



Fondi immobiliari, la Cassazione: sì al registro fisso sugli apporti

Imposte indirette

L'ordinanza 20759/2026 conferma l'esclusione dell'aliquota del 9 per cento

Roberta Damasi
Giuseppe Andrea Giannantonio

La partita sull'imposta di registro applicabile agli apporti immobiliari nei fondi comuni di investimento sembrerebbe finalmente ritenersi chiusa. Con l'ordinanza 20759, depositata il 18 giugno 2026, la Sezione tributaria della Cassazione consolida l'orientamento avviato dalla sentenza 3218/2024: l'apporto di immobili a un fondo comune non realizza un effettivo trasferimento di ricchezza e non può essere attratto nell'imposta proporzionale del 9% prevista per gli atti traslativi immobiliari. Inoltre, il regime di tassazione in misura fissa incluso nel Dl 351/2001 non è stato travolto dalle abrogazioni disposte dall'articolo 10, comma 4, del Dlgs 23/2011.

Il caso

La controversia origina da un conferimento a favore di un fondo immobiliare ove, non applicandosi l'Iva, le parti avevano assolto l'imposta di registro in misura fissa in applicazione del regime previsto dall'articolo 9 del Dl 351/2001 e dall'articolo 7 della Tabella allegata al Dpr 131/1986. L'agenzia delle Entrate riqualeficava l'atto e, ritenendo quell'articolo 7 una mera «agevolazione» soppressa per effetto del Dlgs 23/2011, richiedeva l'aliquota proporzionale del 9 per cento.

Entrambe le corti di merito, condividendone le prospettive, confermarono la pretesa erariale. La ricostruzione è ora smentita dalla Su-

prema corte. Che smonta questa ricostruzione con due argomenti distinti ma convergenti.

Il primo argomento riguarda la sistematica normativa. La Corte inquadra il Dl 351/2001 non come fonte di un'agevolazione in senso stretto, bensì come vero e proprio «statuto fiscale complessivo» dei fondi comuni immobiliari: un corpus normativo organico e strutturale che disciplina istituzione, dotazione, sottoscrizione e rimborso delle quote, imposte sui redditi, Iva e proventi dei partecipanti. Con tale statuto il legislatore ha voluto perciò impostare un regime strutturale e ordinario, non derogatorio-agevolativo, su cui l'articolo 10, comma 4, del Dlgs 23/2011 – che sopprime «tutte le esenzioni e agevolazioni tributarie» relative agli atti di trasferimento immobiliare – non può certamente incidere. Quest'ultimo riguarda le agevolazioni in senso stretto e tipico, non le discipline rivolte ad apprestare un regime ordinario dell'istituto la cui differenziazione trova legittimazione nelle caratteristiche intrinseche del fondo, e perfino nell'articolo 53 della Costituzione.

Il secondo argomento concerne la qualificazione dell'atto. La Cassazione esclude che l'apporto di immobili

a un fondo sia assimilabile a un atto traslativo: si tratta di un'operazione strumentale alla sottoscrizione di quote, in regime di segregazione patrimoniale, destinata a uno scopo vincolato ed eterodeterminato. Il trasferimento dell'immobile rappresenta il mezzo tecnico dell'investimento e non la causa del negozio. Il quotista non riceve un prezzo o un corrispettivo, ma quote – strumenti finanziari – proporzionali al valore dell'immobile conferito. L'operazione, pur attuata con un iniziale apporto immobiliare, mantiene così un substrato essenzialmente finanziario e mobiliare.

La segregazione patrimoniale

L'ordinanza valorizza poi la natura del fondo comune quale patrimonio separato della Sgr, privo di autonoma soggettività giuridica. L'immobile non è intestato al fondo, bensì alla Sgr che ne assume una titolarità formale e funzionale agli obiettivi di investimento. La Sgr non può disporre liberamente, ma deve agire nell'interesse esclusivo dei partecipanti: il patrimonio è separato, destinato e vincolato. La Corte richiama anche la propria giurisprudenza in materia di Imu secondo cui i fondi non sono soggetti passivi dell'imposta municipale perché privi di personalità giuridica, essendo patrimoni segregati della Sgr.

Il consolidamento di questo orientamento dovrebbe chiudere il varco alla tesi dell'agenzia delle Entrate secondo cui la riforma del 2011 avrebbe cancellato il regime di fiscalità indiretta dei fondi. Per Sgr, investitori istituzionali e operatori del mercato immobiliare, la decisione rafforza la certezza del quadro fiscale e la coerenza tra disciplina civilistica e trattamento tributario degli apporti.

Avvocato Chiomenti

Partner Chiomenti, Presidente Tavolo di fiscalità Assoimmobiliare

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Secondo i giudici il regime previsto dal Dl 351/2001 non è una semplice agevolazione ed è ancora operativo

