

Se il Fisco dimentica il criterio di separazione dei fondi immobiliari

Nell'ordinamento italiano i fondi immobiliari sono caratterizzati da una separazione patrimoniale ex lege rispetto al patrimonio della società di gestione del risparmio (Sgr) e degli altri fondi. In ambito tributario, tuttavia, ci sono alcuni comportamenti che sembrano deviare da questo principio. L'articolo 1, comma 1, lettera j), del Tuf definisce il fondo come «l'Oicr costituito in forma di patrimonio autonomo, suddiviso in quote, istituito e gestito da un gestore» e il successivo articolo 36, comma 4, stabilisce tra l'altro che «ciascun fondo comune di investimento, o ciascun comparto di uno stesso fondo, costituisce patrimonio autonomo».

La separazione patrimoniale come caratteristica essenziale dei fondi di investimento (anche immobiliare) è confermata dalla Cassazione (ex multis 16605/2010; 12187/2013; 12062/2019). Questi principi non sono mai stati posti in discussione. Inoltre, mancando una definizione fiscale di fondo immobiliare, le norme tributarie e l'agenzia delle Entrate fanno riferimento al Tuf. Tuttavia, sono molti i procedimenti di riscossione o cautelari che disconoscono nei fatti tale separazione; è il caso, ad esempio, del pignoramento di conti della Sgr o di fondi diversi rispetto al fondo a cui il debito tributario è riferibile, seppur gestiti dalla stessa Sgr. Si potrebbero fare altri esempi quali il mancato pagamento di canoni di locazione da parte della Pa, con evidenti ricadute sui flussi di cassa a copertura dei finanziamenti.

L'approccio del Fisco deriva dal fatto che la Sgr è il soggetto passivo "unitario" per le operazioni dei fondi gestiti, con un'unica partita Iva e un unico codice fiscale. E questo sebbene ciascun fondo sia oggetto di rendicontazione separata, autonoma identificazione da parte della Banca d'Italia (*Legal entity identifier, Lei*) e determinazione separata dell'Iva ex articolo 8 del Dl 351/2001 (la Sgr è tenuta a compilare un modulo della dichiarazione Iva separato per ogni fondo gestito).

In tale contesto, la recente giurisprudenza non ha aiutato a far chiarezza. La Corte d'appello di Milano (1653/2023) ha affermato che la separazione patrimoniale opererebbe solo per le obbligazioni di fonte contrattuale-privatistica, ma non «rispetto ad obbligazioni aventi la propria fonte esclusivamente nella legge, quali le obbligazioni tributarie, con la conseguenza di doversi porre a carico del patrimonio della Sgr la responsabilità per il relativo inadempimento».

Durante l'iter parlamentare del Ddl Capitali, Confindustria Assoimmobiliare ha formulato una proposta normativa di natura interpretativa volta a escludere qualsiasi fraintendimento. La proposta, pur largamente condivisa, non è stata approvata: era volta a modificare l'articolo 36, comma 4, del Tuf prevedendo esplicitamente che tra le obbligazioni del fondo per le quali questi risponde solo con il proprio patrimonio vi sono anche quelle tributarie.

È da apprezzare che durante l'esame del testo in Aula alla Camera sia stato accolto, su parere favorevole del Governo, l'Odg presentato dall'on. Centemero (Lega) con il quale si prende atto della necessità di un intervento interpretativo urgente «per chiarire, tra l'altro, i criteri di corretta imputazione dei debiti, inclusi quelli di natura tributaria. Questo al fine di evitare che dei debiti tributari di un fondo immobiliare possa rispondere la Sgr con il proprio patrimonio oppure un altro fondo gestito dalla stessa Sgr».

Nel clima di incertezza, la vicenda è resa ancora più complessa dalla legge di Bilancio. Il nuovo comma 49-quinquies dell'articolo 37 del Dl 223/2006 (inserito dalla manovra) prevede, dal 1° luglio 2024, la preclusione del pagamento dei tributi di diversa natura mediante "compensazione orizzontale" in presenza di debiti tributari iscritti a ruolo superiori a 100mila euro. Ma, con riferimento a Sgr e fondi, un'interpretazione della norma sulla scia del disconoscimento della separazione potrebbe comportare che, in presenza di debiti "sopra soglia" relativi a un fondo, la Sgr non possa compensare i crediti d'imposta (come l'Iva) relativi ad altri fondi.

L'interpretazione corretta dovrebbe, invece, riconoscere la piena separazione patrimoniale tra fondi. Diversamente si rischia una penalizzazione notevole, ingiustificata e irrazionale di quei fondi che non presentano debiti iscritti a ruolo (basti pensare che i fondi potrebbero avere investitori diversi).

Le intenzioni del legislatore sono certo positive, ma il tempo è essenziale per rimuovere la condizione di incertezza a tutela dell'intera industria del risparmio gestito.

—**Giuseppe Andrea Giannantonio***

—**Gabriele Paladini****

* Presidente Tavolo Fiscalità, Confindustria Assoimmobiliare e partner Chiomenti; ** Counsel di Chiomenti