Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

Risposta n. 195/2026

OGGETTO: ***Imposta ipotecaria – Trascrizione dell'atto di assegnazione di fabbricati strumentali all'unico quotista, ente pubblico territoriale, effettuata nella fase di liquidazione del Fondo – Articolo 2 della Tariffa allegata al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347.***

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

QUESITO

La Società di Gestione del Risparmio S.p.A. istante (di seguito, la "*SGR*") riferisce di gestire il Fondo comune di investimento immobiliare *"Alfa"* (di seguito, il "*Fondo*"), partecipato unicamente dalla provincia di xxx (di seguito, la "*Provincia*"), il cui patrimonio è costituito da una pluralità di fabbricati strumentali per natura e da un'area edificabile.

La *SGR* rappresenta che la *Provincia* (*rectius* unico quotista) ha manifestato l'intenzione di liquidare il *Fondo* con la conseguente assegnazione, in suo favore, degli immobili suindicati, come previsto dal regolamento di gestione dello stesso e "*in linea*

con le previsioni dettate dal Testo Unico della Finanza, il quale, nel qualificare i fondi comuni come patrimoni autonomi e separati gestiti nell'interesse dei partecipanti, consente, una volta avviata la liquidazione, la restituzione del patrimonio a questi ultimi anche mediante assegnazione diretta dei beni che li compongono".

Sotto il profilo impositivo, la *SGR* afferma che "*secondo la stessa impostazione adottata dall'Amministrazione Finanziaria, in linea generale,le assegnazioni di beni ai soci sono equiparabili, ai fini delle imposte indirette, ad atti traslativi a titolo oneroso, in quanto comportano un effettivo trasferimento dell'*asset *dalla sfera patrimoniale della società a quella individuale del socio.*

Principio, quest'ultimo, evidentemente applicabile anche all'ipotesi in esame, in cui l'assegnazione prospettata verrà effettuata da un fondo immobiliare in favore del proprio quotista (...)".

La *SGR* rappresenta, inoltre, che "*l'atto di assegnazione al quotista degli immobili costituenti il patrimonio del Fondo è un'operazione qualificabile, ai fini delle imposte indirette, come atto traslativo a titolo oneroso.Tale interpretazione muove dal presupposto che l'assegnazione degli immobili al quotista non abbia natura gratuita, ma rappresenti l'adempimento del diritto del quotista ad ottenere, in sede di liquidazione del fondo, la restituzione del valore corrispondente alla quota detenuta.*

L'assimilazione dell'operazione di cui trattasi ad una cessione immobiliare, consente ai fini Iva di individuarne il relativo regime impositivo in funzione della natura dei beni oggetto di prossima attribuzione".

Ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, la *SGR* rappresenta che l'atto di assegnazione dei fabbricati strumentali per natura, oggetto della presenta istanza di

interpello, rientra nell'ambito applicativo dell'articolo 10, primo comma, n. 8-*ter)*, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, ed è soggetto, pertanto, al regime di esenzione ivi previsto.

Trattandosi di un'operazione rientrante nel campo di applicazione dell'IVA, seppur esente, trova, inoltre, applicazione il principio di alternatività tra IVA e imposta di registro di cui all'articolo 40 del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito "*TUR*"); conseguentemente, l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa di euro 200.

Per quanto concerne le imposte ipotecaria e catastale, la *SGR* evidenzia che, "*trattandosi dell'assegnazione di immobili aventi natura "strumentale", caratterizzata dall'essere l'"assegnante" un fondo immobiliare, quest'ultima avrebbe dovuto essere assoggettata alle imposte ipotecarie e catastali ridotte della metà, ai sensi dell'art. 35, c. 10*-ter *del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, e quindi rispettivamente dovute nella misura dell'1,5% e dello 0,5%*".

Con specifico riferimento all'applicazione dell'imposta ipotecaria, la *SGR* richiama, altresì, la previsione dettata dall'articolo 2 della Tariffa allegata al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 (di seguito, "*TUIC*"), secondo la quale"*il trasferimento a titolo oneroso, di beni immobili strumentali, effettuato in favore di un Ente Territoriale (quale è la Provincia di Cremona) sconterà l'imposta nella misura fissa di 200,00 euro*".

Ciò posto, alla luce del quadro normativo sopra richiamato e delle peculiarità dell'operazione descritta, la *SGR* chiede di conoscere se l'assegnazione dei predetti immobili, effettuata dal *Fondo* a favore della *Provincia*, nell'ambito della procedura di

liquidazione del *Fondo* stesso, possa beneficiare dei regimi fiscali di favore previsti per l'imposta catastale e ipotecaria, rispettivamente:

"(i) *dall'art. 35, comma 10*-ter*, del D.L. n. 223/2006, in forza del quale, in sede di assegnazione degli immobili, le imposte ipotecaria e catastale troveranno applicazione nella misura ridotta del 50%; o alternativamente*

(ii) *dall'art. 2 della Tariffa allegata al D.Lgs. n. 347/90, in forza del quale, in sede di assegnazione degli immobili, l'imposta ipotecaria troverà applicazione nella misura fissa di 200,00 euro*".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La *SGR* "*ritiene che l'operazione di assegnazione di immobili strumentali possa beneficiare della disciplina fiscale di favore applicabile ai trasferimenti immobiliari in cui siano parte un fondo d'investimento e un ente pubblico territoriale*".

Sul punto, la *SGR* richiama lo studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 46-2023/T, rubricato "*Assegnazioni agevolate ai sensi della legge n. 197 del 2022: aspetti e soluzioni notarili*", che ha qualificato le assegnazioni ai soci o ai partecipanti come atti "*aventi causa onerosa e natura satisfattiva-solutoria*", evidenziando che l'assegnazione "*si risolve in capo alla società in una decurtazione patrimoniale a fronte di una contropartita*" e costituisce "*modalità estintiva dell'obbligazione*" verso il socio o partecipante.

In tale prospettiva, la stessa Amministrazione finanziaria ha riconosciuto, nella circolare n. 2/E del 15 febbraio 2012, che le assegnazioni immobiliari configurano, ai fini IVA, operazioni traslative assimilabili alle cessioni di beni.

Detta qualificazione, sebbene resa con riguardo alla disciplina IVA, esprime, ad avviso dell'*Istante*, un principio di carattere generale destinato a riflettersi anche nell'ambito delle ulteriori imposte indirette applicabili ai trasferimenti immobiliari.

A conferma di ciò, la *SGR* richiama la risposta a interpello n. 293 del 27 aprile 2021, che, in relazione alla compravendita di un immobile strumentale da un fondo comune di investimento a un ente territoriale, ha riconosciuto l'applicazione dell'imposta catastale nella misura ridotta dello 0,5% e quella ipotecaria nella misura fissa di euro 200,00, come previsto, per quest'ultima, dall'articolo 2 della Tariffa allegata al *TUIC*.

Alla luce delle considerazioni che precedono, l'*Istant*e ritiene che l'assegnazione in esame, possa beneficiare del regime agevolativo previsto dall'articolo 35, comma 10-*ter*, del decreto-legge n. 223 del 2006 e dall'articolo 2 della Tariffa allegata al TUIC, per effetto dei quali l'imposta catastale sarà applicata nella misura ridotta dello 0,50% e quella ipotecaria sarà dovuta nella misura fissa di 200,00 euro.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Ai fini della soluzione del quesito posto, giova preliminarmente evidenziare che con la circolare n. 2/E del 15 febbraio 2012, concernente la "*Riorganizzazione della disciplina fiscale dei fondi immobiliarichiusi. Articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78* (...)", al paragrafo "*8.1 Gli atti di liquidazione*", è stato chiarito che le assegnazioni di beni ai partecipanti, effettuate nella fase di liquidazione del fondo, sono equiparate alle cessioni.

Il menzionato documento di prassi ha, infatti, richiamato l'articolo 2, secondo comma, del d.P.R. n. 633 del 1972, a mente del quale «*Costituiscono inoltre cessioni di beni:*

(...)

6) le assegnazioni ai soci fatte a qualsiasi titolo da società di ogni tipo e oggetto nonché le assegnazioni e le analoghe operazioni fatte da altri enti privati o pubblici, compresi i consorzi e le associazioni o altre organizzazioni senza personalità giuridica».

Si condivide, quindi, quanto affermato dalla *SGR* con riferimento all'applicazione delle disposizioni IVA, in materia di cessioni immobiliari, all'operazione di assegnazione degli immobili che la stessa dovrà effettuare, per conto del *Fondo*, a favore dell'unico quotista, funzionale all'attuazione della liquidazione dello stesso.

In particolare, le assegnazioni di fabbricati strumentali, ai sensi dell'articolo 10, primo comma, n. 8-*ter)*, del d.P.R. n. 633 del 1972, costituiscono operazioni imponibili se effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento. In tutti gli altri casi opera il regime "naturale" di esenzione da IVA, ma è, comunque, riconosciuto all'assegnante/cedente il diritto di optare, nel relativo atto, per l'imponibilità.

Nel caso in esame trova, dunque, attuazione il principio di alternatività IVA-registro di cui all'articolo 40 del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (*TUR*), approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, rubricato «*Atti relativi ad operazioni soggette all'imposta sul valore aggiunto*», che stabilisce l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa di euro 200,00 «*Per*

gli atti relativi acessioni di beni e prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto (...)».

Ciò premesso, si precisa che, anche ai fini dell'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale, oggetto di quesito, l'assegnazione da parte dei fondi ai quotisti dei beni immobili apportati va considerata quale atto che comporta il trasferimento, a titolo oneroso, di diritti reali su immobili.

Si ricorda, infatti, che, come chiarito con la circolare n. 47/E dell'8 agosto 2003, avente a oggetto il regime fiscale dei fondi comuni di investimento immobiliare, al paragrafo 6, concernente la disciplina agli effetti dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, occorre tenere conto della "*sostanziale equiparazione degli apporti alle cessioni a titolo oneroso*" e che, come chiarito in via generale, in ordine alle assegnazioni ai soci, associati o partecipanti, con la circolare n. 18/E del 29 maggio 2013, paragrafo 6.34, "*l'assegnazione non è altro che l'operazione contraria rispetto all'atto di conferimento*".

Quanto sopra rappresentato, in ordine allo specifico quesito posto dalla *SGR*, si richiama, in primo luogo, l'articolo 35, comma 10-*ter*, del decreto-legge n. 223 del 2006, che recita: «*Per le volture catastali e le trascrizioni relative alle cessioni di beni immobili strumentali di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8*-ter*), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, anche se assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui siano parte fondi immobiliari chiusi disciplinati dall'articolo 37 del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni, e dall'articolo 14*-bis *della legge 25 gennaio 1994, n. 86, e successive modificazioni, le aliquote delle imposte*

ipotecaria e catastale, come modificate dal comma 10-bis *del presente articolo, sono ridotte della metà*», ossia, per quanto riguarda l'imposta catastale, l'aliquota è ridotta alla metà dell'1 per cento.

Con riguardo all'imposta ipotecaria, attesa la natura di ente pubblico territoriale dell'assegnatario, occorre richiamare, l'articolo 2 della Tariffa allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale (TUIC), di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, in base al quale le «*Trascrizioni di atti a titolo oneroso a favore di regioni, province e comuni (...)*» sono soggette all'imposta ipotecaria nella misura fissa di euro 200,00.

In proposito, si fa presente che nella risposta a interpello n. 614 del 2020 l'Agenzia ha esaminato il regime fiscale applicabile all'operazione di assegnazione di immobili a favore dell'unico socio, nel caso di specie un comune, nell'ambito di una liquidazione societaria. In tale sede, è stato precisato, tra l'altro, che «*in relazione alla retrocessione dei fabbricati strumentali, l'imposta ipotecaria è applicabile nella misura fissa di Euro 200,00, come previsto dall'art. 2 della Tariffa allegata al citato d.lgs. n. 347 del 1990 con riferimento alla trascrizione di atti a titolo oneroso a favore di Comuni*».

Come rappresentato dallo stesso *Istante*, inoltre, con la risposta a interpello n. 293 del 27 aprile 2021, seppur con riferimento a un contratto di compravendita immobiliare da parte di un Fondo a favore di un ente pubblico territoriale, sono state ritenute applicabili l'imposta ipotecaria in misura fissa di cui all'articolo 2 della Tariffa allegata al TUIC e l'imposta catastale nella misura dello 0,5 per cento ai sensi dell'articolo 35, comma 10-*ter*, del d.l. n. 223 del 2006.

Alla luce delle considerazioni che precedono, all'atto di assegnazione degli immobili strumentali per natura in argomento, effettuata dal *Fondo* al quotista/Provincia, nella fase di liquidazione del *Fondo* medesimo, si applicano rispettivamente, l'imposta catastale in misura proporzionale ridotta alla metà (ossia nella misura dello 0,5 per cento), ai sensi dell'articolo 35, comma 10-*ter*, del d.l. n. 223 del 2006, e l'imposta ipotecaria nella misura fissa di euro 200,00, ai sensi dell'articolo 2 della Tariffa allegata al TUIC.

Il presente parere riguarda esclusivamente l'assegnazione degli immobili strumentali per natura conseguenti alla descritta operazione di liquidazione del Fondo, che si assume effettuata nel rispetto della disciplina civilistica e regolamentare di settore.

IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)