



Roma, 9 gennaio 2002

A TUTTE LE ASSOCIATE
- Loro Sedi -

COM/4/2002

Fax n. 3 fogli.

OGGETTO: "Legge n. 1966/1939 – Attività delle società fiduciarie"
Riferimento analitico: " Intestazione fiduciaria di beni immobili".

E' con vero piacere che segnaliamo quanto ieri pubblicato dal quotidiano ITALIA OGGI (pag. 35) circa l'argomento in oggetto a cura del nostro vice presidente s. Avv. Federico Di Maio.

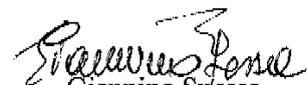
Si tratta della nota della Direzione regionale Lombardia della Agenzia delle entrate n. 118299/2001 del 31 dicembre che – riconoscendo la peculiarità della intestazione fiduciaria- ha confermato il nostro assunto secondo il quale l'affidamento in amministrazione di un bene immobile ad una società fiduciaria non comporta trasferimento della proprietà del bene stesso (ovviamente in assenza di cambiamento della proprietà sostanziale), in quanto pone in essere una operazione riconducibile al mandato senza rappresentanza, a tempo indeterminato, revocabile, con obbligo di rendiconto, a titolo oneroso (per via del corrispettivo annuo riconosciuto alla società fiduciaria) e, come tale, sottoponendo il contratto a registrazione nella misura fissa del 3%.

Alla lettura dell'articolo segnalato facciamo rinvio per un completa cognizione dell'argomento.

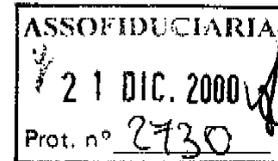
All'Avv. Di Maio i più vivi complimenti per l'importante risultato conseguito che, ci auguriamo, dovrebbe contribuire a definire positivamente l'istanza in tale senso inoltrata al Ministero delle Finanze il 20 dicembre 2000 che, per completezza, Vi trasmettiamo in copia e che ha formato oggetto di trattazione e sollecitazioni da parte nostra.

Facciamo quindi riserva di seguito appena in grado.

Con i migliori saluti.


Giannino Spessa
Vice Presidente V.

All.: c.s.
GS/pt



Roma, 20 dicembre 2000

Spett.le
MINISTERO DELLE FINANZE
 Dipartimento delle Entrate – Direzione Centrale per gli
 Affari Amministrativi
 Viale Boston n. 20
 00144 ROMA

ORA PRESSO
 (AGENZIA DELLE)
 ENTRATE

V/896/2000

1. La prestazione di servizi fiduciari da parte delle società fiduciarie prefigura l'esercizio professionale, nei confronti del pubblico, di un'attività di amministrazione, sulla base di istruzioni, di beni intestati alla società fiduciaria.

L'intestazione fiduciaria è lo strumento giuridico attraverso cui si esprime la professionalità propria delle società fiduciarie nell'amministrazione di patrimoni per conto di terzi. L'intestazione fiduciaria, pertanto, non comporta un trasferimento "sostanziale" della proprietà del bene oggetto di amministrazione (la quale proprietà, insieme ai redditi che da essa derivano, resta in capo al fiduciante), bensì una mera modalità formale per un più agevole adempimento dei propri compiti di amministrazione da parte della società fiduciaria medesima.

In considerazione di detta natura dello strumento dell'intestazione fiduciaria, di ausilio all'esercizio dell'attività di amministrazione, tenuto conto dei principi oramai consolidati del nostro ordinamento tributario fin dalla riforma del 1971, gli effetti fiscali derivanti dall'utilizzo dell'intestazione fiduciaria vanno disciplinati secondo regole di trasparenza e neutralità. Mediante il regime di trasparenza, infatti, viene a riconoscersi, anche agli effetti fiscali, la continuata titolarità del bene oggetto di amministrazione, e dei relativi redditi, in capo al fiduciante; mediante il regime di neutralità, inquadrandosi correttamente l'atto di intestazione fiduciaria - e di reintestazione in capo al fiduciante - tra gli atti non traslativi (posto che, come si è detto, non vi è alcun trasferimento della proprietà "sostanziale" del bene, permanendo in capo al fiduciante il potere di disposizione sul bene), si evita di penalizzare - ingiustificatamente - la particolare modalità di esercizio dell'attività di amministrazione, rispetto alle ipotesi in cui la medesima attività di amministrazione avvenga in assenza di intestazione fiduciaria. E' di tutta evidenza che, data la natura non traslativa dell'atto di intestazione fiduciaria (al pari dell'atto di reintestazione al cliente), tale operazione, come già oggi avviene nel vigore dell'attuale disciplina, non integra il presupposto di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, non essendovi alcuna cessione del bene.

2. La più recente evoluzione dell'ordinamento (vedasi, a titolo meramente esemplificativo, le disposizioni del D.Lgs. 21 novembre 1997, n. 461, o il nuovo art. 127-bis del T.U.I.R. riguardanti l'intestazione fiduciaria) consente di ritenere ormai maturi i tempi per il riconoscimento della natura non

assofiduciaria

Assoservizi Fiduciari, di Trust e di Investimento

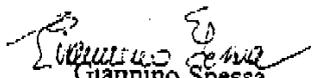
traslativa dell'atto di intestazione fiduciaria non solo nel caso di amministrazione di patrimoni mobiliari (come da sempre pacificamente ammesso), ma pure nel caso di amministrazione di patrimoni immobiliari: anche l'intestazione fiduciaria di beni immobili per l'amministrazione non può comportare il trasferimento "sostanziale" della proprietà del bene, come più volte affermato dalla stessa Suprema Corte di Cassazione (cfr., da ultimo, Cass. Civ. , Sez. I, 14 ottobre 1997, n. 10031, in Foro it. 98, I, 851, laddove la Suprema Corte testualmente afferma che "*il fiduciante, nonostante la formale intestazione del bene alla fiduciaria, ne conserva la proprietà sostanziale*"; in senso conforme cfr. anche Cass. 10 dicembre 1984, n. 6478, nonché Cass. 21 maggio 1999, n. 4943, in Giust. Civ. 1999, I, 2635).

In effetti Codesto On.le Ministero delle Finanze ha recentemente riconosciuto che "*gli atti di mera esecuzione*" - nel caso di specie del dettato normativo - non possono essere ricondotti al "*presupposto per l'applicazione dell'imposta di registro nella sua accezione d'imposta sui trasferimenti*", non producendosi "*l'effetto traslativo della disponibilità economico - giuridica dei diritti immobiliari*" sulla base di "*un'espressa manifestazione di volontà negoziale delle parti*" in tal senso (ris. 1° agosto 2000, n. 126). Non può non rilevarsi che la fattispecie dell'intestazione fiduciaria - stando anche alla ricostruzione giurisprudenziale sopra ricordata - presenti notevoli analogie con il caso esaminato dalla citata risoluzione, non producendosi sicuramente a seguito dell'intestazione fiduciaria "*l'effetto traslativo della disponibilità economico - giuridica dei diritti immobiliari*".

Alla luce di quanto precede si ritiene che agli effetti dell'imposta di registro l'intestazione fiduciaria di immobili debba essere assoggettata alla sola tassa fissa di registro, trattandosi di mandato all'amministrazione con obbligo di resa del conto il cui compenso è soggetto ad IVA.

3. Tutto ciò premesso, questa Associazione rivolge a Codesto On.le Ministero delle Finanze formale quesito affinché sia riconosciuta l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa sugli atti di intestazione (e reintestazione) fiduciaria di beni immobili, attesa la loro natura non traslativa della proprietà, bensì la loro riconducibilità al mandato con obbligo di rendiconto, il cui compenso è regolarmente assoggettato all'IVA.

Confidando in un benevole esame dell'istanza si porgono deferenti ossequi.


Giannino Spessa
Vice Presidente V.

GS/pt

Italia Oggi

IMPOSTE E TASSE

Martedì 8 Gennaio 2002 35

Una nota dell'Agenzia delle entrate, Dre Lombardia, esclude l'imposizione sui trasferimenti

Immobili in gestione alle fiduciarie
Il trasferimento alla società non porta passaggio di proprietà

DI FEDERICO DI MAIO

Il contratto fiduciario con il quale il fiduciante trasferisce in amministrazione alle società fiduciarie un bene immobiliare non comporta il trasferimento della proprietà dello stesso poiché alla società fiduciaria vengono trasferiti solo i poteri di amministrazione e di gestione dell'immobile. È quanto ha chiarito il Tribunale di Milano il 31 dicembre 1989 (2001 del Tribunale regionale Lombardia, in risposta all'interpello ordinario, ex art. 11 della legge 21/2/2000, formulata dalla società Brera Fiduciaria di Milano. La nota spiega, in sostanza, che con il predetto contratto fiduciario si pone in essere una operazione riconducibile al mandato senza rappresentanza, a tempo indeterminato, revocabile, con obbligo di rendiconto, a tutto onere (per via del corrispettivo annuo riconosciuto alla società fiduciaria).

Come tale il mandato è concesso soggetto a registrazione in termini fissi e alla relativa imposta nella misura del 3%, ai sensi dell'art. 9, Tariffa, parte

prima, dpr 131/1986, da applicarsi, nel caso di specie, giustamente il disposto dell'art. 36 del medesimo decreto. Di contro la "intestazione" dell'immobile così come il suo "ritrasferimento" costituiscono cessioni di beni senza alcun corrispettivo, che non comportano trasferimento di diritti reali. Infatti, ha ribadito l'amministrazione nella nota, "con dette cessioni si adempiono specifiche obbligazioni, derivanti da quella principale e assunte in sede di contratto e, in particolare, la "restituzione" del bene è conseguenza dell'esercizio del diritto di recesso convenuto dalle parti. Non sono quindi dovute le imposte sul trasferimento di proprietà degli immobili, né in andata né al ritorno.

La società fiduciaria, richiesta di assumere in amministrazione, con la relativa "intestazione", un immobile anziché rifiutare l'incarico, secondo la prassi seguita dalle società fiduciarie nel dubbio sulla applicazione dell'imposta di trasferimento (imposta di registro), si è avvalsa della apposita prassi e ha sottoposto la questione all'amministrazione

ne finanziaria. La quale, ricordando puntualmente in termini il disposto della legge, osserva che al fine di svolgere l'attività propria le società fiduciarie divengono intestatarie dei beni amministrati. Questa "intestazione" non comporta il trasferimento della proprietà dei beni amministrati. In tal senso si è espresso il legislatore (articolo 1, comma 5 del rd n. 239 del 1942) e in tal senso sono i principi di diritto della Corte di cassazione (sentenza 9355/97, 10031/97, 4943/99). Anzi, la Corte ha affermato che «i fiduciari vanno identificati come gli effettivi proprietari dei beni da loro affidati alla società fiduciaria e a questa strumentalmente intestati» (Cass. 4943/99).

Lo stesso ministero delle finanze ha riconosciuto che l'articolo 3, comma 11, del dl 653/1984 (convertito in legge 17/1985) "trova applicazione anche alle operazioni poste in essere per il tramite di società fiduciarie", per cui i trasferimenti a terzi costituiscono cessioni operative del fiduciante, effettivo proprietario e i trafe-

rimasti eseguiti alla società fiduciaria non costituiscono cessioni e non rientrano nella norma del comma 11, se sono operati soltanto ai fini della intestazione fiduciaria risultante dalle regolari scritture contabili della società fiduciaria" (così anche si esprime la circolare 11 aprile 1991, n. 1476).

Come si può comprendere dal testo della risposta, l'Agenzia delle entrate non aveva già ritenuto necessario ricorrere alla proposta interpretativa suggerita dalla società interpellante, secondo la quale con riferimento al 1° agosto 2000, n. 126/E il ministero delle finanze ha ricordato che «al fine del corretto esame sotto il profilo tributario dell'atto portato alla registrazione, l'ufficio si deve, quindi, avvalere dei normali criteri ermeneutici recati dagli articoli 20 (interpretazione degli atti) e 21 (Atti che contengono più disposizioni) del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con decreto del presidente della repubblica del 26 aprile 1986, n. 131». Criterio del quale si era avvalso proprio

per un trasferimento di immobili per il quale aveva concluso (in sintonia con la migliore dottrina): "L'ufficio tributario, qualora dall'esame dell'atto pubblico constatati la sussistenza dei requisiti che consentono di qualificarlo come atto di natura meramente ricognitiva del trasferimento dei beni (...), deve applicare l'imposta di registro in misura fissa». Con questa risposta, dunque, si pone fine al dubbio che aveva impedito fino a ora di usufruire dell'amministrazione della società fiduciaria anche da parte di quei proprietari di immobili che non intendevano vedersi riconosciuti come gli "effettivi proprietari" agli effetti squisitamente civilistici. Non solo. Con questa risoluzione si apre anche una interessante prospettiva per tutti quegli estero-proprietari che intendano regolarizzare la loro posizione di clandestini usufruendo del beneficio (e dei vantaggi) dell'art. 15 del decreto legge 350/2001 (convertito in legge 409/2001), pur senza dichiarare di essere gli "effettivi proprietari" (produzione riservata)