

Risposta n. 208/2023

OGGETTO: Trattamento fiscale dell'operazione di "fusione" tra fondi comuni di investimento alternativo immobiliari di tipo chiuso riservati a investitori professionali

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

La società Alfa S.à r.l. con sede legale in Lussemburgo (di seguito, "Investitore" o "istante"), rappresenta di aver investito indirettamente in tre Fondi di Investimento Alternativi (FIA) di tipo chiuso (di seguito, "Fondi"), di natura immobiliare, istituiti in Italia e riservati ad investitori professionali di cui all'articolo 6, commi 2-*quinquies* e 2-*sexies*, del decreto legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF). I Fondi sono gestiti da una società di gestione del risparmio di diritto italiano (di seguito, "SGR").

Al riguardo, l'istante fa presente che:

- «*i quotisti diretti dei Fondi sono società di capitali diritto olandese, una per ciascun Fondo, indirettamente ma interamente partecipate dalla stessa Alfa S.à r.l.* »;

- «*le ragioni dei distinti Fondi e "strutture" (o "catene") di investimento risiedono nel fatto che l'investimento in detti Fondi è stato effettuato in circostanze e momenti distinti, con le acquisizioni immobiliari realizzate dai Fondi stessi con il supporto di differenti banche finanziatrici*»;

- «*i tre Fondi perseguono analoghe strategie di investimento, acquistando (in Italia) immobili ad uso logistico, localizzati principalmente nel Centro-Nord, da destinare alla locazione*».

Ciò posto, l'istante riferisce che l'investimento in fondi separati, con analoghe strategie d'investimento e profilo di rischio, rispondeva a politiche degli investitori, che preferivano disporre di maggiore flessibilità in caso di necessità di disinvestimento prima del termine di durata dei fondi stessi, mediante la vendita delle quote di partecipazione; al contempo, per la SGR, la scelta di promuovere più fondi di investimento di medie dimensioni, con simili politiche di investimento, profili di rischio e composizioni di portafoglio, anziché un unico fondo di maggiori dimensioni, rispondeva alla volontà di assecondare le preferenze del mercato.

Più in dettaglio, l'istante precisa che i FIA sono stati istituiti in momenti temporalmente distinti, in circostanze diverse e, nel caso di un Fondo ("*Beta*"), da una diversa società di gestione del risparmio. Riporta anche una sintesi di ciascun FIA, ricavata dai rispettivi regolamenti e rendiconti di gestione relativi al periodo 2021. In particolare:

1. Fondo *Gamma* (di seguito "*Fondo A*" o anche "*Fondo Assorbito*"): istituito da SGR il (...), le cui quote sono totalmente detenute da una società di diritto olandese ["*Quotista A*"], indirettamente partecipata dall'istante e che investe in immobili

ad uso logistico che generano ricavi da locazione, che non richiedono significative attività di sviluppo o riqualificazione. In particolare, il Fondo A detiene 4 immobili ad uso logistico, quasi interamente locati, oltre ad un terreno. Il Valore Netto del Fondo (di seguito, "NAV"), al 31 dicembre 2021, ammonta ad Euro (...).

2. Fondo *Beta* (di seguito "*Fondo B*" o "*Fondo Ricevente*"): istituito da altra SGR italiana il (...) e gestito dalla SGR dal (...), le cui quote sono totalmente detenute da una società di diritto olandese (di seguito "*Quotista B*"), indirettamente partecipata dall'istante e che detiene 15 immobili ad uso prevalentemente logistico, quasi totalmente condotti in locazione, localizzati nel Nord-Italia.

Il *business plan* prevede anche lo sviluppo di immobili logistici da destinare alla locazione e la valorizzazione immobiliare anche verso progetti "*value-added*", per ottenere rendimenti più elevati. In tale prospettiva, SGR ha acquistato, per conto del Fondo, dei terreni ed immobili per la realizzazione di complessi logistici.

Il Valore Netto del Fondo ("NAV"), al 31 dicembre 2021, ammonta ad Euro (...).

3. Fondo *Delta* (di seguito "*Fondo C*" o anche "*Fondo Assorbito*"): istituito dalla SGR il (...), le cui quote sono totalmente detenute dalla società di diritto olandese (di seguito "*Quotista C*"), indirettamente partecipata dall'istante, che detiene 7 immobili ad uso logistico, prevalentemente condotti in locazione ed un terreno già oggetto di uno sviluppo immobiliare. Inoltre, è in corso una trattativa per finalizzare l'acquisto di un complesso immobiliare. Il Valore Netto del Fondo ("NAV"), al 31 dicembre 2021, ammonta ad Euro (...).

In relazione agli immobili di pertinenza dei tre FIA immobiliari, l'istante dichiara che gli stessi sono iscritti nella voce dell'Attivo "*Immobili e Diritti reali immobiliari*" e

che, sotto il profilo catastale, gli stessi sono registrati a nome della SGR. La riferibilità di tali immobili a ciascun Fondo immobiliare, oltre alla separata indicazione nella contabilità tenuta dalla SGR e negli atti societari e gestionali, interni ed esterni, in ossequio al disposto della separatezza patrimoniale, è anche curata attraverso opportune annotazioni nell'apposita sezione ("*Sezione D - Ulteriori informazioni*") delle note di trascrizione nei pubblici registri immobiliari.

L'istante evidenza che dalla documentazione relativa ai Fondi emerge che gli stessi perseguono strategie di investimento analoghe, sia per la natura e le caratteristiche degli immobili in cui investono (immobili logistici, già finiti ovvero da sviluppare), sia per il loro utilizzo economico (destinazione alla locazione), sia ancora in ordine alle aree geografiche di localizzazione (Nord e Centro-Italia). Pertanto, si può, legittimamente, ritenere che i FIA presentano profili di diversificazione del rischio e degli investimenti analoghi.

Evidenza, altresì, che *«la conduzione di un'analogha strategia d'investimento in relazione a tre FIA immobiliari distinti comporta una moltiplicazione degli adempimenti operativi ed amministrativi per [...] SGR, ma anche duplicazioni di servizi acquistati da terzi, con conseguente incremento dei costi globali di gestione»*.

In considerazione di ciò, *«tenuto conto dell'interesse manifestato dai Quotisti e dall'Investitore, [...] SGR ha avviato le attività propedeutiche alla realizzazione della riorganizzazione dei tre Fondi mediante aggregazione/ "fusione", nell'ottica di razionalizzarne gli investimenti e semplificarne i processi operativi ed amministrativi, al fine di ridurre i relativi costi di gestione che gravano sui rispettivi NAV»*.

A tale proposito, l'istante precisa che: «*La riorganizzazione dei tre FIA è incentrata sull'aggregazione in un unico Fondo dei rispettivi interi portafogli, compresi di tutti i rapporti attivi e passivi. Più precisamente, individuato il Fondo Beta come "fondo ricevente" ("Fondo Ricevente" o "Fondo Incorporante") avendo la maggiore valorizzazione, gli interi portafogli dei Fondi Gamma e Delta, individuati come "fondi assorbiti" ("Fondi Assorbiti" o "Fondi Incorporati") perché di dimensioni inferiori rispetto al primo, verranno aggregati senza soluzione di continuità all'attuale patrimonio del Fondo Beta.*».

Mediante la suddetta riorganizzazione, i cui termini e condizioni sono esplicitati nella bozza di "Progetto di Fusione" predisposto dalla SGR, tutte le attività e le passività dei due *Fondi Assorbiti* confluiranno nel patrimonio del *Fondo Ricevente*, senza soluzione di continuità. In particolare, i Quotisti A e C riceveranno, in cambio delle loro quote nei rispettivi FIA, che saranno annullate, le quote di nuova emissione del *Fondo Ricevente*, applicando un "concorso" determinato sulla base dei rendiconti semestrali predisposti ed approvati da SGR e revisionati dalla sua società di revisione, anche se gli effetti giuridici della riorganizzazione si produrranno ad una data successiva.

Sotto il profilo procedurale, nel caso di FIA riservati a investitori professionali, la suesposta operazione di «*aggregazione/"fusione"*» non è soggetta alla preventiva autorizzazione delle (e/o comunicazione alle) autorità di vigilanza (Banca d'Italia e Consob) di cui all'articolo 40-*bis* del TUF, né alla procedura prevista dal Regolamento (procedure ed adempimenti applicabili invece agli OICR non riservati).

Al riguardo, l'istante precisa che il concambio sarà definito in modo da attribuire ai Quotisti A e C una "partecipazione" nel *Fondo Ricevente* di valore al 30 giugno 2022 pari a quello dei rispettivi *Fondi Assorbiti* alla medesima data.

Non sono previste distribuzioni di denaro ovvero altri pagamenti o conguagli, salvo quanto strettamente necessario per regolare i "resti" (o "decimali") derivanti dall'applicazione delle formule di concambio. In ogni caso, le somme eventualmente corrisposte in denaro a ciascun Quotista saranno ridotte e comunque ampiamente inferiori al 10% del valore complessivo netto delle quote ricevute in concambio dallo stesso quotista.

Sulla base del valore dei *Fondi Assorbiti* e del numero delle rispettive quote, al 31 dicembre 2021, i conguagli in denaro a favore dei *Quotisti A e C* sarebbero inferiori allo 0,8% del valore delle quote del *Fondo Ricevente*, ricevute da ciascuno ed inferiori allo 0,4% del NAV complessivo dei 3 Fondi.

Peraltro, l'importo dei "resti" (o "decimali"), e dei conseguenti conguagli in denaro, sarà quasi certamente influenzato dall'elevato valore unitario delle quote del *Fondo Ricevente* rispetto a quello delle quote degli altri due *Fondi Assorbiti* (come accade con riferimento al 31 dicembre 2021).

Al riguardo, a seguito della richiesta di documentazione integrativa, l'istante ha rappresentato che:

- «gli attesi "decimali" dei concambi rappresentano la proporzione delle quote dei rispettivi *Fondi Assorbiti* che non permetterà di ottenere una quota aggiuntiva del *Fondo Ricevente* ("resti"); pertanto, salvo eventuali e più articolate soluzioni, i decimali/resti dovranno essere regolati in denaro»;

- «L'alternativa più facilmente accessibile per rimuovere il problema dei decimali/resti dei concambi potrebbe essere quella di procedere a rimborsi parziali della "porzione" capitale delle quote dei Fondi Gamma e Delta, nella sola misura strettamente necessaria affinché i concambi possano esprimere "numeri interi" di quote del Fondo Beta di nuova emissione a servizio dei concambi stessi».

