

# Tax Key News – Real Estate

Rassegna di informazione fiscale immobiliare n. 3/2019

## IN EVIDENZA

### LEGISLAZIONE

**D.L. 30 aprile 2019, n. 34  
("Decreto Crescita"), conv. con  
mm. dalla L. 28 giugno 2019,  
n. 58- NOVITÀ IN MATERIA  
IMMOBILIARE**

#### **Decreto Crescita**

Superammortamento – Maggiorazione deducibilità IMU dalle imposte sui redditi – Soppressione della sanzione per mancata comunicazione sulla cedolare secca – Termini per la presentazione delle dichiarazioni IMU-TASI e semplificazioni per gli immobili concessi in comodato d'uso – Incentivi per la valorizzazione edilizia – Esenzione TASI per le imprese di costruzione – Sisma Bonus – Rinnovo dei contratti di locazione a canone agevolato – Cartolarizzazioni

### GIURISPRUDENZA

**ACCERTAMENTO – IRPEF**

#### **CTR Lombardia, 4 giugno 2019, n. 2375**

I lavori effettuati nell'immobile non a vantaggio del locatore non costituiscono canoni di locazione

### PRASSI

**IVA**

#### **Risposta a consulenza giuridica n. 17 del 20 giugno 2019**

Operazioni di *merger leveraged buy out* – Escluse la soggettività passiva IVA e la detrazione d'imposta

## INDICE

### LEGISLAZIONE

- 1. D.L. 30 APRILE 2019, N. 34 ,CONV. CON MM. DALLA L. 28 GIUGNO 2019, N. 58 – NOVITÀ IN MATERIA IMMOBILIARE** 3
- 1.1 SUPERAMMORTAMENTO
  - 1.2 MAGGIORAZIONE DEDUCIBILITÀ IMU DALLE IMPOSTE SUI REDDITI
  - 1.3 SOPPRESSIONE DELLA SANZIONE PER MANCATA COMUNICAZIONE SULLA CEDOLARE SECCA
  - 1.4 TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI IMU-TASI E SEMPLIFICAZIONI PER GLI IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO D'USO
  - 1.5 INCENTIVI PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA
  - 1.6 ESENZIONE TASI PER LE IMPRESE DI COSTRUZIONE
  - 1.7 SISMA BONUS
  - 1.8 RINNOVO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE AGEVOLATO
  - 1.9 CARTOLARIZZAZIONI

### GIURISPRUDENZA

- 2. ACCERTAMENTO – PEX** 5  
SOCIETÀ IMMOBILIARE – CONFERIMENTO D'AZIENDA – ESCLUSA LA *PARTICIPATION EXEMPTION* – CASS., 8 MAGGIO 2019, N. 12138
- 3. ACCERTAMENTO – IRPEF** 6  
DETRAZIONE IRPEF PER LAVORI DI RISTRUTTURAZIONI – ESCLUSA SE TRATTASI DI LAVORI DI COMPLETAMENTO – CASS., ORD. 15 MAGGIO 2019, N. 13043
- 4. ACCERTAMENTO – IRPEF** 7  
I LAVORI EFFETTUATI NELL'IMMOBILE NON A VANTAGGIO DEL LOCATORE NON COSTITUISCONO CANONI DI LOCAZIONE – CTR LOMBARDIA, 4 GIUGNO 2019, N. 2375

### PRASSI

- 5. ABUSO DEL DIRITTO** 8  
CONFERIMENTO D'AZIENDA NELLA SOCIETÀ AFFITTUARIA SEGUITO DALLA CESSIONE DELLE PARTECIPAZIONI – NON ABUSIVA – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 138 DEL 13 MAGGIO 2019
- 6. IVA** 9  
IPOTESI DI SOSTITUZIONE TRA LA SGR SUBENTRANTE E LA SGR SOSTITUITA – PRINCIPIO DI CONTINUITÀ – EMISSIONE NOTA DI VARIAZIONE IN DIMINUIZIONE NEI CONFRONTI DELLA SGR SUBENTRANTE – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 199 DEL 20 GIUGNO 2019
- 7. IVA** 10  
OPERAZIONI DI *MERGER LEVERAGED BUY OUT* – ESCLUSE LA SOGGETTIVITÀ PASSIVA IVA E LA DETRAZIONE D'IMPOSTA – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA A CONSULENZA GIURIDICA N. 17 DEL 20 GIUGNO 2019

