

## Tax Alert

Tax – Real Estate

Fusione di fondi immobiliari e neutralità fiscale: i chiarimenti dell’Agenzia delle entrate

Risposta a interpello 8 febbraio 2023, n. 208

Con la risposta ad interpello n. 208 dell’8 febbraio 2023 (la “**Risposta 208**”), l’Agenzia delle entrate ha pubblicato, per la prima volta, chiarimenti in merito al regime fiscale applicabile all’“aggregazione” di fondi di investimento alternativi immobiliari, istituiti in Italia e gestiti dalla stessa SGR. Nel caso esaminato, l’Agenzia ha confermato la sostanziale neutralità fiscale dell’operazione sia ai fini delle imposte sui redditi (per i fondi e i quotisti) sia ai fini delle imposte di trasferimento (registro, ipotecaria e catastale).

### Considerazioni preliminari

Sebbene la Risposta 208 riguardi un’operazione di aggregazione (“fusione”) tra fondi immobiliari, le argomentazioni in essa contenute appaiono rilevanti anche per le operazioni di aggregazione di comparti del medesimo fondo e per la “scissione” di fondi immobiliari. In estrema sintesi: da un lato, le fusioni e scissioni di fondi presentano caratteristiche comuni, dall’altro, le argomentazioni dell’Agenzia si basano sui profili civilistici e fiscali dei fondi immobiliari – in assegni di disposizioni fiscali specifiche in materia.

Va rilevato che l’Agenzia ha considerato, tra l’altro, i profili regolamentari dell’operazione analizzata, l’orientamento della Cassazione sull’assenza di soggettività giuridica (civilistica) dei fondi immobiliari e la circostanza per cui la trascrizione degli immobili nei Pubblici Registri era a favore della SGR con indicazione del nome del fondo nella sezione D della nota di trascrizione.

I chiarimenti contenuti nella Risposta 208 contribuiranno a fornire maggiore certezza alle SGR e agli investitori sul regime fiscale delle operazioni di riorganizzazione di fondi immobiliari, rispetto al quale finora non erano stati pubblicati chiarimenti dell’Agenzia delle entrate. Fermo restando che, per ciascuna riorganizzazione, sarà comunque necessaria un’analisi caso per caso che tenga conto di tutte le caratteristiche dell’operazione.

### Sintesi del regime fiscale applicabile all’aggregazione tra fondi immobiliari

#### Imposte dirette

# CHIOMENTI

L'Agenzia delle entrate conferma che l'operazione non risulta soggetta a imposte sui redditi, né al livello dei fondi partecipanti all'aggregazione, stante l'esenzione da IRES prevista per i fondi immobiliari<sup>1</sup>, né al livello dei quotisti, nonostante il concambio, in quanto questi non realizzano alcuno dei redditi previsti dal Testo Unico delle imposte sui redditi nel caso di partecipazione a fondi d'investimento<sup>2</sup>.

## IVA

Ai fini IVA, la Risposta 208 afferma che l'operazione di aggregazione dei patrimoni di fondi immobiliari, gestiti dalla medesima SGR, comporta ai fini IVA un "passaggio interno di beni" tra attività separate<sup>3</sup>. Ciò in quanto, nel caso dei fondi immobiliari il soggetto passivo dell'IVA è la SGR e non il singolo fondo<sup>4</sup>. Di conseguenza, tale passaggio è escluso dall'ambito di applicazione dell'IVA, salvo il caso in cui gli immobili passano a un fondo che conferisce il diritto alla detrazione dell'IVA (c.d. pro-rata) in misura inferiore rispetto a quello del fondo di partenza<sup>5</sup>.

## Imposta di registro

Nel caso analizzato dall'Agenzia delle entrate (i.e. medesima SGR e medesimi investitori), l'operazione di aggregazione di fondi immobiliari è stata considerata una "vicenda meramente organizzativa senza modificazioni di natura giuridica e/o patrimoniale in relazione agli immobili"; di conseguenza, ai fini dell'imposta di registro, il relativo atto sarebbe collocabile nella categoria degli atti non aventi ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale. Pertanto, l'imposta di registro, ove applicabile, sarebbe dovuta nella misura fissa di 200 euro<sup>6</sup>.

## Imposte ipotecaria e catastale

La Risposta 208 chiarisce, inoltre, che le imposte ipotecarie e catastali sono applicabili in misura di Euro 200 ciascuna<sup>7</sup>, in quanto le formalità di trascrizione e voltura sarebbero relative a un atto che non comporta il trasferimento di beni immobili.

*Per ogni ulteriore chiarimento, non esitate a contattare il vostro contatto di riferimento del dipartimento Tax a [tax@chiomenti.net](mailto:tax@chiomenti.net)*

---

<sup>1</sup> Ai sensi dell'art. 6 del D.L. n. 351/2001.

<sup>2</sup> Ossia proventi da partecipazione ex art. 44, comma 1, lettera g) del DPR n. 917/1986 oppure plusvalenze da cessione delle quote ex art. 67, comma 1, lettera c-ter) del DPR n. 917/1986.

<sup>3</sup> Considerazioni in merito ai "passaggi interni" in relazione ai fondi immobiliari erano state delineate dall'Agenzia delle entrate, rispetto al Gruppo IVA, nella Risposta a interpello n. 220/2021.

<sup>4</sup> Per effetto del regime IVA speciale stabilito per i fondi immobiliari dall'art. 8 del D.L. n. 351/2001.

<sup>5</sup> Ai sensi dell'art. 36, comma 5, del DPR n. 633 del 1972.

<sup>6</sup> Ai sensi dell'art. 11 della Tariffa Parte Prima, allegata al DPR n. 131/1986 nel caso di atto pubblico o scrittura privata autenticata oppure ai sensi dell'art. 4, comma 1, Tariffa Parte seconda allegata al DPR n. 131/1986. L'Agenzia non precisa quale sarebbe l'atto rilevante ai fini della registrazione, limitandosi a chiarire il regime fiscale applicabile.

<sup>7</sup> Rispettivamente ai sensi degli artt. 10, comma 2, D.Lgs. n. 347/1990 e 4 della Tariffa allegata al D.Lgs. n. 347/1990.