

Norme & Tributi

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 interpellato 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 immobili-

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 imponible 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 imponible 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 Sliq o di una Sliinq «da chiunque» («conferimenti» «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.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Deduzione indebita indicata nel 730: il Caf è responsabile

CTP REGGIO EMILIA

Se c'è il visto di conformità è obbligo del centro verificare le visure catastali

Laura Ambrosi

Caf responsabile dell'indebita deduzione indicata nel 730 del contribuente cui è stato apposto il visto di conformità. A nulla rileva che l'errore, in questo caso, sarebbe potuto emergere solo dall'esame delle visure catastali da parte del Centro di assistenza e non dalla semplice verifica delle ricevute di pagamento. A fornire questi principi è la Ctp di Reggio Emilia con le sentenze 171 e 172 depositate il 12 agosto 2019.

L'agenzia delle Entrate riteneva responsabile un centro di assistenza fiscale dell'indebita deduzione operata da alcuni contribuenti nelle proprie dichiarazioni modello 730 per le quali era stato rilasciato il visto di conformità. Più in particolare, in sede di controllo formale, era emersa la deduzione di un contributo versato a un consorzio di bonifica, in relazione a terreni posseduti dai contribuenti.

In realtà, questo contributo era stato già computato in sede di determinazione del reddito dominicale con applicazione delle tariffe d'estimo. Da qui, in base alla normativa al tempo vigente (oggi è prevista una sanzione), erano richiesti al Caf ed al responsabile del Centro le maggiori imposte dovute dai contribuenti.

Nel ricorso era eccepita l'errore della pretesa dell'Ufficio nei confronti del Caf. In sintesi, secondo la tesi del ricorrente, il Caf non avrebbe potuto visionare nulla che la ricevuta o il bollettino postale, secondo quanto previsto dalle circolari 7/2017, 7/2018 e

13/2019 con le quali l'agenzia delle Entrate ha individuato i documenti che i Caf devono acquisire affinché possa essere apposto il visto di conformità.

Questi documenti di prassi, infatti, imporrebbero al Caf di richiedere e tenere esclusivamente le «ricevute o bollettini postali che attestino il pagamento», senza richiamo alle visure catastali che per l'Ufficio erano invece obbligatorie per il Caf. La Ctp ha rigettato i ricorsi. Secondo il collegio, le circolari citate dal ricorrente, in realtà, subordinavano espressamente la deduzione dei contributi obbligatori versati ai consorzi alla circostanza che il medesimo contributo non fosse già stato considerato nella determinazione della rendita catastale.

Il Caf non poteva prescindere, in sede di verifica dell'onere deducibile in questione, da un controllo dei relativi documenti, tanto più che l'accertamento della condizione di deducibilità (contributo già considerato nella determinazione della rendita catastale) prevedeva la semplice consultazione di una visura catastale del terreno dalla quale si poteva rilevare la presenza dei codici identificativi idonei a escludere la deduzione in questione. Questi codici, infatti, avrebbero evidenziato la presenza di deduzioni alle tariffe di reddito dominicale per opere permanenti di difesa, scolo e bonifica e per spese di irrigazione.

Questo, continua il collegio, anche al fine di tutelare il legittimo affidamento dei contribuenti spesso impreparati in materia fiscale che si rivolgono ai Caf o ai professionisti abilitati per la presentazione della dichiarazione 730. Da queste considerazioni è conseguito il rigetto dei ricorsi del centro di assistenza fiscale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Onlus, nessuna esenzione dal contributo unificato

CTR LOMBARDIA

Agevolazione per gli atti di natura extra-processuale

Massimo Romeo

Il contributo unificato assolve una specifica funzione, cioè quella di finanziamento del servizio giudiziario, estranea agli atti di natura sostanziale. Il principio che inizialmente esentava dal versamento dell'imposta di bollo e di registro gli atti costitutivi delle organizzazioni di volontariato

e quelli connessi allo svolgimento della loro attività, va considerato superato dal successivo intervento normativo che ha espressamente precisato che l'esenzione dal bollo riguarda solo atti di natura sostanziale ed extra-processuale delle associazioni di volontariato. Lo stabilisce la Ctr Lombardia 3372/2019.

Pur ammettendo la giurisprudenza oscillante, i giudici milanesi ritengono che l'esenzione non possa essere riconosciuta alle Onlus sia considerando l'evoluzione normativa che il principio di tassatività delle fattispecie agevolative e di esenzione fiscale, che non ammettono un'applicazione analogica.

Nel punto focale della motivazione viene riconosciuto, come sostenuto dalla ricorrente, che l'ampia dizione normativa dell'articolo 8 della legge 266/1991 consentiva espressamente di esentare dall'imposta di bollo «gli atti connessi allo svolgimento dell'attività» della Onlus (autorizzando ad includere anche quelli processuali) ma dirimente, in senso contrario e a parere dei giudici, risulta essere la formulazione successiva dell'articolo 27 bis di cui alla tabella, allegato B, del Dpr 642/1972, con cui il legislatore ha espressamente precisato che l'esenzione dal bollo riguarda solo atti di natura sostanziale ed extra-processuale delle associazioni di volontariato,

confermando la volontà di circoscrivere alla sole ipotesi espressamente contemplate i termini delle esenzioni.

Quindi, proseguono i giudici, in linea generale il regime delle esenzioni non è ispirato a un criterio soggettivo ma ha riguardo all'oggetto dell'attività, sostanziale o processuale, che si intende agevolare (cio anche per le Onlus); in questo senso il contributo unificato assolve ad una specifica funzione, cioè quella di finanziamento del servizio giudiziario, estranea pertanto agli atti di natura sostanziale e il relativo regime di esenzione non è di tipo soggettivo ma guarda alla natura del processo stesso.

Nelle parti conclusive del provve-

dimento viene anche rammentato, quanto al principio di effettività della tutela giurisdizionale, che lo stesso Testo unico in materia di spese di giustizia (articoli 76 e 119), nel rispetto dei limiti reddituali e nel caso di non manifesta infondatezza della pretesa, consente anche ad un'associazione di essere ammessa al beneficio del patrocinio a spese dello Stato, purché essa non persegua scopo di lucro e non eserciti attività economica. In questa categoria soggettiva devono essere incluse le associazioni di categoria (come la ricorrente) portatrici di interessi diffusi in materia ambientale facenti capo alla collettività.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il Sole
24 ORE

MARE O MONTAGNA? CHI VINCERÀ LA SFIDA DELL'ESTATE?

Scopri "Summer Game 24", la nuova iniziativa de Il Sole 24 ORE per celebrare l'unicità del territorio più invidiato del mondo. Durante il periodo estivo, **all'interno del quotidiano** un approfondimento di confronto tra una località di mare e una di montagna. **Taormina - Courmayeur, Carlo Forte - Cervinia, Forte dei Marmi - Sestriere, Tropea - Tarvisio** sono solo alcune delle "sfide" che verranno trattate da Il Sole 24 ORE.

Vota qual è la meta che più ti piace sul ilsole24ore.com e sui social posta foto e stories delle località in sfida utilizzando l'hashtag **#summergame24**.

Le migliori 3 foto saranno pubblicate sul Sole 24 ORE al venerdì.



ilsole24ore.com

In edicola tutti i venerdì con Il Sole 24 ORE