

L'apporto al fondo «attira» il credito Iva

SOCIETÀ

Conferimento di pluralità di immobili assimilato alla cessione di azienda

Angelo Busani

Non si snatura il concetto di «apporto di una pluralità di immobili prevalentemente locati» se, unitamente a un insieme di beni immobili, la società apportante conferisce in un fondo d'investimento alternativo (Fia) immobiliare chiuso anche un credito Iva non chiesto a rimborso (nella specie, il credito relativo all'Iva corrisposta

dal soggetto apportante in relazione alla costruzione del complesso immobiliare oggetto di apporto). Lo afferma l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello n. 71 di ieri. Nel formulare la propria risposta, l'Agenzia rammenta che:

- a)** l'apporto a un fondo immobiliare chiuso di una pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto (circolare 22/E/2006), è operazione fuori dal campo di applicazione dell'Iva (esconta le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa) in quanto si deve considerare come un conferimento di azienda o di ramo d'azienda;
- b)** in caso di conferimento o cessione d'azienda è possibile trasferire non

solo il credito Iva risultante dalla dichiarazione annuale, ma anche il credito Iva maturato dall'inizio dell'anno in cui è avvenuta la cessione fino alla data in cui quest'ultima produce effetti (risoluzione 417/2008).

Infatti, a quest'ultimo riguardo, in caso di operazioni straordinarie o di altre «trasformazioni sostanziali soggettive» (fusione, scissione, conferimento, cessione o donazione di azienda, successione ereditaria) si verifica, ai fini Iva, una situazione di continuità tra i soggetti partecipanti all'operazione: l'articolo 16, comma 11, lettera a), della legge 537/1993 stabilisce che «gli obblighi e i diritti derivanti dall'applicazione dell'Iva, relativi alle operazioni realizzate tramite le

aziende o i complessi aziendali trasferiti, sono assunti dalle società beneficiarie del trasferimento». In altre parole, il soggetto disponente perde ogni legittimazione in ordine al credito Iva, il quale entra nella piena disponibilità del soggetto avente causa, con la conseguenza che il primo non può più chiedere il rimborso dell'Iva pagata in eccedenza. Ebbene, data l'assimilazione tra cessione di azienda e apporto a un fondo immobiliare di una pluralità di immobili prevalentemente locati, l'intero credito Iva (al netto di eventuali importi compensati fino alla data dell'apporto), maturato in capo all'apportante è trasferibile al fondo immobiliare.