

Ai fondi immobiliari negato bonus costruzioni

RISPOSTA A INTERPELLO

Per le Entrate sono soggetti assimilabili a privati e non a imprese

Angelo Busani

Il fondo immobiliare che demolisce e ricostruisce un fabbricato o che lo ristrutturata integralmente non è qualificabile come «impresa di costruzione e ristrutturazione» e, quindi, non può avvalersi dell'agevolazione di cui all'articolo 7 del decreto legge 34/2019 (imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna) qualora ricorrano i seguenti presupposti:

- il fondo acquisti un «intero fabbricato»;
- il fondo (mediante appalto, non potendolo fare direttamente) ristrutturi detto fabbricato oppure lo demolisca e ricostruisca un nuovo edificio entro i dieci anni successivi all'acquisto, effettuando l'operazione edilizia in conformità alla normativa antisismica e conseguendo, all'esito dei lavori, una delle classi energetiche di massimo pregio («Nzeb», «A» o «B»);
- proceda alla alienazione di almeno il 75% del volume del fabbricato risultante dalle predette operazioni di ristrutturazione o di ricostruzione post demolizione.

Interpello 70/2020

Questa negazione della possibilità, per i fondi immobiliari, di avvalersi della predetta agevolazione è sancita dall'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello n. 70 del 20 febbraio 2020, il cui ragionamento si sviluppa su due specifici presupposti:

a) i fondi non sono «soggetti di diritto» ma «patrimoni separati» la cui titolarità compete alla società di gestione del risparmio che ne ha l'amministrazione;

b) la regolamentazione di Banca d'Italia (provvedimento del 19 gennaio 2015) vieta esplicitamente ai fondi immobiliari di svolgere attività d'impresa.

Si tratta di un ragionamento e di presupposti che sempre meno convincono.

Gli aspetti criticabili

Sotto il profilo della soggettività, o meno, dei fondi, l'osservazione della loro operatività quotidiana sempre più induce a ritenere che si tratti di veri e propri soggetti di diritto e non mere ripartizioni del patrimonio di una Sgr.

Quando un fondo opera (compra, vende, concede in locazione e così via) è il fondo e non la Sgr ad avere il ruolo di protagonista di quella operatività, mentre la Sgr svolge un ruolo meramente di servizio e cioè quello di amministrare il fondo.

Tanto è vero che, nelle compravendite, il fondo, ai fini Iva, non si comporta diversamente da un soggetto passivo dell'Iva che compra o vende. E lo stesso accadrebbe con riguardo alle imposte sui redditi, se i fondi non beneficiassero di un regime di esenzione.

Inoltre, appare francamente un po' pilatesco considerare il fondo alla stregua di un privato, e non di un'impresa, quando (tramite appalto) costruisce o ristruttura un edificio e poi lo vende frazionatamente; oppure quando procede alla locazione seriale di decine e decine di unità immobiliari.

Altra finzione è poi quella di «costringere» il fondo a non intestarsi le licenze di commercio dei centri commerciali di sua proprietà, ma di intestarle a una società costituita apposta per ricevere la titolarità di dette licenze.