



# Agenzia delle Entrate

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna

FISCALITA' GENERALE

Bologna, 13/03/2003

Prot. n. 909-14280/2003

→ A SOFIR SOCIETA' FIDUCIARIA E DI REVISIONE S R L  
VIA UGO BASSI 7  
40121, BOLOGNA BO

Oggetto: Interpello 909-380/2002-ART.11, legge 27-7-2000, n.212.  
SOFIR SOCIETA' FIDUCIARIA E DI REVISIONE S R L Codice  
Fiscale 01043290376 residente in VIA UGO BASSI 7 BOLOGNA,  
40121, BO  
Istanza prot. n.909-65117/2002 del 15/11/2002

Con l'istanza di interpello di cui all'oggetto concernente l'esatta  
applicazione L 1966, del 1931, e' stato esposto il seguente

## QUESITO

La SOFIR, societa' esercente l'attivita' fiduciaria di cui alla L.  
1966 del 23 novembre 1939, per mezzo del proprio legale  
rappresentante, chiede di conoscere quale debba essere la  
tassazione ai fini dell'imposta di registro e dell'irpef nel caso  
in cui un soggetto proprietario ed intestatario di un immobile  
conferisca alla societa' stessa l'amministrazione fiduciaria di  
esso.

## SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La societa' ritiene che entrambi gli atti di trasferimento del bene  
immobile, dal proprietario fiduciante alla societa' fiduciaria e  
viceversa, debbano scontare le imposte di registro, ipotecarie e  
catastali in misura fissa.

Ai fini delle imposte dirette, il reddito fondiario deve essere  
dichiarato dal fiduciante proprietario.

Cio' perche', anche quando la societa' fiduciaria diventa  
intestataria dell'immobile, l'effettivo proprietario continua ad  
essere il fiduciante; con l'intestazione fiduciaria, infatti, sono  
trasferiti alla societa' fiduciaria solo i poteri di gestione dei  
beni.

Tenuto conto anche della ulteriore documentazione prodotta  
in data 06/02/2003 si esprime il seguente

## PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il concetto di fiducia e' stato oggetto di una duplice  
elaborazione, romanistica e germanistica.

Nel diritto romano si realizzava un negozio fiduciario [fiducia cum amico] quando taluno, per un fine determinato, trasferiva una cosa ad altro soggetto, che si obbligava a ritrasferirla quando il fine fosse venuto meno.

Al trasferimento, in sostanza, si univa un accordo a carattere obbligatorio [pactum fiduciae], con il quale il fiduciario, pur divenuto ufficialmente proprietario del bene, si obbligava con il fiduciante ad utilizzarlo secondo precisi accordi, restituendolo ad una data determinata.

Il trasferimento, attuato tramite mancipatio o in iure cessio, realizzava un effettivo passaggio di proprieta'.

Lo schema della fiducia germanistica, invece, consente la conservazione della proprieta' del bene in capo al fiduciante, salvo riconoscere al fiduciario, in qualita' di possessore qualificato del bene, una legittimazione all'esercizio dei relativi diritti.

Nel nostro attuale ordinamento, il legislatore ignora i fatti di fiducia, individuandone solo alcune figure, con il ricorso a leggi speciali.

Tra queste ultime, la L. 1966/39, che disciplina le societa' fiduciarie e l'amministrazione di beni per conto terzi.

Per contro, dottrina e giurisprudenza hanno contribuito in maniera decisiva alla costruzione del negozio fiduciario, identificandolo con l'accordo tra fiduciante e fiduciario per il trasferimento di un bene dal primo al secondo, affinche' quest'ultimo lo amministri diligentemente nell'interesse del primo, restituendolo ad una data stabilita.

Specificamente, come inteso dalla dottrina e dalla giurisprudenza, il negozio fiduciario e' costituito da due negozi, uno che determina il trasferimento della proprieta' sul bene dal fiduciante al fiduciario, l'altro con effetti obbligatori in capo al fiduciario nei confronti del fiduciante.

Nell'ambito di tale ricostruzione, tuttavia, l'intestazione fiduciaria opera solo un trasferimento formale del bene, rimanendo al fiduciante la proprieta' sostanziale, e dunque il diritto di disporre di esso.

Tanto premesso, a parere di questa Direzione Regionale, l'elaborazione giurisprudenziale e dottrinarie ha costruito un concetto di negozio fiduciario in linea, pur con qualche diversita', con la fiducia di stampo romanistica.

Per contro la legislazione vigente, richiamata dalla societa' istante, ha chiaramente recepito il concetto di fiducia in senso germanistico.

Conformemente a tale ultimo concetto, si vedano gli articoli 1, comma 5, R.D. 239/1942 e gli articoli 6 e 7, L. 281/1985, dai quali chiaramente si evince il principio di proprieta' "apparente" del bene in capo alla societa' fiduciaria, con conseguente impossibilita' di identificare l'intestazione con un vero e proprio trasferimento di essa.

Tale normativa e', tuttavia, di stretta applicazione, essendo stata elaborata dal legislatore solo con riguardo ai titoli di credito, in particolar modo azionari ed obbligazionari.

Esigenze di cautela, infatti, impediscono di adattare agli

immobili una normativa dettata per beni la cui legge di circolazione e' piu' snella e semplice, perche' assimilata a quella dei beni mobili.

Per quanto appena detto, la dottrina si e' mostrata contraria a generalizzare l'ammissibilita' della fiducia germanistica al di la' dei ristretti ambiti oggettivi per i quali la legge conferisce ad essa rilievo.

La stessa giurisprudenza allegata all'interpello non smentisce tale cautela, essendo riferita sempre ad ipotesi di intestazione fiduciaria di titoli azionari.

Conformemente, questa Direzione ritiene che la normativa richiamata non possa essere determinante a concludere puramente e semplicemente per la proprieta' "apparente" dell'immobile da parte della societa' fiduciaria; e' necessario, pertanto, esaminare il contenuto specifico di ciascun contratto.

Con riferimento al caso di specie, il modello standard di mandato fiduciario trasmesso e' chiaramente riferito "all'amministrazione fiduciaria di attivita' mobiliari" che sono "di seguito elencate"; in tal caso, infatti, e' sufficiente un'elencazione per intestare fiduciariamente tali attivita'.

Per contro, nell'interpello la societa' specifica che l'intestazione fiduciaria dell'immobile sara' operata con un atto di trasferimento, cosi' come la retrocessione del bene sara' formalizzata in un atto.

A parere di questa Direzione Regionale si ha la combinazione di due negozi, uno con effetti reali, che determina il trasferimento di proprieta' fiduciaria sul bene dal fiduciante al fiduciario, che ne diventa proprietario, seppure solo formalmente, l'altro con effetti obbligatori, tipicizzabili nei caratteri di un mandato senza rappresentanza con corrispettivo.

Specificamente, si assiste ad una cessione di proprieta' formale senza corrispettivo dal fiduciante al fiduciario, ad un sottostante contratto di mandato a titolo oneroso e ad una seconda cessione senza corrispettivo in restituzione della proprieta' formale del bene dal fiduciario al fiduciante.

Partendo da tali premesse, il mandato fiduciario deve essere registrato in termine fisso ed assoggettato all'aliquota del 3% ai sensi dell'articolo 9, Tariffa, parte prima, D.P.R. 131/86.

La cessione per intestazione e quella in restituzione, quali trasferimenti non aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale, devono essere registrate in termine fisso ed assoggettate all'imposta in misura fissa, se poste in essere per atto pubblico o scrittura privata autenticata [articolo 11, Tariffa, parte prima, D.P.R. 131/86]; dovranno essere registrate solo in caso d'uso e sempre con imposta fissa se poste in essere per scrittura privata non autenticata [articolo 4, Tariffa, parte seconda, D.P.R. 131/86].

Il fatto che la proprieta' sostanziale del bene residui in capo al fiduciante permette, infine, di concludere per l'imputazione a quest'ultimo del relativo reddito fondiario, con conseguente obbligo di dichiarazione.

IL DIRETTORE REGIONALE

pag. 3

IL DIRETTORE REGIONALE  
(Dr. *Vittorio* ROSSI)