



## L'intervento

# FONDI IMMOBILIARI, VA APPLICATA LA SEPARAZIONE PATRIMONIALE

di **Giuseppe Andrea Giannantonio (\*)** e **Marco di Siena (\*\*)**

La separazione patrimoniale tra fondi immobiliari (ma anche mobiliari) e Sgr continua ad affaticare gli operatori. Per quanto tale separazione sia sancita dal Tuf, infatti, permangono incertezze inspiegabili, ma significative – soprattutto in ambito fiscale – con un effetto spiazzamento che rischia di penalizzare la raccolta del risparmio e disorientare il mercato e gli investitori (i quali sempre rifuggono dall'incertezza).

Ma andiamo con ordine, anche per chi avesse perso le “puntate precedenti” (si veda Il Sole 24 Ore del 20 febbraio 2024). Il Tuf (articolo 1, comma 1, lettera j, e articolo 36, comma 4) prevede in modo esplicito che i fondi immobiliari siano contraddistinti da una separazione fra il proprio patrimonio e quello della Sgr cui è attribuita la gestione. A livello normativo la situazione è inequivoca. Ciò nonostante, esistono condotte delle Autorità fiscali che fanno sì che (in non pochi casi) a una Sgr siano indirizzate pretese di natura tributaria riferibili ai fondi gestiti dalla stessa.

È un fenomeno poco comprensibile, a maggior ragione se si pensa che la separazione quale caratteristica essenziale dei fondi di investimento è stata confermata più volte dalla Cassazione (16605/2010; 12187/2013; 12062/2019).

Come detto, tuttavia, non sono pochi i procedimenti tributari (di accertamento e riscossione) che disconoscono la separazione, in base all'argomento che la Sgr è l'unico soggetto passivo d'imposta (destinato a gestire in maniera “unitaria” le operazioni dei singoli fondi gestiti), essendo titolare di un'unica partita Iva e di un unico

codice fiscale.

Tali giustificazioni, di natura operativa (sebbene non manchino talvolta ricostruzioni interpretative più sofisticate), non sono tali da superare la lettera della legge (ma soprattutto la sua ratio). Tuttavia, proprio per eliminare ogni confusione, durante i lavori parlamentari del Ddl Capitali, Confindustria **Assoimmobiliare** aveva formulato una proposta volta a chiarire ancora di più la formulazione del citato articolo 36, comma 4, del Tuf. Si mirava così a prevedere esplicitamente che, tra le obbligazioni del fondo (o degli eventuali comparti di cui lo stesso si compone) per le quali quest'ultimo risponde solo con il proprio patrimonio, figurassero anche quelle di natura tributaria riferibili ai beni e rapporti rappresentativi del patrimonio del fondo (o del comparto) medesimo, a prescindere da ogni altra circostanza. La proposta, pur largamente condivisa in Parlamento, non è stata approvata.

Un intervento simile è stato prefigurato, senza successo, nel contesto della riforma del Tuf e ciò perché ritenuto di fatto pleonastico. Ma proprio perché il chiarimento normativo non sarebbe di per sé necessario, restano inspiegabili le iniziative fiscali che postulano una confusione patrimoniale fra Sgr e fondi. A maggior ragione se si considerano le sentenze più recenti e in particolare la pronuncia della Cassazione del 12 giugno 2024, n. 16285. Secondo tale pronuncia infatti «non è configurabile una diretta responsabilità della società di gestione del risparmio che ha amministrato detto fondo con riferimento al mancato pagamento

dell'Iva, salvo che l'Agenzia delle Entrate non faccia valere un autonomo titolo di responsabilità. Ne consegue che la Sgr non risponde con il proprio patrimonio, in via sussidiaria o solidale, degli eventuali debiti Iva gravanti sul fondo comune estinto dalla stessa amministrato».

Certo, tale affermazione riguarda una vicenda specifica, relativa a una pretesa Iva verso una Sgr per operazioni ritenute inesistenti concernenti immobili inclusi in un fondo. Non è casuale, però, che il giudice di secondo grado avesse rigettato l'appello delle Entrate con una formula netta, affermando che la Sgr non poteva essere chiamata a rispondere dei debiti tributari del fondo, che era un patrimonio autonomo e distinto da quello della Sgr stessa, perché «pur essendo il soggetto passivo dell'imposta sotto il profilo formale, non risponde con il proprio patrimonio delle obbligazioni tributarie del fondo comune, che è un patrimonio separato». Un'affermazione confermata poi dalla Suprema corte.

In breve, la separazione patrimoniale emerge come un principio giuridico che non ammette deroghe. Il che potrebbe fare apparire superfluo un intervento normativo. E tuttavia, nelle more di un consolidamento di tale principio, non si fermano gli accertamenti tributari. In questo frangente il tempo è essenziale: non ci si può permettere una situazione nebulosa che, alla fine, non fa il bene di nessuno e (forse) fa il male di tutti.

(\*) *Partner, Chiomenti, Presidente Tavolo Fiscalità, Confindustria **Assoimmobiliare***

(\*\*) *Partner Chiomenti*

© RIPRODUZIONE RISERVATA