



Lunedì 23/09/2013

Conferimenti immobiliari, profili impositivi e determinazione della base imponibile

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Nuovi chiarimenti sulla disciplina fiscale dei conferimenti immobiliari con particolare attenzione alle imposte di registro, ipotecarie e catastali che gravano sulla transazione.

Il conferimento immobiliare è uno degli strumenti a disposizione dei soci per incrementare la propria partecipazione nel capitale sociale. In un periodo di forte mancanza di liquidità risulta di primaria importanza definire i contorni fiscali di questa operazione, nello specifico in riferimento alle imposte di registro, ipotecarie e catastali che gravano sulla transazione.

La Direttiva CEE n. 69/335 ha stabilito che nel caso di incremento del capitale attraverso conferimenti, siano essi di natura mobiliare o immobiliare, non è dovuta alcuna imposta di registro proporzionale.

Il dettame legislativo comunitario deve però essere letto alla luce della sentenza 11 dicembre 1997, in c. 42/96 della Corte di Giustizia CE. L'organo giuridico europeo ha infatti sancito che le imposte di registro, ipotecarie e catastali possano essere riscosse dagli Stati membri, quando siano applicate in misura non superiore a quella prevista per le altre operazioni simili.

A questo proposito, il D.P.R. n. 131 del 1986, all'art. 4, lett. a) dispone la quota fissa o percentuale di imposta di registro applicabile in caso di costituzione e aumento del capitale o patrimonio, a seconda delle modalità previste dalla singola transazione. Nello specifico:

- le stesse aliquote di cui all'art. 1, D.P.R. n. 131 del 1986 in caso di conferimento generico di proprietà o diritto reale di godimento su beni immobili;

- il 4% con conferimento di proprietà o diritto reale di godimento su fabbricati destinati specificamente all'esercizio di attività commerciali e non suscettibili di altra destinazione senza radicale trasformazione nonché su aree destinate ad essere utilizzate per la costruzione dei suddetti fabbricati o come loro pertinenze, sempreché i fabbricati siano ultimati entro cinque anni dal conferimento e presentino le indicate caratteristiche;

- 168 euro con conferimento di proprietà o diritto reale di godimento su aziende o su complessi aziendali relativi a singoli rami dell'impresa, di denaro, di beni mobili, esclusi quelli di cui all'articolo 11-bis della tabella 11, e di diritti diversi da quelli indicati nei numeri precedenti o per aumento di capitale dovuto a conversione di obbligazioni in azioni o passaggio a capitale di riserve diverse da quelle costituite con sopraprezzi o con versamenti dei soci in conto capitale o a fondo perduto e da quelle iscritte in bilancio a norma di leggi di rivalutazione moneta.

La Sentenza della Corte di Cassazione n. 20308 del 4 settembre scorso ha poi fornito interessanti chiarimenti circa la definizione della base imponibile riferita all'operazione di conferimento immobiliare effettuata dai soci. Gli Ermellini hanno infatti stabilito che "la determinazione della base imponibile per l'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali non risente di passività ad esso inerenti (quali i mutui garantiti da ipoteca iscritta sugli immobili stessi) accollate alla società conferitaria".

Non è possibile dunque per il proprietario dell'immobile detrarre dal valore originario eventuali passività gravanti sul bene, in quanto la determinazione della base imponibile tiene conto solo del valore intrinseco della disponibilità trasferita.