

Urbanistica 21 Giugno 2021

Anche i fondi immobiliari nella partita della cessione dei bonus fiscali all'edilizia

di Sara Mancinelli

◀ Stampa

In breve

L'impatto delle ultime risposte delle Entrate e del decreto Rilancio

Alcune recenti risposte a interpello inducono a fare il punto della situazione sul rapporto tra fondi immobiliari e incentivi fiscali all'edilizia. La risposta **376 del 27 maggio** (pubblicata su NT Plus Fisco) ha ad oggetto l'agevolazione prevista dall'articolo 7 del Dl 34/2019 ossia l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa ai trasferimenti di interi fabbricati a favore di imprese di costruzione o ristrutturazione che entro dieci anni provvedano alla demolizione e ricostruzione, ovvero alla ristrutturazione, e all'alienazione degli stessi successivamente all'intervento. In precedenza l'Agenzia aveva sostenuto l'inapplicabilità dell'agevolazione in caso di lavori effettuati direttamente da un fondo immobiliare ritenendo che esso non potesse qualificarsi come impresa di costruzione o ristrutturazione. Nell'interpello il dubbio interpretativo verteva sulla possibilità di usufruire dell'agevolazione nel caso in cui l'alienazione, successiva all'intervento agevolabile, fosse avvenuta mediante apporto a un fondo immobiliare. L'Agenzia risponde affermativamente, aprendo alla possibilità per i fondi di beneficiare indirettamente dell'agevolazione.

Infatti, la Sgr potrebbe operare in partnership con una società che si qualifichi come impresa di costruzione che, al termine dei lavori, procederebbe all'apporto al fondo immobiliare. La risposta sembrerebbe consentire la possibilità di effettuare l'investimento iniziale tramite una società che darebbe in appalto i lavori agevolabili per poi apportare a un fondo l'immobile ultimato e locato. Tuttavia, in tali strutture, il beneficio dovrebbe essere soppesato con la tassazione della plusvalenza emergente in sede di apporto. Tema contiguo è quello delle agevolazioni per gli interventi di riqualificazione energetica ed antisismici, che l'Agenzia, nella risposta 372/2021 (si veda il Sole 24 Ore del 26 maggio 2021), ha ritenuto non possano maturare in capo a un fondo immobiliare, mostrando una chiusura definitiva. Se un cambio di rotta è ormai difficile da ipotizzare, si ritiene possa esservi anche in tale ambito la possibilità per i fondi di trarre vantaggio dal beneficio, seppur nel diverso ruolo di acquirenti sul mercato secondario. L'opportunità deriva dall'articolo 121, comma 1, lettera b), del Dl 34/2020 che permette a chi sostiene il costo degli interventi di cedere la detrazione spettante sotto forma di un credito d'imposta.

Nel menzionare gli acquirenti, individuati in «altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari», la norma non pone particolari limitazioni soggettive. E infatti, si osserva come siano stati autorizzati e abbiano iniziato a operare i primi fondi di investimento che, in qualità di cessionari dei crediti derivanti dagli incentivi in esame, si prefiggono di rivenderli al fine di trarne un margine. Si ritiene quindi che i fondi immobiliari, a condizione che la relativa Sgr sia stata previamente autorizzata, e nei limiti quantitativi consentiti dalla normativa regolamentare, possano acquistare i predetti crediti, sia unitamente agli immobili a cui essi si riferiscono (mediante separate operazioni di cessione), sia in via autonoma. Poiché oggetto della cessione sarebbe un credito d'imposta di ammontare pari alla detrazione originaria, il fondo avrebbe la possibilità non solo di rivendere i crediti ad un prezzo superiore ma anche di utilizzarli direttamente in compensazione per l'intero valore nominale e ciò potrebbe porre lo stesso in una posizione di vantaggio rispetto ad altri potenziali acquirenti.

