

# I fondi immobiliari: apporti, acquisti, cessioni e assegnazioni

di Angelo Busani (\*)

Il mercato immobiliare italiano è sempre più caratterizzato dall'operatività dei fondi immobiliari, anche perché facilitata da una **normativa tributaria di favore**, la quale, per la sua specificità e la sua vastità, rappresenta una sorta di **ius singulare** dedicata a queste fattispecie. Appare utile, pertanto, ricostruire un quadro organico di questa normativa.

L'operatività del fondo immobiliare deve essere riguardata da una pluralità di punti di vista: l'apporto con il quale il fondo viene dotato (inizialmente o nel corso della sua esistenza), gli acquisti e le cessioni che il fondo effettua, le assegnazioni che il fondo opera quando viene liquidato.

## L'apporto di immobili a fondo immobiliare

L'apporto a un fondo immobiliare è l'atto con il quale il soggetto apportante attribuisce (al fondo o alla società di gestione del fondo, a seconda di quale sia la tesi - il tema è trattato più oltre - cui si intenda aderire in ordine alla soggettività, o meno, del fondo) la proprietà dell' (o altro diritto reale di godimento sull') immobile oggetto di apporto ricevendo, in controprestazione, una o più quote di partecipazione al fondo appartatario.

La disciplina dei conferimenti di immobili in fondi immobiliari (di cui all'art. 37 (1), D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, e all'art. 14-bis, Legge 25 gennaio 1994, n. 86), relativa all'applicazione dell'imposta di registro, è recata dal D.L. 25

settembre 2001, n. 351 (2). Questa normativa diversifica:

- a) il caso dell'apporto di singoli beni immobili (o di una loro pluralità); e
- b) il caso dell'apporto di una "pluralità di immobili prevalentemente locati" (espressione recata dall'art. 8, comma 1-bis, D.L. n. 351/2001).

Iniziando la trattazione dalla prima fattispecie, occorre notare che l'art. 9, comma 1, D.L. n. 351/2001, dispone che "[l']art. 7 della Tabella allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro [...] deve intendersi applicabile anche ai fondi d'investimento immobiliare disciplinati dall'art. 37 del Testo Unico di cui al Decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e dall'art. 14-bis della Legge 25 gennaio 1994, n. 86".

L'art. 7, Tabella allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (3), a sua volta, dispone l'esonero da registrazione (tra gli altri) degli "atti relativi alla istituzione di fondi comuni di investimento mobiliare autorizzati, alla sottoscrizione e al rimborso delle quote, anche in sede di liquidazione, e all'emissione ed estinzione dei relativi

(\*) *Notaio in Milano*

(1) L'art. 37, D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, reca la disciplina del "Regolamento" dei "fondi comuni di investimento". Per "fondo comune di investimento" si intende "l'OICR costituito in forma di patrimonio autonomo, suddiviso in quote, istituito e gestito da un gestore" (art. 1, comma 1, lett. j), D.Lgs. n. 58/1998); per "Organismo di investimento collettivo del risparmio (OICR)" si intende "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 dai consumatori, a valere sul patrimonio dell'OICR, partecipazioni o altri beni mobili o immobili, in base a una politica di investimento predeterminata" (art. 1, comma 1, lett. k), D.Lgs. n. 58/1998).

(2) Convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410.

(3) Il D.P.R. n. 131/1986 è il Testo Unico dell'imposta di registro. Ad esso d'ora innanzi ci si riferisce con l'acronimo "T.U.R.". Alla Tariffa, Parte Prima, ad esso allegata, ci si riferisce, d'ora innanzi, con l'acronimo "TP1". Alla Tabella ad esso allegata ci si riferisce, d'ora innanzi, con l'abbreviazione "TAB".

## Imposte indirette

certificati, compresi le quote ed i certificati di analoghi fondi esteri autorizzati al collocamento nel territorio dello Stato”.

Dalla combinazione dei predetti art. 9, comma 1, D.L. n. 351/2001, e art. 7, TAB, si trae (4) dunque che gli atti di apporto (5) di immobili

a favore di fondi immobiliari (di per sé esenti da registrazione), trattandosi di atti necessariamente stipulati nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, sono soggetti (6) a imposta di registro (7) in “termine fisso” e in misura fissa:

(4) Cfr. in tal senso circolare n. 47/E dell'8 agosto 2003; e circolare n. 38/E del 5 agosto 2004.

