Fusione tra Fia immobiliari esentasse

Imposte

È la diretta conseguenza del mancato trasferimento degli immobili

Alessandro Germani

Non è tassata la fusione fra fondi immobiliari; così la risposta a interpello 208/2023 delle Entrate.

Ci sono tre Fia immobiliari costituiti in epoche diverse ma rispondenti tutti a investimenti immobiliari nella logistica attraverso la loro locazione. Ora il fondo B assorbirà gli altri due, i cui quotisti riceveranno le quote del fondo incorporante. Ci saranno minimi conguagli dipendenti dai decimali derivanti dalle formule di concambio. L'istante domanda se si sia in presenza di una fusione o più semplicemente di una riorganizzazione interna alla Sgr.

Per l'Agenzia la non assoggettabilità a Ires dei fondi immobiliari comporta che l'operazione di aggregazione non genera materia imponibile in capo agli stessi. Similmente in capo ai partecipanti una tale operazione non genera né redditi di capitale né diversi, ad eccezione dei conguagli in denaro emergenti dal concambio che costituiscono redditi di capitale. Per ciò che concerne i profili Iva, vi è una soggettività passiva della Sgr che applica l'Iva separatamente per ciascuno fondo ex articolo 36, Dpr 633/72. I trasferimenti degli immobili da un fondo all'altro sono passaggi interni di beni fra attività separate che rilevano solo quando i beni passano a un'attività con diritto alla detrazione inferiore rispetto all'attività di provenienza. Sotto il profilo dell'imposta di registro la riorganizzazione si inquadra come atto non avente ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale che comporta comunque tassazione in misura fissa per cui occorrere distinguere se è: • un atto pubblico o scrittura privata autenticata; • una scrittura privata soggetta a registrazione solo in caso d'uso.

Le imposte ipocatastali andranno in misura fissa (200 euro) in assenza di trasferimento immobiliare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA