

# Onlus, no a sconti fiscali sui passaggi di proprietà di immobili aziendali

## BENEFICI

Risposta delle Entrate sulle imposte di registro, ipotecaria e catastale

Agevolazione prima casa solo a metà nella vendita tra marito e moglie

Angelo Busani

Alla compravendita di un'azienda effettuata da una fondazione Onlus non si possono applicare, con riferimento al valore degli immobili aziendali, le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa. Alla compravendita tra due coniugi, con la quale l'uno vende al-

l'altro la quota di metà di un'abitazione, si può applicare l'agevolazione "prima casa" con riferimento a metà del valore dell'abitazione.

Sono le conclusioni cui l'agenzia delle Entrate giunge nelle risposte a interpello n. 277 e 276 del 26 agosto 2020.

### Acquisto da fondazione Onlus

Si è posto il problema se l'agevolazione prevista dall'articolo 82, comma 4 del Dlgs 117/2017 (il Codice del terzo settore, Cts) sia applicabile anche al valore degli immobili compresi nell'ambito di un compendio aziendale acquistato a titolo oneroso da una fondazione Onlus.

L'articolo 82, comma 4 del Cts agevola (disponendo l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura di 200 euro cadauna) gli atti traslativi a titolo

oneroso della proprietà di beni immobili effettuati dagli enti del Terzo settore (Ets) «a condizione che i beni siano direttamente utilizzati, entro cinque anni dal trasferimento, in diretta attuazione degli scopi istituzionali o dell'oggetto sociale».

La norma non è ancora del tutto applicabile: per la sua piena operatività (articolo 104, comma 2, Cts) si devono aspettare non solo l'istituzione del registro unico nazionale del Terzo settore (Runts) ma anche che inizi il periodo d'imposta successivo a quello nel quale la Commissione europea concederà l'autorizzazione sull'aiuto di Stato. Peraltro, dal 1° gennaio 2018, l'articolo 82, comma 4 del Cts può applicarsi alle Onlus, alle organizzazioni di volontariato (Odv) e alle associazioni di promozione sociale (Aps) che siano iscritte negli ap-

positi registri, in attesa che possano trasformarsi in Ets.

Quindi, in sostanza, una fondazione Onlus (iscritta nel relativo registro) può attualmente utilizzare la norma di cui all'articolo 84, comma 2 del Cts: resta da vedere se, trattandosi di una norma dedicata ad atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili, essa può applicarsi anche, nel caso di acquisto di una azienda, alla parte di valore dell'azienda inerente ai beni immobili compresi nel perimetro aziendale (con il risultato di tassare detta parte di valore con l'imposta di registro in misura fissa).

Le Entrate, con una visione assai restrittiva, forniscono dunque alla questione una risposta negativa, motivandola con la considerazione

che le norme di agevolazione non si possono interpretare estensivamente: l'agevolazione in questione è prevista per i trasferimenti immobiliari tout court e non si renderebbe pertanto applicabile a quelli che intervengano nel più ampio contesto di una cessione d'azienda.

### Compravendita tra coniugi

Se due coniugi comprano un'abitazione e uno solo di essi (il marito) ha diritto all'agevolazione prima casa, questa si applica su metà del valore, mentre l'altra metà (acquistata dalla moglie) viene tassata con l'imposizione ordinaria. Quando poi la moglie compra dal marito l'altra metà dell'abitazione, trovandosi questa volta nella condizione di beneficiare dell'agevolazione, può senz'altro approfittarne.