(5) Cfr. pure l'art. 14-bis, comma 1, Legge 25 gennaio 1994, n. 86, secondo cui le “quote del fondo possono essere sottoscritte, entro un anno dalla sua costituzione, con apporto di beni immobili o di diritti reali su immobili, qualora l'apporto sia costituito per oltre il 51 per cento da beni e diritti apportati esclusivamente dallo Stato, da enti previdenziali pubblici, da Regioni, da enti locali e loro consorzi, nonché da società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti”; il successivo comma 9 dispone che “[q]ualora, decorso il termine di diciotto mesi dalla data dell'ultimo apporto in natura, risulti collocato un numero di quote inferiore a quello indicato nel comma 6, la società di gestione dichiara il mancato raggiungimento dell'obiettivo minimo di collocamento, dichiara caducate le prenotazioni ricevute per l'acquisto delle quote e delibera la liquidazione del fondo, che viene effettuata da un commissario nominato dal Ministro del tesoro e operante secondo le direttive impartite dal Ministro medesimo, il quale provvederà a retrocedere i beni immobili e i diritti reali immobiliari apportati ai soggetti conferenti”.

Sotto il profilo della tassazione, l'art. 14-bis, comma 11, Legge n. 86/1994, dispone che “[p]er l'insieme degli apporti di cui al comma 1 e delle eventuali successive retrocessioni di cui al comma 9, è dovuto in luogo delle ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale [...] un'imposta sostitutiva di lire 1 milione [e cioè di 516,46 euro] che è liquidata dall'Ufficio del registro a seguito di denuncia del primo apporto in natura e che deve essere presentata dalla società di gestione entro sei mesi dalla data in cui l'apporto stesso è stato effettuato”.

Quest'ultima norma potrebbe in effetti esser stata abrogata dall'art. 10, comma 4, D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 (per il quale “[i]n relazione agli atti di cui ai commi 1 e 2 sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali”; i predetti commi 1 e 2 concernono gli “atti 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”); la questione è appropriata anche perché la circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014 (par. 9.6) affronta esplicitamente la questione della permanenza dell'agevolazione recata (per gli apporti in fondi immobiliari di una “pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto”) dall'art. 8, comma 1-bis, D.L. n. 351/2001, ma non contiene alcuna riflessione sul disposto dell'art. 14-bis, comma 1, Legge n. 86/1994.

(6) È legittimo domandarsi se l'art. 10, comma 4, D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 (per il quale “[i]n relazione agli atti di cui ai commi 1 e 2 sono soppresse 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”) abbia una portata abrogativa dell'art. 7, TAB, nella misura in cui esso agevola atti portanti il trasferimento della proprietà di beni immobili.

La questione è appropriata anche perché la circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014 (par. 9.6) affronta esplicitamente la que-

stione della permanenza dell'agevolazione recata (per gli apporti in fondi immobiliari di una “pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto”) dall'art. 8, comma 1-bis, D.L. n. 351/2001 (di cui oltre), ma non contiene alcuna riflessione sull'art. 7, TAB.

Sul punto, peraltro, può dirsi (in tal senso cfr. anche Comm. trib. prov. di Roma, Sez. XXVIII, 18 gennaio 2018, n. 1699, inedita e priva di precedenti, sulla quale cfr. Busani, “Apporti da tassare in misura fissa”, in *Il Sole - 24 Ore* del 21 febbraio 2018) che l'art. 7, TAB, non reca specificamente un'agevolazione inerente i trasferimenti immobiliari, ma dispone un particolare regime fiscale per l'operatività dei fondi comuni (mobiliari e immobiliari); ne discende che l'art. 7, TAB, dovrebbe essere ritenuto insensibile all'abrogazione delle agevolazioni disposta dal predetto art. 10, comma 4, D.Lgs. n. 23/2011. Infatti, il regime fiscale di cui all'art. 7, TAB, è riferito a un perimetro di atti diversi da quelli con riferimento ai quali la norma di cui all'art. 10, comma 4, D.Lgs. n. 23/2011 si trova ad operare: essa invero afferisce solo agli atti di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 10, D.Lgs. n. 23/2011, e, quindi, solo in relazione agli atti traslativi-costitutivi di natura immobiliare a titolo oneroso ai quali si applichi l'imposta di registro secondo le aliquote dell'1,5, del 2, del 9 e del 15%, di cui all'art. 1, TP1, ma non in relazione ad altri atti che - sia pure a titolo oneroso e sia pure produttivi di effetti traslativi - siano soggetti, ad altro speciale trattamento fiscale previsto da disposizioni diverse da quelle di cui all'art. 1, TP1.

(7) Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute, di regola, nella misura ordinaria disposta per i trasferimenti immobiliari (vale a dire con l'aliquota del 2% quanto all'imposta ipotecaria, ai sensi dell'art. 1, Tariffa TUIIC, e con l'aliquota dell'1% quanto all'imposta catastale, ai sensi dell'art. 10, comma 1, TUIIC).

Fa eccezione il caso dell'apporto di immobili strumentali effettuato (indifferentemente in regime di imponibilità o di esenzione da IVA, ai sensi dell'art. 10, comma 8-ter, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633) 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%), e ciò 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.

La ragione del dimezzamento di queste imposte risiede nella considerazione che il legislatore ha inteso relazionare l'imposizione al fenomeno economico osservato: il fondo infatti effettua un acquisto preordinato al mantenimento della proprietà dell'immobile per un certo periodo di tempo e al suo successivo disinvestimento e, quindi, nel momento in cui è programmata l'entrata dell'immobile nel fondo, ne è programmata anche l'uscita, cosicché l'imposizione “piena” nei due momenti è stata ritenuta essere un gravame eccessivo (cfr. sul punto Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 2-2009/T del 15 maggio 2009, “Il regime tributario dei fondi immobiliari”, in *CNV Notizie* del 13 luglio 2009).

Anche di questo art. 35, comma 10-ter, D.L. n. 223/2006, l'Amministrazione finanziaria ha confermato la sua non intervenuta abrogazione ad opera del predetto art. 10, comma 4, D.Lgs. n. 23/2011 (per il quale “[i]n relazione agli atti di cui ai commi 1 e 2 sono soppresse 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

- se l'apportante non è un soggetto IVA (8) (oppure è un soggetto IVA, ma l'apporto è "fuori campo" IVA), ai sensi dell'art. 11, TP1 (9);
- se l'apportante è un soggetto IVA, e l'apporto è un'operazione imponibile a IVA o esente da

IVA, ai sensi dell'art. 40, comma 1, T.U.R., e dell'art. 11, TP1.

Passando poi a trattare l'accennato caso dell'apporto di una "pluralità (10) di immobili (11) prevalentemente locati al momento dell'apporto" (12), la norma (13) recata dall'art. 8, comma 1-bis (14), D.L. n. 351/2001, dispone

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'art. 10, comma 4, del Decreto stabilisce, infatti, la soppressione delle agevolazioni relative ad atti soggetti all'imposta di registro di cui all'art. 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.

(8) Se l'apportante è un soggetto IVA, l'operazione di apporto deve essere qualificata come operazione "permutativa" (e, quindi, il valore imponibile è dato dal "valore normale" del bene apportato: art. 13, comma 2, lett. d), D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633) e ad essa si applicano pertanto le ordinarie regole in materia circa l'imponibilità a IVA o l'esenzione da IVA dei trasferimenti immobiliari: cfr. circolare n. 47/E dell'8 agosto 2003.

(9) Cfr. in tal senso circolare n. 47/E dell'8 agosto 2003; e circolare n. 22/E del 19 giugno 2006.

(10) 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)".

(11) 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").

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).

(12) 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.

(13) La *ratio* della norma è da ravvisare nella considerazione che essa si deve intendere riferita a complessi immobiliari che, in quanto privi di un unitario assetto funzionale, non avrebbero potuto fruire del regime proprio delle cessioni di azienda o di rami di azienda se non in virtù di tale espressa previsione evidentemente agevolativa: cfr. sul punto Avolio - Capitta, "Gli apporti ai fondi immobiliari", in *Corr. Trib.*, 2004, pag. 3443.

(14) Il tema della perdurante vigenza di questa normativa al cospetto dell'art. 10, comma 4, D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 (per il quale "[i]n relazione agli atti di cui ai commi 1 e 2 sono soppresse 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") è stato esplicitamente affrontato dalla circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014, par. 9.6: "A parere della scrivente, l'applicazione di tali previsioni che non concretizzano norme agevolative ai fini dell'imposta di registro, in termini di riduzione di aliquote, di applicazione di imposte fisse o di esenzione dall'imposta, deve ritenersi confermata anche in relazione ad apporti posti in essere in data successiva al 1° gennaio 2014. Con le richiamate previsioni, il legislatore ha, infatti, inteso qualificare le operazioni in argomento, considerandole, sia ai fini dell'IVA che delle imposte di registro, ipotecarie e catastali quali conferimenti di azienda".

