

Roma, 5 maggio 2008



Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

OGGETTO: *Interpello ART. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212 ALFA s.p.a. Art. 1, commi 137 e 140, legge finanziaria per il 2007 (legge n. 296 del 2006).*

QUESITO

ALFA S.p.A. (d'ora in poi, "ALFA") è una società avente per oggetto sociale la valorizzazione e lo sviluppo immobiliare nell'ambito del territorio del Comune die di altri Comuni della Regione.

Nel 1999 Alfa ha acquisito un'area sita nel Comune di(di seguito, "Area"), sulla quale un tempo insisteva un compendio industriale di proprietà del Gruppo GAMMA e, successivamente, ha provveduto a estenderne la superficie attraverso l'acquisizione di alcuni altri terreni limitrofi, sui quali è presente anche un fabbricato a destinazione commerciale, attualmente concesso in locazione dall'istante.

Completata l'iniziale fase delle acquisizioni, ALFA ha dato corso alle attività tecniche e progettuali necessarie alla valorizzazione dell'Area, commissionando alla società Beta s.r.l. il progetto di riqualificazione urbanistica. Secondo il progetto sviluppato dalla predetta società, sull'Area sarà edificato un complesso di fabbricati a destinazione abitativa, commerciale e terziario avanzato.

Nel dicembre 2005 ALFA ha stipulato con il Comune dila Convenzione di lottizzazione avente per oggetto una parte dell'Area, impegnandosi ad attuare il piano guida approvato dallo stesso, mediante opere di urbanizzazione ivi previste. Nel dicembre 2006 il Comune diha infine

rilasciato la Concessione edilizia per l'effettuazione dei lavori di riqualificazione dell'Area.

A seguito dell'avvio di detta attività di valorizzazione sono stati sostenuti rilevanti costi direttamente imputabili all'attività di riqualificazione del compendio immobiliare, i quali hanno determinato un cospicuo incremento del valore dell'iscrizione dell'Area in bilancio. Questa, infatti, risultava iscritta nell'attivo di bilancio di ALFA fra le rimanenze, per un ammontare pari a Euro.....

Da ultimo, ALFA ha deciso di conferire l'Area in un fondo di investimento immobiliare chiuso, costituito ai sensi dell'articolo 37 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito, "Fondo").

In data 29 novembre 2007, l'istante ha stipulato l'atto di apporto nel Fondo denominato "ZETA" esercitando l'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive di cui all'articolo 1, commi 137 e 140, primo periodo, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria per il 2007).

Il valore normale dell'area apportata è stato determinato in milioni di euro. Per effetto dell'operazione sopra descritta, pertanto, in capo a ALFA è emerso un plusvalore pari a circa milioni di euro, determinato quale differenza fra il valore normale dell'area e il relativo valore di iscrizione in bilancio.

Ciò posto, la società istante chiede di conoscere se il plusvalore derivante dall'apporto dell'Area - iscritta nel bilancio d'esercizio di ALFA nell'attivo circolante, tra le rimanenze - possa essere assoggettato, in luogo della tassazione ordinaria, al prelievo sostitutivo delle imposte sui redditi e dell'imposta sulle attività produttive disposto dall'articolo 1, commi 137 e 140, primo periodo, della legge n. 296 del 2006, consentendo così l'applicazione dell'imposta sostitutiva sul predetto plusvalore nella misura del 20 per cento.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

ALFA è dell'avviso che la facoltà di assoggettare il plusvalore emergente dall'apporto di immobili e/o diritti reali immobiliari in fondi comuni di investimento immobiliare all'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, in misura pari al 20 per cento, possa essere accordata anche nel caso in cui oggetto delle stesso siano beni immobili e/o diritti reali immobiliari iscritti nell'attivo circolante del bilancio d'esercizio della società conferente. Secondo l'istante, inoltre, l'esercizio di tale facoltà non richiede alcuna specifica destinazione economica in capo al fondo comune di investimento immobiliare dei beni immobili e/o dei diritti reali immobiliari apportati.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, comma 137, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria per il 2007) prevede che *“le plusvalenze realizzate all'atto del conferimento di immobili e di diritti reali su immobili in società che abbiano optato o che, entro la chiusura del periodo d'imposta del conferente nel quale è effettuato il conferimento, optino per il regime speciale (...) sono assoggettabili, a scelta del contribuente, alle ordinarie regole di tassazione ovvero ad un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive con aliquota del 20 per cento”*.

Il successivo comma 140 stabilisce che *“Le disposizioni del comma 137 si applicano agli apporti ai fondi comuni d'investimento immobiliare istituiti ai sensi dell'articolo 37 del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58”*.

