

Camera dei deputati - VI Commissione Finanze - Risoluzione n. 7-00449
Benvenuto: applicazione dell'imposta di registro in misura fissa sugli atti di intestazione fiduciaria di immobili

Nuovo testo approvato dalla Commissione

La VI Commissione,
considerato che:

la L. 23 novembre 1939, n. 1966, ha disciplinato le società fiduciarie qualificandole come quelle società che si propongono, sotto forma di impresa, di assumere l'amministrazione dei beni per conto di terzi, nonché la rappresentanza dei portatori di azioni e di obbligazioni, con ciò presupponendo il trasferimento fiduciario non della piena titolarità del diritto sui beni, ma della legittimazione ad esercitare in nome proprio un diritto la cui titolarità rimane comunque in capo al fiduciante;

tale ricostruzione giuridica della posizione assunta dalle fiduciarie in relazione a tali beni trova conferma in numerose disposizioni vigenti, quali l'art. 1, ultimo comma, del R.D. 29 marzo 1942, n. 239, l'art. 9, comma 1, della L. 29 dicembre 1962, n. 1745, e l'art. 20, comma 2, del decreto del Ministro del commercio con l'estero 12 marzo 1981, che fanno riferimento ad una serie di obblighi, gravanti sulle società fiduciarie stesse, relativi alla dichiarazione circa le generalità degli effettivi proprietari dei titoli o delle quote ad esse intestati;

persiste tuttavia una pesante incertezza interpretativa sui criteri di applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale - se in misura proporzionale ovvero a tassa fissa - sugli atti di intestazione fiduciaria degli immobili e su quelli, simmetrici, di reintestazione al momento della scadenza del mandato fiduciario, fermo restando che l'imposta sul reddito continua a far capo all'effettivo proprietario e che l'Ici viene regolarmente corrisposta dalla società fiduciaria a decorrere dalla data dell'intestazione;

alcune Direzioni regionali dell'Agenzia delle Entrate, segnatamente quelle della Lombardia, dell'Emilia-Romagna e della Toscana, hanno correttamente optato per la seconda soluzione, vale a dire per l'applicazione della tassa in misura fissa, per effetto dell'alternatività con l'Iva;

è costante e pacifica giurisprudenza (confermata, tra le altre, dalle sentenze della Corte di Cassazione nn. 9355/1997, 10031/1997, 4942/1999) che gli atti di intestazione fiduciaria degli immobili non producono alcun effetto traslativo della loro proprietà "sostanziale", che rimane viceversa in capo all'originario proprietario-fiduciante, trattandosi di atti di mera esecuzione del contratto fiduciario di amministrazione, il cui compenso è già regolarmente assoggettato ad Iva;

l'associazione di categoria delle società fiduciarie Assofiduciaria ha invano richiesto il 20 dicembre 2000 e sollecitato il 4 luglio 2002 all'attuale Direzione centrale normativa e contenzioso dell'Agenzia delle Entrate la fissazione di una posizione univoca da parte dell'Amministrazione finanziaria sul tema, attraverso il recepimento dell'articolata e condivisibile interpretazione fornita dalla Direzione regionale della Lombardia;

l'assenza di una presa di posizione univoca da parte dell'Agenzia delle Entrate genera una intollerabile e dannosa incertezza per il settore fiduciario e per la sua clientela, con grave nocumento per il corretto funzionamento del mercato finanziario;

la risposta fornita dal Sottosegretario all'Economia e alle Finanze in occasione dello svolgimento, il 29 luglio 2004, dell'interrogazione a risposta immediata in Commissione n. 5-03395 Benvenuto, vertente sulla medesima materia non appare convincente, basandosi su presupposti che si rivelano infondati per tutti i motivi suddetti, in particolare, da un lato, invocando una giurisprudenza che non riguarda l'intestazione di beni a società fiduciarie autorizzate ai sensi di legge, bensì piuttosto e più semplicemente l'intestazione fiduciaria di beni a persone fisiche e, dall'altro lato, una fattispecie - quella del negozio fiduciario - che non è quella disciplinata espressamente dalle leggi 23 novembre 1939, n. 1966, 1° agosto 1986, n. 430, e 13 aprile 1987, n. 148,

impegna il Governo

ad assumere le iniziative di competenza volte a consentire la sottoposizione a tassa fissa degli atti di intestazione fiduciaria degli immobili alle società fiduciarie autorizzate ai sensi della L. 23 novembre 1939, n. 1966, e degli atti di reintestazione da parte di queste ultime ai fiducianti.

2. Ministero dell'economia e delle finanze - Ufficio del coordinamento legislativo-finanze, Servizio interrogazioni - Interrogazione immediata in Commissione n. 5-03395 dell'On.le Giorgio Benvenuto

Elementi di risposta

Relativamente alla problematica prospettata dalla Signoria Vostra Onorevole, l'Agenzia delle Entrate riferisce quanto segue.

Ai sensi dell'[art. 1](#) della L. 23 novembre 1939, n. 1966, le società fiduciarie "... sono quelle che si propongono, sotto forma di impresa, di assumere l'amministrazione dei beni per conto di terzi ...". Al fine di svolgere tale attività di gestione, i beni (mobili e/o immobili) possono essere intestati alla società fiduciaria, la quale è obbligata ad amministrarli - in base agli accordi con il fiduciante - e a reintestarli al fiduciante alla scadenza del mandato conferitole.

L'intestazione e la successiva reintestazione dell'immobile configurano un negozio fiduciario di natura traslativa, mediante il quale il fiduciario "... acquista effettivamente la titolarità ... ma, in virtù di un rapporto interno ... di natura obbligatoria, è tenuto ad osservare un certo comportamento convenuto con il fiduciante ed a retrocedere i titoli a quest'ultimo al verificarsi di una situazione determinante il venir meno della causa fiducia" (Cass. 16 novembre 2001, n. 14375. Vedi anche in tal senso Cass. 1° aprile 2003, n. 4886; Cass. 27 novembre 1999, n. 13261; Cass. 23 giugno 1998, n. 6246). Nel contratto fiduciario le parti non soltanto vogliono il trasferimento della proprietà da un contraente all'altro, ma, in forza del patto fiduciario, ne prevedono anche il ritrasferimento. Il contratto produce effetti sia reali, per la parte che dispone il trasferimento della proprietà al fiduciario, sia obbligatori, limitatamente al patto fiduciario.

Per maggiore chiarezza, non possono essere trascurate alcune recenti sentenze della Cassazione

- in contrasto solo apparente con il costante indirizzo della Corte sopra richiamato - nelle quali, con riferimento all'intestazione di quote o azioni sociali, si legge che "nel caso in cui il fiduciario sia rappresentato da una società fiduciaria, istituzionalmente esercente l'amministrazione di beni per conto terzi, debba applicarsi lo schema della fiducia germanistica" (Cass. 23 settembre 1997, n. 9355. Vedi anche Cass.

14 ottobre 1997, n. 10031, Cass. 21 maggio 1999, n. 4943).

La cosiddetta "fiducia germanistica" consiste nel trasferimento in capo al fiduciario della legittimazione al solo esercizio di facoltà proprie del titolare di un diritto, mentre la proprietà sostanziale del bene permane in capo al fiduciante.

Tale tipo di fiducia, tuttavia, non è riconosciuta dal nostro ordinamento, per il quale il diritto di proprietà è assolutamente inscindibile.

Peraltro, le conclusioni cui sembra approdare una parte della giurisprudenza della Cassazione, allo stato attuale riferite esclusivamente all'intestazione fiduciaria di azioni o quote sociali, che, come è noto, sono soggette ad un particolare regime di circolazione, non possono ritenersi automaticamente estese agli immobili, in mancanza di disposizioni normative espresse sulla proprietà limitata dei medesimi.

L'intestazione fiduciaria di azioni e quote sociali è, infatti, oggetto di numerose norme, con riferimento alle quali è possibile qualificare "i fiducianti quali proprietari effettivi dei beni da essi affidati alle società fiduciarie art. 1, ultimo comma, del R.D. 29 marzo 1942, n. 239; art. 9, comma 1, della L. 29 dicembre 1962, n. 1745; art. 20, comma 2, del D.M. 12 marzo 1981 ...; art. 3, comma 9, del D.L. 30 gennaio 1979, n. 26 ...; art. 2, comma 10, del D.L. 5 giugno 1986, n. 233 ..." (Cass. n. 10031 del 1997). Si richiama, in tal senso, anche l'art. 22, comma 1, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, secondo cui "gli strumenti finanziari dei singoli clienti ... costituiscono patrimonio distinto a tutti gli effetti da quello dell'intermediario...".

Non esistono, invece, analoghe previsioni normative relative ai beni immobili intestati a società fiduciarie. Anzi, il codice civile, in materia di mandato senza rappresentanza, detta una disciplina diversa, a seconda che oggetto del mandato siano beni mobili o immobili. E solo relativamente ai beni mobili consente al mandante di rivendicare beni acquistati per suo conto, ma in nome proprio, dal mandatario (art. 1706, comma 1, del codice civile), come se il mandante stesso fosse proprietario, in virtù di un trasferimento automatico *ex lege*. Mentre, per gli immobili, stabilisce che "il mandatario è obbligato a ritrasferirli(i) al mandante" (art. 1706, comma 2).

In conclusione, l'intestazione fiduciaria e la reintestazione in capo al fiduciante, allo scadere del mandato, di beni immobili sono da considerare negozi traslativi di diritti reali.

Ciò comporta che il contratto traslativo della proprietà in capo al fiduciario è soggetto all'imposta proporzionale di registro nella misura del 3 per cento, ai sensi dell'art. 9 della Tariffa, Parte prima, allegata al testo unico dell'imposta di registro, trattandosi di trasferimento senza corrispettivo, a causa non donativa. È inoltre soggetto alle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale, ai sensi degli artt. 1, comma 1, e 10, comma 1, del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale, approvato con D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347.

Qualora l'immobile oggetto di trasferimento rilievi come bene relativo all'impresa o alla professione, l'intestazione fiduciaria dà luogo ad una cessione di bene ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. n. 633 del 1972 ed è, pertanto, soggetta a Iva, con conseguente applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Il ritrasferimento dell'immobile in capo al fiduciante è ordinariamente assoggettato, da parte della società fiduciaria, a Iva e a imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, salvo eccezioni (ad

esempio: reintestazione di terreno non edificabile, quale operazione fuori campo Iva), nel qual caso la reintestazione è soggetta al pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura proporzionale, in base agli articoli su indicati.