

Newsalert

Dipartimento fiscale

SICAF immobiliari multi-comparto: primi chiarimenti in materia di IVA (Risposta a interpello n. 74 del 24 febbraio 2020)

Nella risposta a interpello n. 74 pubblicata il 24 febbraio 2020 (la “**Risposta**”), l’Agenzia delle entrate si è occupata di alcuni profili del regime IVA della SICAF immobiliare multi-comparto eterogestita.

SICAF immobiliare e IVA

I chiarimenti dell’Agenzia riguardano una SICAF immobiliare il cui patrimonio è suddiviso in più comparti, gestita da un gestore esterno (in particolare, da una SGR italiana).

Come noto, la SICAF è stata introdotta nell’ordinamento italiano dal D.Lgs. 4 marzo 2014, n. 44, che ha recepito la Direttiva AIFMD (2011/61/UE) sui gestori di fondi di investimento alternativi. Si tratta, in sintesi, di un OICR costituito in forma di società per azioni a capitale fisso, con sede legale e direzione generale in Italia, avente per oggetto esclusivo l’investimento collettivo del patrimonio raccolto mediante l’offerta di proprie azioni e di altri strumenti finanziari partecipativi.

Ciascun comparto costituisce un patrimonio autonomo, separato e distinto a tutti gli effetti da quello degli altri comparti (ai sensi dell’articolo 35-bis, comma 6 del TUF).

Il regime IVA della SICAF immobiliare si basa sull’articolo 8, comma 1, del DL 351/2001, che disciplina il regime IVA dei fondi comuni di investimento immobiliari contrattuali ed è stato esteso alla SICAF immobiliare dall’articolo 9 del D.lgs. 4 marzo 2014, n. 44.

Come noto l’art. 8 prevede che:

- (i) la SGR è soggetto passivo ai fini IVA per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi relative alle operazioni dei fondi immobiliari da essa gestiti;
- (ii) l’IVA è determinata e liquidata separatamente dall’imposta dovuta per l’attività della società di gestione ed è applicata distintamente per ciascun fondo;
- (iii) al versamento dell’IVA si procede cumulativamente per le somme complessivamente dovute dalla SGR e dai fondi.

I chiarimenti dell’Agenzia delle entrate

Con la Risposta, l’Agenzia ha fornito importanti chiarimenti in merito al rapporto tra la disciplina IVA delineata dall’art. 8 e i comparti della SICAF immobiliare.

1) *Autonoma soggettività ai fini IVA*

L’Agenzia ha confermato che ai fini IVA la SICAF, dotata di autonoma partita IVA in quanto società per azioni e soggetto che svolge un’attività economica ai fini IVA, è un soggetto passivo distinto dalla SGR. Di talché, le operazioni attive e passive effettuate dalla SICAF devono essere rilevate tramite la partita IVA della SICAF stessa e non tramite la partita IVA del gestore (come avviene, invece, nel caso dei fondi immobiliari di natura contrattuale).

Queste considerazioni sono rilevanti sia per la SICAF eterogestita sia per la SICAF autogestita.

2) *Gestione separata dei comparti*

L'Agenzia ha chiarito che la SICAF multi-comparto deve optare, per ciascun comparto, per il regime di separazione delle attività ai fini IVA di cui all'art. 36, comma 3, del DPR 633/1972, analogamente a quanto accade nei rapporti tra SGR e fondi immobiliari.

Di conseguenza, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 del DL 351/2001, la SICAF multi-comparto è tenuta a:

- (i) calcolare e liquidare l'IVA autonomamente per ciascun comparto,
- (ii) effettuare un unico versamento cumulativo dell'IVA, dopo aver compensato la propria posizione IVA con quella dei singoli comparti,
- (iii) presentare un'unica dichiarazione IVA, con tanti modelli quanti sono i propri comparti.

3) *Rimborso del credito IVA*

L'Agenzia ha precisato infine che, in quanto unico soggetto passivo ai fini IVA, la SICAF è il soggetto competente a chiedere a rimborso l'eventuale credito IVA risultante dalla dichiarazione; si tratta, in particolare, dell'eventuale credito derivante dalla compensazione delle posizioni IVA dei singoli comparti.

*

I chiarimenti dell'Agenzia sono rilevanti per diversi aspetti del regime IVA della SICAF immobiliare. Si pensi, ad esempio, al fatto che eventuali operazioni attive esenti (ad es. locazioni) effettuate da un comparto della SICAF non incideranno sulla detrazione dell'IVA da parte di altri comparti.

Inoltre, sebbene la Risposta non riguardi la procedura di rimborso dell'eventuale credito IVA della SICAF immobiliare, è ragionevole ritenere che per il rimborso di tale credito si applichino le disposizioni sul rimborso dei crediti IVA previste per i fondi immobiliari.

Contatti

G. Andrea Giannantonio

Partner – Chiomenti
T. +39 02 7215 7680
giuseppeandrea.giannantonio@chiomenti.net

Gabriele Paladini

Counsel – Chiomenti
T. +39 02 7215 7856
gabriele.paladini@chiomenti.net