Legislazione

Parere dell'Agenzia delle Entrate sul trasferimento di immobili a società fiduciaria

Pubblichiamo qui di seguito il Parere dell'Agenzia delle Entrate – Direzione regionale della Lombardia, n. 118299 del 31 dicembre 2001, in materia di imposta di registro applicabile in caso di intestazione di bene immobile ad una società fiduciaria(1).

Con la nota [...], pervenuta alla scrivente in data 4 settembre 2001, codesta società, ha chiesto un parere in merito al trattamento fiscale, ai fini dell'imposta di registro, dell'"intestazione" di immobili con la quale verrà ad assumere l'amministrazione per conto del suo effettivo proprietario.

In particolare, è stato rappresentato quanto segue.

La società è stata autorizzata con D. M. 10 luglio 1986 a svolgere l'attività propria di società fiduciaria, disciplinata dalla L. 23 novembre 1939, n. 1966.

È ora intenzione della società accettare l'incarico di assumere in amministrazione, ai sensi dell'art. 1 della citata L. n. 1966/1939, l'amministrazione di un bene immobile per conto del proprietario dello stesso. A tal fine, l'immobile verrà "intestato" alla società e, al termine dell'incarico, "ritrasferito" al fiduciante.

Si chiede, pertanto, alla scrivente di esprimere un parere in merito al trattamento fiscale, ai fini dell'imposta su menzionata, di tali "trasferimenti" e, precisamente, se l'intestazione fiduciaria del bene alla società comporti il trasferimento del diritto di proprietà sullo stesso.

La soluzione prospettata da codesta società è che detta "intestazione" non comporta il trasferimento della proprietà del bene, permanendo lo stesso in capo al fiduciante, "giusta il principio di trasparenza che vige nei confronti dell'Amministrazione finanziaria" e, quindi, i relativi atti dovranno scontare la misura fissa dell'imposta in oggetto.

A sostegno di ciò, la società allega alla richiesta di parere un modello del contratto *standard* che sottopone ai propri clienti, "approvato dall'Autorità di vigilanza del settore, Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato".

Al riguardo, appare opportuno riportare il contenuto dell'art. 1 della citata L. n. 1966/1939, che dispone che:

"Sono società fiduciarie e di revisione e sono soggette alla presente legge quelle che, comunque denominate, si propongono, sotto forma di impresa, di assumere l'amministrazione dei beni per conto di terzi [...]".

Al fine di svolgere tale attività, dette società divengono intestatarie dei beni amministrati.

Tale intestazione, ad avviso della scrivente, non comporta il trasferimento della proprietà dei beni atteso il complesso delle disposizioni legislative che disciplinano l'attività delle società in argomento.

In via esemplificativa, si richiama il disposto dell'art. 1, comma 5, del R. D. 29 marzo 1942, n. 239, che prevede:

"Le società fiduciarie che abbiano intestato al proprio nome titoli azionari appartenenti a terzi sono tenute a dichiarare le generalità degli effettivi proprietari dei titoli stessi".

Il legislatore ha, dunque, espressamente riconosciuto che la titolarità del diritto di proprietà permane in capo al fiduciante.

Nota:

(1) Il testo del parere è riprodotto dalla rivista Il fisco, 2002, 6201.

In tal senso è costante l'orientamento della Suprema Corte, che si è più volte pronunciata sul punto, affermando, tra l'altro, che:

a) "*Nella società fiduciaria, i fiducianti* – dotati di una tutela di carattere reale azionabile in via diretta e immediata nei confronti di ogni consociato – *vanno identificati come gli effettivi proprietari dei beni da loro affidati alla società ed a questa strumentalmente intestati [...]*" (Cass. civ., Sez. I, 21 maggio 1999, n. 4943);

b) "Istituzionalmente, anche nei confronti dei terzi, *le società fiduciarie non sono proprietarie dei titoli azionari loro affidati in gestione*; ciò in virtù della disciplina legislativa che le regola. Non entrando i titoli azionari a far parte del patrimonio della società fiduciaria (tanto da non essere aggedibili da parte dei creditori della stessa), *la loro proprietà non può che appartenere effettivamente al fiduciante, spettando, alla società fiduciaria, soltanto la legittimazione ad esercitare i diritti connessi alla partecipazione societaria*" (Cass. civ., Sez. I, 23 settembre 1997, n. 9355. Nel senso indicato si veda anche Cass. civ., Sez. I, 14 ottobre 1997, n. 10031).

Anche l'allora Ministro delle finanze ha affermato, in materia di plusvalenze derivanti da cessioni a titolo oneroso di azioni, che: "Sotto il profilo soggettivo la norma (n.d.A.: art. 3, comma 11, del D. L. n. 853/1984, convertito in L. n. 17/1985) si applica alle persone fisiche per le operazioni che non rientrano nelle attività d'impresa [...].

Nei confronti dei soggetti sopra indicati la norma trova applicazione anche con riguardo alle operazioni poste in essere per il tramite di società fiduciarie. Pertanto se azioni o quote appartenenti ai soggetti indicati, sono fiduciariamente intestate ad una società fiduciaria [...], i trasferimenti a terzi costituiscono cessioni operate dal fiduciante, effettivo proprietario [...]. Per altro verso i trasferimenti dai soggetti sopra indicati a società fiduciarie non costituiscono cessioni e non rientrano nella norma del comma 11 in esame, se sono operati soltanto ai fini della intestazione fiduciaria risultante dalle regolari scritture contabili della società fiduciaria. Rientrano invece evidentemente nella disciplina del comma 11 in esame, le cessioni che avvengano con mutamento della proprietà effettiva (e quindi con mutamento del fiduciante) pur rimanendo ferma la intestazione fiduciaria alla società fiduciaria" [n.d.r.: nel senso indicato si veda anche la circolare 11 aprile 1991, n. 14/E (in Il fisco n. 15/1991, pag. 2733)].

La scrivente ritiene, quindi, che, a motivo di quanto sopra rappresentato (l'intestazione di beni a società fiduciaria non comporta il trasferimento della proprietà degli stessi), con il "trasferimento", a codesta società verranno trasferiti solo i poteri di amministrazione e gestione dell'immobile.

Ne consegue che, in tal modo, si andrà a concludere un'operazione riconducibile al mandato senza rappresentanza, risultante da modello di contratto allegato, a tempo indeterminato, revocabile, con obbligo di rendiconto, nonché oneroso, essendo previsto un determinato corrispettivo annuo.

Il mandato è contratto soggetto a registrazione in termine fisso e alla relativa imposta nella misura del 3 per cento, ai sensi dell'art. 9 della Tariffa, Parte prima, del D. P. R. n. 131/1986, da applicarsi, nel caso di specie, giusta il disposto dell'art. 36 dello stesso decreto.

Invece, l'"intestazione" dell'immobile così come il suo "ritrasferimento" costituiscono cessione di beni senza alcun corrispettivo, che non comportano trasferimento di diritti reali.

Con dette cessioni, infatti, 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.

Per il Direttore regionale
Dott. Massimo Orsi
Il Direttore Regionale reggente
Dott. Vincenzo Palitta