

ATTUALITÀ

Fusione tra FIA immobiliari: neutralità fiscale e spunti critici

17 Febbraio 2023

Francesco Assegnati, Partner, CBA
Andrea Motta, CBA



Francesco Assegnati, Partner, CBA

Andrea Motta, CBA

> Francesco Assegnati

Francesco Assegnati collabora dal 1997 con CBA Studio Legale e Tributario, diventando Partner nel 2009, specializzandosi nell'assistenza fiscale e societaria, in particolare nel settore finanziario (SGR, SIM e Banche), nel settore real estate ed in quello delle energie rinnovabili. Nel corso del 2007 e 2008 ha maturato esperienza professionale in un primario Studio inglese presso la sede di Londra. E' relatore nell'ambito di corsi e master in fiscalità presso importanti associazioni di categoria del settore immobiliare, nonché scuole di formazione di primario rilievo. E' inoltre membro del Comitato Scientifico di Assoimmobiliare sulle tematiche tributarie.

Studio legale e tributario

CBA



Nonostante la disciplina fiscale sui fondi di investimento alternativi immobiliari sia certamente risalente, ci sono aspetti connessi al loro funzionamento ancora - potenzialmente - incerti, e tra questi vi sono sicuramente i meccanismi relativi alle operazioni "straordinarie" tra gli stessi.

In tal senso, l'Agenzia delle Entrate, in carenza di una specifica previsione tributaria, ha espresso il proprio orientamento in merito alle modalità di tassazione di un'operazione di fusione tra FIA immobiliari.

Sul punto, ed ai fini di migliore comprensione di quanto appresso, si ricorda che norme e regolamenti ammettono la fusione tra OICR e la disciplina è stata modellata con la prevalente finalità di tutela dei diritti dei partecipanti¹. In tal senso, è al contempo utile segnalare che le fusioni tra FIA riservati, diversamente, non risultano disciplinate nemmeno dal punto di vista regolamentare².

Ma tornando al tema tributario, con la Risposta ad Interpello n. 208/E del 2023, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, a determinate condizioni, l'operazione di fusione tra due FIA immobiliari riservati (i) è neutrale ai fini delle imposte dirette, non realizzandosi fenomeni impositivi in capo ai FIA e ai partecipanti, (ii) è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (aspetto, si vedrà, più rilevante) e (iii) è irrilevante ai fini IVA (altro aspetto degno di attenzione). Questo ultimo punto, come si dirà *ultra*, comporta potenziali criticità in caso di limitazione alla detrazione dell'imposta di uno o più FIA partecipazioni alla fusione.

La Risposta in esame è importante tenuto conto, come già detto, dell'assenza di norme specifiche e di orientamenti di prassi organici sul tema, connotandosi le operazioni straordinarie tra FIA immobiliari di un'alea di incertezza.

La prassi operativa, infatti, seppur sempre concordando sulla neutralità fiscale di tali operazioni (so-

¹ Cfr. art. 40-bis del D.Lgs. n. 58/1998 ("TUF") e il Titolo V, capitolo V del Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 recante "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio". In estrema sintesi, e senza pretesa di esaustività, la regolamentazione prevede la redazione di un esauriente set documentale da redigere a favore dei partecipanti (e.g. progetto di fusione, informativa sulle finalità dell'operazione) nonché il controllo di legittimità dell'operazione da parte di soggetti terzi (i depositari).

² L'art 40-bis citato prevede infatti che le disposizioni emanate per le operazioni straordinarie tra OICR non si applichino ai FIA Italiani riservati, ad eccezione dell'informativa alla Banca d'Italia da inviarsi al termine dell'operazione.

prattutto per quelle poste in essere da FIA detenuti da un unico investitore), non poteva esimersi dal valutare anche le criticità connesse alla mancata regolamentazione, soprattutto di carattere fiscale: non del tutto convincenti risultavano essere, infatti, i tentativi di assimilazione delle operazioni straordinarie tra FIA a quelle poste in essere tra soggetti passivi IRES disciplinate dal TUIR e, in ogni caso, permanevano consistenti dubbi circa la neutralità fiscale ai fini dell'IVA e delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Dubbi, ad avviso di chi scrive, alimentati, sebbene debolmente, da un'isolata giurisprudenza³ che, sebbene con riferimento ad un caso riferito alle società semplici, ha di fatto escluso l'applicabilità dell'art. 4 della Tariffa, Parte Prima, allegata al DPR n. 131/1986⁴.

In ogni caso, la Risposta in esame consolida, finalmente, la neutralità delle fusioni tra FIA immobiliari, che era già stata indirettamente sostenuta dalla Risoluzione n. 25/E del 2004, documento in cui è stato chiarito che la fusione di due SGR e dei relativi fondi gestiti (mobiliari, armonizzati ed aperti) costituisce un'operazione di natura riorganizzativa, *"che comporta, per la SGR, la confluenza del patrimonio del fondo assorbito in quello del fondo assorbente e, per i sottoscrittori, un mero concambio delle quote, in base al valore ad esse attribuito alla data in cui ha effetto l'operazione"* dando atto, come detto, dell'assenza di emersione di materia imponibile. Sul punto giova però ribadire che la citata pronuncia dell'Agenzia delle Entrate aveva quale oggetto le tematiche della "fiscalità diretta", afferenti fondi aperti, ed inoltre si riferiva ad elementi regolamentari ritenuti rilevanti (autorizzazione preventiva di Banca d'Italia), aspetto simile, a parere di chi scrive, rispetto alle aggregazioni di FIA immobiliari.

Nel caso di specie, è affrontato il caso della fusione di tre FIA immobiliari riservati detenuti interamente, sebbene indirettamente, da un unico partecipante, le cui ragioni sono dettate essenzialmente da esigenze di razionalizzazione, come si legge nell'istanza.

³ Cass. SS.UU. 25.7.2022 n. 23051.

⁴ L'articolo 4 in commento prevede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa agli atti di fusione *"delle società di qualunque tipo ed oggetto e degli enti diversi delle società, compresi i consorzi, le associazioni e le altre organizzazioni di persone o di beni, con o senza personalità giuridica, aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali o agricole"*.

In tal senso è stato chiesto all'Amministrazione finanziaria se condivideva che l'aggregazione dei tre fondi rappresentasse un'operazione:

- neutrale ai fini delle imposte dirette, non realizzandosi proventi o emersione di plusvalori per i FIA o i partecipanti;
- soggetta ad imposte d'atto in misura fissa, in quanto mera riorganizzazione interna priva di contenuto patrimoniale e che non comporta trasferimenti immobiliari⁵;
- esclusa dal campo di applicazione IVA *"in quanto priva di onerosità, e comunque determinante solo meri passaggi interni di beni tra contabilità IVA separate della stessa SGR"*.

L'Agenzia delle Entrate concorda "sostanzialmente" con l'istante in merito ai primi due punti, ritenendo che le aggregazioni dei FIA immobiliari non generano base imponibile, allorché siano prive *"di effetti traslativi, nonché di corrispettivi a favore dei partecipanti"*⁶ (ad eccezione dei conguagli di quota, che sono stati ritenuti rilevanti in capo ai partecipanti, quali "ordinarie" distribuzioni di proventi o rimborsi quote), ed, inoltre, sono operazioni da assoggettare ad imposte d'atto in misura fissa non avendo *"ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale"* e non comportando il trasferimento di beni immobili.

Diversamente, con riferimento all'IVA, è stato precisato che l'operazione non risulta fuori dal campo di applicazione dell'imposta ma deve essere inquadrata nella disciplina dei "passaggi interni" tra contabilità separate di cui all'art. 36 del DPR n. 633/1972. Al riguardo, l'Amministrazione finanziaria precisa altresì che tali passaggi interni *"rilevano solo al ricorrere delle condizioni previste al comma 5 del predetto articolo 36, ossia quando i beni passano a un'attività che conferisce il diritto alla detrazione dell'IVA in misura inferiore rispetto alla misura della detrazione conferita dall'attività alla quale erano imputati i beni"*

⁵ Per la precisione la neutralità fiscale nell'ambito delle imposte d'atto è rappresentata dall'assoggettamento ad imposta fissa di Euro 200 ciascuna.

⁶ Sul punto si ragioni anche sul fatto che le operazioni in esame non sarebbero in grado di realizzare materia tassabile nemmeno per i partecipanti soggetti al regime di tassazione per trasparenza di cui all'art. 32 del DL n. 78/2010 s.m.i., in quanto eventuali plusvalori (o minusvalori) sugli assets emergenti per effetto della fusione risulterebbero irrilevanti ai fini impositivi, non essendo effettivamente realizzati. E questo sia nei casi di tassazione c.d. per trasparenza che nel caso dei fondi cui si applica il regime tributario previsto dall'art. 6 del DL 351/2001.

*oggetto del passaggio interno*⁷.

A parere di chi scrive è al contempo necessario rilevare delle perplessità, sulle conclusioni raggiunte dall'Agenzia in materia di IVA, che sembrano disconoscere la natura "riorganizzativa" dell'operazione.

Le conclusioni in materia di IVA, indicate nella Risposta se, da un lato, non hanno ripercussioni per le aggregazioni tra FIA aventi pro-rata di detraibilità identici (o per quelle in cui il FIA incorporante ha un pro-rata superiore ai FIA incorporati), potrebbero invece incidere nel caso di aggregazioni di FIA immobiliari che hanno pro-rata di detraibilità ridotti⁸. La rilevanza di tali passaggi interni di beni, infatti, determinerebbe un aumento dei costi dell'operazione in termini di indetraibilità IVA, derivanti non solo dal peggioramento del pro-rata, ma anche dall'eventuale attivazione del complesso meccanismo della rettifica IVA di cui all'art. 19-bis2 del DPR n. 633/1972, pur in assenza di un effettivo trasferimento immobiliare e di chiare regole applicative nei casi dei passaggi interni (anzi, il comma 4 dell'art. 36 in commento prevede l'impossibilità di revoca/chiusura delle attività separate sino al termine del periodo di monitoraggio rilevante ai fini della rettifica IVA, che per i beni immobili è di 10 anni).

In tali ipotesi la fusione determinerebbe un non coerente trattamento fiscale a seconda del comparto impositivo considerato, risultando neutrale ai fini delle imposte dirette e delle imposte d'atto mentre rilevante ai fini IVA.

In relazione a quanto sopra indicato, se da un lato la Risposta è certamente soddisfacente in quanto consente di pianificare con migliore certezza le operazioni di riorganizzazione dei fondi, dall'altro delude sotto un profilo IVA in quanto non tiene in conto dell'effettiva sostanza delle operazioni di riorganizzazione, che non è certamente quella di attuare dei trasferimenti (e che, infatti, al pari di quelle societarie, non risultano nemmeno accompagnate dalle tipiche formalità previste per le cessioni immobiliari, quali il rispetto della disciplina sulla conformità catastale). In tal senso è auspicabile un nuovo indirizzo

⁷ Cfr. Circ. n. 19/E del 2018. Tale chiarimento si è reso necessario per esigenze di compatibilità con la disciplina comunitaria, in quanto la rilevanza impositiva ai fini IVA dei passaggi interni di beni deve essere subordinata alle medesime condizioni di cui alla direttiva "nonostante la disposizione in esame non contenga in via espressa alcuna specificazione in merito a tale condizione".

⁸ Si pensi ai FIA immobiliari che concedono gli immobili in locazione in regime di esenzione o ad alle fattispecie di quelli attivi nel settore residenziale.

da parte dell'Agenzia delle Entrate che vada nella direzione di riconoscere la neutralità delle fusioni tra FIA immobiliari anche ai fini IVA, potendosi finanche ipotizzare di estendere alle stesse le medesime regole già previste per le fusioni societarie, che, tra l'altro, disciplinano puntualmente i meccanismi di funzionamento in termini di pro-rata e di rettifica alla detrazione IVA.

DB non solo
diritto
bancario

A NEW DIGITAL EXPERIENCE

 **dirittobancario.it**