## Imposte indirette

(agli “effetti dell’imposta sul valore aggiunto, tra le operazioni di cui all’art. 2, terzo comma, lettera b), del Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni, nonché, agli effetti delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, fra gli atti previsti nell’art. 4, comma 1, lettera a), numero 3), della Tariffa, parte I, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, nell’art. 10, comma 2, del Testo Unico delle disposizioni concernenti le im-

poste ipotecaria e catastale, di cui al Decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, e successive modificazioni, e nell’art. 4 della Tariffa allegata al citato Testo Unico di cui al Decreto legislativo n. 347 del 1990”) che questa fattispecie deve essere trattata come se si fosse in presenza di un conferimento d’azienda in società e, quindi:

- se il conferente sia un soggetto IVA, l’operazione è “fuori campo” IVA (ai sensi dell’art. 2, comma 3, lett. b), D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633);

- si applicano in misura fissa le imposte di registro (ai sensi dell’art. 4, comma 1, lett. a), n. 3), TP1), ipotecaria (ai sensi dell’art. 4, Tariffa allegata al D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347) (15) e catastale (ai sensi dell’art. 10, comma 2, TUIC).

### SOLUZIONI OPERATIVE

#### Apporto di immobili a fondo immobiliare

Gli atti di apporto di immobili a favore di fondi immobiliari (di per sé esenti da registrazione), trattandosi di atti necessariamente stipulati nella forma dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata, sono soggetti a **imposta di registro in “termine fisso” e in misura fissa**:

- se l’apportante non è un **soggetto IVA** (oppure è un soggetto IVA, ma l’apporto è “fuori campo” IVA);
- se l’apportante è un soggetto IVA, e l’apporto è un’**operazione imponibile a IVA o esente da IVA**.

La fattispecie dell’apporto di una “pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell’apporto” deve essere trattata come se si fosse in presenza di un **conferimento d’azienda in società e, quindi**:

- se il conferente è un soggetto IVA, l’operazione è “fuori campo” IVA;
- si applicano in misura fissa le imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Dato che la norma di cui all’art. 8, comma 1-*bis*, D.L. n. 351/2001, esordisce facendo riferimento all’apporto di un soggetto IVA, sorge in effetti il dubbio (16) che essa sia riservata ai conferimenti effettuati da soggetti IVA e non sia applicabile ai conferimenti effettuati da apportanti che non abbiano la veste di soggetti IVA (con la conseguenza che, in quest’ultimo caso, le imposte ipotecaria e catastale sarebbero da applicare in misura proporzionale e non fissa).

Peraltro, l’argomento testuale appare troppo “povero” per suffragare la conclusione di una di-

stinzione a seconda delle qualità soggettive del soggetto apportante (i conferimenti d’azienda in società sono infatti tassati identicamente, e cioè a prescindere dal fatto che il conferente sia, o meno, un soggetto IVA). Inoltre, non ci sarebbe 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 oppure che dell’apporto sia destinataria una “società di investimento immobiliare” (SIIQ o SIINQ): invero, nel caso dei conferimenti di una “pluralità di immobili prevalentemente locati” in una “società di investimento immobiliare” (SIIQ o SIINQ) la legge stessa (art. 1, comma 138, Legge 27 dicembre 2006, n. 296) precisa che, “da chiunque” i “conferimenti” siano “effettuati”, le

(15) Il D.Lgs. n. 347/1990 reca il Testo Unico dell’imposta ipotecaria e catastale, cui ci riferisce, d’ora innanzi, con l’acronimo TUIC. Alla Tariffa ad esso allegata ci si riferisce, d’ora innanzi, con l’espressione “Tariffa TUIC”.

(16) Il dubbio è stato risolto dal legislatore stesso per gli apporti effettuati da enti pubblici e privati di previdenza obbligatoria: ai sensi dell’art. 38, comma 11, secondo periodo, D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dal-

la Legge 30 luglio 2010, n. 122, “[l]e disposizioni di cui all’art. 8, comma 1-*bis*, del Decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410, si applicano anche agli apporti effettuati da enti pubblici e privati di previdenza obbligatoria”. Tra questi soggetti rientrano (cfr. in tal senso la circolare n. 2/E del 15 febbraio 2012, par. 9) “le Casse di Previdenza dei liberi professionisti di cui al D.Lgs. n. 509 del 1994”.

imposte di registro, ipotecaria e catastale sono sempre dovute in misura fissa (e, se il conferente sia un soggetto IVA, l'operazione è da considerare "fuori campo" IVA).

### L'acquisto del fondo immobiliare (diverso dall'apporto)

Se il fondo immobiliare acquista (mediante un atto diverso da un atto di "apporto": ad esempio, mediante un contratto di compravendita e, quindi, pagandone un prezzo) un bene immobile, si applicano le ordinarie regole di tassazione delle compravendite immobiliari. Vi è solo l'eccezione rappresentata dal fatto che, se la cessione è effettuata da un soggetto IVA e ha per oggetto un bene strumentale (indifferentemente in regime di imponibilità o di esenzione da IVA, ai sensi dell'art. 10, comma 8-ter, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633), 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%), e ciò ai sensi dell'art. 35, comma 10-ter, D.L. 4 luglio 2006, n. 223 (17).

### La cessione effettuata dal fondo immobiliare

Se il fondo immobiliare cede un bene immobile (ad esempio, mediante un contratto di compravendita), si applicano le ordinarie regole di tassazione delle compravendite immobiliari applicabili alle cessioni effettuate da soggetti IVA.

Vi è solo l'eccezione rappresentata dal fatto che, se la cessione (essendo posta in essere da

#### SOLUZIONI OPERATIVE

##### Acquisto del fondo immobiliare diverso dall'apporto

Se il fondo immobiliare acquista, mediante un atto diverso da un atto di "apporto" (ad esempio, mediante un contratto di compravendita e, quindi, pagandone un prezzo), un bene immobile, si applicano le ordinarie regole di tassazione delle compravendite immobiliari. Se, però, la cessione è effettuata da un soggetto IVA e ha per oggetto un bene strumentale (indifferentemente in regime di imponibilità o di esenzione da IVA), 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%.

un soggetto passivo dell'IVA) ha per oggetto un bene strumentale (indifferentemente in regime di imponibilità o di esenzione da IVA, ai sensi dell'art. 10, comma 8-ter, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633), 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%), e ciò ai sensi dell'art. 35, comma 10-ter, D.L. n. 223/2006 (18).

### L'assegnazione effettuata dal fondo immobiliare nella fase della sua liquidazione

L'art. 32, comma 5-ter, D.L. 31 maggio 2010, n. 78, dispone che "[g]li atti di liquidazione del patrimonio immobiliare sono soggetti alle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale".

Questa norma, apparentemente scritta come una norma "a regime", potrebbe, in effetti, anche non essere tale, in quanto facente parte di un contesto (formato dai precedenti commi 5 e 5-bis e dai successivi commi 5-quater e 6) nel quale il legislatore si occupa dello specifico caso (19) dei "fondi che alla data del 31 dicembre 2010 presentavano un assetto partecipativo diverso da quello indicato nel comma 3 e nei quali almeno un partecipante deteneva quote per un ammontare superiore alla percentuale indicata nel comma 3-bis" dei quali "entro il 31 dicembre 2011" sia deliberata "la liquidazione", da concludersi "nel termine massimo di cinque anni".

Peraltro, nel caso di "assegnazioni che abbiano ad oggetto una pluralità (20) di immobili (21)

(17) Sulla attuale vigenza di questo art. 35, comma 10-ter, D.L. n. 223/2006, cfr. *supra* la nota n. 7.

(18) Sulla attuale vigenza di questo art. 35, comma 10-ter, D.L. n. 223/2006, cfr. *supra* la nota n. 7.

(19) Cfr. in tal senso la circolare n. 2/E del 15 febbraio 2012.

(20) Sul concetto di "pluralità" di immobili cfr. *supra* la nota n. 10.

(21) Sul concetto di "immobili" cfr. *supra* la nota n. 11.

## Imposte indirette

prevalentemente locati (22) eseguite per la liquidazione delle quote da fondi immobiliari” a favore di “società di investimento immobiliare quotata” (SIIQ) (23) (24) e di “società di investimento immobiliare non quotata” (SIINQ) (25) “che abbiano optato per il regime (26) 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):

### SOLUZIONI OPERATIVE

#### Cessione effettuata dal fondo immobiliare

Se il fondo immobiliare cede un bene immobile (ad esempio, mediante un contratto di compravendita), si applicano le ordinarie **regole** di tassazione delle **compravendite immobiliari** applicabili alle cessioni effettuate da soggetti IVA. Se, però, la cessione (essendo posta in essere da un soggetto passivo IVA) ha per oggetto un **bene strumentale** (indifferentemente in regime di imponibilità o di esenzione da IVA), 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%.

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).

(22) Sul significato dell’espressione “prevalentemente locati” cfr. *supra* la nota n. 12.

(23) 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’art. 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).

La definizione di svolgimento “in via prevalente” di “attività di locazione immobiliare” è contenuta nel successivo comma 121.

(24) La normativa in commento 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 verificato 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, sconsigliano le imposte nei modi ordinari, in sede di revisione *ex post* della tassazione”: circolare n. 32/E del 17 settembre 2015.

(25) 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”.

(26) In forza di detto regime speciale il reddito d’impresa derivante 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.