

# Tax Key News – Real Estate

Rassegna di informazione fiscale immobiliare n. 2/2019

## IN EVIDENZA

### LEGISLAZIONE

#### NOVITÀ INTRODOTTE DAL DECRETO CRESCITA IN MATERIA IMMOBILIARE

#### D.L. 30 aprile 2019, n. 34

Superammortamento – Maggiorazione deducibilità IMU dalle imposte sui redditi – Incentivi per la valorizzazione edilizia – Sisma Bonus – Cartolarizzazioni

### GIURISPRUDENZA

#### ACCERTAMENTO – IVA

#### Corte di Giustizia, C-201/18, 27 aprile 2019

Direttiva 2006/112/CE – Detrazione dell'Iva assolta a monta – Bene di investimento immobiliare – Operazione di *sale lease back* – Rettifica delle detrazioni dell'IVA – Principio di neutralità dell'IVA – Principio delle parità di trattamento

### PRASSI

#### RITENUTE

#### Risposta ad interpello n. 98 del 5 aprile 2019

Finanziamenti a medio lungo termine concessi a SICAF immobiliare – Ambito soggettivo dell'esenzione da ritenuta – Esenzione da ritenuta: non sussiste

#### IVA

#### Risposta ad interpello n. 131 del 29 aprile 2019

Spese incrementative del valore di beni ammortizzabili – Rettifica della detrazione IVA: ammissibilità



## INDICE

### LEGISLAZIONE

- |           |   |          |
|-----------|---|----------|
| <b>1.</b> | <b>NOVITÀ INTRODOTTE DAL DECRETO CRESCITA IN MATERIA IMMOBILIARE (D.L. 30 APRILE 2019, N. 34)</b> | <b>3</b> |
|           | 1.1 SUPERAMMORTAMENTO   |          |
|           | 1.2 MAGGIORAZIONE DEDUCIBILITÀ IMU DALLE IMPOSTE SUI REDDITI                                      |          |
|           | 1.3 INCENTIVI PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA  |          |
|           | 1.4 SISMA BONUS   |          |
|           | 1.5 CARTOLARIZZAZIONI   |          |

### GIURISPRUDENZA

- |           |  |          |
|-----------|--|----------|
| <b>2.</b> | <b>IMPOSTE E TASSE IN GENERE</b>   | <b>4</b> |
|           | INTERPRETAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO UFFICIO – CLAUSOLA CONTRATTUALE CHE OBBLIGA IL CONDUTTORE AL PAGAMENTO DI TASSE, IMPOSTE, ONERI NEI CONFRONTI DEL LOCATORE: LECITA – CASS., SEZ. UNITE, 8 MARZO 2019, N. 6882  |          |
| <b>3.</b> | <b>ACCERTAMENTO – IMPOSTA DI REGISTRO</b>  | <b>5</b> |
|           | CONFERIMENTO DI UN BENE IMMOBILE GRAVATO DA IPOTECA – CARENZA DI MOTIVAZIONE DELL'ATTO AMMINISTRATIVO: NULLITÀ – DEDUZIONE DI PASSIVITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE: AMMESSA – CTP REGGIO EMILIA, 26 MARZO 2019, N. 73  |          |
| <b>4.</b> | <b>ACCERTAMENTO – IVA</b>  | <b>5</b> |
|           | DIRETTIVA 2006/112/CE – DETRAZIONE DELL'IVA ASSOLTA A MONTE – BENE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE – OPERAZIONE DI <i>SALE LEASE BACK</i> – RETTIFICA DELLE DETRAZIONI DELL'IVA – PRINCIPIO DI NEUTRALITÀ DELL'IVA – PRINCIPIO DELLE PARITÀ DI TRATTAMENTO – CORTE DI GIUSTIZIA, 27 MARZO 2019, C-201/18 |          |
| <b>5.</b> | <b>ACCERTAMENTO – IMPOSTA DI REGISTRO</b>  | <b>6</b> |
|           | CONFERIMENTO DI UN BENE IMMOBILE GRAVATO DA IPOTECA – ART. 50 DEL D.P.R. N. 131/1986 – DEDUZIONE DI PASSIVITÀ GRAVANTI SUL BENE IMMOBILE DALLA BASE IMPONIBILE AI FINI DELL'IMPOSTA DI REGISTRO: ESCLUSA – CASS., 3 APRILE 2019, N. 9209   |          |

### PRASSI

- |           |   |          |
|-----------|---|----------|
| <b>6.</b> | <b>RITENUTE</b>   | <b>7</b> |
|           | FINANZIAMENTI A MEDIO LUNGO TERMINE CONCESSI A SICAF IMMOBILIARE – AMBITO SOGGETTIVO DELL'ESENZIONE DA RITENUTA – ESENZIONE DA RITENUTA: NON SUSSISTE – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 98 DEL 5 APRILE 2019 |          |
| <b>7.</b> | <b>IVA</b>  | <b>8</b> |
|           | SPESE INCREMENTATIVE DEL VALORE DI BENI AMMORTIZZABILI – RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA: AMMISSIBILITÀ – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 131 DEL 29 APRILE 2019  |          |

### DOTTRINA

- |           |   |          |
|-----------|---|----------|
| <b>8.</b> | <b>SELEZIONE DI ARTICOLI DI DOTTRINA RILEVANTI IN MATERIA DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI – MARZO/APRILE 2019</b> | <b>9</b> |
|-----------|---|----------|



## LEGISLAZIONE

### 1. NOVITÀ INTRODOTTE DAL DECRETO CRESCITA IN MATERIA IMMOBILIARE (D.L. 30 APRILE 2019, N. 34)

- 1.1 SUPERAMMORTAMENTO
- 1.2 MAGGIORAZIONE DEDUCIBILITÀ IMU DALLE IMPOSTE SUI REDDITI
- 1.3 INCENTIVI PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA
- 1.4 SISMA BONUS
- 1.5 CARTOLARIZZAZIONI

#### 1.1 Superammortamento

L'art. 1 del Decreto Crescita ha previsto che per i soggetti titolari di reddito d'impresa e per gli esercenti arti e professioni che effettuano investimenti in beni materiali strumentali nuovi – esclusi i veicoli ed altri mezzi di trasporto, fabbricati e costruzioni, attrezzature di lunga durata e beni immateriali – dal 1° aprile 2019 al 31 dicembre 2019 ovvero entro il 30 giugno 2020, il costo di acquisto è maggiorato del 30%.

Tale agevolazione trova applicazione a condizione che, entro il 31 dicembre 2019, il relativo ordine risulti accettato dal venditore e che sia avvenuto il pagamento di acconti da parte dell'acquirente in misura almeno pari al 20% del costo di acquisto. La maggiorazione del costo di acquisto non trova applicazione per la parte di investimenti eccedenti il limite di Euro 2,5 milioni.

#### 1.2 Maggiorazione deducibilità IMU dalle imposte sui redditi

L'art. 3 del Decreto Crescita ha modificato l'agevolazione di cui all'art. 14, comma 1, del D.lgs. 4 marzo 2011, n. 23, prevedendo un graduale incremento della deducibilità ai fini IRES dell'IMU sugli immobili strumentali per natura, nelle seguenti misure:

- (i) 70% a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2021;
- (ii) 50% per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2018;
- (iii) 60% per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020.

#### 1.3 Incentivi per la valorizzazione edilizia

L'art. 7 del Decreto Crescita ha introdotto una misura finalizzata ad incentivare fino al 31 dicembre 2021 i trasferimenti di interi fabbricati a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i successivi dieci anni, provvedano alla demolizione e alla ricostruzione degli stessi (anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente) e alla loro successiva alienazione. L'art. 7 ha inoltre precisato che (i) la ricostruzione deve essere effettuata conformemente alla normativa antisismica e che (ii) il nuovo edificio deve rientrare nelle classi energetiche "A" o "B".

In particolare, l'agevolazione comporta l'applicazione in misura fissa (Euro 200) delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sui trasferimenti di interi fabbricati, nonché sull'alienazione degli stessi, in luogo dell'imposta di registro proporzionale nella misura del 9% e delle imposte ipotecarie e catastali fisse nella misura di Euro 50 ciascuna.

Inoltre, è stato precisato che nell'ipotesi in cui le condizioni di accesso all'agevolazione non si verificano sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, oltre ad una sanzione pari al 30% delle stesse imposte.

#### 1.4 Sisma bonus

L'art. 8 del Decreto Crescita ha esteso la spettanza delle agevolazioni previste dal D.L. n. 63 del 2013, comma 1-*septies* - consistenti nel diritto alla detrazione del 75% (a fronte della riduzione del rischio



sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore) o dell'85% (a fronte della riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore) del prezzo di acquisto dell'unità immobiliare - alle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3.

### 1.5 Cartolarizzazioni

L'art. 23 del Decreto Crescita ha apportato sostanziali modifiche all'art. 7.1 della L. 30 aprile 1999, n. 130 in relazione al trattamento fiscale delle operazioni di cartolarizzazione.

In particolare, è stato chiarito che, nel contesto di cartolarizzazioni realizzate mediante cessione di crediti deteriorati, possono essere costituite più società veicolo di appoggio aventi come oggetto esclusivo il compito di acquisire, gestire e valorizzare, nell'interesse dell'operazione di cartolarizzazione, i beni immobili e mobili registrati, nonché altri beni e diritti a garanzia dei crediti (inclusi quelli oggetto dei contratti di *leasing*, anche se risolti, eventualmente insieme ai relativi rapporti contrattuali). In aggiunta, è stato precisato che tali società d'appoggio possono assumere totalmente o parzialmente il debito originario relativo ai crediti ceduti nel contesto della cartolarizzazione.

Dal punto di vista delle imposte dirette, il Decreto Crescita ha chiarito che i beni, i diritti e le somme in qualsiasi modo derivanti dalla detenzione, gestione o dismissione di tali beni e diritti, nonché ogni altro diritto acquisito nell'ambito di tali operazioni di cartolarizzazione, costituiscono patrimonio separato rispetto al patrimonio delle società veicolo d'appoggio e a quello relativo alle altre operazioni.

Inoltre, con riferimento all'imposizione indiretta, l'art. 23 del Decreto Crescita ha previsto l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa:

- (i) agli atti e alle operazioni inerenti il trasferimento a qualsiasi titolo di beni e diritti in favore della società veicolo d'appoggio, inclusi eventuali accolti di debito;
- (ii) alle garanzie di qualunque tipo e da chiunque prestate a valere sui beni e diritti acquistati dalle società veicolo di appoggio, nonché per i relativi atti connessi (surroghe, cessione del credito, ecc.);
- (iii) agli atti di successivo trasferimento dei beni immobili a favore di soggetti che svolgono attività d'impresa, purché l'acquirente dichiari, nel relativo atto, che intende trasferirli entro cinque anni dalla data di acquisto; e
- (iv) agli atti di successivo trasferimento effettuati a favore di persone fisiche che possono beneficiare delle agevolazioni "prima casa".

Il Decreto Crescita ha poi previsto che alle società di appoggio cessionarie dei contratti e dei rapporti di locazione finanziaria e dei beni derivanti da tale attività trovano applicazione le disposizioni fiscali riguardanti le società di *leasing*. In aggiunta, viene specificato che l'imposizione in misura fissa prevista per la cessione di immobili rivenienti da contratti di *leasing* trova applicazione alle società di appoggio in tutti i casi in cui il contratto sia o sia stato originariamente risolto o cessato per inadempimento dell'utilizzatore o a seguito di assoggettamento di quest'ultimo a procedura concorsuale.

L'art. 23 del Decreto Crescita ha anche introdotto il nuovo art. 7.2, rubricato "*Cartolarizzazioni immobiliari e di beni mobili registrati*", alla L. 30 aprile 1999, n. 130. La nuova disposizione prevede una nuova modalità di cartolarizzazione che ha come bene sottostante non crediti, bensì beni immobili, beni mobili registrati e diritti reali o personali aventi ad oggetto i medesimi beni.

In particolare, l'art. 7.2 prevede che per tali operazioni di cartolarizzazione siano individuati i beni e i diritti destinati al soddisfacimento dei diritti dei portatori dei titoli e delle controparti dei contratti derivati con finalità di copertura dei rischi insiti nei crediti e nei titoli ceduti.

Inoltre, il nuovo art. 7.2 chiarisce che i beni e i diritti così individuati, le somme in qualsiasi modo derivanti dai medesimi beni, nonché ogni altro diritto acquisito dalle società di cartolarizzazione costituiscono patrimonio separato rispetto alle società e a quello relativo ad altre operazioni di cartolarizzazione. Specularmente, la nuova disposizione prevede che per le obbligazioni nei confronti dei portatori dei titoli, nonché di ogni altro creditore dell'operazione risponde esclusivamente il patrimonio separato costituito dai beni e dai diritti.



## GIURISPRUDENZA

### 2. IMPOSTE E TASSE IN GENERE

INTERPRETAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO UFFICIO – CLAUSOLA CONTRATTUALE CHE OBBLIGA IL CONDUTTORE AL PAGAMENTO DI TASSE, IMPOSTE, ONERI NEI CONFRONTI DEL LOCATORE: LECITA – CASS., SEZ. UNITE, 8 MARZO 2019, N. 6882

***È valida la clausola del contratto di locazione ad uso diverso da abitazione secondo la quale nel corso dell'intera durata del rapporto il conduttore si farà carico di ogni tassa, imposta e onere relativo al bene locato ed al contratto, tenendo di conseguenza manlevato il locatore relativamente agli stessi. Il locatore sarà tenuto al pagamento delle tasse, imposte e oneri relativi al proprio reddito.***

Due società stipulavano un contratto di locazione ad uso ufficio di un complesso immobiliare contenente una clausola secondo la quale, per tutta la durata del contratto, (i) il conduttore avrebbe dovuto farsi carico di ogni tassa, imposta e onere relativi ai beni locati e al contratto stesso così da rendere manlevato il locatore relativamente agli stessi e (ii) il locatore avrebbe dovuto sostenere soltanto le tasse, le imposte e gli oneri relativi al proprio reddito.

Le Sezioni Unite si sono pronunciate sul significato da attribuire all'art. 53 della Costituzione, ossia (i) esclusivamente oggettivo, nel senso di obbligo di adempiere a quanto è giustificato dalla capacità contributiva oppure (ii) anche soggettivo, nel senso che l'adempimento debba essere compiuto non solo oggettivamente in modo completo, ma altresì dal soggetto che per legge ne ha l'obbligo, escludendosi quindi il trasferimento dell'obbligo ad un soggetto diverso.

In particolare, la Cassazione, confermando l'orientamento giurisprudenziale maggioritario (sentenza n. 6445/1985), ha sostenuto che il patto traslativo d'imposta è valido nel caso in cui l'imposta è stata regolarmente e puntualmente pagata dal contribuente al fisco, ossia quando l'obbligazione di cui si stipula l'accollo non ha per oggetto direttamente il tributo, né mira a stabilire che esso debba essere pagato da soggetto diverso dal contribuente, ma riguarda una somma di importo pari al tributo dovuto e ha la funzione di integrare il prezzo della prestazione negoziale (impostazione oggettiva).

La Cassazione ha pertanto stabilito che la clausola oggetto del contratto di locazione non è in contrasto con l'art. 53 della Costituzione poiché rappresenta una mera integrazione del canone locatizio che, concorrendo a determinare l'ammontare complessivo dovuto dalla conduttrice, non trasla sul conduttore l'onere di corresponsione delle imposte sull'immobile, ma fa rimanere il locatore l'unico obbligato verso il fisco.

### 3. ACCERTAMENTO – IMPOSTA DI REGISTRO

CONFERIMENTO DI UN BENE IMMOBILE GRAVATO DA IPOTECA – CARENZA DI MOTIVAZIONE DELL'ATTO AMMINISTRATIVO: NULLITÀ – DEDUZIONE DI PASSIVITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE: AMMESSA – CTP REGGIO EMILIA, 26 MARZO 2019, N. 73

***L'atto amministrativo soddisfa l'obbligo di motivazione quando pone il contribuente nella condizione di conoscere esattamente la pretesa impositiva, individuata nel petitum e nella causa petendi, mediante una fedele e chiara ricostruzione degli elementi costitutivi dell'obbligazione tributaria. Inoltre, l'ipoteca gravante su un bene immobile rappresenta il massimo grado di inerenza e di collegamento tra la passività e il bene stesso, posto che il creditore ipotecario ha il diritto di soddisfare il proprio credito sul bene ipotecato. A tal proposito, ne deriva che dal valore del bene conferito dev'essere scomputato - ai fini dell'imposta di registro - il valore dei debiti ipotecari gravanti sul bene.***



I soci di una società conferivano, in sede di aumento del capitale sociale, alcuni immobili gravati da ipoteca concessa a garanzia di un finanziamento e liquidavano l'imposta di registro sul valore degli immobili al netto del debito ipotecario residuo.

L'Agenzia delle entrate emetteva un avviso di liquidazione con cui rideterminava la maggiore imposta di registro – senza specificarne il calcolo – per mancanza di inerenza tra i debiti ipotecari e il bene conferito.

I soci impugnavano l'atto deducendo: (i) la carenza di motivazione per mancanza del calcolo della maggiore imposta e (ii) l'illogicità e l'irragionevolezza della mancata deduzione dei debiti ipotecari dal valore dei beni conferiti.

La CTP Reggio Emilia ha accolto il ricorso e ha annullato l'avviso di liquidazione in quanto carente di motivazione e viziato in ordine al principio di inerenza.

La CTP ha infatti stabilito che la motivazione dell'atto persegue il fine di porre il contribuente nella condizione di conoscere la pretesa impositiva così da consentirgli di valutare sia l'opportunità di impugnazione, sia di contestare efficacemente l'an e il *quantum debeat* e, nel caso di specie, l'avviso di liquidazione mancava dei conteggi mediante i quali era stata determinata la maggiore imposta di registro.

Inoltre, la CTP ha affermato che l'iscrizione ipotecaria rappresenta il massimo grado di inerenza e collegamento tra la passività e il bene colpito, posto che il creditore munito di ipoteca ha il diritto di soddisfare il proprio credito sul bene ipotecato. Del resto, la CTP ha sostenuto che, nel caso di specie, non era ravvisabile un comportamento elusivo dei ricorrenti posto che il mutuo era stato richiesto ben sette anni prima.

#### 4. ACCERTAMENTO – IVA

DIRETTIVA 2006/112/CE – DETRAZIONE DELL'IVA ASSOLTA A MONTE – BENE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE – OPERAZIONE DI SALE LEASE BACK – RETTIFICA DELLE DETRAZIONI DELL'IVA – PRINCIPIO DI NEUTRALITÀ DELL'IVA – PRINCIPIO DELLE PARITÀ DI TRATTAMENTO – CORTE DI GIUSTIZIA, 27 MARZO 2019, C-201/18

***Salvo verifica da parte del giudice del rinvio, la Direttiva 2006/112/CE deve essere interpretata nel senso che non impone un obbligo di rettifica dell'IVA gravante su un immobile, che è stata inizialmente detratta correttamente, quando tale bene è stato oggetto di un'operazione di sale and lease back (vendita con locazione finanziaria di ritorno) non soggetta ad IVA. Se le circostanze di fatto impongono un obbligo di rettifica dell'IVA inizialmente detratta, tale rettifica è conforme ai principi di neutralità fiscale e della parità di trattamento.***

Una società belga concludeva operazioni di *sale and lease back* – non assoggettate ad IVA – con due istituti finanziari, in relazione ad alcuni beni immobili di sua proprietà, divisi in due lotti.

Per ciascun lotto, la società stipulava due diversi contratti: (i) un contratto di costituzione di un diritto di enfiteusi sugli immobili a vantaggio dei predetti istituti finanziari contro il pagamento immediato di un corrispettivo, nonché di un canone annuale e (ii) un contratto di *leasing* immobiliare relativo ai medesimi beni in base al quale gli istituti finanziari hanno concesso alla società l'uso degli immobili per un periodo non revocabile di 15 anni, contro il pagamento di un canone di locazione trimestrale pari al corrispettivo di vendita, oltre agli interessi.

Sulla base degli accordi, la società, alla scadenza della locazione finanziaria, beneficiava di un'opzione di acquisto degli immobili ad un prezzo pari al 10% del valore di investimento per il primo lotto e al 3% per il secondo lotto.

L'Amministrazione tributaria belga, a seguito di una verifica fiscale, recuperava a tassazione l'IVA inizialmente detratta in sede di acquisto dei predetti immobili.

Il giudice del rinvio chiedeva alla Corte di Giustizia se, nel caso di specie, le disposizioni della Direttiva 2006/112/CE impongano l'obbligo di rettifica della detrazione e, in caso di risposta affermativa, se la rettifica sia conforme ai principi di neutralità fiscale dell'IVA e della parità di trattamento.

Con riguardo alla prima questione, la Corte di Giustizia ha osservato che:

- (i) le operazioni di *sale and lease back* costituiscono operazioni puramente finanziarie volte ad aumentare la liquidità della società belga;





- (ii) gli immobili sono stati utilizzati dalla società interrottamente e in maniera duratura nell'ambito della propria attività professionale;
- (iii) le operazioni di *sale and lease back* hanno dato luogo al pagamento immediato di un corrispettivo a favore della società, la quale si è impegnata a pagare agli istituti finanziari un canone per l'utilizzo degli stessi immobili di importo complessivo pari a quello del corrispettivo maggiorato degli interessi;
- (iv) le operazioni di *sale and lease back* non possono essere qualificate come "cessioni di beni" in quanto i diritti trasferiti in capo agli istituti finanziari (a seguito di tali operazioni), ossia i diritti di enfiteusi meno i diritti derivanti dalla locazione finanziaria, non li autorizzano a disporre degli immobili come se fossero proprietari;
- (v) la rettifica della detrazione dell'IVA operata inizialmente deve essere effettuata quando successivamente alla dichiarazione dell'IVA sono mutati gli elementi presi in considerazione per determinare l'importo delle detrazioni. Il meccanismo di rettifica infatti mira ad aumentare la precisione delle detrazioni, così da assicurare un nesso "stretto e diretto" tra la detrazione operata a monte e l'impiego dei beni/servizi nelle operazioni effettuate a valle, in modo da garantire la neutralità dell'imposta.

Alla luce di tali considerazioni, la Corte di Giustizia ha concluso che le operazioni di *sale and lease back* sono caratterizzate dalla concessione combinata e simultanea (i) di un diritto di enfiteusi da parte della società belga agli istituti finanziari e (ii) di un *leasing* immobiliare da parte dei predetti istituti alla società belga. Tali operazioni costituiscono, secondo la Corte, un'unica operazione non soggetta ad IVA in ragione del fatto che i beni immobili restano nella disponibilità sostanziale e materiale del medesimo soggetto (*i.e.* la società belga).

Inoltre, la Corte ha affermato che la mera costituzione di un diritto di enfiteusi non soggetto ad IVA non può essere considerato come mutamento degli elementi presi in considerazione per la determinazione dell'importo delle detrazioni successivo alla dichiarazione IVA e che tale costituzione non può avere l'effetto di far venir meno la relazione "stretta e diretta" tra il diritto alla detrazione dell'IVA pagata a monte e l'impiego dei beni o dei servizi di cui trattasi per operazioni soggette ad imposta a valle.

Relativamente alla conformità della rettifica ai principi di neutralità fiscale e di parità di trattamento, la Corte di Giustizia ha ritenuto che tale questione si pone soltanto nell'ipotesi in cui il giudice del rinvio dovesse ritenere, da un lato, che le operazioni di *sale and lease back* costituiscano (i) mutamento degli elementi presi in considerazione per la determinazione dell'importo delle detrazioni intervenuto successivamente alla dichiarazione IVA ai sensi dell'art. 185 della Direttiva 2006/112/CE o (ii) una cessione di beni ai sensi dell'art. 188 della Direttiva 2006/112/CE e, dall'altro, che esista un obbligo di rettifica dell'IVA inizialmente detratta.

A parere della Corte, in tali circostanze, un tale obbligo di rettifica dell'IVA inizialmente detratta sarebbe conforme ai principi di neutralità fiscale e di parità di trattamento.

