



MINISTERO
DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO PER LE POLITICHE FISCALI

UFFICIO FEDERALISMO FISCALE
AREA I REPARTO V

ROMA, 7 aprile 2005

Prot. 25234/2004/DPF/UFF

Alla XY

OGGETTO: Imposta comunale sugli immobili (ICI) – Immobili trasferiti alla Società per la cartolarizzazione dei beni immobili pubblici (S.C.I.P. S.r.l.) ed ai fondi comuni di investimento immobiliare – Quesito.

Con la nota in riferimento si chiede di conoscere quale sia il trattamento ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) degli immobili che vengono trasferiti a codesta Società, costituita a norma dell'art. 2 del d.l. 25 settembre 2001, n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, nell'ambito della dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato e di altri enti pubblici.

Al riguardo, occorre innanzitutto precisare che il citato art. 2 del d.l. n. 351 del 2001 prevede espressamente al comma 6 che *“Soggetti passivi dell'imposta comunale sugli immobili sono i gestori individuati ai sensi del comma 1, lettera d), dell'articolo 3 per tutta la durata della gestione, nei limiti in cui l'imposta era dovuta prima del trasferimento di cui al comma 1 dell'articolo 3”*.

Dal tenore della norma è dato dunque argomentare che la Società per la cartolarizzazione dei beni immobili pubblici deve essere considerata come soggetto passivo dell'ICI, dal momento in cui, a seguito dell'attivazione della procedura in esame, viene immessa nel possesso dei beni immobili oggetto del trasferimento e provvede quindi a curarne la gestione.

Per quanto riguarda la determinazione del debito tributario occorre tener conto della lettera della legge che ne circoscrive l'ambito entro margini ben definiti, stabilendo

che l'ICI deve essere assolta *“nei limiti in cui l'imposta era dovuta prima del trasferimento di cui al comma 1 dell'articolo 3”*.

Dalle considerazioni esposte consegue che se antecedentemente al trasferimento gli immobili in questione godevano dell'esenzione dall'ICI in forza dell'art. 7, comma 1, lettera a), del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, in quanto posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, o dai comuni, e destinati esclusivamente ai compiti istituzionali, gli stessi possono continuare ad usufruire di detta agevolazione per tutta la durata della gestione della società di cartolarizzazione, sempre che nel frattempo vengano rispettate tutte le condizioni poste dalla disposizione innanzi citata per il riconoscimento del beneficio fiscale.

Occorre inoltre aggiungere che l'art. 4 del citato d.l. n. 351 del 2001 prevede la costituzione di uno o più fondi comuni di investimento immobiliare, nei quali vengono conferiti o trasferiti beni immobili ad uso diverso da quello residenziale, di proprietà dello Stato, dell'Amministrazione autonoma dei Monopoli di Stato e di altri enti pubblici non territoriali.

Relativamente al regime tributario di detti fondi, si deve rilevare che il comma 2 dell'art. 4 del d.l. n. 351 del 2001, opera un rinvio alle disposizioni contenute negli articoli da 1 a 3 del provvedimento appena richiamato, stabilendone l'automatica applicazione, ove non sussistano situazioni di incompatibilità.

Nel caso di specie, tenuto anche conto della circostanza che i fondi di investimento immobiliare sono stati istituiti per assolvere alla stessa funzione che ha determinato la costituzione della Società per la cartolarizzazione dei beni immobili pubblici, non sembra che sussista alcun ostacolo ad estendere l'applicazione della disposizione prevista per l'ICI nel comma 6 dell'art. 2 del d.l. n. 351 del 2001.

Ne consegue che il soggetto passivo ai fini ICI deve essere individuato nella società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare e gli immobili trasferiti potranno godere dello stesso trattamento tributario a cui erano assoggettati prima del trasferimento effettuato ai sensi dell'art. 3, comma 1, del citato d.l. n. 351 del 2001. Naturalmente, anche in questo caso, potrà essere mantenuta l'eventuale esenzione dall'ICI solo ove gli immobili oggetto dell'esenzione permangano nell'uso pubblico ovvero nella destinazione urbanistica finalizzata all'erogazione dei servizi pubblici.

IL CAPO DEL DIPARTIMENTO
Paolo CIOCCA

