

**Risposta n. 199**

**OGGETTO: Interpello articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212  
Articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre  
1972, n. 633**

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente:

**QUESITO**

La società [...] [ALFA] (di seguito istante), società di gestione di fondi d'investimento alternativi, fa presente quanto qui di seguito sinteticamente riportato.

L'istante opera in Italia in libera prestazione di servizi e senza stabile organizzazione quale gestore del fondo d'investimento alternativo immobiliare riservato di tipo chiuso denominato "Fondo [...]" (di seguito "Fondo [...]"), composto per intero da *asset* localizzati nel Comune di [...]. Il "Fondo [...]", riservato alle categorie di investitori professionali ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (Testo Unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria – "TUF"), è stato istituito in Italia in data [...] da [BETA] S.G.R. Spa che lo ha gestito fino al [...].

Con effetto dal [...] e sino al [...] il "Fondo [...]" è stato gestito da [GAMMA] S.G.R. Spa; successivamente, con efficacia dal [...], l'assemblea dei

partecipanti al “Fondo [...]” ha designato l’istante quale nuovo gestore del suddetto fondo.

In applicazione dell’articolo 8 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, l’istante è soggetto passivo ai fini dell’imposta sul valore aggiunto per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi relative alle operazioni dei fondi immobiliari da essa gestiti e, quindi, anche ai fini degli acquisti di beni e servizi relativi al “Fondo [...]”.

A tal fine, per assolvere gli adempimenti IVA ha provveduto, in qualità di gestore, ad identificarsi direttamente in Italia ai sensi dell’articolo 35-ter del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1972, n. 633.

Ciò detto, con riferimento agli immobili costituenti il patrimonio del “Fondo [...]”, la precedente società di gestione del fondo, [GAMMA] S.G.R. Spa, aveva avviato un progetto di riqualificazione edilizia affidando l’esecuzione dei relativi interventi alla società [DELTA] Spa.

In esecuzione dell’incarico conferito, nel corso del [...], la società [DELTA] Spa ha emesso nei confronti di [GAMMA] S.G.R. Spa le seguenti fatture:

[...]

Ora l’istante fa presente che le suddette fatture sono state emesse applicando erroneamente l’aliquota IVA ordinaria del 22% invece di quella ridotta del 10% e, conseguentemente, chiede di sapere se per rettificare ai fini IVA le anzidette fatture la nota di variazione in diminuzione *ex* articolo 26, comma 3, del DPR n. 633 del 1972, deve essere emessa dalla società [DELTA] Spa nei confronti dell’attuale gestore del “Fondo [...]”, ovvero, verso la precedente società di gestione dello stesso (i.e. [GAMMA] S.G.R. Spa).

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

In sintesi, l’istante ritiene che la società [DELTA] Spa debba emettere la nota di variazione direttamente nei confronti della nuova società di gestione del “Fondo [...]”, ossia nei suoi confronti, nonostante l’operazione da rettificare sia intercorsa tra il fornitore e la precedente società di gestione.

## PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Premesso che il presente parere non è vincolante per il cedente/fornitore (i.e. [DELTA] SPA) e che esula dalle competenze della scrivente ogni valutazione in merito all'esistenza dei presupposti per l'emissione delle note di variazione oggetto dell'istanza ovvero alla loro entità, con riferimento alle modalità di emissione delle stesse, si osserva quanto segue.

L'articolo 36, comma 4, del TUF dispone che *“Ciascun fondo comune di investimento, o ciascun comparto di uno stesso fondo, 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”*.

La norma citata, quindi, stabilisce chiaramente che il Fondo costituisce un patrimonio autonomo e separato da quello della società di gestione. Inoltre, il comma 3 dello stesso articolo 36, dispone che la SGR agisce nell'interesse dei partecipanti (sia che abbia istituito il Fondo sia che sia subentrata nella gestione del Fondo), assumendo verso questi ultimi gli obblighi e la responsabilità del mandatario.

Da un punto di vista fiscale, la disciplina dei fondi comuni d'investimento immobiliari è contenuta negli articoli 6 e seguenti del decreto-legge n. 351 del 2001. In particolare, l'articolo 8 del citato decreto-legge stabilisce che *“La società di gestione è soggetto passivo ai fini dell'imposta sul valore aggiunto per le*

*cessioni di beni e le prestazioni di servizi relative alle operazioni dei fondi immobiliari da essa istituiti. L'imposta sul valore aggiunto è determinata e liquidata separatamente dall'imposta dovuta per l'attività della società secondo le disposizioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni, ed è applicata distintamente per ciascun fondo. Al versamento dell'imposta si procede cumulativamente per le somme complessivamente dovute dalla società e dai fondi. Gli acquisti di immobili effettuati dalla società di gestione e imputati ai singoli fondi, nonché le manutenzioni degli stessi, danno diritto alla detrazione dell'imposta ai sensi dell'articolo 19 del citato decreto".*

I fondi comuni di investimento immobiliare non hanno, quindi, un'autonoma soggettività tributaria ai fini IVA, in quanto la stessa è attribuita, in via esclusiva, alla società di gestione del risparmio, che ha l'obbligo di tenere una contabilità separata per la propria attività e per ciascun fondo. Da un punto di vista procedurale - come, peraltro, chiarito anche nelle circolari n. 47/E dell'8 agosto 2003 e n. 2/E del 15 febbraio del 2012 - discende che ai fini IVA, è la società di gestione del risparmio a dover presentare, in virtù del principio dell'unicità del soggetto passivo d'imposta, un'unica dichiarazione annuale (composta da un frontespizio e tanti moduli quante sono le contabilità istituite per sé e per i fondi dalla stessa amministrati) e a dover effettuare un versamento cumulativo, per le somme complessivamente dovute da sé stessa e dai fondi (al quale procede previa compensazione dei saldi IVA rilevanti in ciascuna distinta contabilità). Pertanto, nell'ipotesi di sostituzione nella gestione di un fondo la SGR subentrante assume rispetto al fondo la medesima posizione della SGR sostituita, in quanto vi è continuità tra il soggetto subentrante ed il soggetto sostituito.

Ne consegue che, in caso di sostituzione di una società di gestione del risparmio con altra nell'amministrazione di un fondo comune d'investimento immobiliare, nonostante l'originaria fattura sia stata emessa nei confronti della società sostituita, le note di variazione in diminuzione ai sensi dell'articolo 26, commi 2 e 3, del DPR n. 633 del 1972 vanno emesse nei confronti della società

subentrante; ciò in quanto la nuova società di gestione del fondo subentra, senza soluzione di continuità, nelle posizioni soggettive di natura gestoria della precedente società di gestione del fondo ed è quindi legittimata a richiedere al cedente/fornitore (i.e. [DELTA] SPA) la rettifica dell'IVA originariamente detratta dalla SGR sostituita imputabile al fondo gestito.

Al riguardo si precisa che l'articolo 26, comma 3, del DPR n. 633 del 1972, stabilisce che *“La disposizione di cui al comma 2 non può essere applicata dopo il decorso di un anno dall'effettuazione dell'operazione imponibile qualora gli eventi ivi indicati si verificano in dipendenza di sopravvenuto accordo fra le parti e può essere applicata, entro lo stesso termine, anche in caso di rettifica di inesattezze della fatturazione che abbiano dato luogo all'applicazione dell'articolo 21, comma 7”*.

IL CAPO DIVISIONE AGGIUNTO  
(Firmato digitalmente)