L'istante precisa che la predetta aggregazione di patrimoni non è finalizzata ad ottenere vantaggi fiscali per i tre FIA ovvero per i loro quotisti. In merito all'operatività ordinaria dei primi, posto che tutte le attività e le passività dei *Fondi Assorbiti* confluiranno nel patrimonio del *Fondo Ricevente* senza soluzione di continuità, non sono attese variazioni del loro regime fiscale. Con specifico riferimento al possesso ed all'utilizzo dei beni immobili, i regimi IVA, IMU ed imposta di registro sui contratti di locazione rimarranno immutati.

Al contrario, come già riferito, l'aggregazione è volta ad ottenere efficienze operative ed i potenziali "vantaggi" del portafoglio di investimento di grandi dimensioni (ad esempio: maggiore capacità di garanzia e maggiore "forza contrattuale" per la SGR quando agirà per conto del *Fondo Ricevente* post riorganizzazione).

Con specifico alla descritta «operazione di riorganizzazione mediante aggregazione (o, come più comunemente detta, "fusione") tra tre Fondi di Investimento Alternativi (FIA) immobiliari di diritto italiano riservati ad investitori professionali e gestiti dalla medesima società di gestione del risparmio anch'essa di diritto italiano», l'istante chiede se:

«a) siano applicabili in via analogica le regole fiscali previste per le fusioni di società ed enti, con o senza personalità giuridica, svolgenti attività commerciali o

agricole, che dispongono la neutralità fiscale ai fini delle imposte sui redditi, la non rilevanza ai fini IVA e l'applicazione delle imposte d'atto in misura fissa anche in presenza di immobili;

oppure se:

b) muovendo dalla natura di 'patrimonio separato della SGR' dell'OICR (quindi quest'ultimo carente della qualità di 'ente', ovvero di qualsiasi genere di soggettività), la mera aggregazione di OICR gestiti dalla stessa SGR, senza dismissioni patrimoniali ovvero riscatto o liquidazione delle quote degli OICR coinvolti, possa essere trattata alla stregua di una semplice riorganizzazione interna alla SGR stessa, priva di rilevanza tributaria, posto che essa non conduce all'emersione di plusvalori o minusvalori, né per gli OICR coinvolti, né per i relativi partecipanti .

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che la descritta operazione di «*aggregazione/"fusione" tra i tre FIA immobiliari italiani*» debba scontare il seguente regime fiscale:

a) ai fini delle imposte sui redditi: neutralità fiscale in seno ai FIA ed al livello dei Quotisti, in quanto operazione non atta a distribuire, né a produrre o far emergere, proventi, plusvalori o minusvalori;

b) ai fini IVA: operazione fuori dal campo di applicazione dell'imposta in quanto priva di onerosità, e comunque determinante solo meri passaggi interni di beni tra contabilità IVA separate della stessa SGR;

c) ai fini dell'imposta di registro: applicazione dell'imposta in misura fissa (Euro 200), in quanto mera riorganizzazione all'interno dello stesso soggetto giuridico e priva di contenuto patrimoniale;

d) ai fini delle imposte ipotecaria e catastale: applicazione in misura fissa (Euro 200 ciascuna), per le stesse ragioni indicate ai fini dell'imposta di registro e perché operazione non comportante trasferimenti immobiliari.

Al riguardo, l'istante fa rilevare che le operazioni di fusione degli OICR sono espressamente previste dall'articolo 40-*bis* del TUF. Tale norma individua la procedura per il rilascio delle autorizzazioni della Banca d'Italia per le fusioni (e scissioni) degli OICR, demandando alle disposizioni regolamentari delineate dalla stessa Autorità di vigilanza la disciplina degli altri aspetti procedurali, della tutela dei partecipanti, nonché degli altri profili di dettaglio.

Queste disposizioni sono volte principalmente alla tutela dei partecipanti non professionali e non trovano applicazione agli OICR riservati ad investitori professionali (quale è il caso dei FIA in esame).

Considerata la natura giuridica del fondo comune di investimento come "patrimonio separato" della SGR, dunque privo di soggettività giuridica propria, l'istante ritiene che l'aggregazione/"fusione" di fondi comuni di investimento italiani (ossia gli OICR italiani diversi dalle SICAV e dalle SICAF) non possa essere considerata alla stregua di una fusione tra società o enti diversi dalle società, con o senza personalità giuridica, aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali o agricole, atteso che il patrimonio degli OICR non può essere utilizzato per perseguire

una strategia di tipo imprenditoriale, sia essa commerciale o industriale ovvero una combinazione delle stesse (ai sensi del Titolo I, Capitolo II, Sez. II, del Regolamento).

L'operazione di «*aggregazione/"fusione"*» di fondi comuni di investimento italiani gestiti della medesima SGR (come nel caso in oggetto) deve essere piuttosto intesa come una "riorganizzazione" di patrimoni separati della SGR e gestiti dalla stessa, non produttiva di effetti patrimoniali in capo ai partecipanti e che determina una "*successione a titolo universale*" tra i fondi coinvolti. Ciò in quanto, attraverso tale operazione, sono trasferiti al *Fondo Ricevente* tutte le attività e le passività dei *Fondi Assorbiti* (come previsto dal Regolamento), senza soluzione di continuità.

Sotto il profilo prettamente fiscale, ai fini delle imposte sui redditi, l'istante osserva che dalla detenzione di quote di FIA immobiliari istituiti in Italia, in qualità di OICR di diritto italiano, possono derivare "redditi di capitale" e "redditi diversi", normalmente imponibili in Italia anche se conseguiti da investitori non residenti (salva qualche eccezione), in considerazione dei criteri di collegamento con il territorio dello Stato stabiliti dall'articolo 23 del TUIR.

Considerato che l'operazione di «*aggregazione/"fusione"*» in questione, non ha natura traslativa e non comporta la liquidazione dei FIA coinvolti, i Partecipanti non percepiranno alcun corrispettivo, né riceveranno il rimborso, neppure parziale (delle quote), salvo gli eventuali conguagli in denaro per i soli "resti" delle quote dei *Fondi Assorbiti*, derivanti dai "decimali" dei rapporti di concambio, che saranno il più possibile di importo contenuto e comunque ampiamente inferiori al 10% del valore delle quote del *Fondo Ricevente* ricevute in cambio.

Pertanto, in considerazione della disciplina dei redditi di capitale e dei redditi diversi recata dal TUIR, l'intesa operazione di «*aggregazione/ "fusione"*» dei tre Fondi in questione non è atta a far emergere plusvalori o minusvalori, o a produrre fattispecie reddituali fiscalmente rilevanti, ovvero flussi tassabili, ai fini delle imposte sui redditi.

Ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, la SGR è il soggetto passivo IVA anche per quanto attiene le operazioni effettuate nell'interesse dei fondi da essa gestiti. Ciò nonostante, la SGR ha l'obbligo di tenere separata la propria contabilità rispetto a quella dei fondi e deve altresì provvedere a determinare e liquidare separatamente l'IVA per ciascuno di essi, applicando le disposizioni previste dall'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 26 ottobre 1972, n. 633. In particolare, il comma 5, del citato articolo 36 stabilisce che: *«per i passaggi interni di beni tra attività separate si applicano le disposizioni degli artt. 21 e seguenti, con riferimento al loro valore normale, e le annotazioni di cui agli artt. 23 e 25 devono essere eseguite nello stesso mese»*. I passaggi interni di beni assumono rilevanza IVA nei soli casi in cui il relativo trasferimento avvenga a favore di un'attività che attribuisce un diritto alla detrazione in misura inferiore rispetto a quello attribuito dall'attività "cedente".

Nel caso di specie, dall'operazione di aggregazione dei Fondi non si verificherebbe alcun trasferimento di beni tra contabilità separate che comporti una modifica in *pejus* del diritto alla detrazione dell'IVA, dal momento che tutti e tre i Fondi detraggono interamente l'IVA assolta sugli acquisti.

Pertanto, per l'assenza del requisito oggettivo dell'onerosità, e comunque non verificandosi il presupposto per l'applicazione dell'IVA prevista dall'articolo 36, comma 5, del d.P.R. n. 633 del 1972 ai passaggi di beni tra contabilità separate dello stesso

soggetto IVA, l'istante ritiene che l'intesa operazione di «*aggregazione/"fusione"*» debba essere considerata fuori campo IVA.

Per quanto concerne l'imposta di registro, l'istante ritiene che l'operazione in questione debba essere assoggetta all'imposta di registro in misura fissa, in forza dell'articolo 11 della Tariffa - Parte I, allegata al TUR, che prevede l'applicazione dell'imposta di registro di Euro 200 agli: «*Atti pubblici e scritture private autenticate, escluse le procure di cui all'art. 6 della parte seconda, non aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale; (...)*».

Ciò in quanto l'operazione di aggregazione di fondi comuni di investimento gestiti dalla medesima SGR deve essere considerata come una "riorganizzazione" di patrimoni separati della SGR e gestiti dalla stessa, non produttiva di effetti patrimoniali in capo ai partecipanti, che determina una "successione a titolo universale" tra i fondi coinvolti.

L'istante cita anche il disposto dell'articolo 7 della Tabella allegata al TUR che prevede: «*atti relativi alla istituzione di fondi comuni di investimento mobiliare autorizzati, alla sottoscrizione e al rimborso delle quote, anche in sede di liquidazione, e all'emissione ed estinzione dei relativi certificati, compresi le quote ed i certificati di analoghi fondi esteri autorizzati al collocamento nel territorio dello Stato*». Tale previsione trova applicazione anche agli OICR immobiliari, in virtù dell'espresso rimando ad essa operato dal comma 1 dell'articolo 9 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351.

Il tenore letterale della richiamata previsione è così ampio tale da ricomprendere, a parere dell'istante, anche l'emissione di quote del *Fondo Ricevente*, con ritiro ed

estinzione delle quote dei *Fondi Assorbiti*, a seguito dell'operazione di aggregazione degli OICR in questione.

Ai fini dell'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali, l'istante ritiene che l'attribuzione di beni immobili e diritti reali immobiliari da un fondo assorbito ad un *Fondo Ricevente*, a seguito di un'operazione di riorganizzazione di patrimoni separati della stessa SGR, si sostanzia nel semplice aggiornamento di note di dettaglio, dove richiesto, sostituendo l'indicazione del *Fondo Assorbito* con il *Fondo Ricevente*, ma senza mutare la titolarità formale dell'immobile che rimane in capo alla SGR. A tale proposito, rammenta che anche la Corte di Cassazione (sentenza n. 16605 del 15 luglio 2010; sentenza n. 12062 dell'8 maggio 2019) ritiene che i fondi comuni di investimento costituiscano patrimoni separati della SGR e che siano privi di autonoma soggettività giuridica.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si osserva che il presente parere riguarda esclusivamente i profili fiscali conseguenti alla descritta operazione di aggregazione dei patrimoni separati di FIA immobiliari istituiti in Italia e gestiti dalla medesima SGR di diritto italiano, che si assume effettuata nel rispetto della disciplina civilistica e regolamentare di settore.

Ciò posto, si osserva quanto segue.

L'articolo 1, comma 1, del TUF definisce alla:

- lettera j), il fondo comune d'investimento come «*l'Oicr [Organismo di investimento collettivo del risparmio] costituito in forma di patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, gestito in monte;*
- lettera l), gli Oicr italiani come «*i fondi comuni d'investimento, le Sicav e le Sicaf*»;
- lettera m-quater, il FIA (Fondo di investimento alternativo) italiano riservato come: «*Il FIA italiano la cui partecipazione è riservata a investitori professionali e alle categorie di investitori individuate dal regolamento di cui all'articolo 39*».

L'articolo 36, comma 4, del TUF dispone che «*ciascun fondo comune di investimento, o ciascun comparto di uno stesso fondo, costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società*».

La Società di gestione del risparmio (SGR) «*agisce in modo indipendente e nell'interesse dei partecipanti al fondo, assumendo verso questi ultimi gli obblighi e le responsabilità del mandatario*» e «*non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti*» (cfr. articolo 36, commi 3 e 4 del TUF).

Per quanto concerne l'attività di gestione dei FIA, il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio 19 gennaio 2015 della Banca d'Italia, aggiornato con provvedimento del 23 dicembre 2021 (d'ora in avanti "*Regolamento*"), stabilisce che l'«*OICR ha la finalità, attraverso la gestione del suo patrimonio e dei relativi rischi, di generare un rendimento per gli investitori derivante dall'acquisto, dalla detenzione*

o dalla vendita delle attività in cui è investito il patrimonio stesso e dalle operazioni volte a ottimizzare o incrementare il valore delle suddette attività» e «Indipendentemente dalla natura giuridica dell'OICR, il patrimonio dell'OICR non può essere utilizzato per perseguire una strategia di tipo imprenditoriale, sia essa commerciale o industriale ovvero una combinazione delle stesse» (cfr. Titolo I, Capitolo II, Sezione II, paragrafo 2).

Per quanto concerne la qualificazione giuridica dei fondi comuni d'investimento, e nella specie fondi immobiliari chiusi, e se sia possibile configurare in capo ad essi un'autonoma soggettività giuridica, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità: *«sono privi di autonoma soggettività giuridica, costituendo patrimoni separati della società di gestione del risparmio. Tanto questa Corte ha già affermato ulteriormente sottolineando che, in caso di acquisto nell'interesse del fondo, l'immobile acquistato deve essere intestato alla società promotrice o di gestione la quale ne ha la titolarità formale ed è legittimata ad agire in giudizio per far accertare i diritti di pertinenza del patrimonio separato in cui il fondo si sostanzia.»* (cfr. Corte di Cassazione, sentenze 8 maggio 2019, n. 12062, 30 dicembre 2020, n. 29888, 15 luglio 2010, n.16605).

In particolare, nella sentenza 30 dicembre 2020, n. 29888, la Suprema Corte ha ribadito che *«il funzionamento di ciascun fondo è disciplinato da un regolamento (articolo 39 del citato TU) stilato dalla società che lo ha istituito, alla quale la normativa secondaria attribuisce il potere di disporre la fusione di più fondi o la scissione di uno di essi, apportando le eventuali relative modifiche al regolamento»*, per cui *«Il fondo comune non può essere configurato, allora, come autonomo soggetto di diritto, in ragione dell'assenza di una struttura organizzativa minima, di rilevanza anche esterna»*.

I giudici di legittimità hanno statuito che *«La separazione, unitamente alle specifiche disposizioni menzionate, garantisce adeguatamente la posizione dei partecipanti, i quali sono titolari di un interesse sostanziale all'utilità economica derivante dai beni di pertinenza del fondo, lasciando, però, la titolarità formale di tali beni alla società di gestione che lo ha istituito».*

Infine, il Regolamento definisce la «16) "fusione di OICR"» come *«le operazioni in cui:*

- uno o più OICR o comparti di OICR si estinguono (OICR oggetto della fusione) trasferendo tutte le loro attività e passività a un altro OICR o comparto di OICR esistenti (OICR ricevente); i partecipanti agli OICR oggetto della fusione ricevono, in cambio delle quote o azioni di questi ultimi, quote o azioni dell'OICR ricevente ed, eventualmente, un pagamento in somme di denaro non superiore al 10 per cento del valore complessivo netto delle loro quote o azioni;

- due o più OICR o comparti di OICR si estinguono (OICR oggetto della fusione) trasferendo tutte le loro attività e passività a un altro OICR o comparto di OICR di nuova costituzione (OICR ricevente); i partecipanti agli OICR oggetto della fusione ricevono, in cambio delle quote o azioni di questi ultimi, quote o azioni dell'OICR ricevente ed, eventualmente, un pagamento in somme di denaro non superiore al 10 per cento del valore complessivo netto delle loro quote o azioni;».

Inoltre, per quanto qui di interesse, si osserva che il Titolo V del richiamato Regolamento, con riferimento alle operazioni di fusione e scissione di OICR, precisa che *«Le fusioni e le scissioni di OICR consentono alle società di gestione di accrescere l'efficienza del servizio di gestione attraverso la razionalizzazione della gamma dei*

prodotti, anche nell'ambito di accordi commerciali o di processi di integrazione con altri gestori».

Dal suddetto quadro normativo e regolamentare emerge, dunque, che i FIA sono fondi comuni d'investimento e come tali sono sottoposti alle relative disposizioni.

Sotto il profilo fiscale, i fondi di tipo immobiliare, ai sensi dell'articolo 6, comma 1, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive, in quanto, in generale, la tassazione avviene nei confronti dei partecipanti al fondo immobiliare su:

- i proventi di cui all'articolo 44, comma 1, lettera g), del Testo unico delle imposte sui redditi approvato con d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (Tuir) riferibili a ciascuna quota, risultanti dai rendiconti periodici, distribuiti in costanza di partecipazione, nonché sulla differenza positiva tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo di sottoscrizione o acquisto delle stesse;

- i redditi derivanti dalla negoziazione delle quote ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera c-ter), del Tuir. Anche le eventuali perdite realizzate attraverso il riscatto o la liquidazione delle quote sono riconducibili tra i redditi diversi di natura finanziaria ai sensi dell'articolo 67, comma 1-quater, del Tuir. Quest'ultima disposizione stabilisce, infatti, che i redditi diversi si originano anche per effetto del rimborso delle attività finanziarie indicate nella citata lettera c-ter) - tra le quali sono comprese le quote di fondi comuni di investimento immobiliare- se non hanno costituito oggetto di cessione a titolo oneroso per tutta la durata dell'attività finanziaria in quanto sottoscritte all'emissione.

Il regime di tassazione dei proventi nei confronti di soggetti non residenti è stato chiarito nelle circolari 9 marzo 2011, n. 11/E e 15 febbraio 2012, n. 2/E.

In particolare, nel paragrafo 4.3 della citata circolare n. 2/E del 2012 è stato chiarito che relativamente ai proventi di cui all'articolo 44, comma 1, lettera g), del Tuir derivanti dalla partecipazione al fondo percepiti dagli investitori istituzionali non residenti, ossia dai soggetti elencati nel comma 3 dell'articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 si applica la ritenuta a titolo d'imposta del 26 per cento di cui all'articolo 7, comma 1, del citato decreto legge n. 351 del 2001 ovvero, se residenti in Paesi con i quali è in vigore una Convenzione contro le doppie imposizioni, la minore aliquota convenzionale prevista dall'articolo 11 delle convenzioni concluse dall'Italia che siano conformi al modello di Convenzione OCSE.

Inoltre, come precisato nella circolare n. 11/E del 2011, occorre considerare che il citato articolo 7 del decreto legge n. 351 del 2001, al comma 3, prevede un regime di non imponibilità relativamente ai proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari percepiti da determinati soggetti non residenti. In particolare, si tratta di:

- a) fondi pensione e organismi di investimento collettivo del risparmio esteri, sempreché istituiti in Stati e territori inclusi nella *cd. white list*;
- b) enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- c) Banche centrali od organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

Analoghe considerazioni valgono nel caso di veicoli di natura societaria interamente posseduti da fondi pensione ed organismi di investimento collettivo del risparmio vigilati, nonché da fondi sovrani.

Infine, ai sensi del comma 4 dell'articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010, sui redditi di cui all'articolo 44, comma 1, lettera g), del Tuir percepiti da investitori non residenti non istituzionali che possiedono una quota di partecipazione superiore al 5 per cento si applica una ritenuta a titolo d'imposta del 26 per cento al momento della loro corresponsione con le modalità di cui all'articolo 7 del decreto legge n. 351 del 2001.

