

Civile Ord. Sez. 5 Num. 22562 Anno 2026
Presidente: SOCCI ANGELO MATTEO
Relatore: SPAVENTI LAVINIA
Data pubblicazione: 01/07/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. **9539/2024** R.G. proposto da:

Colony Capital SAS società di gestione del risparmio (C.F. e P.IVA n. 14358821008, "Colony"), in persona del legale rappresentante pro tempore;

Dea Capital Real Estate Sgr S.p.a. in persona del legale rappresentante pro tempore,

rappresentati e difesi dagli avvocati Cristiano Garbarini unitamente agli avvocati Marco Di Siena, Massimo Guido Antonini

-ricorrente-

contro

Agenzia Delle Entrate, 06363391001, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Avvocatura Generale Dello Stato

controricorrente

avverso la sentenza della Corte Di Giustizia Tributaria II Grado di Lazio n. 5105/2022 depositata il 15/11/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 12/06/2026 dal Consigliere Lavinia Spaventi.

FATTI DI CAUSA

1. In data 28 novembre 2014, la società di gestione del risparmio DeA Capital, allora denominata IDeA FIMIT SGR S.p.A., per conto e nell'interesse del costituendo fondo d'investimento alternativo immobiliare denominato "Armonia", stipulava con talune banche appartenenti al Gruppo Intesa Sanpaolo (tra cui, Intesa Sanpaolo S.p.A. e le preesistenti Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A., Cassa di Risparmio in Bologna S.p.A., Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna S.p.A., Cassa di risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A., Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A.) un atto di apporto di beni immobili (abitativi e strumentali) a fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso. In particolare, mediante l'Atto di apporti era prevista la creazione del *Fondo Armonia* e la sottoscrizione delle relative quote da parte dei singoli quotisti. In sede di registrazione, assoggettavano l'atto all'imposta di registro in misura fissa di Euro 200,00 ai sensi del combinato disposto dell'art. 7, Tabella, D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 ("D.P.R. n. 131/1986"), e dell'art. 11, Tariffa Parte I, D.P.R. n. 131/1986.

2. Poiché alcuni immobili di proprietà della Cassa di Risparmio di Forlì e della Romagna S.p.A. e della Cassa di risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. risultavano soggetti a tutele vincolistiche, l'efficacia del relativo apporto veniva *sospensivamente condizionato* al mancato esercizio del

diritto di prelazione da parte delle autorità competenti. Per tale ragione, in data 5 marzo 2015, le parti, tra le quali il Fondo, DeA Capital (allora denominata IDeA FIMIT SGR S.p.A.), stante l'avveramento della condizione sospensiva, stipulavano atto notarile ricognitivo di avveramento di condizioni sospensive registrato il 1° aprile 2015.

3. In data 5 dicembre 2017, l'Agenzia delle entrate - Direzione Provinciale III di Roma (l'Ufficio) notificava alla Società l'avviso di liquidazione n. 14/1T/027475/000/P007, con cui riteneva di assoggettare l'apporto di immobili abitativi all'imposta di registro in misura proporzionale del 9%, ai sensi dell'art. 1, Tariffa Parte I, D.P.R. n. 131/1986, con richiesta di pagamento di Euro 600.854,13 a titolo di imposta di registro in misura proporzionale del 9% (calcolata sulla base imponibile di Euro 10.014.235,58 (pari a Euro 901.281,195) a cui venivano sottratte le imposte ipotecaria e catastale in misura del 3% (corrispondenti a Euro 300.427,065); Euro 36.138,03 a titolo di imposta di registro in misura proporzionale del 9% sul trasferimento degli immobili residenziali a seguito dell'avveramento di condizioni sospensive attestato dall'Atto ricognitivo(sulla base imponibile di Euro 602.300,50); Euro 109.801,00 a titolo di sanzione per tardiva registrazione dell'Atto ricognitivo ex art. 69 D.P.R. 131/1986, irrogata con aliquota del 30% poiché la registrazione è stata eseguita oltre il termine di 20 giorni, ma con un ritardo non superiore a 30 dalla stipula di tale atto.

4. Avverso l'avviso di liquidazione la Società proponeva ricorso, rigettato dalla CGT di I grado.

5. La Società Dea Capital e la subentrante Colony SAS presentavano appello, respinto dalla CGT di II grado del Lazio, sez. 13, con la sentenza n. 5105/2022, resa il 10 novembre 2022 e depositata il 15 novembre 2022.

6. Avverso la sentenza di II grado la Capital SAS ha proposto ricorso in cassazione, affidato ad un motivo.

7. L'Ufficio ha resistito con controricorso.

8. Il Procuratore Generale dott. Giovanni Battista Nardecchia ha depositato memoria chiedendo l'accoglimento del ricorso.

9. La contribuente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il l'unico motivo di ricorso è dedotta l'illegittimità della sentenza, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 7, Tabella, D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, in combinato disposto con l'art. 9 del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, nonché degli artt. 1 e 11, Tariffa Parte I, D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e dell'art. 10 del D.Lgs 14 marzo 2011, n. 23. La contribuente lamenta l'erroneità della lettura della norma in base alla quale sarebbe legittimo applicare agli atti di apporto di immobili abitativi ad un fondo d'investimento immobiliare l'imposta di registro nella misura proporzionale del 9% prevista, dall'art. 1, Tariffa Parte I, D.P.R. n. 131/1986, per gli atti traslativi di beni immobili a titolo oneroso. Il ricorrente contesta l'interpretazione per la quale tali atti configurerebbero un "trasferimento a titolo oneroso di beni immobili", nei cui confronti sarebbe stata abrogato il regime di favore di assoggettabilità ad imposta di registro in misura fissa di Euro 200,00 ai sensi dall'art. 7, Tabella, D.P.R. 131/1986, applicabile ai fondi immobiliari per effetto dell'art. 9 del D.L. n. 351/2001. L'errore interpretativo dedotto attiene quindi al fatto che il giudice di appello avrebbe assunto che la disciplina posta dall'art. 7 della Tabella al D.P.R. n. 131/1986, per come richiamato dall'art. 9 D.L. n. 351 del 2001, avrebbe natura agevolativa-derogatoria e, dunque, sarebbe stata abrogata per effetto dell'art. 10, comma 4, del D.Lgs. n. 23/2011. Sarebbe, invece, evidente che la disciplina in esame esula dal campo applicativo di quest'ultima disposizione - che ha soppresso, salvo talune specifiche eccezioni, tutte le agevolazioni e le esenzioni in materia di imposta di registro per tutti gli atti a titolo oneroso, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari (di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 1 della Tariffa), prevedendone,

per l'effetto, l'assoggettamento ad imposizione proporzionale – rappresentando, invece, l'art. 9 D.L. n. 351 del 2001, la disciplina *ordinaria* (e non derogatoria) ai fini dell'imposta di registro degli atti di apporto in fondi immobiliari. Neppure potrebbe sostenersi, come erroneamente fa la sentenza impugnata, che, ai fini dell'imposta di registro, gli atti di apporto ad un fondo immobiliare sarebbero atti di trasferimento di diritti reali immobiliari previsti dall'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986. Com'è noto, infatti, la sottoscrizione di quote di un fondo immobiliare mediante apporto di immobili è volta a creare il vincolo di partecipazione tra il quotista (apportante) e il fondo comune di investimento, nonché ad affidare gli immobili in gestione a un soggetto terzo, ossia la società di gestione del risparmio, che li dovrà gestire nell'interesse degli apportanti-investitori.

3.1 Il motivo è fondato.

3.2 La sentenza impugnata ha motivato, circa la natura giuridica della disposizione contenuta nell'art. 7 del D.P.R. n. 131 del 1986 (norma che esclude l'obbligo di registrazione degli apporti di immobili a fondi di investimento), che «la predetta disposizione ha natura di agevolazione fiscale, e, in quanto tale, è stata abrogata dal successivo art. 10, comma 4, del D.Lgs. n. 23 del 2011. Nella specie si tratta, a tutti gli effetti, di un trasferimento a titolo oneroso di beni immobili e la norma invocata dall'appellante riguardava una deroga rispetto al trattamento fiscale previsto in via ordinaria per la predetta fattispecie. Il successivo art. 10, comma 4, del D.Lgs. n. 23 del 2011 contiene una disposizione abrogativa ampia e generalizzata, tale da comprendere tutte le agevolazioni fiscali riconducibili nell'ambito applicativo dell'art. 1 della tariffa, e, proprio per le suddette caratteristiche di ampiezza e generalità, applicabile anche a fattispecie disciplinate da leggi speciali. Tanto è vero che con la successiva normativa introdotta dall'art. 20, comma 4 ter, del D.L. n. 133 del 2014, è stata confermata espressamente l'applicabilità di alcune agevolazioni ma,

tra le fattispecie "salvate" non rientra quella prevista per i fondi di investimento immobiliare».

3.3. Sulla questione oggetto del presente ricorso questa Corte ha già avuto modo di affermare la natura di disciplina ordinaria ed organica della fattispecie recata dall'art. 9 cit. d.l. n. 351 del 2001, negando la natura di agevolazione esonerativa di un regime generale («In tema di imposta di registro, l'atto di dotazione di immobile in favore di un fondo comune di investimento - in quanto apporto meramente strumentale in regime di segregazione patrimoniale finalizzata ad uno scopo vincolato ed eterodeterminato - non realizza un effettivo trasferimento di ricchezza e, pertanto, non è assimilabile agli atti di trasferimento di diritti reali immobiliari, previsti dall'art. 1 della prima parte della Tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 e tassati in misura proporzionale». Cass. n. 3218/2024).

3.4 In particolare, prendendo le mosse dalla ricostruzione del quadro normativo, (art. 9 del d.l. n. 351/2001, art. 7 d.P.R. 131 del 1986, art. 10 d.lgs. n. 23/2011) è stata affermata la natura non agevolativa dell'art. 9 cit. d.l. n. 351 del 2001, in virtù innanzitutto della sua collocazione sistematica, nel quadro di una fonte che, facendosi carico di regolamentare ogni aspetto fiscalmente rilevante correlato all'istituzione, alla dotazione, alla sottoscrizione e rimborso delle quote dei fondi comuni di investimento immobiliare - senza limitarsi alle sole imposte d'atto, ma considerando anche imposte sui redditi, iva e proventi dei partecipanti - assurge a vero e proprio statuto fiscale complessivo dei fondi comuni immobiliari, assumendo la veste di una disciplina impositiva tendenzialmente globale, sistematica e storicamente radicata, come del resto esplicitamente affermato dal legislatore. Ne discende che deve essere escluso che questo regime possa essere stato inciso, con esclusivo riguardo all'imposta di registro, dall'intervento abrogativo delle agevolazioni cui all'art. 10, comma 4, d.lgs. n. 23 del 2011, dovendosi questa previsione necessariamente riferire alle

agevolazioni in senso stretto e tipico, non anche a quelle discipline sintomaticamente rivolte ad apprestare un regime strutturale ed ordinario (seppure più favorevole rispetto ad altri), la cui differenziazione trova legittimazione, anche ex art. 53 Cost., nelle caratteristiche originali ed intrinseche dell'istituto, come discrezionalmente (ma non arbitrariamente) valutate dal legislatore.

Inoltre, l'apporto "diretto" - ossia il conferimento di immobili e diritti reali immobiliari da parte dei soggetti interessati a divenire partecipanti delle società di investimento immobiliare (così da acquisire in contropartita non un prezzo-corrispettivo come avverrebbe in un ordinario atto traslativo, ma un numero di quote di partecipazione sottoscrizione proporzionale al valore dell'immobile apportato, che rivestono esse stesse la natura di strumenti finanziari) contribuisce a costituire un patrimonio separato e vincolato. Infatti, la società non può disporre a proprio piacimento degli immobili, essendo il patrimonio in cui questi confluiscono, non solo separato ma anche - e correlativamente - destinato o vincolato, poiché essa è tenuta ad agire nell'esclusivo perseguimento dell'interesse dei partecipanti al fondo, assumendo, verso costoro, gli obblighi e le responsabilità sostanziali non del proprietario ma del mandatario esercente un servizio finanziario autorizzato. Ciò determina l'accostamento della fattispecie all'ambito societario che non a quello traslativo (Cass. 3118/2024; Cass. 15319/2015).

3.5. Ne consegue, in definitiva, l'inapplicabilità al caso in esame del precetto recato dall'art. 10, comma 4, del d.lgs. n. 23 del 2011, per la duplice e concorrente ragione che la disciplina prevista, per gli atti di dotazione dei fondi comuni di investimento immobiliare, dall'art. 7 della Tabella allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, per come richiamata dall'art. 9 d.l. n. 351 del 2001, non ha carattere di agevolazione, ma di disciplina ordinaria; e che gli apporti al fondo su sottoscrizione di quote non possono essere assimilati agli atti di trasferimento di diritti reali immobiliari previsti dall'art. 1 della Tariffa - parte prima - allegata al d.P.R. n. 131 del 1986.

4. In conclusione, il ricorso va accolto e, cassata la sentenza, non essendo necessari accertamenti in fatto, segue la decisione nel merito, con accoglimento del ricorso originario della parte contribuente.

5. Le spese dell'intero giudizio possono essere compensate tra le parti in ragione del consolidamento della giurisprudenza sulla questione controversa.

P.Q.M.

La Corte accoglie ricorso, cassa la sentenza impugnata e decide nel merito con l'accoglimento del ricorso originario della parte contribuente; compensa le spese dell'intero giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 12/06/2026.

Il Presidente

ANGELO MATTEO SOCCI