

RISOLUZIONE N.389/E



Direzione Centrale
Normativa e Contenzioso

Roma 20 ottobre 2008

Oggetto: ***Interpello art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212 – IVA – Apporti ai fondi immobiliari chiusi - Art. 2, terzo comma, lett. b) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.***

Con istanza concernente l'esatta applicazione dell'art. 2, comma 3, lett. b) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 è stato esposto il seguente

Quesito

Nell'ambito di una ristrutturazione aziendale la società Alfa S.p.A. (di seguito "la Società") intende apportare in un fondo di gestione immobiliare (di seguito "il fondo"), oltre ad alcuni beni immobili, anche una serie di contratti di leasing aventi ad oggetto immobili attualmente concessi in locazione ordinaria.

Al riguardo l'istante precisa che *"la forma giuridica in base alla quale il fondo subentrerà nei leasing è rappresentata da un comunissimo conferimento di beni che darà luogo ad una successione dei diritti secondo le disposizioni di cui all'art. 1407 ss. del Codice Civile"*.

La Società afferma di disporre di alcuni beni immobili in base a contratti di leasing conclusi con terzi; le relative pattuizioni negoziali ricondurrebbero detti contratti alla figura del c.d. *"leasing traslativo"*, in merito al quale la giurisprudenza della Corte di cassazione (tra le altre, Sez. III, sentenza 14 novembre 2006, n. 24214) ha riconosciuto che trattasi di locazioni i cui canoni hanno funzione di scontare (anticipatamente) una quota del prezzo di riscatto;

alla scadenza contrattualmente prefissata il conduttore (nel caso di specie la Società) può esercitare l'opzione del riscatto pagando un valore notevolmente inferiore a quello reale (*i.e.* di mercato) del bene sino a quel momento detenuto in locazione finanziaria, considerato che il prezzo è stato già (quasi interamente) ripagato attraverso la corresponsione dei canoni periodici.

Tale orientamento giurisprudenziale avrebbe evidenziato le analogie del contratto di locazione finanziaria cd. "*traslativo*" con il contratto di compravendita.

Ciò posto, la Società chiede se l'apporto di immobili - detenuti in base a contratto di locazione finanziaria di natura "*traslativa*" e dalla stessa dati in locazione ordinaria - da effettuare a favore di un fondo immobiliare a fronte del ricevimento di quote di quest'ultimo, possa rientrare nell'ambito dell'art. 8, comma 1-*bis* del d. l. 25 settembre 2001, n. 351, che esclude espressamente dall'IVA gli "*apporti ai fondi immobiliari chiusi di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto*" (in quanto ricompresi tra le operazioni escluse da IVA di cui al menzionato art. 2, terzo comma, lettera b).

Soluzione interpretativa prospettata dall'istante

L'istante ritiene che i presupposti per l'applicazione della norma in esame siano - come evidenziato nella circolare 19 giugno 2006, n. 22 - l'apporto di un complesso di beni unificato posseduto da un unico soggetto, nonché il fine produttivo unico e determinato (vale a dire la locazione) del soggetto che riceve l'apporto stesso.

Ciò in quanto il fine posto da tale norma, analogo a quello che presiede l'esclusione dall'IVA delle cessioni di aziende o rami d'azienda [art. 2, c. 3, lett. b), decreto IVA], sarebbe quello di facilitare i trasferimenti d'impresa, privilegiando la continuità nella gestione delle unità produttive tra cedente e cessionario; per tutelare tale continuità la norma medesima avrebbe consentito a quest'ultimo soggetto di evitare l'esposizione finanziaria per esborsi anticipati d'imposta all'atto di acquisto dell'unità produttiva, in quanto la medesima

imposta sarebbe stata successivamente da detrarre (ottenendone, quindi, il rimborso).

