

FISCO.1

Redditi immobiliari: i quesiti

Il trattamento tributario dei beni immobili è trasferito alle fiduciarie

La Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate della Lombardia, nello scorso mese di luglio ha risposto ad un interpello proposto da una società fiduciaria, in materia di redditi di immobili intestati fiduciarmente, dando delle indicazioni di rilievo per il mondo della fiduciaria.

PAOLO GAETA Il quesito posto con l'interpello (num. 904-841/07), riguarda il trattamento tributario dei redditi prodotti da beni immobili che persone fisiche, soggetti privati, hanno trasferito alla società fiduciaria affinché questa li amministrasse, nelle modalità, nei limiti e per il periodo indicato nell'accordo contrattuale, per poi ritrasferirli alle persone fiduciarie.

Il quesito non investe le modalità di tassazione indiretta

dell'atto di trasferimento iniziale (al fiduciario) e finale (ritrasferimento al fiduciante), ma l'Agenzia approfitta della occasione per ribadire il concetto, espresso anche in altre circolari, per il quale è corretta l'autonoma applicazione dell'imposta di successione e donazione (in quanto atti a titolo gratuito) sia al trasferimento iniziale che a quello finale; a nulla rilevando il collegamento sinallagmatico esistente tra i due trasferimenti. La società fiduciaria con l'interpello chiede, quindi, chi è secondo l'Agenzia delle Entrate il soggetto passivo di imposta per i redditi prodotti dagli immobili di cui ella è titolare in virtù di un contratto fiduciario.

L'Agenzia, dopo aver fatto un breve excursus delle recenti sentenze di Cassazione in materia di fiducie, risponde chia-

ramente al contribuente: "Il trasferimento della proprietà del bene dal fiduciante alla fiduciaria comporta che il relativo reddito fondiario debba essere imputato a quest'ultimo soggetto che dovrà adempiere

L'agenzia delle Entrate ribadisce il concetto di applicazione dell'imposta di successione

ai connessi obblighi dichiarativi... Resta ferma la facoltà dell'a.f. di richiedere alla società fiduciaria i dati identificativi dei fiduciarie nei termini previsti dall'art.32, primo comma n.7, del D.p.r. 29 settembre 1973, n.600". L'Agenzia avalla

con la sua risposta la proposta interpretativa avanzata dalla società fiduciaria ed esprime una valutazione utile per quelle società fiduciarie che accettano l'amministrazione di beni immobili; le società si trovano, seguendo tale interpretazione, nella condizione di poter garantire i propri clienti della piena autonomia di gestione del bene ricevuto fiduciarmente senza che debbano mantenersi collegamenti derivanti da adempimenti tributari (e quindi anche la riservatezza che è spesso l'esigenza basilare del cliente) tra il bene intestato alla fiduciaria e la dichiarazione dei redditi del fiduciante. Chiaro è che in operazioni immobiliari le problematiche di imposizione indiretta sono da affrontare con molta attenzione, e che la comparazione tra negozio fiduciario e rapporto di

trust, che può sottostare il rapporto tra cliente fiduciante e società fiduciaria, è da verificare attentamente in termini di convenienza tributaria ed effetti desiderati.

Attenzione che deve essere rivolta sia alla imposizione diretta (il trust è di regola tassato come un ente non commerciale), sia in termini di imposizione indiretta (sulla quale la giurisprudenza non mancherà di esprimersi nei prossimi mesi dando, si spera, delle indicazioni più coerenti ed eque rispetto alle posizioni che l'a.f. ha preso a seguito della riforma delle imposte di successione e donazione). Ma attenzione che dovrà porsi anche agli effetti di funzionamento del citato art. 32 del D.p.r. 600/73 sull'accertamento e la sua applicazione ed efficacia al rapporto fiduciario e di trust.