## 5. ACCERTAMENTO – IMPOSTA DI REGISTRO

CONFERIMENTO DI UN BENE IMMOBILE GRAVATO DA IPOTECA – ART. 50 DEL D.P.R. 131/1986 – DEDUZIONE DI PASSIVITÀ GRAVANTI SUL BENE IMMOBILE DALLA BASE IMPONIBILE AI FINI DELL'IMPOSTA DI REGISTRO: ESCLUSA – CASS., 3 APRILE 2019, N. 9209

***In caso di conferimento in una società di beni immobili, diritti immobiliari od aziende, la base imponibile ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro va determinata deducendo dai beni e diritti conferiti solo ed unicamente le passività e gli oneri inerenti all'oggetto del trasferimento stesso e non anche le passività e gli oneri che, pur gravanti sull'immobile conferito, non possono dirsi assunte dalla società conferitaria per finalità connesse al perseguimento del proprio oggetto sociale.***

L'Agenzia delle entrate emetteva un avviso di liquidazione con cui contestava la deduzione del debito ipotecario dal valore del bene immobile conferito in una società e richiedeva, quindi, la maggiore imposta di registro.



In particolare, l'Ufficio sosteneva che l'art. 50 del D.P.R. n. 131/1986 non consente di detrarre dalla base imponibile ai fini dell'imposta di registro qualsiasi attività, bensì soltanto quelle inerenti alla costituzione della società o all'aumento di capitale della medesima. Nel caso di specie, invece, l'ipoteca sull'immobile conferito era stata costituita a garanzia di un finanziamento richiesto dalla società ben tre anni prima del conferimento.

La Cassazione ha ribadito che l'art. 50 del D.P.R. n. 131/1986 recepisce nel nostro ordinamento la direttiva n. 335/69/CEE secondo la quale l'imposta di registro viene liquidata sul valore reale del bene di qualsiasi natura conferito o da conferire dai soci, previa deduzione delle obbligazioni assunte e degli oneri sopportati dalla società a causa di ciascun conferimento.

La Cassazione, confermando un orientamento giurisprudenziale ormai consolidato (Cass. 23234/2015), ha stabilito che non è ammessa la deduzione indiscriminata delle passività e degli oneri gravanti sul bene o sul diritto conferito, essendo al contrario necessaria una attenta verifica finalizzata ad accertare la sussistenza di un collegamento fra le passività e i beni conferiti e ad evitare mutui ipotecari costituiti in funzione di elusione del carico tributario.

Pertanto, la Corte di Cassazione ha concluso che la base imponibile non può essere ridotta delle passività connesse ad ipoteche che, seppur gravanti sull'immobile conferito nella società, sono state accese dai conferenti per ottenere un loro personale finanziamento, anteriore al conferimento stesso.

## PRASSI

### 6. RITENUTE

FINANZIAMENTI A MEDIO LUNGO TERMINE CONCESSI A SICAF IMMOBILIARE – AMBITO SOGGETTIVO DELL'ESENZIONE DA RITENUTA – ESENZIONE DA RITENUTA: NON SUSSISTE – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 98 DEL 5 APRILE 2019

***Non si applica l'esenzione da ritenuta prevista all'art. 26, comma 5-bis, del D.P.R. n. 600/1973 agli interessi derivanti dai finanziamenti a medio e lungo termine concessi alle SICAF immobiliari.***

La fattispecie oggetto di interpello riguarda un istituto di credito ("Società istante") residente in Germania, operante come banca commerciale in Italia sia in libera prestazione di servizi (direttamente), sia in libertà di stabilimento (mediante una succursale), che concede finanziamenti a soggetti attivi nel settore immobiliare.

La Società istante, sorta l'opportunità di concedere finanziamenti a talune SICAF immobiliari, ha chiesto all'Agenzia delle entrate chiarimenti in merito alla possibilità di applicare l'esenzione da ritenuta di cui all'art. 26, comma 5-bis, del D.P.R. n. 600/1973 agli interessi derivanti da tali finanziamenti a medio e lungo termine.

In particolare, il dato normativo di dubbia interpretazione è quello per il quale gli interessi devono derivare da finanziamenti alle "imprese" e, di conseguenza, se le SICAF debbano essere considerate "imprese" alla luce dell'art. 26, comma 5-bis, del D.P.R. n. 600/1973.

Come noto, ai sensi dell'art. 26, comma 5-bis, del D.P.R. n. 600/1973 "[...] la ritenuta di cui al comma 5 non si applica agli interessi e altri proventi derivanti da finanziamenti a medio e lungo termine alle imprese erogati da enti creditizi stabiliti negli Stati membri dell'Unione europea, enti individuati all'articolo 2, paragrafo 5, numeri da 4) a 23), della direttiva 2013/36/UE, imprese di assicurazione costituite e autorizzate ai sensi di normative emanate da Stati membri dell'Unione europea o investitori istituzionali esteri, ancorché privi di soggettività tributaria, di cui all'articolo 6, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 1° aprile 1996, n. 239, soggetti a forme di vigilanza nei paesi esteri nei quali sono istituiti."

L'Agenzia ha ritenuto che il comma 5-bis è stato introdotto nel corpo dell'art. 26 come eccezione all'applicazione della ritenuta prevista dal comma 5 del medesimo articolo dall'art. 22 del D.L. 24 giugno 2014, n. 91 con l'obiettivo di favorire l'accesso al credito da parte delle "imprese".

Secondo l'Agenzia, il Legislatore non intendeva favorire i finanziamenti rivolti a qualsiasi "attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o servizi" come previsto dall'art.





2082 c.c., bensì esclusivamente i finanziamenti rivolti ai soggetti che esercitano nel territorio dello Stato un'attività di impresa intesa nell'accezione propria del diritto tributario.

Alla luce di tali considerazioni, l'Agenzia delle entrate ha stabilito che i finanziamenti ricevuti da società ed enti commerciali e imprenditori individuali, residenti in Italia, nonché stabili organizzazioni in Italia di società ed enti non residenti godono dell'esenzione da ritenuta di cui all'art. 26, comma 5-*bis*, del D.P.R. n. 600/1973.

Per contro, l'Agenzia ha ritenuto che gli enti non commerciali, compresi gli OICR e gli altri soggetti non esercenti attività di impresa di cui all'art. 73, comma 1, lett. c) del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 devono continuare ad applicare la ritenuta di cui al predetto art. 26, comma 5 se corrispondono interessi ed altri proventi a soggetti non residenti in relazione ai finanziamenti ricevuti.

Alla luce di quanto precede, l'Agenzia delle entrate ha affermato che la SICAF, essendo un OICR chiuso costituito in forma di società per azioni a capitale fisso ai sensi dell'art. 1, lett. i-*bis*) del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, è tenuta all'applicazione della ritenuta sugli interessi eventualmente corrisposti alla Società istante.

## 7. IVA

SPESA INCREMENTATIVE DEL VALORE DI BENI AMMORTIZZABILI – RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA: AMMISSIBILITÀ – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 131 DEL 29 APRILE 2019

***È ammessa la rettifica della detrazione dell'IVA assolta per le spese di migliorie sostenute con riferimento ai beni immobili estromessi dall'impresa di cui all'art. 19-bis del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 a condizione che tali spese siano incrementative del valore dell'immobile e non abbiano esaurito la loro utilità all'atto dell'estromissione.***

La fattispecie oggetto di interpello riguarda una S.r.l. – controllata al 100% da una fondazione – che gestisce un portafoglio di immobili sia di sua proprietà, sia ricevuti in usufrutto dalla fondazione a fronte di un corrispettivo pagato annualmente. In particolare, i corrispettivi dovuti dalla S.r.l. non sono stati assoggettati ad IVA per mancanza della soggettività passiva in capo alla stessa fondazione.

A seguito della concessione dell'usufrutto, la S.r.l. procedeva alla locazione a terzi dei predetti immobili, riscuotendo un canone assoggettato ad IVA. Inoltre, nel corso degli anni, la S.r.l. aveva effettuato sugli immobili lavori di manutenzione straordinaria e migliorie funzionali all'attività di locazione, che aveva indicato in bilancio tra le immobilizzazioni immateriali nella voce "migliorie su beni di terzi". Con riferimento a tali lavori, la S.r.l. aveva integralmente detratto l'IVA, in quanto riconducibile ad una attività di locazione imponibile.

Successivamente, la S.r.l. procedeva alla retrocessione del diritto di usufrutto dei predetti immobili alla fondazione, provvedendo (i) alla cancellazione della voce dell'attivo immobilizzato "migliorie su beni di terzi" mediante imputazione a conto economico di una insussistenza passiva e (ii) alla rettifica dell'IVA detratta sulle spese di migliorie sostenute sugli immobili ai sensi dell'art. 19-*bis*2 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

Il dubbio interpretativo è quello per il quale le spese di "migliorie su beni di terzi" debbano essere più correttamente considerate come "spese relative a più esercizi" ai sensi dell'art. 108, comma 3 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, con esclusione dal campo di applicazione della rettifica in detrazione di cui all'art. 19-*bis*2 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

L'Agenzia delle entrate, richiamando la normativa comunitaria, ha ricordato che ai sensi dell'art. 185 della Direttiva n. 2006/112/CE la rettifica della detrazione dell'IVA deve essere operata nel caso in cui "successivamente alla dichiarazione IVA, sono intervenuti dei mutamenti degli elementi presi in considerazione per determinare l'importo della suddetta detrazione".

L'Agenzia ha pertanto ritenuto che la S.r.l. ha correttamente effettuato la rettifica della detrazione relativa all'IVA assolta per le spese di migliorie aventi carattere di "manutenzione straordinaria". Infatti, secondo l'Agenzia, tali spese devono considerarsi relative a beni ammortizzabili della S.r.l. e, in quanto tali, sono soggette alla medesima disciplina prevista per i beni ammortizzabili di cui incrementano il valore ai sensi dell'art. 19-*bis*2, commi 2 e 8, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

In particolare:

- (i) con riferimento ai beni ammortizzabili, il comma 2 prevede la rettifica della detrazione inizialmente operata in rapporto al diverso utilizzo che si verifica nell'anno della loro entrata in



- funzione ovvero nei quattro anni successivi e che viene calcolata con riferimento a tanti quinti dell'imposta quanti sono gli anni mancanti al compimento del quinquennio;
- (ii) con riferimento ai beni immobili, il comma 8 prevede che i fabbricati o le porzioni di fabbricati sono considerati beni ammortizzabili e il periodo di rettifica è stabilito in dieci anni decorrenti da quello di acquisto o di ultimazione.

