

Normativa e prassi

Apporto di immobili in un Fondo: ok al trasferimento del credito Iva

20 Novembre 2018

L'Agenzia, rispondendo a un'istanza di interpello, ribadisce che il "trasloco" di una pluralità di beni prevalentemente locati è paragonabile al conferimento o cessione di azienda

Thumbnail Image not found or type unknown
L'apporto di una pluralità di immobili, prevalentemente locati, a un Fondo di investimento alternativo immobiliare (Fia) è assimilabile, ai fini Iva, al conferimento o cessione d'azienda; di conseguenza, è possibile trasferire l'intero credito Iva maturato dalla società conferente, con le stesse modalità previste in caso di operazioni straordinarie. Questo, in sintesi, il contenuto della **risposta n. 71/2018** a una richiesta di interpello.

La società istante è proprietaria di un complesso immobiliare ed è controllata per intero da un Fondo di investimento specializzato nell'investimento in complessi immobiliari, gestito da un'altra società. Quest'ultima opera in qualità di "Gefia Ue" ovvero di una formazione societaria di diritto comunitario. Per quanto riguarda l'Italia, il fondo investe servendosi della società istante e di altre quattro compagini.

La società che gestisce il Fondo, per gli immobili situati in Italia, intende riorganizzare la struttura d'investimento, applicando il modello del "*Fondo di investimento alternativo immobiliare*", istituendo, nel 2018, un Fia immobiliare riservato di diritto italiano, senza costituire una sede fissa nel territorio.

Per quanto riguarda gli adempimenti Iva, la società, in qualità di gestore, provvederà tramite identificazione diretta (articolo 35-ter, Dpr 633/1972) o attraverso la nomina di un rappresentante fiscale (articolo 17, comma 3, Dpr 633/1972).

Nella richiesta di parere, l'istante sottolinea che contribuirà al Fia con l'apporto di un complesso immobiliare, dalla cui costruzione deriva un credito Iva riportato nella dichiarazione Iva 2018 (periodo d'imposta 2017).

La società istante rivolge all’Agenzia delle entrate il seguente **quesito**: la sua “Posizione Iva a credito” può essere trasferita al Fia immobiliare (di cui diventerà quotista), considerando che l’apporto di immobili, prevalentemente locati, è assimilabile, ai fini Iva, al conferimento d’azienda (**articolo 8**, comma 1-*bis*, DI 351/2001)?

Il **parere** dell’Agenzia delle entrate va di pari passo con la soluzione prospettata dell’istante che prende come riferimento l’articolo 8, comma 1-*bis*, del decreto-legge 351/2001 (come sostituito dal DI 220/2004).

La norma in esame estende agli apporti ai fondi immobiliari chiusi, costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell’operazione, lo stesso trattamento Iva, e delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, riservato alle operazioni di conferimento d’azienda o di rami d’azienda (**articolo 2**, terzo comma, lettera b), Dpr 633/1972).

La risposta odierna conferma quanto già chiarito con la **circolare n. 22/2006**, che escludeva tali operazioni dal campo di applicazione dell’Iva e dai relativi obblighi formali.

La stessa circolare definiva anche il concetto di “*pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell’apporto*”, specificando che il requisito si realizza quando il rapporto fra il valore effettivo degli immobili affittati, rispetto al valore complessivo delle unità immobiliari oggetto del singolo apporto, è superiore al 50 per cento.

Tali condizioni, afferma l’Agenzia, si riscontrano, sulla base della documentazione fornita dall’istante, anche nel caso oggetto dell’interpello; pertanto, l’apporto realizzato dalla società istante si configura come operazione fuori campo Iva. Di conseguenza, come ha chiarito la **risoluzione 417/2008**, sarà possibile trasferire non solo l’intero credito Iva emerso dalla dichiarazione annuale, ma anche quello maturato dall’inizio dell’anno in cui è avvenuta l’operazione di cessione fino alla data in cui quest’ultima produce effetti. La risoluzione chiarisce, inoltre, che la cessione del credito può avvenire senza che siano osservate le procedure formali previste dall’**articolo 5**, comma 4-*ter*, del DI 70/1988.

Stabilita l’assimilazione con il conferimento o cessione d’azienda, va da sé, quindi, il via libera al trasferimento dell’intero credito Iva residuo (ovvero al netto degli importi compensati al momento dell’apporto) maturato dalla conferente al Fia Immobiliare, con le stesse modalità previste per le operazioni straordinarie.

L’Agenzia argomenta ancora, affermando che nel caso di operazioni straordinarie o altre trasformazioni sostanziali soggettive, si realizza, sempre in riferimento all’Iva, una situazione di continuità tra gli attori che hanno dato vita all’operazione. Gli obblighi e i benefici della conferitaria,

in sostanza, vengono automaticamente trasferiti alla conferita (nel caso in esame la società istante), la quale perde la disponibilità del credito (quest'ultimo, invece, potrà, essere utilizzato dal Fia Immobiliare attraverso la richiesta di rimborso o in compensazione).

Infine, con riguardo ai quesiti dell'istante sulle procedure formali da seguire, l'Agenzia chiarisce che non è necessario notificare alle Entrate l'atto notarile di trasferimento e che, per quanto riguarda la dichiarazione Iva 2019, per dare evidenza all'apporto, il conferente deve fare riferimento alle istruzioni per i *“Contribuenti con operazioni straordinarie (fusioni, scissioni, ecc.) o altre trasformazioni sostanziali soggettive”*.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/apporto-immobili-fondo-ok-al-trasferimento-del-credito-iva>