

FONDI IMMOBILIARI – CAMBIO DI SGR ED ECCEDEXZA IVA DETRAIBILE

I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'Agenzia delle Entrate (di seguito, "**AdE**"), nella Risposta n. 124 pubblicata il 4 maggio 2020, ha fornito dei chiarimenti in merito alla trasferibilità dell'eccedenza IVA detraibile in ipotesi di sostituzione della società di gestione (di seguito "**SGR**") di un fondo immobiliare chiuso, assumendo una posizione di notevole apertura rispetto ai chiarimenti forniti in passato per l'utilizzo di tali eccedenze detraibili.

Infatti l'AdE ha da ultimo ritenuto che le eccedenze IVA accumulate, sia in corso d'anno sia in annualità pregresse, in relazione a un fondo per cui intervenga la sostituzione della SGR possano essere trasferite alla SGR subentrante (mentre in passato aveva ritenuto che le predette eccedenze potesse essere solamente o chieste a rimborso oppure essere trasferite nell'ambito del medesimo gruppo - Circ. Ag. Ent. 47/E del 2003).

Per l'applicazione dell'IVA ai fondi è prevista una disciplina specifica, introdotta dall'art. 8 del D.L. n. 351/2001, ai sensi del quale *"la società di gestione è il soggetto passivo ai fini dell'imposta sul valore aggiunto per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi relative alle operazioni dei fondi immobiliari da essa istituiti"*.

Sulla base del tenore letterale della disposizione appena richiamata, è la SGR (anziché il fondo immobiliare) il soggetto tenuto alla determinazione e alla liquidazione dell'IVA (in via separata rispetto all'imposta dovuta per la propria attività) procedendo distintamente per ciascun fondo: **i)** a liquidare l'IVA e a effettuare i versamenti cumulativi per le somme complessivamente dovute (eventualmente) da sé stessa e dai fondi amministrati (previa compensazione dei saldi IVA rilevati in ciascuna distinta contabilità) e; **ii)** a presentare un'unica dichiarazione annuale IVA (composta da tanti moduli quante sono le contabilità istituite per sé e per i fondi amministrati).

Il dato testuale della disposizione appena richiamata implica quindi che la posizione IVA del fondo maturi direttamente in capo alla SGR con la conseguenza che, in linea di principio, le eventuali eccedenze di IVA detraibili pertengano alla sola SGR senza essere influenzate dalle vicende che potrebbero modificare successivamente il rapporto gestorio della SGR in relazione al fondo immobiliare di riferimento.

Tuttavia questa interpretazione formalistica per molti versi sembra disallineata, quantomeno sotto il profilo sostanziale, con l'orientamento consolidato in ambito civilistico in base al quale i fondi comuni di investimento (e i rispettivi comparti) costituiscono patrimoni separati, distinti dal resto del patrimonio della SGR o da eventuali altri segmenti patrimoniali sottoposti ad analogo regime di separazione, e sono destinatari diretti degli effetti giuridici per le attività negoziali o processuali effettuate per loro conto dalla SGR.

Su queste basi l'AdE ha quindi ampliato il proprio orientamento, chiarendo che la SGR subentrante assume la medesima posizione della SGR sostituita (in relazione

al fondo immobiliare) e, quindi, il credito IVA maturato dall'inizio dell'anno fino al momento di efficacia della sostituzione (al netto della quota utilizzata) è trasferito dalla SGR sostituita alla SGR subentrante e può farla confluire nelle liquidazioni periodiche a decorrere dalla data in cui la sostituzione è divenuta efficace, al netto di quanto già utilizzato dalla SGR sostituita nelle liquidazioni periodiche antecedenti a quella data.

Peraltro, nel caso in cui il credito IVA fosse maturato dal fondo nell'anno precedente a quello in cui ha efficacia la sostituzione, lo stesso non trova autonoma evidenza nella dichiarazione annuale IVA presentata dalla SGR sostituita dal momento che quest'ultima effettua un versamento cumulativo\ dell'IVA complessivamente dovuta dalla SGR e dai fondi, previa somma algebrica dei saldi IVA rilevati in ciascuna distinta contabilità.

Di conseguenza, il credito IVA pregresso del fondo potrà alternativamente: **i)** rimanere nella disponibilità della SGR sostituita confluendo nell'eccedenza annuale IVA, per essere (secondo determinate modalità) compensato, ovvero, chiesto a rimborso o; **ii)** confluire (al netto, degli utilizzi già effettuati) nelle liquidazioni periodiche della SGR subentrante. Solo in quest'ultimo caso, sarà quindi la SGR subentrante a dover attestare l'esistenza contabile del credito IVA di spettanza del fondo mediante la produzione all'ufficio di idonea documentazione.

DISCLAIMER

La presente Newsletter ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica. The only purpose of this Newsletter is to provide general information. It is not a legal opinion nor should it be relied upon as a substitute for legal advice.

Gianluigi Strambi, Counsel
Tel. +39.02.7217091
Via Dante 9, 20123, Milano IT
E-mail: gianluigi.strambi@grplex.com

Luciano Chirico,
Tel. +39.02.7217091
Via Dante 9, 20123, Milano IT
E-mail: luciano.chirico@grplex.com