Si tratta di disposizioni che hanno introdotto, tra l'altro, un regime fiscale agevolato per le plusvalenze realizzate all'atto del conferimento di immobili e diritti reali su immobili in società d'investimento immobiliare quotate (SIIQ) e, verificandosi determinate condizioni, in società per azioni, residenti nel territorio

dello Stato, i cui titoli di partecipazione non siano negoziati in mercati regolamentati e che presentino determinati requisiti (SIINQ). Tali plusvalenze possono essere assoggettate, a scelta del soggetto conferente, alle ordinarie regole di tassazione oppure ad un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP con aliquota del 20 per cento.

Sulla materia l'Agenzia delle Entrate ha emanato la circolare n. 8/E del 31 gennaio 2008 cui si fa rinvio.

Ciò posto, la scrivente concorda con la soluzione prospettata dall'istante circa l'assoggettamento del plusvalore derivante dall'apporto dell'Area nel Fondo al prelievo sostitutivo delle imposte sui redditi e dell'IRAP pur non configurando una "plusvalenza" in senso tecnico (in quanto l'Area era originariamente iscritta nel bilancio d'esercizio di ALFA nell'attivo circolante, tra le rimanenze) e senza per questo richiedersi alcuna specifica destinazione economica in capo al Fondo dei beni e/o diritti reali immobiliari apportati.

Al riguardo, infatti, occorre rilevare che, nonostante il testo della norma utilizzi il termine "*plusvalenze*" così come conosciuto nell'ambito della disciplina del reddito d'impresa, ossia come reddito derivante dal realizzo di beni strumentali, da un esame sistematico dell'insieme delle disposizioni contenute nei commi da 119 a 140 della legge n. 296 del 2006, detto termine assume una più ampia rilevanza così da riferirsi anche ai "*ricavi*" conseguiti a seguito del realizzo di beni-merce iscritti quindi tra le rimanenze.

A conferma di tale interpretazione si evidenzia che il comma 134, dell'articolo 1, della legge n. 296 del 2006, tra gli utili realizzati dalla SIIQ e soggetti al regime speciale per essi previsto ricomprende anche quelli derivanti da "*contratti di locazione di immobili ad uso abitativo*" che, per loro natura, non possono essere annoverati fra i beni strumentali.

Inoltre, appare indubbio che le disposizioni in esame devono essere lette come costitutive di un particolare sistema impositivo, che, necessariamente, è ispirato da criteri di coerenza interna.

Al riguardo si rileva che, ai sensi di quanto previsto dai commi 126 e 129 della legge n. 296 del 2006, l'immissione nella gestione agevolata anche di immobili non strumentali già posseduti da società che optano per la trasformazione in SIIQ prima di tale opzione, comporta l'assoggettamento delle eventuali plusvalenze ad imposta sostitutiva nella misura del 20 per cento, previa riqualificazione degli immobili stessi.

Pertanto, sarebbe poco coerente un sistema nel quale l'immissione di immobili nella gestione esente, a seguito di nuovi conferimenti, fosse trattata diversamente dall'immissione di immobili non strumentali posseduti dalla società al momento dell'opzione.

Si può trarre un'ulteriore conferma di tale interpretazione dalla considerazione che nulla vieta che il conferente sia una persona fisica non imprenditore che in tal caso realizza "plusvalenze" ai sensi delle lettere *a)* e *b)* dell'articolo 67 del TUIR qualificate come redditi diversi.

E' di tutta evidenza che, in tali fattispecie, una distinzione tra immobili strumentali ed altri immobili non sarebbe, ovviamente, ipotizzabile.

Tenuto altresì conto che le modalità generali di applicazione della disposizione in esame non possono riguardare solo le "plusvalenze" in senso tecnico di cui all'articolo 86 del TUIR, si deve concludere che ai conferimenti di immobili e diritti reali sugli immobili in SIIQ o in fondi immobiliari si applichino le disposizioni di cui ai commi 137 e 140, articolo 1, della legge 296 del 2006, anche nel caso in cui le "plusvalenze" realizzate non derivino dalla cessione di beni strumentali e, quindi, non siano classificabili tecnicamente come "plusvalenze" nell'ambito della determinazione del reddito d'impresa.

Si ritiene pertanto che, con riferimento al conferimento in fondi immobiliari (o in SIIQ) anche gli immobili diversi da quelli strumentali possono essere annoverati fra quelli in relazione ai quali si può applicare l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze realizzate nella misura del 20 per cento come previsto dal comma 137 della legge 296 del 2006.

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