare entrare in crisi la tradizionale impostazione (17) secondo cui, posto un diritto soggettivo (ad esempio, il diritto di proprietà), deve ben trovarsi un soggetto (la s.g.r., nella ricostruzione della Cassazione) che ne sia il titolare, per lasciare probabilmente il posto a un'interpretazione del fenomeno in esame correlata alla sua specifica disciplina normativa, e cioè - nel caso dei fondi - al fatto di essere un investimento di denaro (con assunzione del relativo rischio) posto in essere da soggetti non coinvolti nell'attività svolta mediante l'utilizzo del patrimonio investito, la quale è invece affidata (realizzandosi con ciò una massima dissociazione tra proprietà e controllo) a un soggetto specializzato, a sua volta libero (entro i termini di legge e del regolamento del fondo stesso) di individuare le modalità più efficaci secondo le quali operare, fino al punto di poter delegare (in tutto o in parte, e secondo schemi variabili, definiti nel regolamento del fondo) un altro soggetto allo svolgimento di detta attività.

SOLUZIONI OPERATIVE

Sostituzione della s.g.r. di gestione del fondo immobiliare

La sostituzione della s.g.r. di gestione del fondo immobiliare **non** comporta alcuna **traslazione del patrimonio** facente parte del **fondo** stesso e, quindi, deve essere trattata come **atto** rientrante nel novero di quelli **“non aventi ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale”**, i quali, non trovando collocazione in alcuna altra voce della TP1 o della TP2 del T.U.R., hanno il seguente regolamento:

- se si tratta di scrittura privata non autenticata, si procede a registrazione solo “in caso d'uso” e con l'imposta fissa;
- se si tratta di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, vi è obbligo di registrazione in “termine fisso” e con imposta fissa.

Se, in sostanza, è vero che un soggetto, per essere tale, non deve essere “personificato” (e, come tale, avere una struttura organizzativa), ma deve essere caratterizzato da regole che consentano di intravedervi un autonomo centro di imputazione di situazioni giuridiche soggettive (18), nel caso dei fondi l'esame obiettivo della loro disciplina allora pare in effetti evidenziare un netto indice di soggettività (senza che questa considerazione possa essere intaccata dal rilievo che la legge conferisca l'amministrazione e la rap-

presentanza del fondo a un'organizzazione - quella della s.g.r. che ne ha la gestione - estranea al fondo stesso e la cui “distanza” rispetto al diritto di proprietà del patrimonio del fondo è ben evidenziata dalla legge quando essa impone che la s.g.r. agisca “in modo indipendente e nell'interesse dei partecipanti al fondo, assumendo verso questi ultimi gli obblighi e le responsabilità del mandatario”: art. 36, comma 3, D.Lgs. n. 58/1998): in altre parole, il tema non è quello di accertare se il fondo sia, in sé, un soggetto di diritto o una persona giuridica (il che si riduce, in pratica, a una questione meramente nominalistica), ma è quello di stabilire se una data entità sia un possibile centro di imputazione della normativa per essa rilevante.

Avrebbe cioè rilevanza la teoria dello scopo in funzione del quale un patrimonio viene destinato (19): in altre parole, il ragionamento sarebbe quello secondo il quale si tratterebbe non di un patrimonio “di qualcuno”, ma di un

(17) Cfr. Angelici, “Discorsi di diritto societario”, in *Negozianti e imprenditori. 200 anni dal Code de commerce*, Milano, 2008, pag. 141; Montalenti, “Riflessioni in tema di persona giuridica”, in *Persona giuridica, gruppi di società, corporate governance*, Padova, 1999, pag. 1; Orestano, “Diritti soggettivi e diritti senza soggetto e ‘Persona’ e ‘persone giuridiche’ nell'età moderna”, in *Azione. Diritti Soggettivi. Persone giuridiche*, Bologna, 1978, pag. 113.

(18) Cfr. Cass. 23 giugno 1994, n. 6032, in *Foro it.*, 1995, I, pag. 1268, con nota di Lenoci, “Comitati e acquisti immobiliari”, secondo la quale “le forme associative non personificate ed i comitati privi di riconoscimento sono accomunati dalla qualificazione negativa di non essere persone giuridiche, ma ugualmente costituiscono figure soggettive cui può essere attribuita la titolarità di diritti, sia obbligatori che di natura reale”.

Cfr. pure Carota, “Il comitato ha, dunque, capacità immobiliare”, in *Contr. impr.*, 1994, II, pag. 1090.

