Via libera alla separazione di attività anche per riqualificazione immobili

Fondi immobiliari

La scelta è possibile non solo con riferimento a locazioni abitative e strumentali

Alessandro Germani

Per un fondo immobiliare è consentita la separazione d'attività non solo con riferimento alle locazioni abitative e strumentali, ma anche al comparto degli immobili assoggettati a sviluppo e riqualificazione. È questa la risposta dell'agenzia delle Entrate n. 123 di ieri.

Alfa è una società di gestione di un fondo d'investimento alternativo immobiliare Beta, che ha acquisito un portafoglio di immobili dal Fondo Gamma, gestito sempre da Alfa. In questo portafoglio ci sono immobili oggetto di un piano di riqualificazione che prevede opere di bonifica, rimozione amianto, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, iscritti nella categoria catastale transitoria F4. Il Fondo Beta acquirente proseguirà tali attività iniziate dal fondo Gamma. Si vorrebbe quindi separare così le attività:

- locazione di immobile abitativo (esente);
- locazione di immobile strumentale (imponibile);
- sviluppo e riqualificazione di immobili in vista della loro cessione.

La risposta delle Entrate è positiva. La norma della separazione delle attività (articolo 36, comma 3, del Dpr 633/72) consente di separare le attività per evitare di essere incisi dal pro rata di detrazione. E prevede espressamente di separare l'ambito delle locazioni e cessioni abitative (quindi esenti, per il cui il pro rata è ridotto) da quello delle locazioni e cessioni strumentali (imponibili, con pro rata pieno). La circolare 19/E/18 sul Gruppo Iva ha chiarito che il codice Ateco è solo uno dei criteri con cui è possibile procedere alla separazione. In ambito immobiliare, poi, la separazione non si basa solo sul regime Iva, ma anche sulla categoria catastale del fabbricato (risposte n. 608/20 e 220/21). Ben venga quindi la separazione fra immobili strumentali e abitativi e immobili accatastati provvisoriamente in F4, da riconvertire ad uso residenziale, alla stregua di quanto consentito ad un fondo pensione in relazione all'attività di valorizzazione degli immobili rispetto a quella di compravendita degli stessi (risposta n. 471/21). Fra quelli oggetto di riconversione, poi, quelli che saranno locati prima di essere venduti dovranno essere imputati a una delle attività separate in base a criteri oggettivi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA