

Risposta n. 141

OGGETTO: Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio - Acquisto dell'immobile da un fondo comune d'investimento.

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

QUESITO

L'Istante rappresenta di aver acquistato dalla società *Alfa Società di Gestione del Risparmio S.p.A.*, la proprietà di un immobile ad uso abitativo ricadente nella categoria catastale A/2, un vano cantina, due autorimesse destinate a pertinenza dell'immobile abitativo, tutte facenti parte dello stesso complesso condominiale.

La predetta società ha agito, ai fini dell'atto di compravendita, per conto e nell'interesse del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso istituito ai sensi del d.lgs. 24 febbraio 1998, n.58 "*BETA*", da essa gestito, che ha come oggetto dell'attività esercitata, tra le altre, la gestione e l'acquisto di immobili, anche da ristrutturare attraverso l'utilizzo di strutture produttive di terzi, con esclusione dell'attività diretta di costruzione.

L'Istante riferisce, inoltre, che l'intero fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari acquistate è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c) e d), del d.P.R. n. 380 del 2001, e che la compravendita

è avvenuta entro i 18 mesi dal termine dei lavori che sono stati eseguiti dalla società costruttrice GAMMA S.r.l.. Tanto premesso, l'Istante chiede di sapere se l'acquisto delle unità immobiliari sopra descritte possa beneficiare dell'agevolazione prevista dall'articolo 16-*bis* del TUIR.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene di poter beneficiare dell'agevolazione fiscale prevista per l'acquisto delle unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale oggetto di opere di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, in quanto sussistono i requisiti richiesti dall'articolo 16-bis del TUIR. Ritiene, in particolare, richiamando la circolare 4 agosto 2006, n. 27 e la circolare 28 agosto 2013, n. 22, che la società venditrice possa essere equiparata ad una impresa di costruzione o di ristrutturazione a nulla rilevando, a tal fine, che le opere di ristrutturazione dell'intero edificio siano stata effettuate avvalendosi di imprese terze.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Ai sensi dell'articolo 16-*bis*, comma 3, del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (T. U. dell'edilizia), riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile, al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari spetta una detrazione, ai fini dell'IRPEF, calcolata sul valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari

al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione, da ripartire in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento della spesa e in quelli successivi.

Per le spese sostenute nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 ed il 31 dicembre 2020, la detrazione riconosciuta all'acquirente o all'assegnatario dell'immobile è pari al 50 per cento ed è calcolata su un importo massimo di 96.000 euro (cfr. articolo 16, comma 1, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).

Il citato articolo 16-*bis*, comma 3, del TUIR, dispone che la detrazione spetta a condizione che le imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o le cooperative edilizie abbiano:

- realizzato interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia sull'intero fabbricato;

- ceduto le unità immobiliari facenti parte del predetto fabbricato entro diciotto mesi dalla data del termine dei lavori.

Come confermato, inoltre, con la circolare 31 maggio 2019, n. 13/E l'agevolazione non è condizionata alla cessione o assegnazione di tutte le unità immobiliari, costituenti l'intero fabbricato, in quanto ciascun acquirente può beneficiare della detrazione in relazione al proprio atto di acquisto o assegnazione ed è, inoltre, possibile fruire della detrazione anche se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l'intero fabbricato. In tal caso, tuttavia, essendo necessario che si realizzi anche il presupposto costituito dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato, la detrazione può essere fruita solo dall'anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati. Nella dichiarazione relativa a tale anno il contribuente fruirà della detrazione a partire dalla prima rata indicando quale anno di sostenimento della spesa quello di fine lavori.

Tanto premesso, la questione interpretativa oggetto dell'istanza di interpello attiene al significato da attribuire alla locuzione "*impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare*", contenuta nel citato articolo 16-*bis*, comma 3, del

TUIR, al fine di stabilire se il contribuente istante, avendo acquistato l'immobile da una società di gestione di un fondo immobiliare che ha affidato ad imprese terze la materiale esecuzione delle opere edilizie, possa fruire della detrazione ivi richiamata.

Al riguardo, tenuto conto della *ratio* normativa - volta ad agevolare il recupero del patrimonio edilizio e a favorire la ripresa del mercato immobiliare - si ritiene che, in linea di principio, la locuzione "*impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare*", contenuta nel citato articolo 16-*bis*, comma 3 del TUIR, debba essere intesa nell'accezione più ampia, includendo, quindi, non solo le imprese che eseguono direttamente i lavori di costruzione o ristrutturazione ma anche quelle che, pur potendoli astrattamente realizzare, affidano ad imprese terze la materiale esecuzione di tali lavori.

Ciò posto, ai fini dell'applicabilità del beneficio fiscale di cui trattasi, occorre, in primo luogo, verificare se il fondo comune d'investimento possa essere equiparato alle imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare.

A tal fine, si fa presente che l'art. 1, comma 1, lettera j) del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito TUF), definisce il fondo comune d'investimento come "*l'Oicr [Organismo di investimento collettivo del risparmio] costituito in forma di patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, gestito in monte*".

Ai sensi del successivo articolo 36, comma 4, del medesimo d.lgs. n. 58 del 1998 "*ciascun fondo comune di investimento, o ciascun comparto di uno stesso fondo, costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società*".

Per quanto attiene ai fondi italiani immobiliari, oggetto del quesito, si evidenzia che l'articolo 1, del decreto ministeriale 5 marzo 2015, n. 30 - emanato dal Ministro dell'economia e delle finanze in attuazione dell'art. 39 del TUF - definisce i predetti organismi d'investimento collettivo del risparmio come "*fondi (...) che investono in*

beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, partecipazioni in società immobiliari, e parti di altri FIA immobiliari, anche esteri".

L'articolo 12 del medesimo decreto stabilisce, inoltre, che i *"FIA italiani immobiliari sono istituiti in forma chiusa"* e che il patrimonio degli stessi *"è investito nei beni di cui all'articolo 4, comma 1, lettera d), [beni immobili, diritti reali immobiliari, ect.] in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo lordo, corrispondente al valore totale dell'attivo del FIA"*.

Per quanto concerne l'attività di gestione dei FIA, il Regolamento sulla gestione collettiva del Risparmio (provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015), Sezione V, paragrafo 2, nell'individuare dei divieti di carattere generale applicabili ai *"FIA chiusi non riservati a investitori istituzionali"*, prevede che *"nella gestione del FIA chiuso non è consentito svolgere diretta attività di costruzione di beni immobili"*.

La Corte di Cassazione, con due successive pronunce (sentenza n. 16605 del 15 luglio 2010 e n. 8 maggio 2019 n. 12062), ha analizzato parte della normativa di settore, sopra illustrata, pervenendo a delle conclusioni in merito alla qualificazione giuridica dei FIA.

In particolare, con la sentenza n. 16605 del 2010, la Corte ha affermato il seguente principio secondo cui *"I fondi comuni di investimento costituiscono patrimoni separati della società di gestione del risparmio che li ha istituiti"*.

Tale principio è stato di recente ribadito nella sentenza n. 12062 del 2019, secondo cui *"i fondi comuni d'investimento (nella specie, fondi immobiliare chiusi), disciplinati nel T.u.f. (d.lgs. n. 58 del 1998, e successive modificazioni), sono privi di autonoma soggettività giuridica, costituendo patrimoni separati della società di gestione del risparmio. Tanto questa Corte ha già affermato ulteriormente sottolineando che, in caso di acquisto nell'interesse del fondo, l'immobile acquistato deve essere intestato alla società promotrice o di gestione la quale ne ha la titolarità formale ed è legittimata ad agire in giudizio per far accertare i diritti di pertinenza del*

patrimonio separato in cui il fondo si sostanzia. A tale orientamento va data continuità, non essendo prospettate serie ragioni a esso contrarie (cfr. Cass. n. 16605-2010)".

A parere della Suprema Corte, dunque, *"in caso di acquisto nell'interesse del fondo l'immobile acquistato deve essere intestato alla società promotrice o di gestione la quale ne ha la titolarità formale ed è legittimata ad agire in giudizio per far accertare i diritti di pertinenza del patrimonio separato in cui il fondo si sostanzia."*

In base all'indirizzo interpretativo espresso dai giudici di legittimità, il fondo immobiliare, configura un patrimonio separato della società di gestione del risparmio la quale, nello svolgimento dell'attività di valorizzazione del predetto patrimonio immobiliare, non può, per espresso divieto, esercitare direttamente l'attività di costruzione di beni immobili.

Si osserva, altresì, che se il legislatore avesse voluto estendere il predetto regime di favore anche agli atti di trasferimento d'immobili a favore di fondi comuni d'investimento, lo avrebbe espressamente previsto, utilizzando una terminologia diretta a individuare in modo puntuale i predetti FIA.

Si osserva, inoltre, che quando il legislatore ha emanato disposizioni riguardanti i fondi comuni di investimento immobiliare (a titolo esemplificativo e non esaustivo il decreto legge 25 settembre 2001, n. 351) ha sempre utilizzato una terminologia diretta ad individuare in maniera puntuale i fondi comuni di investimento.

Per le suesposte considerazioni, si ritiene che la SGR, in qualità di gestore di un fondo immobiliare, non possa essere assimilata ad una impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, ai fini delle detrazioni in commento, in quanto, sebbene abbia come oggetto dell'attività esercitata, la gestione e l'acquisto di immobili, anche da ristrutturare attraverso l'utilizzo di strutture produttive di terzi, non può per legge esercitare direttamente l'attività di costruzione o ristrutturazione immobiliare.

Si fa presente, inoltre, che alla fattispecie oggetto dell'istanza di interpello non si rendono applicabili i chiarimenti forniti con la circolare n. 27/E del 2006 e con la

circolare 22/E del 2013, richiamate dall'istante, in quanto riferiti alla identificazione delle "imprese" costruttrici ai soli fini dell'applicazione della disciplina IVA del settore immobiliare prevista dall'art. 10, primo comma, nn. 8), 8-bis) e 8-ter), del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633. In tali documenti, in sostanza, è stata operata una equiparazione, nell'ambito di soggetti appartenenti alla medesima categoria di "*imprese*"; in particolare, alle "*imprese*" che eseguono i lavori di costruzione/ristrutturazione direttamente sono state equiparate altre "*imprese*" che, pur potendo astrattamente realizzare i lavori, di fatto li effettuano tramite imprese appaltatrici. Per i motivi su esposti, si ritiene che l'Istante non possa fruire della detrazione di cui al citato art. 16-*bis*, comma 3 del TUIR.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)