(19) Cfr. Basile, “La soggettività dei fondi comuni di investimento: appunti a margine della pronuncia del Tribunale di Milano”, in *Riv. dir. banc.*, n. 1/2017.

Imposte indirette

patrimonio “per qualcosa”, cosicché l’attenzione si sposterebbe dalla tradizionale interconnessione del patrimonio con un soggetto, al fatto che il concetto di patrimonio separato esprimerebbe quel fenomeno per il quale la sua destinazione deriverebbe dalla diversificazione della disciplina dei rapporti con i terzi (operando, quindi, sul piano della responsabilità patrimoniale e non già della diversità del centro di imputazione) (20). “Autonomia patrimoniale”, insomma, non sarebbe “il potere di un soggetto di autodeterminare - almeno parzialmente, ma in modo significativo - le proprie scelte e le linee guida del suo agire” (21) (ciò da cui deriva la necessità della sussistenza di una struttura organizzata), ma sarebbe l’isolamento di un patrimonio rispetto ad altri patrimoni.

Passaggio di immobile da un fondo all’altro o da un sub-comparto all’altro, sostituzione della s.g.r., fusione e scissione di fondi

Scendendo, dunque, al profilo applicativo della costruzione teorica fin qui illustrata, non dovrebbe esservi dubbio che la predetta autonomia patrimoniale perfetta conferita dalla legge al fondo dovrebbe trovare esplicazione nel fatto che i beni del fondo non possano che essere intestati (anche nei registri pubblicitari) (22) al fondo (e non alla s.g.r., e ciò al fine di distinguerli dal patrimonio della s.g.r. e dal patrimonio degli altri fondi che la medesima s.g.r. amministra).

Inoltre, dando per qui presupposte tutte le considerazioni sopra svolte in ordine al tema della soggettività dei fondi e intendendosi qui solo trarre le conseguenti conclusioni di tale ragionamento, pare ormai non esservi più spazio per dubitare che:

a) il “passaggio” (il quale, evidentemente, avviene a titolo oneroso) di un bene immobile da un fondo all’altro (siano essi, o meno, amministrati dalla stessa s.g.r.) configuri un atto a pieno titolo rientrante nel novero degli atti che:

- se imponibili a IVA (o se esenti da IVA, ma aventi a oggetto un fabbricato strumentale), provocano l’applicazione dell’imposta di registro in misura fissa (di cui all’art. 11, TP1), in nome del principio di alternatività di cui all’art. 40, comma 1, T.U.R. (e, a seconda dei casi, delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa (23) oppure - se si tratta della cessione di un fabbricato strumentale - nella metà della misura proporzionale) (24);

- se esenti da IVA e aventi a oggetto un fabbricato abitativo (o se fuori campo IVA), provocano l’applicazione dell’imposta di registro nella misura proporzionale di cui all’art. 1, TP1, nonché delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50 cadauna (25);

b) il “passaggio” di un bene immobile da un sub-comparto (in ipotesi, denominato “Alfa”) di un fondo ad altro sub-comparto (in ipotesi, denominato “Beta”) del medesimo fondo (evidentemente emettendo quote di Beta a favore dei quotisti di Alfa; oppure non emettendo alcunché se i quotisti siano i medesimi e le loro quote siano ripartite tra essi in modo identico nei due sub-comparti) non dovrebbe comportare alcuna altra tassazione se non l’applicazione dell’imposta di registro in misura fissa ai sensi dell’art. 11, TP1 (non pare esservi infatti il presupposto applicativo né dell’IVA né dell’imposta di registro in misura proporzionale; e non si dovrebbe far luogo ad alcuna formalità nei Registri immobiliari e nella banca dati catastale) (26): il fenomeno giuridico che si veri-

(20) Cfr. Ferri, “Patrimonio e gestione. Spunti per una ricostruzione sistematica dei fondi comuni d’investimento”, in *Riv. dir. comm.*, 1992, I, pag. 67; Iamiceli, *Unità e separazione dei patrimoni*, Padova, 2004, pag. 201; Manes, *Fondazione fiduciaria e patrimoni allo scopo*, Padova, 2005, pag. 163; Zoppini, “Autonomia e separazione del patrimonio nella prospettiva dei patrimoni separati delle società per azioni”, in *Riv. dir. civ.*, 2002, I, pag. 550.