### DOTTRINA



## 8. SELEZIONE DI ARTICOLI DI DOTTRINA RILEVANTI IN MATERIA DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI – MAGGIO/GIUGNO 2019

11

### LEGISLAZIONE

#### 1. D.L. 30 APRILE 2019, N. 34 CONV. CON MM. DALLA L. 28 GIUGNO 2019, N. 58 – NOVITÀ IN MATERIA IMMOBILIARE

- 1.1 SUPERAMMORTAMENTO
- 1.2 MAGGIORAZIONE DEDUCIBILITÀ IMU DALLE IMPOSTE SUI REDDITI
- 1.3 SOPPRESSIONE DELLA SANZIONE PER MANCATA COMUNICAZIONE SULLA CEDOLARE SECCA
- 1.4 TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI IMU-TASI E SEMPLIFICAZIONI PER GLI IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO D'USO
- 1.5 INCENTIVI PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA
- 1.6 ESENZIONE TASI PER LE IMPRESE DI COSTRUZIONE
- 1.7 SISMA BONUS
- 1.8 RINNOVO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE AGEVOLATO
- 1.9 CARTOLARIZZAZIONI

##### 1.1 *Superammortamento*

L'art. 1 del Decreto Crescita concernente la riproposizione del c.d. super ammortamento di beni strumentali nuovi è stato convertito in legge senza modifiche. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla Rassegna di informazione fiscale immobiliare n. 2/2019.

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

L'art. 3 del Decreto Crescita è stato convertito in legge con modificazioni. In particolare, a partire dal 2023, l'IMU sugli immobili strumentali è integralmente deducibile dal reddito di impresa e dal reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni. Resta fermo il graduale incremento della deducibilità ai fini IRES nelle seguenti misure:

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

##### 1.3 *Soppressione della sanzione per mancata comunicazione sulla cedolare secca*

La legge di conversione ha introdotto l'art. 3-*bis* che prevede l'abrogazione della sanzione prevista nel caso di mancata comunicazione relativa alla proroga, anche tacita, o alla risoluzione del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca.



#### **1.4 Termini per la presentazione delle dichiarazioni Imu-Tasi e semplificazioni per gli immobili concessi in comodato d'uso**

La legge di conversione ha introdotto l'art. 3-*ter* che posticipa il termine per la presentazione delle dichiarazioni Imu-Tasi dal 30 giugno al 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui si è verificato il presupposto impositivo. Contestualmente, è stato altresì introdotto l'art. 3-*quater* che elimina tali obblighi dichiarativi per gli immobili concessi in comodato a parenti in linea retta di primo grado e quello degli immobili locati "a canone concordato".

#### **1.5 Incentivi per la valorizzazione edilizia**

L'art. 7 prevede l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 200, fino al 31 dicembre 2021, per i trasferimenti di interi fabbricati a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, anche nel caso delle operazioni di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972, che, entro i successivi 10 anni:

- (i) provvedano alla demolizione e alla ricostruzione degli stessi (anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente), ove consentita dalle norme urbanistiche; o
- (ii) eseguano sui medesimi fabbricati gli interventi edilizi di cui all'art. 3, comma 1, lettere b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 (*i.e.*, interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di nuova costruzione); e
- (iii) procedano alla loro successiva alienazione (anche se suddivisi in più unità immobiliari qualora l'alienazione riguardi almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato).

La ricostruzione deve essere effettuata conformemente alla normativa antisismica e il nuovo edificio deve rientrare nelle classi energetiche "NZEB", "A" o "B".

Qualora le condizioni di accesso all'agevolazione non siano adempiute entro il termine decennale, resta ferma l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, oltre ad una sanzione pari al 30% e agli interessi.

#### **1.6 Esenzione TASI per le imprese di costruzione**

La legge di conversione ha introdotto l'art. 7-*bis* che, a decorrere dal 1° gennaio 2022, prevede l'esenzione dalla TASI per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

#### **1.7 Sisma bonus**

È stato approvato senza emendamenti quanto disposto dall'art. 8 del Decreto Crescita. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla Rassegna di informazione fiscale immobiliare n. 2/2019.

#### **1.8 Rinnovo dei contratti di locazione a canone agevolato**

La legge di conversione ha introdotto l'art. 19-*bis* in base al quale, in mancanza della comunicazione di rinuncia al rinnovo del contratto di locazione agevolato, il contratto si considera "rinnovato tacitamente, a ciascuna scadenza, per un ulteriore biennio".

#### **1.9 Cartolarizzazioni**



Sono state approvate *in toto* le modifiche introdotte dall'art. 23 del Decreto Crescita all'art. 7.1 della L. 30 aprile 1999, n. 130 in relazione al trattamento fiscale delle operazioni di cartolarizzazione. È stato altresì confermato quanto disposto con riferimento al nuovo art. 7.2 della L. 30 aprile 1999, n. 130 in materia di cartolarizzazioni immobiliari e di beni mobili registrati. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla Rassegna di informazione fiscale immobiliare n. 2/2019.

## GIURISPRUDENZA

### 2. ACCERTAMENTO – PEX

SOCIETÀ IMMOBILIARE – CONFERIMENTO D'AZIENDA – ESCLUSA LA *PARTICIPATION EXEMPTION* – CASS., 8 MAGGIO 2019, n. 12138

***Non risulta integrato il requisito dell'esercizio triennale di attività commerciale nel caso in cui la conferitaria abbia esercitato l'attività commerciale solo per tre mesi, mentre la conferente non ha mai svolto tale attività, in quanto semplice proprietaria di immobili affittati a terzi, quindi nella posizione di "income passive", quale beneficiaria del pagamento dei canoni di affitto di azienda. All'operazione di conferimento si applica l'art. 176, comma 4, T.U.I.R. e, di conseguenza, nell'ipotesi in cui la conferitaria abbia esercitato attività commerciale per un periodo inferiore a tre anni, il requisito del triennio dev'essere considerato anche in capo alla conferente.***

Una società immobiliare ("Alfa"), promotrice di centri commerciali, conferiva ad una società di nuova costituzione, interamente partecipata, ("Newco") il proprio ramo d'azienda costituito da un centro commerciale in regime di neutralità fiscale ai sensi dell'art. 176 del TUIR. Dopo tre mesi, Alfa procedeva alla cessione a terzi della sua intera partecipazione nella *Newco* ritenendo non concorrente alla formazione del reddito la plusvalenza realizzata ai sensi dell'art. 87 del TUIR nella misura del 95% (c.d. *participation exemption* o *Pex*), posto che la *Newco* svolgeva effettivamente un'impresa commerciale.

L'Agenzia delle entrate notificava ad Alfa un avviso di accertamento ritenendo inapplicabile il regime di esenzione di cui all'art. 87 del TUIR per mancanza del requisito della commercialità ivi previsto. In primo e in secondo grado, i giudici di merito avevano accolto le argomentazioni dell'Agenzia delle entrate.

La Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso proposto da Alfa sulla base delle seguenti conclusioni.

La Corte di Cassazione, richiamando precedenti interventi di prassi dell'Agenzia, ha affrontato la questione relativa alla sussistenza o meno del requisito della commercialità previsto ai fini dell'esenzione della plusvalenza ai sensi dell'art. 87, comma 1, lett. d), del TUIR nell'ambito del conferimento d'azienda. In particolare, la Corte ha precisato che tale requisito deve sussistere (i) al momento del realizzo della partecipazione e (ii) almeno dall'inizio del terzo periodo d'imposta anteriore allo stesso realizzo.

In aggiunta, la Corte di Cassazione ha affermato che in relazione alla titolarità di partecipazioni in società già costituite ed esistenti, il termine del triennio può essere anche più breve, dovendosi considerare il periodo intercorso tra la data della costituzione della società partecipata e la data della cessione della partecipazione. Al contrario, nell'ipotesi in cui vi sia stato un conferimento,



come nel caso di specie, occorre comparare il regime della Pex con la disciplina del conferimento di azienda di cui all'art. 176 del TUIR.

Come noto, l'art. 176 del TUIR prevede che il conferimento d'azienda, escludendo la formazione di plusvalenze, si inserisce tra le operazioni straordinarie sul capitale societario connotate da "neutralità fiscale". L'applicazione del principio di neutralità fiscale comporta che l'azienda ricevuta dalla società conferitaria si considera posseduta da quest'ultima anche per il periodo di possesso del conferente (c.d. principio della "successione universale" in ambito fiscale del conferimento nelle posizioni soggettive del conferente). In virtù di tale principio di continuità nel possesso del complesso aziendale, il soggetto conferitario deve verificare la sussistenza del requisito temporale tenendo in considerazione anche il periodo di detenzione già maturato in capo al conferente. Da ciò deriva che la partecipazione detenuta nella conferitaria risulta assistita dal requisito della commercialità, solo se:

- (i) la conferitaria "eredita" il ramo commerciale di una società la cui attività sia prevalentemente commerciale;
- (ii) tale attività commerciale sia svolta ininterrottamente anche dalla conferitaria fino alla data di cessione della partecipazione e nel rispetto del requisito temporale di cui all'art. 87, comma 2, del TUIR.

Pertanto, la Corte ha concluso che, nel caso di specie, non risulta integrato il requisito dell'esercizio triennale di attività commerciale posto che la conferitaria (*i.e.*, *Newco*) ha esercitato attività commerciale soltanto per tre mesi, mentre la conferente (*i.e.*, *Alfa*) non ha mai svolto attività commerciale in quanto semplice proprietaria di immobili affittati a terzi quale beneficiaria del pagamento dei canoni di affitto di azienda.

Inoltre, la Corte di Cassazione ha confermato che, nel caso di società immobiliari, l'art. 87, comma 1, lett. d), del TUIR prevede una presunzione assoluta di non commercialità per le società immobiliari il cui valore del patrimonio risulta prevalentemente costituito da beni immobili diversi dagli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività d'impresa. Diversamente, le società con patrimonio costituito prevalentemente da immobili merce e immobili strumentali sono da considerarsi commerciali. A parere della Corte di Cassazione, per evitare di incorrere nella presunzione assoluta di non commercialità dell'attività d'impresa, è necessario che i beni siano destinati alla immediata rivendita a terzi.

La Corte ha concluso che, nel caso in esame, non solo gli immobili vengono utilizzati soltanto per gli affitti di azienda a terzi, ma anche che la società conferente, titolare del complesso immobiliare, non possedeva una struttura organizzativa e operativa funzionale alla gestione dei servizi e al coordinamento di quelli affidati all'esterno. Per tali ragioni, l'attività svolta dalla società non possiede la qualità di attività commerciale

### 3. ACCERTAMENTO – IRPEF

DETRAZIONE IRPEF PER LAVORI DI RISTRUTTURAZIONI – DIMOSTRAZIONE CHE I LAVORI SONO STATI ESEGUITI ESEGUITI SU PORZIONI DI IMMOBILI GIÀ ULTIMATI – CASS., ORD. 15 MAGGIO 2019, N. 13043

***Per usufruire dell'intervento edilizio agevolato, il contribuente deve dimostrare che i lavori per i quali chiede la detrazione sono stati eseguiti su porzioni di immobili già ultimati, risultando, pertanto, come lavori di ristrutturazione e non di completamento.***

L'Agenzia delle entrate accertava una maggiore IRPEF derivante dal disconoscimento della detrazione IRPEF del 36% e del 55% per i lavori di ristrutturazione di un immobile eseguiti su un



immobile in costruzione, poiché l'Ufficio qualificava tali lavori come lavori di completamento e non quali lavori di ristrutturazione.

Il contribuente resisteva argomentando che, alla data in cui era stato richiesto il beneficio fiscale, l'immobile era in fase di ristrutturazione e che ciò era documentato da un contratto di fornitura elettrica e dalla domanda di condono edilizio presentata dal precedente proprietario.

In primo e in secondo grado, i giudici di merito avevano ritenuto fondate le argomentazioni dell'Ufficio.

La Corte di Cassazione ha confermato la sentenza della CTR affermando che quest'ultima ha esaminato esplicitamente e chiaramente il fatto decisivo della controversia indagando "se", alla data della presentazione della dichiarazione dei redditi, l'immobile fosse stato ultimato o fosse ancora in corso di costruzione. In particolare, la CTR aveva ritenuto che il contribuente non avesse dimostrato l'ultimazione dei lavori in ragione di una serie di elementi probatori, quali *"la certificazione catastale, la comunicazione di inizio lavori, la perizia giurata, il certificato di residenza, il contratto di fornitura elettrica, e il pagamento di interessi per un mutuo (...)"*.

Alla luce di tali conclusioni e sulla base del fatto che la valutazione delle risultanze processuali e la ricostruzione della fattispecie operate dai giudici del merito sono precluse in sede di legittimità, la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso del contribuente.

#### 4. ACCERTAMENTO – IRPEF

[I LAVORI EFFETTUATI NELL'IMMOBILE NON A VANTAGGIO DEL LOCATORE NON COSTITUISCONO CANONI DI LOCAZIONE – CTR LOMBARDIA, 4 GIUGNO 2019, N. 2375](#)

***Lavori eseguiti nei locali locati che non sono necessari all'esercizio dell'attività commerciale e che non sono stati eseguiti per essere a vantaggio del locatore non possono essere considerati canoni di locazione.***

L'Agenzia delle entrate notificava ad un contribuente un avviso di accertamento con cui richiedeva una maggiore IRPEF oltre alle addizionali derivanti da redditi da locazione. In particolare, il contratto di locazione oggetto di causa prevedeva un canone di locazione ridotto per i primi sei anni.

L'Ufficio aveva recuperato a tassazione la differenza tra il canone di locazione concordato in via definitiva e quello ridotto ritenendo che la riduzione del canone fosse stata disposta a titolo di compensazione per le opere di adeguamento dell'immobile effettuate dal conduttore. Per contro, il locatore aveva eccepito l'illegittimità di tale interpretazione del contratto di locazione, posto che le opere di riadattamento dell'immobile sarebbero da considerarsi opere ripristinabili, ossia destinate a essere eliminate alla scadenza del contratto. L'Ufficio infatti aveva sostenuto che la riduzione del canone per i primi sei anni fosse in realtà stata corrisposta in natura, riprendendo a tassazione tale differenza sulla base dell'art. 26 del TUIR.

La CTR ha riformato *in toto* la sentenza di prime cure sulla base delle seguenti conclusioni.

In via preliminare, la CTR ha evidenziato l'inapplicabilità al caso di specie dell'art. 26 del TUIR in tema di canoni non pagati sulla base del fatto che, anche secondo quanto ritenuto dall'Ufficio, i canoni erano stati in realtà corrisposti, sebbene in natura.



Inoltre, la CTR ha analizzato il contratto di locazione soffermandosi sull'uso atecnico del termine "ammortamento" delle *spese sostenute da parte locataria* presente nel contratto sulla base del quale l'Ufficio aveva fondato le proprie conclusioni. La CTR ha infatti ritenuto che tale termine avrebbe dovuto essere inquadrato nell'ambito dell'intero contratto in cui veniva stabilito che:

- (i) la società conduttrice era autorizzata ad eseguire nell'immobile tutti i lavori ritenuti opportuni per un miglior espletamento dell'attività commerciale;
- (ii) alla scadenza del contratto la parte conduttrice avrebbe dovuto in ogni caso restituire l'immobile nello stato originario, pena la mancata restituzione della somma depositata a titolo di garanzia.

In aggiunta alle suddette clausole, il contratto di locazione stabiliva che i locali fossero già idonei all'attività commerciale che il conduttore intendeva esercitare e, di conseguenza, i lavori eseguiti nell'immobile non sarebbero stati funzionali alla locazione, né avrebbero potuto considerarsi parte del relativo canone.