Si tratta dei soggetti non residenti, diversi da quelli di cui al comma 3 del citato articolo 32 nei confronti dei quali si applica la ritenuta del 26 per cento ai sensi dell'articolo 7, comma 1, del decreto legge n. 351 del 2001 e diversi da quelli nei confronti dei quali si rende applicabile il regime di esenzione ai sensi dell'articolo 7, comma 3, del medesimo decreto legge.

Se l'investitore, che detiene una partecipazione superiore al 5 per cento, risiede in un Paese con il quale l'Italia ha stipulato una Convenzione contro le doppie imposizioni si applica l'eventuale minore aliquota convenzionale prevista dall'articolo 11 della Convenzione stessa.

Per quanto riguarda, invece, il trattamento fiscale nei confronti dei soggetti non residenti dei redditi diversi di natura finanziaria derivanti dalla negoziazione delle quote in fondi immobiliari, si rende applicabile la disposizione contenuta nell'articolo 23, comma 1, lettera f), del Tuir, in base alla quale le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di certificati di massa sono imponibili in Italia soltanto se tali certificati non sono negoziati in mercati regolamentati e se sono detenuti nel territorio dello Stato.

È previsto, inoltre, un regime di non imponibilità, ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 21 novembre 1997, n. 461, dei redditi diversi di natura finanziaria, percepiti da soggetti residenti in Stati o territori inclusi nella citata *white list*, nonché da enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia, dagli investitori istituzionali esteri, ancorché privi di soggettività tributaria, costituiti nei predetti Stati o territori e da banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato (cfr. circolare 3 novembre 2008, n. 61/E).

Sono altresì applicabili le disposizioni contenute nelle convenzioni contro le doppie imposizioni che riservano allo Stato di residenza del cedente l'imposizione esclusiva delle plusvalenze realizzate sulle partecipazioni cedute.

In generale, attesa la non assoggettabilità ad IRES dei fondi immobiliari, la relativa operazione di aggregazione, non genera materia imponibile in capo agli stessi sotto il profilo reddituale.

Per quanto riguarda, invece, il trattamento fiscale nei confronti dei partecipanti, l'aggregazione di fondi immobiliari gestiti dalla medesima società di gestione, priva di effetti traslativi, nonché di corrispettivi a favore dei partecipanti, in assenza di liquidazione o rimborso delle quote non genera:

- redditi di capitale ai sensi dell'articolo 44, comma 1, lettera g), del Tuir in quanto non comporta una distribuzione di proventi, neppure in natura, né il riscatto o rimborso delle relative quote, neppure in modo parziale, che verranno sostituite con quelle del fondo *post* aggregazione;

- redditi derivanti dalla negoziazione delle quote ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera c-ter), del Tuir.

Diversamente, le somme percepite dai partecipanti per effetto di eventuali "conguagli" in denaro emergenti in sede di concambio delle quote rappresentano redditi di capitale ai sensi del richiamato articolo 44 da assoggettare a tassazione secondo le regole sopra illustrate.

Con riferimento all'imposta sul valore aggiunto, l'istante chiede di sapere se il passaggio di beni tra FIA, gestiti dalla medesima SGR, che si realizzerebbe in virtù dell'operazione di riorganizzazione dei patrimoni dei tre Fondi (due FIA assorbiti e/o incorporati e un FIA assorbente e/o incorporante) in argomento sia irrilevante agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto.

Al riguardo, si richiama la disciplina IVA contenuta nell'articolo 8, comma 1, del decreto legge n. 351 del 2001, che, come precisato con la citata circolare n. 2/E del 2012, prevede, per le operazioni riferibili ai fondi comuni di investimento immobiliare, inclusi i FIA, l'attribuzione, in via esclusiva, della soggettività passiva IVA in capo alla SGR che ha istituito il fondo, con la particolarità che quest'ultimo soggetto gestore deve applicare separatamente l'IVA in capo a ciascun fondo, ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. n. 633 del 1972.

La SGR ha, infatti, l'obbligo di tenere contabilmente separate sia la propria attività da quella dei fondi gestiti sia le attività riferibili a ciascun fondo; la stessa, inoltre, deve curare separatamente gli adempimenti relativi alla determinazione e alla liquidazione dell'imposta, con la conseguenza che la società di gestione dovrà istituire autonomi registri, emettere fatture con distinte numerazioni ed effettuare diverse registrazioni delle operazioni e separate liquidazioni dell'imposta.

La SGR, pur mantenendo una contabilità separata per ogni singolo fondo (oltre che per la propria attività), in virtù dell'unicità del soggetto passivo di imposta, è tenuta alla presentazione di un'unica dichiarazione annuale nonché ad effettuare un unico versamento cumulativo dell'imposta, per le somme complessivamente dovute dalla società e dai fondi.

Da quanto rappresentato nella nota inoltrata a seguito di richiesta di documentazione integrativa, la SGR ha istituito, per ciascun fondo immobiliare da essa gestito - ivi inclusi i tre FIA oggetto dell'operazione di riorganizzazione dei patrimoni in esame - una contabilità separata ai fini IVA (ossia, autonomi registri IVA), ai sensi dell'articolo 36, comma 3, del d.P.R. n. 633 del 1972; in conformità ai chiarimenti forniti con i documenti di prassi, in sede di predisposizione della dichiarazione annuale IVA, la stessa SGR ha compilato moduli distinti per ciascun FIA gestito, come previsto per i soggetti che amministrano contabilità separate ai fini IVA.

I trasferimenti di beni immobili appartenenti al patrimonio di un FIA a favore di un altro fondo, entrambi gestiti con contabilità separata dalla medesima SGR, oggetto dell'istanza presentata, stante la mancata soggettività giuridica dei predetti FIA devono essere pertanto equiparati ai "*passaggi interni di beni*" tra attività separate di cui all'articolo 36 del d.P.R. n. 633 del 1972, che rilevano solo al ricorrere delle condizioni previste al comma 5 del predetto articolo 36, ossia quando i beni passano a un'attività che conferisce il diritto alla detrazione dell'IVA in misura inferiore rispetto alla misura della detrazione conferita dall'attività alla quale erano imputati i beni oggetto del passaggio interno.

Pertanto, l'operazione posta in essere dalla SGR, realizzata mediante l'aggregazione del patrimonio dei FIA *Assorbiti* con quello del *Fondo Ricevente* (tutti gestiti dalla medesima SGR soggetto passivo IVA per le operazioni riferibili ai predetti FIA), comporta ai fini IVA un "*passaggio interno di beni*" tra attività separate, rilevante agli effetti dell'IVA soltanto al ricorrere, nei termini anzidetti, delle condizioni di cui all'articolo 36 del d.P.R. n. 633 del 1972, che, in base a quanto riferito dall'istante, assunto acriticamente in questa sede, con riserva di eventuale accertamento nelle opportune sedi, non sono riscontrabili nel caso di specie.

Per quanto concerne il trattamento fiscale applicabile, ai fini dell'imposta di registro, si osserva che l'articolo 4 della Tariffa Parte prima allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), rubricato «*Atti soggetti a registrazione in termine fisso. Atti societari*» prevede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa alla «*b) fusione tra società, scissione delle stesse, conferimento di aziende o di complessi aziendali relativi a singoli rami dell'impresa fatto da una società ad altra società esistente o da costituire; analoghe operazioni poste in essere da enti diversi dalle società*».

La richiamata disposizione si riferisce agli «*1. Atti propri delle società di qualunque tipo ed oggetto e degli enti diversi delle società, compresi i consorzi, le associazioni e le altre organizzazioni di persone o di beni, con o senza personalità giuridica, aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali o agricole*».

Per quanto attiene ai fondi italiani immobiliari, oggetto del quesito, si evidenzia che l'articolo 1 del decreto ministeriale 5 marzo 2015, n. 30 (emanato dal Ministro

dell'economia e delle finanze in attuazione dell'articolo 39 del TUF) definisce i predetti organismi d'investimento collettivo del risparmio come *«fondi (...) che investono in beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, partecipazioni in società immobiliari, e parti di altri FIA immobiliari, anche esteri»* (cfr. lettera q).

In particolare, richiamato *Regolamento* stabilisce che *«Indipendentemente dalla natura giuridica dell'OICR, il patrimonio dell'OICR non può essere utilizzato per perseguire una strategia di tipo imprenditoriale, sia essa commerciale o industriale ovvero una combinazione delle stesse»*.

In considerazione del descritto quadro normativo e regolamentare, i FIA non rientrano tra i soggetti indicati al citato articolo 4 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR e pertanto tale disposizione non può trovare applicazione all'operazione in esame.

Nel caso di specie, l'accorpamento dei tre FIA immobiliari, gestiti dalla stessa SGR, realizzata quale vicenda meramente organizzativa senza modificazioni di natura giuridica e/o patrimoniale in relazione agli immobili, comporta che il relativo atto si collochi nella categoria degli atti non aventi ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale, per la cui tassazione occorre distinguere se lo stesso assume la veste di:

a) atto pubblico o scrittura privata autenticata, per le quali vi è l'obbligo di registrazione in termine fisso con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'articolo 11 della Tariffa Parte prima, allegata al TUR;

b) scrittura privata, soggetta a registrazione solo in "*caso d'uso*" e con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della Tariffa Parte seconda allegata al TUR;

Infine, per quanto concerne l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale all'atto in esame, si ritiene che debbano applicarsi in misura fissa ai sensi dell'articolo 10, comma 2, del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 (TUIC), in base al quale l'imposta è dovuta nella misura fissa di euro 200,00 per le volture eseguite *«in dipendenza di atti che non importano trasferimento di beni immobili ne' costituzione o trasferimento di diritti reali immobiliari»*, e ai sensi dell'articolo 4 della Tariffa allegata al TUIC che si riferisce alla *«Trascrizione di atti o sentenze che non importano trasferimento di proprietà di beni immobili ne' costituzione o trasferimento di diritti reali immobiliari»*.

Resta impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria volto a verificare se la rappresentazione delle vicende descritte in sede di interpello, per effetto di eventuali altri atti, fatti o negozi ad esso collegati e non rappresentati dall'istante ovvero rappresentati in maniera difforme dalla realtà possa condurre ad una diversa qualificazione fiscale della fattispecie in esame.

LA DIRETTRICE CENTRALE
(firmato digitalmente)