Tale esclusione da imposta dovrebbe operare, secondo l'istante, a prescindere dalla forma finanziaria (impiego di mezzi propri o stipula di un contratto di leasing) prescelta per l'acquisizione dei beni da apportare successivamente al fondo immobiliare; non apparirebbero, infatti, giustificate differenziazioni - sotto il profilo del trattamento applicabile ai fini IVA ai menzionati apporti - tra colui che detiene i beni immobili oggetto di apporto in proprietà e chi detiene i medesimi sulla base di un diverso titolo giuridico (come nel caso dell'utilizzatore in leasing).

Secondo l'istante, l'assimilazione operata dalla Suprema Corte tra la proprietà ed il leasing cd. "traslativo" consentirebbe di ritenere, peraltro, che la detenzione a mezzo di tale ultima figura contrattuale legittimi nella sostanza l'esercizio di poteri sul bene analoghi a quelli del soggetto titolare della piena proprietà.

La Società evidenzia, altresì, che ai sensi dell'art. 4 del d. lgs. 28 febbraio 2005, n. 38 le Società di gestione del Risparmio - ove confluiscono le attività e passività dei fondi immobiliari - sono tenute a redigere il proprio bilancio di esercizio in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS: in applicazione di tali principi (in particolare dello IAS 17 sul *financial lease*) l'apporto dei contratti di leasing, operato dalla Società nei confronti del fondo immobiliare, troverebbe riscontro nel bilancio della società di gestione del risparmio in modo analogo a quanto avverrebbe nel caso di apporto in proprietà degli stessi beni immobili. La società di gestione del risparmio, infatti, in quanto soggetto IAS *adopter* è tenuta a contabilizzare l'operazione di locazione finanziaria mediante il criterio cd. "finanziario", iscrivendo tra le proprie attività di bilancio i cespiti condotti in locazione finanziaria (analogamente, pertanto, alla rappresentazione contabile che si avrebbe per i cespiti posseduti in piena proprietà).

Stanti i presupposti legittimanti l'applicazione della norma in esame e considerate le finalità perseguite dalla medesima, sarebbe irrilevante la natura giuridica dei beni apportati (cespiti posseduti in proprietà o condotti in leasing) e, pertanto, alla fattispecie dovrebbe potersi applicare il disposto del menzionato art. 8, comma 1-bis, del decreto legge n. 351 del 2001, con conseguente inapplicabilità dell'IVA per carenza del presupposto oggettivo.

Parere dell'Agenzia delle Entrate

In merito all'istanza di interpello in esame e, in particolare, alla legittimità della descritta operazione alla luce delle norme che disciplinano l'intermediazione finanziaria, è stato richiesto il parere del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF).

Al riguardo il Dipartimento del Tesoro del MEF, con nota n. 92058 del 26 settembre 2008, ha precisato che "*la possibilità di detenere o conferire immobili, attraverso un contratto di leasing, non appare in astratto preclusa*"; tale amministrazione ha, infatti, evidenziato in sintesi che l'art. 4 del D. M. 24 maggio 1999, n. 228 ("Regolamento recante norme per la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento") dispone al c. 2, lett. d) che "*il patrimonio del fondo sia investito, inter alia, anche in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari*".

Secondo la nota in esame, la sostanziale assimilabilità del diritto derivante dal contratto di leasing al diritto di proprietà (al riguardo viene richiamata la giurisprudenza della Corte di Cassazione, III sez, 3 maggio 2002, n. 6369 ed un orientamento della Banca d'Italia espresso in un provvedimento del 14 aprile 2005) consente di ammettere una sostanziale omologazione di tali figure giuridiche e, dunque, la possibilità di effettuare operazioni del tipo di quella rappresentata dalla società istante; ciò si desume - ritiene il MEF- indirettamente dal regolamento della Banca del 14 aprile 2005 che con riguardo ad immobili interessati da "*vincoli di varia natura e altri fattori esterni di tipo*

giuridico", ne prevede la specifica valutazione, cosicché - conclude il MEF- "nel caso di un bene immobile detenuto attraverso un contratto di leasing traslativo, la valutazione dovrà necessariamente tenere conto dei fattori di rischio aggiuntivi rispetto al caso di titolarità di un diritto proprietario pieno".