(21) Cass. 15 luglio 2010, n. 16605, sopra citata.

(22) Nel senso che gli acquisti immobiliari del fondo debbano essere intestati al fondo stesso nei Registri Immobiliari, cfr. Cons. Stato, 11 maggio 1999, n. 608 (parere), in *Foro. amm.*,

2000, pag. 2225; nonché circolare n. 218/T dell’11 novembre 1999.

(23) Rispettivamente, ai sensi della Nota all’art. 1, Tariffa TUIC; e dell’art. 10, comma 2, TUIC.

(24) Ai sensi dell’art. 35, comma 10-ter, D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248.

(25) Ai sensi dell’art. 10, comma 3, D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23.

(26) Se poi invece si volesse o dovesse effettuare taluna di dette formalità, non verificandosi un fenomeno traslativo, le imposte ipotecaria e catastale dovrebbero essere applicate in

fica in questo caso pare essere, invero, una mera modificazione del vincolo di destinazione che è già impresso al bene che viene “passato” da un sub-comparto all’altro del medesimo fondo (modifica consistente appunto in questo mutamento di sub-comparto) e, quindi, in particolare, non si verifica alcun effetto traslativo; c) la sostituzione della s.g.r. di gestione del fondo non comporti alcuna traslazione del patrimonio facente parte del fondo stesso e, quindi, debba essere trattata come atto rientrante nel novero di quelli “non aventi ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale” i quali, non trovando collocazione in alcuna altra voce della TP1 o della TP2, hanno il seguente regolamento:

- se si tratta di scrittura privata non autenticata, si procede a registrazione solo “in caso d’uso” e con l’imposta fissa (art. 4, TP2);

- se si tratta di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, vi è obbligo di registrazione in “termine fisso” e con imposta fissa (art. 11, TP1);

d) la fusione e la scissione tra due fondi debbano essere trattate alla stessa stregua della fusione e della scissione cui partecipino le società e gli “enti diversi delle società, [...] con o senza personalità giuridica, aventi per oggetto esclusivo o principale l’esercizio di attività commerciali”, vale a dire con l’applicazione dell’imposta di registro in misura fissa (disposta, per il caso delle società e degli enti diversi delle società, aventi per oggetto esclusivo o principale l’esercizio di attività commerciali, dall’art. 4, comma 1, lett. b), TP1); invero, sia nel caso delle società e di questi enti non societari di natura commerciale sia nel caso dei fondi, la fusione (27) e la scissione (28) non sarebbero

misura fissa (alla stessa stregua di quanto accade quando, essendo stato istituito un *trust*, si fa luogo a una modifica del vincolo di destinazione dei beni sui quali già sussiste la destinazione in *trust*, come accade ad esempio nell’ipotesi della sostituzione del *trustee* con un nuovo *trustee*, al quale vengono “intestati” i beni in *trust* che erano intestati al precedente *trustee*).

(27) In materia di fusione la teoria e la prassi giuridica sono divise tra una tesi (meno recente) che ravvisa nella fusione un fenomeno di successione tra enti (cosiddetta teoria estintiva) e una tesi (più moderna) che vi ravvisa invece una vicenda modificativa dell’ente (cosiddetta teoria modificativa). La tesi tradizionale (che ha un forte avallo in giurisprudenza: cfr. Cass. 16 febbraio 2007, n. 3695, in *Ced Cassazione*, rv. 596411, secondo cui “la fusione per incorporazione di società realizza una successione a titolo universale corrispondente alla successione *‘mortis causa’* e produce gli effetti, tra loro interdipendenti, dell’estinzione della società incorporata e della contestuale sostituzione a questa, nella titolarità dei rapporti giuridici attivi e passivi, anche processuali, della società incorporante, che rappresenta il nuovo centro di imputazione e di legittimazione dei rapporti giuridici già riguardanti i soggetti incorporati, mentre non si verifica alcun mutamento nella titolarità dei preesistenti rapporti giuridici della incorporante, anche se successivamente alla fusione essa abbia mutato la propria denominazione (ciò costituendo mera modifica dell’atto costitutivo, che non determina l’estinzione dell’ente e la nascita di un nuovo e diverso soggetto giuridico)”; nonché Cass. 19 maggio 2011, n. 11059, in *Ced Cassazione*, rv. 617870, secondo cui “la fusione di società realizza una successione universale corrispondente a quella *‘mortis causa’* e produce gli effetti, tra loro interdipendenti, dell’estinzione della società incorporata e della contestuale sostituzione, nella titolarità dei rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo a questa, della società incorporante, che rappresenta il nuovo centro di imputazione e di legittimazione dei rapporti giuridici già riguardanti i soggetti fusi o incorporati; ne consegue, in tema di azione revocatoria fallimentare, che, trattandosi di successione universale, essa concerne, al di là del letterale riferimento dell’art. 2504-bis cod. civ. ai diritti ed agli obblighi, tutte le situazioni giuridiche per loro natura trasmissibili”) ritiene dunque che la fusione costituisca un fenomeno estintivo-costitutivo di tipo successorio che si sostanzia nella sostituzione di una nuova società o della società incorporante alle società che si fondono o a quella/e incorporate, le quali si estinguono: in

sostanza, la fusione realizzerebbe una situazione giuridica assimilabile a quella della successione universale *‘mortis causa’* e produrrebbe l’effetto dell’estinzione delle società incorporate o partecipanti alla fusione e della contestuale sostituzione della società incorporante o risultante dalla fusione nella titolarità di tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, di natura sostanziale e processuale, facenti capo alle società estinte. Invece, secondo l’impostazione più moderna (che non manca di riscontro in giurisprudenza: cfr. Cass., SS.UU., 8 febbraio 2006, n. 2637, in *Impresa*, n. 7-8/2006, pag. 1146, con nota di Bolognesi, secondo cui “a seguito della riforma, la fusione tra società non realizza (più) un fenomeno estintivo-costitutivo degli enti, bensì una mera modificazione evolutiva dello stesso soggetto, con la conseguenza che la società incorporata non perde la capacità processuale né il processo deve essere interrotto”), invece, con la fusione si assisterebbe a un fenomeno di unificazione o integrazione reciproca dei preesistenti contratti sociali, che vengono all’uopo modificati, in modo da determinare una riunificazione soggettiva dei patrimoni sociali, con la conseguenza che a seguito della fusione, non si estinguono né si originano nuove società; in sostanza, le società preesistenti alla fusione continuerebbero a sussistere nell’organismo unitario originato a seguito della fusione e non si verificherebbe alcuna successione universale.

(28) Circa la natura giuridica della scissione delle società (la quale può essere definita come un’operazione che realizza il frazionamento del patrimonio della società in più parti, destinate ad essere inglobate in una o più società esistenti o di nuova costituzione), si fronteggiano l’opinione tradizionale (per la quale la scissione avrebbe un effetto estintivo-traslativo, poiché darebbe luogo a una successione in capo alle nuove società dei rapporti giuridici preesistenti in capo a quella scissa) e l’opinione più moderna, suffragata dalla riforma del diritto societario del 2003, che concepisce la scissione come mera vicenda riorganizzativa delle società che partecipano all’operazione, la quale sarebbe dunque priva di qualsivoglia efficacia traslativa o successoria. Più precisamente, la minoritaria teoria “traslativa” intuisce nella scissione un fenomeno di carattere successorio (successione *in universum ius*, nel caso di scissione totale; successione a titolo particolare, nel caso di scissione parziale) e, quindi, il trasferimento del patrimonio della società scissa alla società beneficiaria, con il corollario che la continuità dell’attività di impresa è configurabile solo nel caso della

Imposte indirette

da intuire come operazioni che comportano un trasferimento di patrimoni ma come una modificazione dell'organizzazione di questi soggetti. Se dunque si segua - come pare preferibile - questa tesi circa la natura meramente modificativa dell'operazione di fusione e di scissione, ne dovrebbe discendere la collocazione di questa operazione nell'ambito degli atti "non aventi ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale" che non trovano collocazione in alcuna altra voce della TP1 o della TP2, e pertanto:

a) se siano atti formati per scrittura privata non autenticata, si procede a registrazione solo

"in caso d'uso" e con l'imposta fissa (art. 4, TP2);

b) se siano atti formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, vi è obbligo di registrazione in "termine fisso" e con imposta fissa (art. 11, TP1).