Alla luce di tali argomentazioni, la CTR ha ritenuto che i lavori eseguiti nei locali non erano necessari all'esercizio commerciale, né erano stati realizzati per restare a miglioriora dei locali stessi con vantaggio del locatore, bensì avrebbero dovuto essere eliminati per il ripristino dell'immobile allo stato originario. Pertanto, tali lavori, non costituendo alcun vantaggio per il locatore, non potevano essere considerati canoni di locazione.

## PRASSI

### 5. ABUSO DEL DIRITTO

CONFERIMENTO D'AZIENDA NELLA SOCIETÀ AFFITTUARIA SEGUITO DALLA CESSIONE DELLE PARTECIPAZIONI – ABUSIVITÀ: NON SUSSISTE – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 138 DEL 13 MAGGIO 2019

***L'operazione di conferimento dell'azienda affittata nella società affittuaria seguito dalla cessione delle partecipazioni ricevute in cambio ad una società holding previamente costituita mediante il conferimento delle partecipazioni nella società affittuaria stessa non configura una fattispecie abusiva ai sensi dell'art. 10-bis della L. 27 luglio 2000, n. 212.***

La fattispecie oggetto di interpello riguarda un progetto di riorganizzazione societaria tra due società (di seguito "Alfa" e "Beta"). Alfa svolge l'attività di produzione di coloranti, conducendo in affitto l'azienda di Beta, mentre Beta svolge attività immobiliare attraverso l'affitto d'azienda e la locazione di beni.

In particolare, l'operazione di riorganizzazione consta delle seguenti fasi:

- (i) costituzione di una società *holding* da parte dei soci di Alfa, mediante il conferimento delle partecipazioni rispettivamente detenute, per il tramite di una società fiduciaria, nella predetta società in regime di "realizzo controllato", senza emersione di plusvalenze imponibili (art. 177, comma 2, del TUIR);
- (ii) conferimento in Alfa dell'azienda di proprietà di Beta in regime di neutralità fiscale (art. 176 del TUIR);
- (iii) cessione, da parte di Beta, alla società holding delle partecipazioni ricevute a seguito del predetto conferimento d'azienda in regime di parziale esenzione (art. 87 del TUIR).





Con riferimento alle imposte dirette e all'imposta di registro, le due società chiedono il parere dell'Agenzia delle entrate in merito alla legittimità fiscale di cui all'art. 10-*bis* della L. 27 luglio 2000, n. 212 dell'operazione.

Ai fini delle imposte dirette, l'Agenzia delle entrate ha ritenuto che la riorganizzazione societaria prospettata non presenta profili di abuso, posto che, ai sensi dell'art. 176, comma 3, del TUIR, il comportamento prescelto della circolazione indiretta dell'azienda non configura un'ipotesi di abuso del diritto, oltre al fatto che la costituzione di un veicolo *ad hoc* per l'acquisizione non assume alcuna rilevanza a tal fine.

Con riferimento all'imposta di registro, l'Agenzia delle entrate ha affermato che l'operazione di conferimento d'azienda è assoggettata ad imposta di registro in misura fissa e ha ritenuto che il preventivo conferimento finalizzato a scorporare l'azienda oggetto di cessione indiretta mediante il successivo trasferimento delle partecipazioni ottenute in cambio non configura il conseguimento di un indebito vantaggio d'imposta. L'Agenzia ha anche precisato che le predette conclusioni non valgono qualora, a seguito della cessione delle partecipazioni nella società conferitaria, l'acquirente proceda alla sua incorporazione, anche inversa, mediante fusione. Infatti, in quest'ultima fattispecie, si configurerebbe un indebito vantaggio d'imposta, posto che l'acquirente, con la combinazione di tre atti soggetti ad imposta di registro in misura fissa (*i.e.* conferimento d'azienda, cessione delle partecipazioni nella conferitaria e fusione per incorporazione della conferitaria da parte dell'acquirente), intende aggirare la tassazione in misura proporzionale della cessione diretta d'azienda.

## 6. IVA

[IPOTESI DI SOSTITUZIONE TRA LA SGR SUBENTRANTE E LA SGR SOSTITUITA – PRINCIPIO DI CONTINUITÀ – EMISSIONE NOTA DI VARIAZIONE IN DIMINUZIONE NEI CONFRONTI DELLA SGR SUBENTRANTE – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 199 DEL 20 GIUGNO 2019](#)

***Laddove una società che gestisce un fondo (SGR) subentra ad un'altra nelle sue posizioni soggettive preesistenti, la SGR subentrante assume rispetto al fondo la medesima posizione della SGR sostituita, in quanto vi è continuità tra il soggetto subentrante e il soggetto sostituito. Di conseguenza, le note di variazione in diminuzione vanno emesse nei confronti della SGR subentrante.***

L'istante è una società di gestione del risparmio (l'"Istante") operante in Italia in libera prestazione di servizi e senza stabile organizzazione, che sostituisce una precedente società (la "Precedente SGR") nella gestione di un fondo d'investimento alternativo immobiliare.

Con riferimento agli immobili che costituiscono il patrimonio del fondo, la Precedente SGR aveva avviato un progetto di riqualificazione edilizia affidandone l'esecuzione ad una società terza ("Alfa"). Alfa, in virtù dell'incarico conferito, aveva emesso alcune fatture.

L'Istante ha ritenuto che Alfa aveva emesso le suddette fatture applicando erroneamente l'aliquota IVA ordinaria del 22% in luogo di quella ridotta del 10% e ha chiesto conferma all'Agenzia sulla possibilità di rettificare ai fini IVA le fatture, tramite l'emissione di una nota di variazione in diminuzione di cui all'art. 26, comma 3, del D.P.R. n. 633/1972 nei confronti dell'Istante piuttosto che nei confronti della Precedente SGR.

Come noto, ai sensi dell'art. 36, comma 4, del D.lgs. n. 58/1998 "*ciascun fondo comune di investimento [...] costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro*



*patrimonio gestito dalla medesima società; delle obbligazioni contratte per conto del fondo, la SGR risponde esclusivamente con il patrimonio del fondo medesimo. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della società di gestione del risparmio o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del sub depositario o nell'interesse degli stessi. Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi. La società di gestione del risparmio non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti".*

Inoltre, l'art. 8 del DL n. 351/2001 dispone che 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 istituiti. L'IVA viene determinata e liquidata separatamente dall'imposta dovuta per l'attività ed è applicata distintamente per ciascun fondo.

Pertanto, i fondi comuni di investimento immobiliare non hanno un'autonoma soggettività tributaria ai fini IVA in quanto la stessa viene attribuita esclusivamente alla SGR.

Alla luce di quanto precede, l'Agenzia ha concluso che, nella fattispecie oggetto dell'interpello, l'Istante assume, rispetto al fondo, la medesima posizione della Precedente SGR, in quanto vi è continuità tra il soggetto subentrante e il soggetto sostituito. Ne deriva che, in caso di sostituzione tra due SGR nella gestione e amministrazione di un fondo d'investimento immobiliare, seppur l'originaria fattura sia stata emessa nei confronti della Precedente SGR, le note di variazione in diminuzione devono essere emesse nei confronti dell'Istante (ossia la SGR subentrante).

## 7. IVA

[OPERAZIONI DI MERGER LEVERAGED BUY OUT – ESCLUSE LA SOGGETTIVITÀ PASSIVA IVA E LA DETRAZIONE D'IMPOSTA – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA A CONSULENZA GIURIDICA N. 17 DEL 20 GIUGNO 2019](#)

***Nell'ambito di operazioni di merger leveraged buy out, in mancanza di prestazioni di servizi tali da configurare un'interferenza diretta o indiretta da parte della società veicolo ("SPV") nella gestione delle società controllate, non si può riconoscere alla SPV la soggettività passiva ai fini IVA, né di conseguenza il diritto alla detrazione dell'IVA assolta sull'acquisto di servizi funzionali alla realizzazione dell'operazione.***

L'istante chiede chiarimenti all'Agenzia delle entrate in merito alla detraibilità o meno dell'IVA assolta su taluni fatture passive (relative a spese assistenziali, professionali, di consulenza ecc.) sostenuti da una SPV nell'ambito di una operazione di *merger leveraged buy out* avente ad oggetto l'acquisto con indebitamento della totalità del capitale sociale di una società per azioni residente in Italia ("Target"), a cui segue l'incorporazione mediante fusione della SPV nella *Target*.

Come noto, l'art. 4, comma 5, lett. b), del D.P.R. n. 633/1972 esclude la commercialità, e dunque la soggettività passiva ai fini IVA, in capo a quelle società la cui attività consiste nel mero possesso di partecipazioni o quote sociali, obbligazioni o titoli similari non strumentale, né accessorio ad altre attività esercitate dall'operatore economico.

L'Agenzia delle entrate, richiamando la Circolare 6/E/2016 e la giurisprudenza della Corte di Giustizia UE, ha affermato che qualora l'attività di una SPV si sostanzia nella mera detenzione di partecipazioni, senza intervenire nella gestione delle controllate, non può essere riconosciuto il diritto alla detrazione dell'IVA né in capo alla SPV, né a seguito alla fusione, in capo alla *Target*. Secondo l'Agenzia delle entrate, tali conclusioni sarebbero diverse laddove la SPV svolgesse anche un'attività commerciale.



Inoltre, l’Agenzia, richiamando la sentenza Ryanair Ltd in cui la Corte di Giustizia aveva riconosciuto sia la soggettività passiva, sia il diritto alla detrazione dell’IVA assolta a monte, ha ritenuto che tale conclusione sarebbe stata giustificata dalla peculiarità del caso di specie, caratterizzato dall’intenzione di Ryanair Ltd di svolgere un’effettiva attività economica.

## DOTTRINA

### 8. SELEZIONE DI ARTICOLI DI DOTTRINA RILEVANTI IN MATERIA DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI – MAGGIO/GIUGNO 2019

G. P. TOSONI, *Spese migliorative su beni di terzi*, in Quotidiano del Fisco, 1 maggio 2019;

G. PETTERUTI, *Orientamenti recenti della Cassazione sul presupposto delle imposte ipotecaria e catastale*, in Rivista di diritto tributario, 6 maggio 2019

M. M. DE VITO, *L’ipoteca riduce il valore del bene conferito*, in Il Sole 24 ore, 6 maggio 2019

L. ROSSI, G. FICAI, *Profili tributari delle modifiche introdotte dal D.L. Crescita in materia di cartolarizzazioni*, in Diritto Bancario, 8 maggio 2019

P. MIRTO, *Leasing finito in anticipo, Imu a carico del locatore*, in Quotidiano del Fisco, 25 maggio 2019

P. CEROLI, *Conferimento di edificio ipotecato: valore in bilico*, in Quotidiano del Fisco, 27 maggio 2019

A. CIRLA, *Leasing immobiliare, il curatore valuta la convenienza*, in Quotidiano del Fisco, 28 maggio 2019

L. CORSO, G. ODETTO, *Canone “netto” per gli immobili locati all’estero dalle persone fisiche*, in Eutekne, 28 maggio 2019

L. GAIANI, *Società di gestione immobiliare, interessi sui mutui fuori dal ROL*, in Il Sole 24 Ore, 28 maggio 2019

A. BUSANI, *Incorporazione per fusione con registro in misura fissa*, in Il Sole 24 ore, 5 giugno 2019

E. ZANETTI, *Cessione indiretta d’azienda con imposte d’atto fisse*, in Eutekne, 19 giugno 2019

M. BASILAVECCHIA, *Quel che resta dell’atto: considerazioni sull’imposta di registro*, in Corriere tributario n. 5/2019, pag. 476

G. FERRANTI, *Società immobiliari: il requisito della commercialità ai fini della Pex e le operazioni straordinarie*, in Corriere tributario n. 7/2019, pag. 629

#### Contatti:

[giuseppeandrea.giannantonio@chiomenti.net](mailto:giuseppeandrea.giannantonio@chiomenti.net)

[gabriele.paladini@chiomenti.net](mailto:gabriele.paladini@chiomenti.net)