Conseguentemente, l'Agenzia ha precisato che la rettifica della detrazione riguarda i beni immobili acquistati ovvero oggetto di un diritto reale di godimento (i.e. usufrutto) che consentono al titolare di tale diritto di disporre del bene come se ne fosse il proprietario.

Alla luce di tali considerazioni, l'Agenzia, come chiarito in precedenti interventi di prassi (Circ. n. 40/E del 2002 e Ris. n. 194/E del 2002), ha concluso che:

- (i) con riferimento ai beni immobili estromessi dall'impresa per i quali l'imposta non sia stata detratta all'atto di acquisto – anche se sugli stessi sono stati effettuati interventi di manutenzione, riparazione e recupero per i quali si è provveduto a detrarre la relativa imposta – *“il contribuente dovrà, in relazione all'imposta afferente a tali spese, operare la rettifica della detrazione a norma dell'art. 19-bis2, qualora le stesse siano incrementative del valore dell'immobile e non abbiano esaurito la loro utilità all'atto dell'estromissione”*; e
- (ii) per le predette spese di migliorie è necessario considerare il *“dies a quo”* del periodo decennale di osservazione fiscale coincidente con quello dell'ultimazione della manutenzione straordinaria del bene immobile.

## DOTTRINA

### 8. SELEZIONE DI ARTICOLI DI DOTTRINA RILEVANTI IN MATERIA DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI – MARZO/APRILE

G. GIRELLI, *Il “buco nero” della rivalutazione di partecipazioni societarie e terreni ai fini delle imposte sui redditi*, in Rassegna tributaria, n. 1/2019, pag. 170

M. PROCOPIO, *L'interpretazione degli atti e l'esistenza di un principio antiabuso contenuto nell'art. 20 del Testo Unico sull'Imposta di Registro*, in Diritto e pratica tributaria 1/2019, pag. 65

G. CORASANITI, *Il dibattito sulla natura e funzione dell'art. 20 T.U.R. tra evoluzioni normative e consolidati orientamenti giurisprudenziali*, in GT - Rivista di Giurisprudenza Tributaria, n. 3/2019, pag. 212

R. RIZZARDI, *Art. 20 della legge di registro, criticità in accertamento anche dopo due modifiche normative*, in Corriere tributario, n. 4/2019, pag. 362

E. GAGLIARDI, *Luci e ombre circa il regime fiscale applicabile alle “società veicolo” di cui al nuovo art. 7.1 della legge sulla cartolarizzazione – Primi commenti alla risposta all'interpello n. 18 del 30 gennaio 2019*, in Bollettino tributario 5/2019, pag. 343

F. DEZZANI, *Sale and lease-back: convergenza di trattamento civilistico e fiscale*, in Il Fisco, n. 15/2019, pag. 1459

F. GALLIO, *Deducibili per il professionista i canoni di locazione dell'immobile affittato da S.r.l. immobiliare a lui riconducibile*, in Il Fisco, n. 15/2019, pag. 1485

G. FERRANTI, *La società è operativa se i canoni degli immobili non sono inferiori ai valori OMI*, in Il Fisco, n. 16/2019, pag. 1507



M. PEIROLO, *Immobili oggetto di lease back senza obbligo di rettifica della detrazione Iva*, in *Il Fisco*, n. 16/2019, pag. 1569

F. RICCA, *Soggetti Iva, gestione di attività slegata dai codici Ateco diversi*, in *Italia Oggi*, 11 marzo 2019

C. FERRIANI, *Detraibilità IVA: la natura strumentale del bene deve essere valutata in concreto*, in *Il Quotidiano Giuridico*, 12 marzo 2019

F. PEZONE, *Responsabilità della SGR per attività di direzione e coordinamento*, in *Diritto bancario*, 12 marzo 2019

G. ANTONELLI, *Carried interest e cessione indiretta delle quote di un fondo: note a margine di un recente interpello dell’Agenzia delle Entrate*, in *Rivista di diritto tributario*, 15 marzo 2019

V. SOLIMENO, *L’acquisto di immobili nel contesto delle operazioni di cartolarizzazione*, in *Diritto bancario*, 25 marzo 2019

F. T. COALOA, *Nel sale and lease back rileva per l’IVA solo l’operazione finanziaria di leasing*, in *Eutekne.Info*, 28 marzo 2019

L. ROSSI, S. MASSAROTTO, *I Fondi di Investimento Alternativi e gli effetti delle anti hybrid-mismatches rules previste dalla direttiva ATAD*, in *Diritto Bancario*, 1 aprile 2019

F. BRUNELLI, *Sugli OICR non residenti tassazione per trasparenza*, in *Sole 24 ore*, 4 aprile 2019

C. SILVANI, *Ipocatastali ridotte alla metà per i fondi immobiliari esteri*, in *Il Sole 24 ore*, 9 aprile 2019

Contatti: [tax@chiomenti.net](mailto:tax@chiomenti.net)  
[businessunit\\_realestate@chiomenti.net](mailto:businessunit_realestate@chiomenti.net)