Il conferimento per la costituzione o l'aumento di capitale di SIIQ e SIINQ

Gli atti di conferimento (29) eseguiti a favore di "società di investimento immobiliare quotata" (SIIQ) (30) e di "società di investimento immobiliare non quotata" (SIINQ) (31) (purché sia stata esercitata l'opzione per il regime (32) di cui all'art. 1, comma 119, Legge 27

scissione parziale, mentre nella scissione totale non v'è alternativa all'estinzione della società scissa e, conseguentemente, una netta cesura sul piano soggettivo fra le società coinvolte nell'operazione (cfr. Picciau, "sub art. 2506", in Bianchi (a cura di), *Trasformazione - Fusione - Scissione*, in Marchetti - Bianchi - Notari (diretto da), *Commentario alla riforma delle società*, Milano, 2006, pag. 1025). La prevalente tesi "modificativa" intuisce invece la scissione come una complessa modificazione dell'originario contratto sociale senza che si produca alcun effetto traslativo in senso tecnico, in quanto il fenomeno scissorio avrebbe per oggetto non la circolazione di beni (la quale andrebbe considerata come conseguenza di rilievo meramente strumentale rispetto al più complesso fenomeno organizzativo che la scissione produce) tra le società coinvolte, ma la loro stessa riorganizzazione, moltiplicando, frammentando e aggregando le loro strutture produttive: in sostanza, l'operazione di scissione non comporterebbe il trasferimento di beni e rapporti giuridici dalla società scissa alla società beneficiaria ma determinerebbe la frammentazione della sua organizzazione e la riaggregazione degli elementi patrimoniali della società scissa e la loro riaggregazione nella società beneficiaria (cfr. Cusa, *Prime considerazioni sulla scissione di società*, Milano, 1992, pag. 31; Di Sabato, *Le società*, 1999, pag. 440; Ferro - Luzzi, "La nozione di scissione", in *Giur. comm.*, 1991, I, pag. 1065; Galgano, *Diritto civile e commerciale*, III, 2, Padova, 1999, pag. 523; Irrera, "Scissione delle società", in *Dig. it. disc. priv.*, Sez. *Comm.*, XIII, Torino, 1996, pag. 269; Lucarelli, "Scissione e circolazione dell'azienda", in Abbadessa - Portale (a cura di), *Il nuovo diritto delle società (Liber amicorum Gian Franco Campobasso)*, 4, *Scioglimento - Trasformazione - Fusione - Scissione - Società cooperative*, Torino, 2007, pag. 441; Maugeri, "L'introduzione della scissione di società nell'ordinamento italiano", in *Giur. comm.*, 1992, I, pag. 775; Serra - Spolidoro, *Fusioni e scissioni di società*, Torino, 1994, pag. 204).

(29) È plausibile ipotizzare l'applicazione della normativa in esame anche in sede di costituzione della società conferitaria in quanto detta normativa si applica "anche ai conferimenti effettuati in società non ancora quotate, vale a dire 'società che ancora non sono diventate SIIQ o SIINQ' [...] purché i titoli di partecipazione siano ammessi alla negoziazione 'entro la data di chiusura del periodo d'imposta del conferente nel corso del quale è effettuato il conferimento e sempre che, entro la stessa data, le medesime società optino per l'applicazione del regime speciale'. In sostanza, nelle ipotesi di conferimento di immobili e di diritti reali su immobili, la disposizione in commento prevede che il requisito della quotazione, da riscontrare in capo alla società conferitaria ai fini dell'applicazione del regime agevolativo previsto in favore del conferente non debba necessariamente essere verifi-

cato prima del conferimento, purché sia soddisfatto 'entro la data di chiusura del periodo d'imposta del conferente nel corso del quale è effettuato il conferimento'. In tali ipotesi, l'irrelevanza dell'efficacia del regime speciale è ancora più esplicita, in quanto ciò che assume rilievo è esclusivamente il momento dell'esercizio dell'opzione, e non quello dell'efficacia, dal momento che la società non risulta ancora quotata. Resta inteso - come, peraltro, già precisato nella circolare n. 8/E del 2008 con riferimento alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (cfr. par. 7.2.2) - che, nelle ipotesi in cui la società conferitaria non acquisisca i requisiti necessari per accedere al regime delle SIIQ, i conferimenti effettuati in applicazione dei suddetti commi da 137 a 140-ter, qualora ne ricorrano le condizioni, scontreranno le imposte nei modi ordinari, in sede di revisione *ex post* della tassazione": circolare n. 32/E del 17 settembre 2015.

(30) Si tratta delle "società per azioni residenti, ai fini fiscali, nel territorio dello Stato svolgenti in via prevalente l'attività di locazione immobiliare, i cui titoli di partecipazione siano negoziati in mercati regolamentati degli Stati membri dell'Unione europea e degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo che sono inclusi nella lista di cui al comma 1 dell'articolo 168-bis del Testo Unico delle imposte sui redditi, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, nelle quali nessun socio possieda direttamente o indirettamente più del 60 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60 per cento dei diritti di partecipazione agli utili ed almeno il 25 per cento delle azioni sia detenuto da soci che non possiedano al momento delle opzioni direttamente o indirettamente più del 2 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 2 per cento dei diritti di partecipazione agli utili", con la precisazione che "[i]l requisito partecipativo del 25 per cento non si applica in ogni caso per le società il cui capitale sia già quotato" e che "[o]ve il requisito partecipativo del 60 per cento venisse superato a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali il regime speciale di cui al precedente periodo è sospeso sino a quando il suddetto requisito partecipativo non venga ristabilito" (art. 1, comma 119, Legge 27 dicembre 2006, n. 296).

(31) L'art. 1, comma 125, Legge 27 dicembre 2006, n. 296, sancisce che "[i]l regime speciale" di cui al predetto comma 119 "può essere esteso, in presenza di opzione congiunta, alle società per azioni residenti nel territorio dello Stato non quotate, svolgenti anch'esse attività di locazione immobiliare in via prevalente, secondo la definizione stabilita al comma 121, e in cui una SIIQ, anche congiuntamente ad altre SIIQ, possieda almeno il 95 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e il 95 per cento dei diritti di partecipazione agli utili".

(32) In forza di detto regime speciale il reddito d'impresa de-

dicembre 2006, n. 296), che abbiano a oggetto “una pluralità (33) di immobili (34) prevalentemente locati” (35), “si considerano”, “da chiunque [siano] effettuati” (compresi i fondi immobiliari), come se fossero conferimenti di una azienda e, pertanto (art. 1, commi 138 e 140-ter, Legge n. 296/2006):

a) se il soggetto conferente sia un soggetto passivo dell’IVA, sono al di fuori del campo applicativo dell’IVA (art. 2, comma 3, lett. b), D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633);

b) sono tassati con l’applicazione in misura fissa delle imposte di registro, ipotecaria e catastale (ai sensi dell’art. 10, comma 2, TUIC; detta misura fissa è stabilita: per l’imposta di registro dall’art. 4, comma 1, lett. a), n. 3), TP1; per l’imposta ipotecaria dall’art. 4, Tariffa TUIC; e per l’imposta catastale dall’art. 10, comma 2, TUIC).

rivante dall’attività di locazione immobiliare è esente dall’imposta sul reddito delle società e dall’IRAP, e i suoi effetti si concentrano nel fatto per cui l’utile viene assoggettato ad imposizione solo al momento della sua distribuzione ai soci mediante applicazione di una ritenuta operata a titolo di acconto in capo ai soggetti imprenditori e a titolo di imposta nei confronti degli altri soggetti.

(33) Per “pluralità” deve intendersi “almeno due”: cfr. in tal senso la circolare n. 32/E del 17 settembre 2015.

Secondo la circolare n. 22/E del 19 giugno 2006, il requisito della “pluralità” si ha per verificato anche “in presenza di un immobile a destinazione speciale che, sebbene accatastato come un’unica unità immobiliare, sia composto da porzioni suscettibili di produrre reddito in via autonoma (esempio: centro commerciale, classificato come D8 con attribuzione di rendita unitaria in cui la maggior parte dei locali sono concessi in locazione)”.

(34) Menzionando genericamente gli “immobili”, la norma in commento non richiede particolari requisiti con riferimento alla tipologia degli immobili oggetto di apporto: essa trova, pertanto, applicazione sia nel caso di apporti di aree (con qualsiasi destinazione) che nel caso di apporti di fabbricati (o porzioni di essi) di qualsiasi natura e destinazione (può quindi trattarsi di costruzioni commerciali come opifici, magazzini, alberghi, negozi oppure di costruzioni destinate a uffici, a collettività o a uso abitativo). Quanto ai diritti oggetto di apporto, oltre che del diritto di proprietà, può trattarsi anche di diritti di godimento quali derivanti da contratti di *leasing* di tipo “traslativo” (secondo la risoluzione n. 389/E del 20 ottobre 2008, “le agevolazioni contemplate nella normativa fiscale dovrebbero operare indipendentemente dal titolo (contratto traslativo del diritto di proprietà o contratto di *leasing*) alla base dell’acquisizione di beni immobili che si intende, in un secondo momento, conferire al fondo immobiliare; ciò sia alla luce della ratio della normativa fiscale che mira a facilitare i trasferimenti di impresa e la continuità della gestione delle attività economiche, sia alla luce dei principi di uguaglianza e di ragionevolezza che sarebbero compromessi nel caso in cui si distinguessero, ai fini del trattamento in materia di esenzioni dall’IVA, coloro che detengono *uti domini* i beni immobili oggetto di conferimento al fondo, da coloro che tali immobili detengono in base ad un differente, ma nella sostanza equivalente, titolo”).

