



A cura di Jean-Paul Baroni e Anna Locatelli

Con la Risposta a interpello n. 208 dell'8 febbraio 2023 l'Agenzia delle Entrate si è espressa per la prima volta in merito al trattamento fiscale delle operazioni di fusione tra fondi immobiliari, nel caso specifico fondi di investimento alternativo immobiliari di tipo chiuso riservato a investitori professionali.

La fattispecie

Nel caso di specie, una società con sede legale in Lussemburgo ("Istante"), rappresenta di aver investito indirettamente in tre Fondi d'Investimento Alternativi (FIA) di natura immobiliare, istituiti in Italia e riservati a investitori professionali, ai sensi dell'art. 6, commi 2-*quinquies* e 2-*sexies* del DL 58/1998 (TUF) ("Fondi"). I Fondi sono gestiti da una società di gestione del risparmio di diritto italiano ("SGR").

I quotisti dei Fondi sono società di capitali di diritto olandese, una per ciascun Fondo, le quali sono indirettamente, ma interamente controllati dall'Istante.

I Fondi perseguono le medesime strategie di investimento e profilo di rischio, acquistando immobili ad uso logistico, localizzati principalmente nel Centro-Nord Italia, da destinare alla locazione.

In particolare, i Fondi oggetto della risposta sono così definiti:

1. **Fondo A** ("Fondo Ricevente"): istituito da altra società di gestione italiana, ma ora gestito da SGR, le cui quote sono totalmente detenute da una società di diritto olandese ("Quotista A"), indirettamente partecipata dall'Istante e che detiene 15 immobili ad uso prevalentemente logistico, quasi totalmente condotti in locazione, localizzati nel Nord-Italia.

LED Taxand

Studio Legale Tributario

Via Dante, 16 - 20121 Milano - Tel. +39 02 494864 - Fax +39 02 494864864
studiomi@led-taxand.it - www.led-taxand.it
C.Fiscale e P. IVA 10122630964

2. **Fondo B** ("Fondo Assorbito"): istituito dalla SGR che attualmente lo gestisce, le cui quote sono totalmente detenute da una società di diritto olandese ("Quotista B"), indirettamente partecipata dall'Istante. Il Fondo B detiene 4 immobili ad uso logistico, quasi interamente locati, oltre ad un terreno.

3. **Fondo C** ("Fondo Assorbito"): istituito dalla SGR, le cui quote sono totalmente detenute dalla società di diritto olandese ("Quotista C"), indirettamente partecipata dall'Istante, che detiene 7 immobili ad uso logistico, prevalentemente condotti in locazione ed un terreno già oggetto di uno sviluppo immobiliare. Inoltre, è in corso una trattativa per finalizzare l'acquisto di un complesso immobiliare.

L'Istante specifica che l'investimento in fondi separati, ma con analoghe strategie di investimento e simili profili di rischio, è innanzitutto dovuto al fatto che l'investimento è stato effettuato in momenti e circostanze distinte, con le acquisizioni immobiliari realizzate dai Fondi stessi tramite il supporto di differenti banche finanziatrici; in aggiunta, la corrente modalità di investimento era in grado di rispondere meglio alle politiche dei quotisti, i quali preferivano disporre di maggiore flessibilità in caso di necessità di disinvestimento. Infine, anche per la SGR si presentavano profili vantaggiosi con tale approccio, in quanto la promozione di fondi di medie dimensioni con profili di rischio e politiche analoghe, anziché un unico fondo di maggiori dimensioni, era in grado di rispondere maggiormente alle necessità del mercato.

In relazione agli immobili di proprietà dei Fondi, l'Istante dichiara che essi sono iscritti nella voce dell'Attivo "*Immobili e Diritti reali immobiliari*" e che, gli stessi sono registrati a nome della SGR. Tuttavia, ciascun immobile è riconducibile al proprio Fondo.

Nonostante i vantaggi sopradescritti, la SGR, ha avviato le procedure propedeutiche per realizzare la fusione dei Fondi, con l'obiettivo di razionalizzare e semplificare i processi amministrativi e conseguentemente ridurre i costi di gestione.

In seguito alla suddetta riorganizzazione, tutte le attività e le passività dei due Fondi Assorbiti confluiranno nel patrimonio del Fondo Ricevente, senza soluzione di continuità. In particolare, i Quotisti B e C riceveranno, in cambio delle loro quote nei rispettivi FIA, che saranno annullate, le quote di nuova emissione del Fondo A, applicando un "concorso" determinato sulla base dei rendiconti semestrali predisposti ed approvati da SGR, anche se gli effetti giuridici della riorganizzazione si produrranno ad una data successiva.

Tutto ciò premesso, l'Istante chiede all'Agenzia delle Entrate quale sia il trattamento fiscale applicabile all'operazione descritta ai fini delle imposte dirette, IVA, imposta di registro e imposte ipotecarie e catastali.

Parere dell'Agenzia delle Entrate

Innanzitutto, l'Agenzia delle Entrate, chiarisce che per quanto concerne il trattamento fiscale dell'operazione sopradescritta ai fini delle imposte dirette, considerando la non assoggettabilità ad IRES e IRAP dei fondi immobiliari (art. 6, comma 1, DL 351/2001), anche le relative operazioni di aggregazione non generano materia imponibile in capo agli stessi fondi.

Per quanto riguarda, invece, il trattamento fiscale nei confronti dei partecipanti, l'aggregazione di fondi immobiliari gestiti dalla medesima SGR, priva di effetti traslativi, nonché di corrispettivi a favore dei partecipanti, in assenza di liquidazione o rimborso delle quote non genera:

- redditi di capitale ai sensi dell'art. 44, comma 1, lettera g), del TUIR in quanto non comporta una distribuzione di proventi, neppure in natura, né il riscatto o rimborso delle relative quote, neppure in modo parziale, che verranno sostituite con quelle del fondo *post* aggregazione;
- redditi derivanti dalla negoziazione delle quote ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera c-ter), del TUIR.

Al contrario, nel caso di somme percepite dai partecipanti per effetto di eventuali "conguagli" in denaro emergenti in sede di concambio delle quote, essi rappresentano redditi di capitale ai sensi del sopracitato art. 44, comma 1, lettera g), del TUIR da assoggettare a tassazione secondo le regole sopra illustrate.

In riferimento al trattamento fiscale ai fini IVA del passaggio di beni tra FIA, gestiti dalla medesima SGR, in seguito all'operazione di riorganizzazione dei patrimoni dei Fondi, l'Agenzia delle Entrate afferma quanto segue.

L'art. 8, comma 1, del DL 351/2000, prevede, per le operazioni riferibili ai fondi comuni di investimento immobiliare, inclusi i FIA, l'attribuzione, in via esclusiva, della soggettività passiva IVA in capo alla SGR, con la particolarità che quest'ultimo soggetto gestore deve applicare separatamente l'IVA in capo a ciascun fondo, ai sensi dell'art. 36 del DPR 633/1972. In capo alla SGR sussiste l'obbligo di tenere contabilmente separate la propria attività e le attività riferibili a ciascun fondo; la stessa dovrà, inoltre, istituire autonomi registri, emettere fatture distinte ed effettuare diverse registrazioni e separate liquidazioni d'imposta.

Ciò detto, l'Agenzia delle Entrate conclude affermando che i trasferimenti di beni immobili appartenenti al patrimonio di un fondo a favore di un altro fondo per effetto di una fusione, considerata la mancata soggettività giuridica dei fondi stessi, devono essere equiparati ai "passaggi interni di beni" tra attività separate di cui all'art. 36 del DPR 633/1972. Pertanto, i trasferimenti di beni immobili sono rilevanti dal punto di vista IVA solo al ricorrere delle condizioni previste al comma 5 del predetto art. 36, ossia quando il fondo ricevente ha una percentuale di detrazione inferiore rispetto al fondo assorbito.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro l'operazione di fusione di FIA immobiliari non è espressamente disciplinata da una specifica normativa.

A tal riguardo si potrebbe ritenere opportuno applicare il trattamento fiscale previsto per le fusioni di società o enti aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale o agricola, con applicazione l'imposta di registro in misura fissa di euro 200 (art. 4, lett. b) della Tariffa Parte I del DPR 131/1986).

Tuttavia, i FIA non svolgono attività commerciali o agricole; i FIA, infatti, vengono definiti dall'art. 1, lett. q) del DM 30/2015, come *"fondi (...) che investono in beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, partecipazioni in società immobiliari, e parti di altri FIA immobiliari, anche esteri"*. Inoltre, il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio del 19 gennaio 2015 della Banca d'Italia, stabilisce che *"indipendentemente dalla natura giuridica dell'OICR, il patrimonio dell'OICR non può essere utilizzato per perseguire una strategia di tipo imprenditoriale, sia essa commerciale o industriale ovvero una combinazione delle stesse"*.

Sul punto l'Agenda delle Entrate statuisce che la fusione di FIA immobiliari, gestiti dalla stessa SGR, realizzata quale vicenda meramente organizzativa senza modificazioni di natura giuridica e/o patrimoniale in relazione agli immobili, determina che il relativo atto si collochi nella categoria degli atti non aventi ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale, per la cui tassazione occorre distinguere se lo stesso assume la veste di:

a) atto pubblico o scrittura privata autenticata, per le quali vi è l'obbligo di registrazione in termine fisso con applicazione dell'imposta di registro nella misura di euro 200 ai sensi dell'art. 11 della Tariffa Parte prima, del DPR 131/1986;

b) scrittura privata, soggetta a registrazione solo in "caso d'uso" e con applicazione dell'imposta di registro nella misura di euro 200 ai sensi dell'art. 4, comma 1, della Tariffa Parte seconda del DPR 131/1986.

Infine, con riferimento all'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali dell'operazione di fusione tra FIA immobiliari, l'Agenda delle Entrate chiarisce che debbano applicarsi in misura fissa di euro 200 rispettivamente, ai sensi dell'art. 10, comma 2, del DL 347/1990, secondo cui per le volture eseguite *"in dipendenza di atti che non importano trasferimento di beni immobili ne' costituzione o trasferimento di diritti reali immobiliari"* per quanto riguarda l'imposta catastale, e ai sensi dell'art. 4 della Tariffa allegata al DL 347/1990 che si riferisce alla *"trascrizione di atti o sentenze che non importano trasferimento di proprietà di beni immobili ne' costituzione o trasferimento di diritti reali immobiliari"* per quanto riguarda l'imposta ipotecaria.

DISCLAIMER

Le informazioni contenute nella presente newsletter non possono essere considerate come un parere legale. LED Taxand non accetta alcuna responsabilità in relazione all'utilizzo di tale pubblicazione senza la collaborazione dei suoi professionisti.