

Investimenti. Ne dà notizia una circolare di Assoprevidenza che cita un interpello inedito dell'agenzia delle Entrate

## Fondi immobiliari, bonus cancellati

*Niente più imposte ridotte per i conferimenti, neppure per i vecchi fondi di previdenza*

Tripla stangata sulle agevolazioni fiscali per gli apporti a fondi immobiliari. Secondo la risposta inedita a un interpello all'Agenzia delle Entrate sembrerebbero cancellati, già dal 2014, tre incentivi fiscali:

l'agevolazione inerente l'apporto di immobili a fondi immobiliari, vale a dire l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa di 200 euro e ciò per effetto dell'articolo 10, comma 4, del Dlgs 23/2011, che – dal 1° gennaio 2014 – ha soppresso «tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie» relative ai trasferimenti a titolo oneroso della proprietà di beni immobili;

l'agevolazione (imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro) inerente l'apporto a fondi immobiliari di immobili «prevalentemente locati», limitata all'apporto effettuato da soggetti passivi dell'Iva senza estensione agli apporti effettuati da soggetti «non Iva»;

l'articolo 10, comma 4, del Dlgs 23/2011 avrebbe abrogato anche l'agevolazione (imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 51,64 euro) inerente l'apporto di immobili a società immobiliari e a fondi immobiliari da parte di fondi pensione «preesistenti» (istituiti, cioè, prima della legge 421/1991) effettuato per permettere a questi fondi pensione di adeguarsi alla legge 252/2005 (la quale inibisce la detenzione diretta di immobili da parte dei «nuovi» fondi pensione).

Il condizionale è d'obbligo perché le tre esplosive affermazioni dell'agenzia delle Entrate sono contenute, come accennato, in una risposta (non pubblicata) all'istanza di interpello n. 954-826/2015. Di questa risposta viene data notizia nella circolare di Assoprevidenza 16 del 19 marzo 2018, ove si afferma anche che, rispondendo all'interpello, l'agenzia delle Entrate menziona, in senso conforme, una «apposita Nota del Ministero dell'Economia e delle Finanze».

Regna dunque una grande confusione che operatori (spesso internazionali) e mercato non meritano, stante la delicatezza e la rilevanza delle operazioni di apporto a fondi. Soprattutto perché l'effetto abrogante dell'articolo 10, comma 4 del Dlgs 23/2011, opera fin dal 1° gennaio 2014; e dal 2011 a oggi l'Agenzia non ha mai fornito spiegazioni.

Anzi, si è annoverata, nel tempo, una pluralità di indici nel senso di ritenere le operazioni dei fondi immobiliari caratterizzate da una propria disciplina «particolare» e, quindi, non da una disciplina di natura «agevolativa» (lo ha riconosciuto di recente anche la Ctp Roma, sezione 28, nella sentenza n. 1699 del 18 gennaio 2018, di cui «Il Sole 24 Ore» ha dato notizia il 21 febbraio 2018). Infatti, anzitutto, la circolare dell'agenzia delle Entrate n. 2/E del 21 febbraio 2014 (paragrafo 9.6) ha confermato:

la permanenza della agevolazione recata (per gli apporti in fondi immobiliari di una «pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto») dall'articolo 8, comma 1-bis, del DI 351/2001;

la permanenza dell'agevolazione (di cui all'articolo 35, comma 10-ter, del DI 223/2006) inerente l'apporto a fondo immobiliare di immobili strumentali effettuato (indifferentemente in regime di imponibilità o di esenzione da Iva, ai sensi dell'articolo 10, comma 8-ter, del Dpr 633/1972) da un soggetto Iva, fattispecie per la quale è disposto il dimezzamento delle imposte ipotecaria e catastale altrimenti applicabili (le quali, quindi, si rendono dovute nella rispettiva misura dell'1,5 e dello 0,5 per cento).

Inoltre, quanto al tema del soggetto apportante una «pluralità di immobili prevalentemente locati», sebbene la circolare n. 22/E del 19 giugno 2006 (paragrafo 2.2.1) avesse sottolineato che la norma (che parifica questi apporti a conferimenti d'azienda) si doveva intendere dedicata agli apporti effettuati da soggetti Iva, una plausibile interpretazione nel senso di ritenere la disciplina in questione applicabile anche ad altri apportanti era scaturita dalla considerazione che:

i conferimenti d'azienda in società sono tassati identicamente, e cioè a prescindere dal fatto che il conferente sia, o meno, un soggetto Iva;

non vi è ragione di distinguere tra gli apporti aventi a oggetto una «pluralità di immobili prevalentemente locati» a seconda che dell'apporto sia destinatario un fondo immobiliare

---

### PRESUPPOSTO

**NORMATIVO** Per le Entrate la misura ridotta del Registro e delle imposte ipotecarie e ipocatastali ha natura agevolativa abrogata da una legge del 2011

oppure che dell'apporto sia destinataria una «società di investimento immobiliare» (Siiq o Siinq): invero, in quest'ultimo caso, la legge stessa (articolo 1, comma 138, legge 296/2006) precisa che, «da chiunque» i «conferimenti» siano «effettuati», le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono sempre dovute in misura fissa;

la legge stessa (articolo 38, comma 11, del Dl 78/2010) ha chiarito che la disciplina di cui all'articolo 8, comma 1-bis, del Dl 351/2001, si applica anche agli apporti effettuati da enti pubblici e privati di previdenza obbligatoria, ambito nel quale rientrano (circolare n. 2/E del 15 febbraio 2012, par. 9) «le Casse di previdenza dei liberi professionisti di cui al Dlgs 509 del 1994». Anche dell'articolo 38, comma 11 del Dl 78/2010 le Entrate hanno confermato la perdurante vigenza, al cospetto dell'articolo 10, comma 4, del Dlgs 23/2010 (circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014, paragrafo 9.6).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani