

Apporti di immobili ai fondi di investimento immobiliare: addio alle agevolazioni fiscali?

di Gian Marco Committeri (*) e Chiara Lo Re (**)

Con la circolare n. 16 del 19 marzo 2018, l'Associazione Italiana per la previdenza e assistenza complementare ha pubblicato la risposta all'istanza di interpello n. 954-826/2015 con cui l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti in merito alla vigenza della disciplina di cui all'art. 20, comma 3, del D.Lgs. n. 252/2005 e all'art. 9, comma 1, del D.L. n. 351/2001 a seguito della riforma della tassazione indiretta dei trasferimenti immobiliari operata dall'art. 10 del D.Lgs. n. 23/2011. Secondo l'Amministrazione finanziaria, tali norme recherebbero un trattamento tributario di carattere agevolativo, sicché le operazioni di conferimento di immobili effettuate dal 1° gennaio 2014 dai fondi pensione preesistenti e da altri soggetti privati in favore di un fondo di investimento immobiliare dovrebbero scontare il regime ordinario di tassazione indiretta. L'Agenzia delle entrate ha colto inoltre l'occasione per fornire ulteriori chiarimenti in merito all'inapplicabilità della disciplina di cui all'art. 8, comma 1-*bis* del D.L. n. 351/2001 nei confronti dei fondi pensione.

1. Premessa

Con l'art. 10 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 (recante "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale"), il legislatore ha razionalizzato la disciplina delle imposte d'atto applicabili alle diverse tipologie di trasferimenti immobiliari (1) disponendo, a partire dal 1° gennaio 2014, la soppressione di "tutte le esenzioni e le

agevolazioni tributarie anche se previste in leggi speciali" (2).

Tuttavia, la tecnica normativa adottata dal legislatore per perseguire tale obiettivo di razionalizzazione è apparsa da subito fuorviante visto che, all'indomani della riforma, sono sorte molteplici difficoltà interpretative rispetto all'individuazione delle disposizioni rimaste ancora in vigore (3). In particolare, si sono manifestati

(*) ACP Studio - Alonzo Committeri & Partners - *Equity Partner*.

(**) ACP Studio - Alonzo Committeri & Partners - *Associate*.

(1) Per un'analisi dettagliata della riforma si rinvia a G. Peteruti - A. Pischetola, "Agevolazioni ed esenzioni fiscali per i trasferimenti immobiliari, dopo il D.Lgs. n. 23 del 2011", in *Notariato*, n. 3/2014, pag. 325; V. Mastroiacovo, "La soppressione delle agevolazioni per i trasferimenti immobiliari nell'imposta di registro e l'araba fenice", in *Corr. Trib.*, n. 7/2016, pag. 531; N. Forte, "La riforma dell'imposizione sui trasferimenti immobiliari a decorrere dal 1° gennaio 2014", in *Corr. Trib.*, n. 39/2013, pag. 3077.

(2) La soppressione riguarda le agevolazioni connesse a tutti gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immo-

bili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi.

(3) L'art. 10, comma 4, del D.Lgs. n. 23/2011 prevede espressamente che "In relazione agli atti di cui ai commi 1 e 2 sono sopresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali ad eccezione delle esenzioni di cui agli artt. 19 e 20 dell'Accordo tra la Repubblica italiana e il BIE sulle misure necessarie per facilitare la partecipazione all'Esposizione universale di Milano 2015, ratificato con Legge 14 gennaio 2013, n. 3, ad eccezione delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 4-*bis*, del Decreto-legge 30 dicembre 2009, n. 194, convertito, con modificazioni, dalla Legge 26 febbraio

non pochi dubbi interpretativi rispetto alle “norme di favore” previste dal legislatore fiscale in materia di imposizione indiretta nell’ambito delle operazioni di conferimento di immobili ai fondi di investimento immobiliare (4).

Al fine di superare tale situazione di incertezza normativa, Assoprevidenza ha presentato un’istanza di interpello all’Agenzia delle entrate al fine di chiedere chiarimenti in merito alla vigenza degli artt. 20, comma 3, del D.Lgs. n. 252/2005 (5) e 9, comma 1, del D.L. n. 351/2001 (6); in particolare, l’obiettivo della Associazione era quello di conoscere il trattamento fiscale, ai fini delle imposte indirette, dei **conferimenti effettuati dai fondi pensione in fondi di investimento immobiliare**. Con la risposta all’istanza di interpello n. 954-826/2015, l’Agenzia delle entrate, nel fornire un responso negativo in merito all’applicabilità delle sopracitate disposizioni agevolative, ha altresì colto l’occasione per chiarire che l’art. 8, comma 1-*bis*, del D.L. n. 351/2001 (7), pur essendo rimasto in vigore a seguito della riforma dell’art. 10, comma 4, del D.Lgs. n. 23/2011, non risulta applicabile ai fondi pensione in quanto privi di soggettività passiva ai fini IVA.

2. Apporto di immobili da parte dei fondi pensione preesistenti

Con l’espressione **fondi pensione “preesistenti”** si indicano quelle forme pensionistiche complementari istituite antecedentemente all’emanazione del D.Lgs. 21 aprile 1993, n. 124 che per la prima volta ha disciplinato in modo organico il sistema della previdenza complementare; in tale occasione, il legislatore ha consentito a questa tipologia di fondi pensione di continuare ad operare in deroga alla disciplina generale.

Con il successivo D.Lgs. 5 dicembre 2005, n. 252 (che ha sostituito il D.Lgs. n. 124/1993) sono state introdotte nuove regole per il sistema della previdenza complementare prevedendo anche un graduale adeguamento alla nuova disciplina per i fondi pensione preesistenti.

Tra le norme *ad hoc* previste per agevolare siffatto processo di adeguamento vi è l’art. 20, comma 3, del D.Lgs. n. 252/2005, norma che, fino ad oggi, ha consentito ai fondi pensione preesistenti di adeguarsi alle disposizioni di cui all’art. 6, comma 1, lett. d), del D.Lgs. n. 252/2005 medesimo (inibitorie della detenzione diretta di immobili da parte dei “nuovi fondi”) mediante l’effettuazione di operazioni di conferimento di immobili in società immobiliari o in fondi comuni di investimento immobiliare. Ai fini della tassazione indiretta, l’art. 20, comma 3, del D.Lgs. n. 252/2005 stabilisce che tali apporti da parte dei fondi pensione preesistenti sono soggetti alle **imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di euro 51,64** per ciascuna imposta. Vista la peculiarità della norma in esame, dopo la riforma operata dall’art. 10 del D.Lgs. n. 23/2011, non era pacifico se l’art. 20, comma 3, del D.Lgs. n. 252/2005 - introdotto dal legislatore con lo scopo di consentire l’adeguamento dei fondi pensione preesistenti alla nuova disciplina introdotta con il D.Lgs. n. 252/2005 - dovesse ancora ritenersi efficace o se, invece, tale disposizione fosse destinata ad essere travolta per effetto della sopracitata disposizione di riordino delle imposte d’atto.

Con la risposta all’istanza di interpello presentata da Assoprevidenza, l’Agenzia delle entrate, riferendosi anche ad un’apposita Nota fornita nel gennaio del 2016 dal Ministero dell’Econo-

2010, n. 25, e delle disposizioni di cui all’art. 2 della Legge 1° dicembre 1981, n. 692, e all’art. 40 della Legge 16 giugno 1927, n. 1766. È altresì esclusa la soppressione delle esenzioni e delle agevolazioni tributarie riferite agli atti di cui ai commi 1 e 2 aventi ad oggetto immobili pubblici interessati da operazioni di permuta, dalle procedure di cui agli artt. 2, 3, 3-*ter* e 4 del Decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modificazioni, all’art. 11-*quinquies* del Decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla Legge 2 dicembre 2005, n. 248, e successive modificazioni, e agli artt. 33 e 33-*bis* del Decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111, e successive modificazioni, e all’art. 32 del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e delle disposizioni di cui all’art. 9, secondo comma, del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601”.

(4) Sul tema vedi S. Baruzzi, “Fondi immobiliari, SIIQ e imposizione indiretta: effetti del riordino delle imposte di registro

e ipocatastali”, in *il fisco*, n. 37/2013, pag. 5723.

(5) Secondo le disposizioni di cui all’art. 20, comma 3, del D.Lgs. n. 252/2005, i conferimenti di immobili effettuati dai fondi pensione preesistenti in favore di società immobiliari o di fondi di investimento immobiliare “non concorrono in alcun caso a formare il reddito imponibile del soggetto conferente e i relativi atti sono soggetti alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di euro 51,64 per ciascuna imposta”.

(6) L’art. 9, comma 1, del D.L. n. 351/2001 estende il trattamento previsto dall’art. 7 della Tabella allegata al D.P.R. n. 131/1986 (applicazione dell’imposta di registro nella misura fissa di euro 200) ai fondi di investimento immobiliare.

(7) L’art. 8, comma 1-*bis*, del D.L. n. 351/2001 assoggetta alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura di fissa di euro 200 ciascuna i conferimenti ai fondi di investimento immobiliare di una pluralità di immobili prevalentemente localizzati alla data dell’apporto.

mia e delle Finanze, ha affermato che la disciplina di cui all'art. 20, comma 3, del D.Lgs. n. 252/2005 deve ritenersi abrogata per effetto dell'art. 10, comma 4, del D.Lgs. n. 23/2011. L'Agenzia delle entrate, in via preliminare, ha affermato che la testuale formulazione dell'art. 10, comma 4, D.Lgs. n. 23/2011 - secondo cui sono **sopresse** "tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali" - ha inteso ricomprendere tutte le disposizioni recanti una connotazione "agevolativa" ovunque contemplate. Tuttavia, l'Amministrazione finanziaria riferisce come nella stessa Nota del MEF viene evidenziato che resta "affidata ad una valutazione di natura politica l'opportunità di un intervento normativo teso ad includere tra le eccezioni previste dall'art. 10, comma 4, del D.Lgs. n. 23 del 2011 le disposizioni normative fatte oggetto di interpello".

Con un approccio critico che appare condivisibile, Assoprevidenza ha contestato il responso dell'Amministrazione finanziaria sull'assunto che l'art. 20, comma 3, del D.Lgs. n. 252/2005 non è stato introdotto con lo scopo di agevolare, da un punto di vista fiscale, i fondi pensione essendo piuttosto una norma di **riordino dell'assetto dei fondi pensione** preesistenti dotati anche di un patrimonio immobiliare (8). A questo punto non può che auspicarsi una presa di posizione da parte del legislatore anche in considerazione del fatto che la soppressione dell'art. 20, comma 3, del D.Lgs. coinvolgerebbe dei fondi pensione "storici".

3. Apporto di immobili da parte di soggetti privi della soggettività passiva IVA

Nel caso di operazione di **conferimento di immobili effettuati da privati** (persone fisiche o altri soggetti privi della soggettività passiva IVA), l'art. 9, comma 1, del D.L. n. 351/2001 stabilisce che "l'art. 7 della tabella allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. n. 131/1986, deve intendersi applicabile anche ai fondi d'investi-

mento immobiliare disciplinati dall'art. 37 del Testo Unico di cui al Decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e dall'art. 14-bis della Legge 25 gennaio 1994, n. 86". Il richiamo all'art. 7 della Tabella allegata al D.P.R. n. 131/1986 (tabella riguardante gli "atti per i quali non vi è obbligo di chiedere la registrazione") concerne, per quanto di interesse per i fondi comuni di investimento immobiliare, la parte di detto articolo riferita agli "atti relativi alla istituzione di fondi comuni di investimento mobiliare autorizzati, alla sottoscrizione e al rimborso delle quote, anche in sede di liquidazione, e all'emissione ed estinzione dei relativi certificati, compresi le quote ed i certificati di analoghi fondi esteri autorizzati al collocamento nel territorio dello Stato". Come confermato dalla stessa Agenzia delle entrate con la circolare n. 47/E dell'8 agosto 2003, considerata l'ampia formulazione della norma, nella nozione di "atti relativi alla istituzione o alla sottoscrizione di fondi comuni di investimento immobiliare" rientrano anche gli atti relativi alle sottoscrizioni effettuate mediante **apporto di beni** (9).

Anche rispetto a tale disposizione, vi era il dubbio circa la sua abrogazione trattandosi di una norma che dispone una mera interpretazione circa la portata applicativa di un'altra norma tipica del D.P.R. n. 131/1986 (ovvero dell'art. 7 della Tabella allegata). L'Agenzia delle entrate ha chiarito che anche tale norma deve ritenersi **abrogata dal 1° gennaio 2014** in considerazione della sua connotazione agevolativa, non essendo la stessa contemplata dall'art. 20, comma 4-ter, del D.L. n. 133/2014 tra le agevolazioni "sopravvissute" alla riforma.

Tuttavia, si segnala che la Commissione tributaria provinciale di Roma, con la sentenza n. 1699 del 18 gennaio 2018, ha affermato che l'art. 9, comma 1, del D.L. n. 351/2001 deve ritenersi escluso dal perimetro abrogativo dell'art. 10, comma 4, del D.Lgs. n. 23/2011 (10) in quanto non introduce un'agevolazione bensì il regime fiscale ordinario di tassazione delle opera-

(8) In tal senso Assoprevidenza ha ragionevolmente affermato che "In quest'ottica la natura agevolativa, affermata dall'Agenzia e dal MEF, non appare coerente con la *ratio legis* della disposizione in esame: se è lo stesso legislatore che, pur senza stabilire un obbligo, prevede con una norma funzionalmente transitoria che i fondi preesistenti procedano a una riallocazione del proprio patrimonio immobiliare in modo da assumere un assetto coerente con le scelte normative effettuate avuto riguardo ai nuovi fondi pensione, in ottica di opportuna omogeneità di settore, la disposizione (laddove prevede l'applicazione della misura fissa per l'imposta di registro e per le imposte ipo-

catastali) appare non già agevolativa, bensì una norma di sistema, sia pur speciale, al pari di altre disposizioni che pure l'Agenzia e il MEF hanno considerato, per ratio, non agevolative".

(9) L'Agenzia delle entrate ha inoltre precisato che in mancanza di una specifica disposizione di deroga, agli atti aventi ad oggetto l'apporto di beni immobili, oltre all'imposta di registro in misura fissa, sono altresì dovute le imposte ipotecaria e catastale nelle ordinarie misure proporzionali nella misura, rispettivamente, del 2 e dell'1%.

(10) In particolare la Comm. trib. prov. di Roma ha affermato che "Come ha esattamente rilevato la opponente, non vi so-

zioni di apporto ai fondi immobiliari. Tale pronuncia, condivisibile nella motivazione, resta ancora isolata nel panorama giurisprudenziale nazionale, sicché anche in questo caso non può che auspicarsi un chiarimento da parte del legislatore senza attendere che la questione devoluta alla Commissione tributaria provinciale di Roma giunga al vaglio dei giudici di legittimità.

4. Apporto di una pluralità di immobili prevalentemente locati da parte di soggetti dotati della soggettività passiva ai fini IVA

Nel caso in cui l'operazione di conferimento abbia ad oggetto una "pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto", il comma 1-bis dell'art. 8 del D.L. n. 351/2001 stabilisce che "Gli apporti ai fondi immobiliari chiusi (...) si considerano compresi, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, tra le operazioni di cui all'art. 2, terzo comma, lettera b), del Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni, nonché, agli effetti delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, fra gli atti previsti nell'art. 4, comma 1, lettera a), numero 3), della tariffa, parte I, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, nell'art. 10, comma 2, del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale, di cui al Decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, e successive modificazioni, e nell'art. 4 della tariffa allegata al cita-

to testo unico di cui al Decreto legislativo n. 347 del 1990". A ben vedere, il legislatore ha assimilato la fattispecie in esame ad un **conferimento d'azienda in società** e, quindi, se l'apporto riguarda una pluralità di immobili prevalentemente locati, l'operazione deve essere considerata **fuori dal campo di applicazione dell'IVA** e le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa.

Quanto alla **qualifica del soggetto conferente**, l'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 22/E del 19 giugno 2006, aveva precisato che l'art. 8, comma 1-bis non si applica agli apporti effettuati dai soggetti "privati" essendo nella stessa norma richiamate espressamente le disposizioni applicabili esclusivamente ai soggetti passivi IVA (11). Per effetto di tali disposizioni - che, deve ammettersi, hanno avuto una grande rilevanza pratica per il successo dei fondi di investimento immobiliare dando un grande impulso all'istituzione di moltissimi fondi e allo sviluppo di quelli già esistenti - i soggetti passivi IVA hanno, quindi, potuto apportare i propri immobili ai fondi immobiliari con un esborso di denaro ridotto, in ragione appunto dall'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella **misura fissa di euro 168** ciascuna e della non applicazione dell'IVA.

Come precisato dalla stessa Amministrazione finanziaria con la circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014, tale norma è sopravvissuta alle modifiche definite dall'art. 10 del D.Lgs. n. 23/2011 (12). Tuttavia, nel rispondere all'istanza di interpello presentata da Assoprevidenza, l'Agenzia delle

no anzitutto nella specie i presupposti per l'applicazione dell'art. 10, comma 4, D.Lgs. n. 23 del 2011, in quanto il regime di cui all'art. 9, comma 1, D.L. n. 351 del 2001 (e dunque il richiamo fatto dalla norma all'art. 7 del T.U.I.R.) non ha carattere agevolativo in favore dei fondi immobiliari, ma rappresenta invece il regime ordinario previsto per gli stessi, non rientrando quindi nella previsione del richiamato art. 10, che invece contempla testualmente tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie. La circostanza risulta del resto confermata anche dalla disciplina stabilita in precedenza (*ex art. 15, comma 8, Legge n. 86 del 1994*), che già all'epoca prevedeva l'applicabilità dell'art. 7 T.U.I.R. D'altra parte, la disposizione di cui al cit. art. 10 D.Lgs. n. 23 del 2011 si applica solo agli atti di cui ai commi 1 e 2 e dunque, solo a quelli traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni, tra i quali non rientrano invece quelli di apporto a fondi immobiliari. Questi ultimi non interrompono infatti il rapporto esistente tra soggetto cedente e bene oggetto del trasferimento, e richiedono quindi una diversa regolamentazione, soprattutto sotto il profilo tributario, che tenga conto di tale specificità. L'interpretazione esposta appare del resto confermata anche dall'avviso espresso dalla stessa Agenzia convenuta nella circolare 2/E del 15/2/12, che, pur riferendosi al regime anteriore, offre ulteriore riscontro della specificità in questione. Né risulta smentita dal fatto che le recenti modifiche ap-

portate all'art. 10 D.Lgs. n. 23 del 2011 cit. dall'art. 1, comma 47, Legge n. 232 del 2016, pur prevedendo una serie variamente articolata di esenzioni, nulla dicono in relazione all'ipotesi di specie. Il fatto che nulla si dice al riguardo va visto invero come ulteriore conferma dell'inapplicabilità della norma stessa al caso in esame".

(11) Si segnala che nell'ipotesi in cui il destinatario dell'apporto sia una società di investimento immobiliare (SIIQ), l'art. 1, comma 138, della Legge n. 296/2006 stabilisce che i conferimenti da chiunque effettuati sono soggetti, agli effetti delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, ad imposta in misura fissa.

(12) In tal senso, infatti, la stessa Agenzia delle entrate è intervenuta con la circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014 chiarendo che "l'applicazione di tali previsioni che non concretizzano norme agevolative ai fini dell'imposta di registro, in termini di riduzione di aliquote, di applicazione di imposte fisse o di esenzione dall'imposta, deve ritenersi confermata anche in relazione ad apporti posti in essere in data successiva al 1° gennaio 2014. Con le richiamate previsioni, il legislatore ha, infatti, inteso qualificare le operazioni in argomento, considerandole, sia ai fini dell'IVA che delle imposte di registro, ipotecarie e catastali quali conferimenti di azienda. In relazione a tali previsioni, non trova, dunque, applicazione la norma di soppres-

entrate ha colto l'occasione per precisare che la norma *de qua*, benché sia rimasta in vigore anche dopo la riforma dell'art. 10 del D.Lgs. n. 23/2011, non è applicabile ai fondi pensione in quanto sprovvisti della soggettività passiva ai fini dell'IVA. Quindi, nel caso in cui l'apporto al fondo di investimento immobiliare sia effettuato da un fondo pensione, anche se il conferimento ha ad oggetto beni immobili prevalentemente locati, lo stesso non potrà beneficiare del regime di cui all'art. 8, comma 1-*bis*, del D.L. n. 351/2001, e il fondo pensione sarà tenuto al pagamento dell'imposta di registro in misura proporzionale e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Tale conclusione, sebbene possa apparire *prima facie* coerente con il dato normativo, non appare condivisibile posto che con le modifiche apportate all'art. 8, comma 1-*bis*, del D.L. n. 351/2001 dall'art. 38, comma 11, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, il regime in discussione si applica anche agli **apporti effettuati da enti pubblici e privati di previdenza obbligatoria**.

Tale aspetto è stato fortemente contestato anche da Assoprevidenza nell'ambito della circolare n. 16/2018 in quanto non coerente con l'estensione introdotta dal D.L. n. 78/2010 che vedrebbe generarsi una evidente disparità di trattamento tra gli apporti immobiliari nei confronti di fondi comuni di investimento effettuati dai fondi pensione (assoggettati ad imposta di registro in misura proporzionale e ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa) e quelli effettuati dagli enti pubblici e privati di previdenza obbligatoria (assoggettati a imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa).

