

## REGIME FISCALE PER GLI APPORTI DI IMMOBILI A FONDI IMMOBILIARI

SOGGETTO APPORTANTE	TIPOLOGIA DI IMMOBILE	REGIME IVA <sup>1</sup>	REGIME IMPOSTE INDIRETTE
<b>1) SOCIETA' ED ENTI SOGGETTI PASSIVI IVA (non di costruzione e ripristino)</b>	A) FABBRICATO USO ABITATIVO	<u>ESENTE</u>	IMPOSTA DI REGISTRO: 7% IMPOSTA IPOTECARIA: 2% IMPOSTA CATASTALE: 1%
	B) FABBRICATO STRUMENTALE <sup>2</sup>	a) <u>IMPONIBILE IVA</u> <sup>3</sup> SE L'APPORTANTE OPTA PER IL REGIME DI IMPONIBILITA' IVA NELL'ATTO DI APPORTO  b) <u>ESENTE</u> SE L'APPORTANTE NON OPTA PER IL REGIME DI IMPONIBILITA'	a) IMPOSTA DI REGISTRO : € 168 IMPOSTA IPOTECARIA: 1,50% IMPOSTA CATASTALE: 0,50%  b) IMPOSTA DI REGISTRO: € 168 IMPOSTA IPOTECARIA: 1,50% IMPOSTA CATASTALE: 0,50%
	C) TERRENO SUSCETTIBILE DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA	IMPONIBILE IVA <sup>4</sup>	IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE: € 168 CADAUNA

<sup>1</sup> Il regime IVA indicato nella tabella è per tutte le fattispecie quello relativo all'apporto di un singolo immobile o di una pluralità (almeno due) di immobili non "prevalentemente locati". Nel caso in cui l'apporto, effettuato da un soggetto IVA, sia costituito invece da una pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto, l'operazione si configura come un conferimento d'azienda o di ramo d'azienda e pertanto è esclusa dal campo di applicazione dell'IVA e soggetta alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa di € 168 per ciascuna di esse.

<sup>2</sup> Per fabbricati strumentali si intendono quelli rientranti nelle seguenti categorie catastali:

A/10: uffici; B: scuole, caserme, musei, uffici pubblici; C: negozi, magazzini; D: opifici, impianti industriali, alberghi; E: stazioni per servizi di trasporto, edifici a destinazione particolare

<sup>3</sup> Per gli apporti di fabbricati strumentali nei quali l'apportante opti per il regime di imponibilità IVA, è applicabile il meccanismo del cosiddetto "reverse charge" (inversione contabile) che impone al Fondo, quale cessionario, l'obbligo di integrare la fattura emessa dall'apportante (senza IVA) con l'indicazione dell'aliquota e dell'imposta nonché di annotarla nel registro delle fatture emesse oltre che in quello degli acquisti. La duplice annotazione della fattura consente, in sede di liquidazione del tributo, la compensazione dell'imposta a debito con quella a credito. Tale meccanismo evita il pagamento dell'IVA da parte del Fondo all'apportante.

<sup>4</sup> Aliquota del 20%

## REGIME FISCALE PER GLI APPORTI DI IMMOBILI A FONDI IMMOBILIARI

<b>2) IMPRESE DI COSTRUZIONE O DI RIPRISTINO<sup>5</sup></b>	A) FABBRICATO USO ABITATIVO	<p>a) <u>IMPONIBILE IVA</u> SE L'APPORTO AVVIENE ENTRO 4 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI</p> <p>b) <u>ESENTE</u> SE L'APPORTO AVVIENE OLTRE I QUATTRO ANNI</p>	<p>a) IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI: € 168</p> <p>b) IMPOSTA DI REGISTRO: 7% IMPOSTA IPOTECARIA: 2% IMPOSTA CATASTALE: 1%</p>
	B) FABBRICATO STRUMENTALE	<p>a) <u>IMPONIBILE IVA</u> SE L'APPORTO AVVIENE ENTRO 4 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI O SE AVVIENE SUCCESSIVAMENTE E L'APPORTANTE OPTA PER IL REGIME DI IMPONIBILITA' IVA NELL'ATTO DI APPORTO</p> <p>b) <u>ESENTE</u> SE L'APPORTO AVVIENE OLTRE I 4 ANNI E L'APPORTANTE NON OPTA PER IL REGIME DI IMPONIBILITA'</p>	<p>a) IMPOSTA DI REGISTRO : € 168 IMPOSTA IPOTECARIA: 1,50% IMPOSTA CATASTALE: 0,50%</p> <p>b) IMPOSTA DI REGISTRO: 7% IMPOSTA IPOTECARIA: 1,50% IMPOSTA CATASTALE: 0,50%</p>
	C) TERRENO SUSCETTIBILE DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA	<u>IMPONIBILE IVA<sup>6</sup></u>	IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE: € 168 CADAUNA

<sup>5</sup> Si considerano imprese di costruzione sia le imprese che provvedono in proprio alla costruzione dell'immobile, sia quelle che vi provvedono attraverso imprese appaltatrici. Si considerano costruttori, inoltre, anche coloro che eseguono interventi di ripristino indicati nell'art. 31, lettere c), d) ed e) della legge 457/78.

<sup>6</sup> Aliquota del 20%

## REGIME FISCALE PER GLI APPORTI DI IMMOBILI A FONDI IMMOBILIARI

<b>3) SOGGETTI PRIVI DI SOGGETTIVITA' IVA<sup>7</sup></b>	A) FABBRICATO USO ABITATIVO	<u>ESCLUSA</u>	IMPOSTA DI REGISTRO: € 168 IMPOSTA IPOTECARIA: 2% IMPOSTA CATASTALE: 1%
	B) FABBRICATO STRUMENTALE	<u>ESCLUSA</u>	IMPOSTA DI REGISTRO: € 168 IMPOSTA IPOTECARIA: 2% IMPOSTA CATASTALE: 1%
	C) TERRENO SUSCETTIBILE DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA	<u>ESCLUSA</u>	IMPOSTA DI REGISTRO: € 168 IMPOSTA IPOTECARIA: 2% IMPOSTA CATASTALE: 1%

---

<sup>7</sup> Ad esempio: persone fisiche, casse di previdenza,...esclusi Stato, enti pubblici e da società da loro possedute quando l'apporto sia ad un fondo immobiliare istituito ai sensi dell'art. 14-*bis* della legge n. 86/1994