Atteso quanto sopra, sul piano più specificamente fiscale si rileva che l'art. 8, c. 1-bis, del d. l. 25 settembre 2001, n. 351 (convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410) è stato sostituito dall'art. 3-quater del d. l. 3 agosto 2004, n. 220 (convertito dalla legge 19 ottobre 2004, n. 257). A seguito di tali modifiche risultano attualmente esclusi dall'IVA *"gli apporti ai fondi immobiliari chiusi disciplinati dall'articolo 37 del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni, e dall'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, e successive modificazioni, costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto"*.

Ciò in quanto il legislatore ha considerato detti apporti compresi *"tra le operazioni di cui all'articolo 2, terzo comma, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633"*, ponendoli così sullo stesso piano, sotto il profilo del relativo trattamento ai fini IVA, delle cessioni e dei conferimenti in società di aziende o rami d'azienda.

Per quanto attiene ai presupposti di applicazione, nel caso di specie, della norma in argomento, si rinvia alla circolare 19 giugno 2006 n. 22 la quale ha chiarito il significato da attribuire alle espressioni *"pluralità di immobili"* (da intendere quale complesso di beni unificato per il fatto di essere posseduto da un unico soggetto e da questi destinato ad un fine unico e determinato) e *"locazione prevalente"* (intesa come valore effettivo delle unità immobiliari destinate alla locazione superiore al 50 per cento del valore del patrimonio immobiliare complessivo del soggetto interessato).

Alla luce delle considerazioni sin qui svolte si ritiene che possa configurarsi come apporto di cui al menzionato articolo 8, comma 1-bis anche la cessione di diritti di godimento sui beni immobili.

Al riguardo lo stesso Ministero dell'Economia e delle Finanze ha ritenuto che *"...le agevolazioni contemplate nella normativa fiscale dovrebbero operare indipendentemente dal titolo (contratto traslativo del diritto di proprietà o contratto di leasing) alla base dell'acquisizione di beni immobili che si intende, in un secondo momento, conferire al fondo immobiliare; ciò sia alla luce della ratio della normativa fiscale che mira a facilitare i trasferimenti di impresa e la continuità della gestione delle attività economiche, sia alla luce dei principi di uguaglianza e di ragionevolezza che sarebbero compromessi nel caso in cui si distinguessero, ai fini del trattamento in materia di esenzioni dall'IVA, coloro che detengono uti domini il beni immobili oggetto di conferimento al fondo, da coloro che tali immobili detengono in base ad un differente, ma nella sostanza equivalente, titolo"*.

In conclusione, si ritiene che all'apporto a favore del fondo immobiliare di un diritto di godimento su una pluralità di immobili prevalentemente locati (diritto da ricondurre a contratti di leasing immobiliare ceduti dalla Società al fondo in cambio di una sottoscrizione di quote) possa applicarsi l'esclusione dall'IVA ai sensi del menzionato articolo 8, comma 1-bis, del decreto legge n. 351 del 2001.

Ciò nel presupposto, ovviamente, che ricorrano tutti i presupposti di legge per l'applicazione di tale ultima disposizione, tra i quali:

- la natura del soggetto che riceve l'apporto, dovendosi necessariamente trattare di *"fondo immobiliare chiuso"*, ex art. 37 del menzionato decreto legislativo n. 58 del 1998 (v. anche il D. M. 31 gennaio 2003, n. 47 del Ministro dell'economia e delle finanze, che ha modificato il relativo regolamento attuativo di cui al D.M. 24 maggio 1999, n. 228, nonché successive modifiche);

- la circostanza che l'investimento (locazione beni per subentro nei contratti di leasing traslativo) realizzato dal fondo medesimo, da una parte, rappresenti per il fondo immobiliare continuazione dell'attività della Società e, dall'altra, sia ammesso dal regolamento di funzionamento del fondo medesimo

(sulla base delle determinazioni della Banca d'Italia, come prescritto dall'art. 39 del menzionato d.lgs. n. 58 del 1998).

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.