5. Conclusioni

Sembra potersi condividere la posizione di chi afferma che alla luce delle conclusioni dell'Agenzia delle entrate, la riforma dell'art. 10 del D.Lgs. n. 23/2011 avrebbe dato una **tripla "stangata" alle agevolazioni fiscali** previste per le operazioni di conferimento ai fondi immobiliari (13). La posizione dell'Agenzia delle entrate sembrerebbe poi particolarmente rigida nei confronti dei **fondi pensione**. Sulla base, infatti, della risposta all'istanza di interpello pubblicata da Assoprevidenza, dal 1° gennaio 2014 le operazioni di conferimento di immobili effettuate da un fondo pensione a favore di un fondo di investimento immobiliare sarebbero soggette al **regime ordinario di tassazione indiretta** che prevede:

- l'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale, in base alle aliquote stabilite dall'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986 (per gli atti a titolo oneroso, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, con aliquota del 2%, del 9% o del 15%, a seconda della tipologia dell'immobile oggetto di conferimento);

- le imposte ipotecarie e catastali nella misura di 50 euro ciascuna, ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D.Lgs. n. 23/2011.

Come dichiarato da Assoprevidenza, la disamina del quadro normativo che regola la tassazione indiretta degli apporti ai fondi di investimento immobiliare continuerà a formare oggetto di riflessione tecnica da parte della stessa Associazione, nell'ottica di realizzare nuovi momenti di confronto con l'Amministrazione finanziaria e con l'auspicio di ottenere dei chiarimenti specifici da parte del legislatore.

sione recata dal più volte citato art. 10, comma 4, del Decreto. Ad analoghe conclusioni, deve giungersi anche con riferimento alla previsione recata dall'art. 35, comma 10-*ter*, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con la Legge 4 agosto 2006, n. 248, che prevede la riduzione alla metà delle aliquote delle imposte ipotecarie e catastali da applicare in relazione alle cessioni di immobili strumentali, che rientrano nel campo di applicazione dell'IVA, di cui siano parte fondi immobiliari chiusi. A parere della scrivente, l'applicazione della richiamata previsione deve ritenersi confermata anche per le cessioni effettuate in data successiva al 1° gennaio 2014; l'art. 10, comma 4, del Decreto stabilisce, infatti, la soppressione delle agevolazioni relative ad atti soggetti all'imposta di registro di cui all'art. 1 della Tariffa. Tale previsione non esplica, invece, effetti, in relazione agli atti di trasferimenti di immobili strumentali soggetti ad IVA, come nel caso di specie, per i quali, in applicazione del principio di alternatività IVA - Registro, non è dovuta l'imposta di registro nella misura proporzionale".

(13) In tal senso vedi A. Busani, "Fondi immobiliari, *bonus* cancellati", in *Il Sole - 24 Ore* del 4 aprile 2018. L'autore af-

ferma come alla luce della risposta dell'Agenzia delle entrate sembrerebbero cancellati, già dal 2014: 1) l'agevolazione inerente l'apporto di immobili a fondi immobiliari, vale a dire l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa di 200 euro e ciò per effetto dell'art. 10, comma 4, del D.Lgs. n. 23/2011, che - dal 1° gennaio 2014 - ha soppresso "tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie" relative ai trasferimenti a titolo oneroso della proprietà di beni immobili; 2) l'agevolazione (imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro) inerente l'apporto a fondi immobiliari di immobili "prevalentemente locati", limitata all'apporto effettuato da soggetti passivi dell'IVA senza estensione agli apporti effettuati da soggetti "non IVA"; 3) l'agevolazione (imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 51,64 euro) inerente l'apporto di immobili a società immobiliari e a fondi immobiliari da parte di fondi pensione "preesistenti" (istituiti, cioè, prima della Legge n. 421/1991) effettuato per permettere a questi fondi pensione di adeguarsi alla Legge n. 252/2005 (che inibisce la detenzione diretta di immobili da parte dei "nuovi" fondi pensione).

Sembra forse arrivato il momento di chiarire in via definitiva la sorte di tali “norme di favore” al fine di colmare, una volta per tutte, le **lacune interpretative** che ormai da anni si celano dietro una riforma mal riuscita e con la consapevolezza che, nel caso di un responso negativo anche da parte del legislatore, potrebbe determi-

narsi l’arresto del successo registrato negli ultimi anni dai fondi di investimento immobiliare, visto che con l’applicazione delle imposte d’atto in misura proporzionale potrebbe perdere *appeal* uno degli strumenti che fino ad oggi è stato utile per veicolare risparmio e investimenti nel settore immobiliare.