Per i conferimenti che non rientrano nel predetto perimetro (“pluralità di immobili prevalentemente locati”) e per “le cessioni e i conferimenti alle predette società” le imposte ipotecaria e catastale “sono ridotte alla metà” (art. 1, comma 139, Legge n. 296/2006) (36).

Il trasferimento a favore di società di investimento immobiliare quotata (SIIQ) e non quotata (SIINQ)

Per le “cessioni” (diverse dai conferimenti), aventi a oggetto beni immobili, “alle [...] società” “di investimento immobiliare quotate” (SIIQ) (37) e “alle [...] società” “di investimento immobiliare non quotate” (SIINQ) (38) (che abbiano esercitato l’opzione per il predetto regime (39) di cui all’art. 1, comma 119, Legge 27 dicembre 2006, n. 296) “trova applicazione la riduzione alla metà [delle imposte

Il termine “immobili”, quando riferito ai fabbricati, deve essere inteso nel senso di “unità immobiliari”: l’unità immobiliare urbana è il “minimo modulo inventariale” (art. 1, comma 2, D.M. 2 gennaio 1998, n. 28), vale a dire il fabbricato o la porzione di fabbricato che, per la sua consistenza e la sua destinazione, sia suscettibile di produrre un proprio reddito. Più tecnicamente, per “unità immobiliare urbana” si intende (art. 5, Legge 11 agosto 1939, n. 1249) “ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio” oppure, più modernamente, come la porzione di fabbricato, o il fabbricato, o l’insieme di fabbricati ovvero l’area che, “nello stato in cui si trova e secondo l’uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale” (art. 2, comma 1, D.M. n. 28/1998).

(35) Cfr. circolare n. 22/E del 19 giugno 2006, secondo la quale il requisito della prevalenza deve essere “verificato avendo riguardo al valore effettivo delle unità immobiliari locate rispetto al valore complessivo delle unità immobiliari oggetto del singolo apporto e che tale requisito risulti verificato ogni qualvolta il loro rapporto (in termini percentuali) sia superiore al 50 per cento”. Nel medesimo senso, cfr. circolare n. 32/E del 17 settembre 2015.

Non occorre invece una pluralità di locatari: ne basta uno solo, purché oggetto di locazione sia la anzidetta “prevalenza”: cfr. in tal senso Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 98-2012/T del 15 giugno 2012, “Conferimento di immobili in società di investimento immobiliare (SIIQ e SIINQ) e fiscalità indiretta”, in *CNN Notizie* del 10 dicembre 2012; nonché la circolare n. 32/E del 17 settembre 2015.

(36) Ai sensi dell’art. 1, comma 119-*bis*, Legge n. 296/2006, questa riduzione si applica anche alle società che abbiano presentato l’opzione in via provvisoria fino al realizzarsi dell’accesso al regime speciale; se poi l’accesso al regime speciale non si realizza, le suddette imposte sono rideterminate e dovute in via ordinaria entro la fine del quarto periodo d’imposta successivo alla presentazione dell’opzione (le imposte corrisposte in via provvisoria costituiscono credito d’imposta da scomputare ai sensi del D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241).

(37) Sulla nozione di SIIQ cfr. *supra* la nota 30.

(38) Cfr. l’art. 1, comma 125, Legge 27 dicembre 2006, n. 296, il cui testo è riportato *supra* alla nota 31.

(39) Lo si è descritto *supra* alla nota 32.

Imposte indirette

ipotecaria e catastale] di cui all'art. 35 (40), comma 10-ter, del Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248" (art. 1, comma 139, Legge n. 296/2006).

Ai sensi dell'art. 1, comma 119-bis, Legge n. 296/2006, questa riduzione si applica anche alle società che abbiano presentato l'opzione in via provvisoria fino al realizzarsi dell'accesso al regime speciale; se poi l'accesso al regime speciale non si verifichi, le suddette imposte devono essere rideterminate e si rendono dovute in via ordinaria entro la fine del quarto periodo d'imposta successivo alla presentazione dell'opzione per il regime speciale (le imposte corrisposte in via provvisoria costituiscono peraltro un credito d'imposta, scomputabile ai sensi del D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241).

Occorre anche precisare che dal perimetro delle "cessioni" di cui sopra fuoriescono i "conferimenti" che abbiano a oggetto "una pluralità di immobili prevalentemente locati", in quanto per tali conferimenti è apprestata una specifica disciplina (art. 1, comma 138, Legge n. 296/2006).

L'assegnazione di fondo immobiliare a società di investimento immobiliare quotata (SIIQ) e non quotata (SIINQ)

Nel caso di "assegnazioni che abbiano ad oggetto una pluralità (41) di immobili (42) prevalentemente locati (43) eseguite per la liquidazione delle quote da fondi immobiliari" a favore di "società di investimento immobiliare quotata" (SIIQ) (44) (45) e di "società di investimento immobiliare non quotata" (SIINQ) (46) "che abbiano optato per il regime (47) di cui" all'art. 1, comma 119, Legge 27 dicembre 2006, n. 296, dette assegnazioni "si considerano" come se fossero conferimenti di una azienda e, pertanto (art. 1, comma 140-*quater*, Legge n. 296/2006):

a) se il soggetto conferente sia un soggetto passivo dell'IVA, sono al di fuori del campo applicativo dell'IVA (art. 2, comma 3, lett. b), D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633);

b) sono tassate con l'applicazione in misura fissa delle imposte di registro, ipotecaria e catastale (ai sensi dell'art. 10, comma 2, TUIC; detta misura fissa è stabilita: per l'imposta di registro dall'art. 4, comma 1, lett. a), n. 3), TP1; per l'imposta ipotecaria dall'art. 4, Tariffa TUIC; e per l'imposta catastale dall'art. 10, comma 2, TUIC).

(40) Sulla attuale vigenza di questo art. 35, comma 10-ter, D.L. n. 223/2006, cfr. Busani, "I fondi immobiliari: apporti, acquisti, cessioni e assegnazioni", in *Corr. Trib.*, n. 12/2018, pag. 962, nota 7. L'Amministrazione finanziaria ha confermato la non intervenuta abrogazione dell'art. 35, comma 10-ter, D.L. n. 223/2006, ad opera dell'articolo 10, comma 4, D.Lgs. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006, n. 248 (per il quale "[i]n relazione agli atti di cui ai commi 1 e 2 sono sopresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali"; i predetti commi 1 e 2 concernono gli "[a]tti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere" e gli "atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi"); secondo la circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014, par. 9.6, "l'articolo 10, comma 4, del Decreto stabilisce, infatti, la soppressione delle agevolazioni relative ad atti soggetti all'imposta di registro di cui all'articolo 1 della Tariffa. Tale previsione non esplica, invece, effetti, in relazione agli atti di trasferimenti di immobili strumentali soggetti ad IVA, come nel caso di specie, per i quali, in applicazione

del principio di alternatività IVA - Registro, non è dovuta l'imposta di registro nella misura proporzionale". Cfr., in materia, Consiglio Nazionale del Notariato, Quesito tributario n. 657-2014/T, "Cessione di immobile strumentale da fondo immobiliare chiuso a società di *leasing*", in *CNN Notizie* del 22 settembre 2015.

(41) Sul concetto di "pluralità" di immobili cfr. Busani, *op. cit.*, pag. 963, nota 10.

(42) Sul concetto di "immobili" cfr. Busani, *op. cit.*, pag. 963, nota 11.

(43) Sul significato dell'espressione "prevalentemente locati" cfr. Busani, *op. cit.*, pag. 963, nota 12.

(44) Sulla nozione di SIIQ cfr. *supra* la nota 30.

(45) Sul punto che la normativa in esame si applica "anche ai conferimenti effettuati in società non ancora quotate, vale a dire 'società che ancora non sono diventate SIIQ o SIINQ'" (circolare n. 32/E del 17 settembre 2015) cfr. *supra* la nota 29.

(46) Cfr. l'art. 1, comma 125, Legge 27 dicembre 2006, n. 296, il cui testo è riportato *supra* alla nota 31.

(47) Lo si è descritto *supra* alla nota 32.