

Risposta n. 192/2026

OGGETTO: Rimborso a favore di SICAF del credito IVA derivante dai costi di opere di demolizione, di bonifica e di urbanizzazione realizzate su beni immobili propri e di terzi. Articoli 30, secondo comma, lettera c), e 38-bis, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633. Articolo 8 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

Alfa SGR S.p.A. (di seguito "Alfa", "la Società" o "il Contribuente") è una società di gestione del risparmio che gestisce, tra le altre, la società di investimento a capitale fisso denominata Beta - Società di Investimento per Azioni a Capitale Fisso Multicomparto in Gestione Esterna (di seguito "la SICAF"). La Società evidenzia, con la documentazione integrativa inviata in data (...), che *"la SICAF deve intendersi, a tutti gli effetti, quale il contribuente interpellante, nonché quale soggetto nei cui confronti la risposta all'Istanza di Interpello è destinata a produrre i relativi effetti"*.

La SICAF - organismo di investimento collettivo del risparmio (OICR) chiuso, costituito in forma di società per azioni a capitale fisso multicomparto - si compone di tre comparti: il Comparto X, il Comparto Y e il Comparto Z. Ai sensi dell'articolo 9 della Direttiva 2006/112/CE del 28 novembre 2006 e dell'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 (di seguito "decreto IVA"), la SICAF si qualifica come soggetto passivo IVA autonomo e, dunque, come soggetto distinto da Alfa. La Società evidenzia che la SICAF ha optato per la separazione delle attività ai fini IVA tra la SICAF stessa e i tre comparti e ciò conformemente all'articolo 36, comma 3, del decreto IVA e alle indicazioni di prassi già fornite dalla scrivente con la risposta a istanza di interpello n. 74/E del 24 febbraio 2020. Conseguentemente, l'IVA è determinata dalla SICAF in modo autonomo per ciascun comparto, attraverso contabilità separate ai fini IVA. La SICAF procede, infine, a presentare un'unica dichiarazione annuale IVA, in qualità di unitario soggetto passivo d'imposta, compilando tanti moduli quante sono le contabilità separate istituite (nel caso di specie, quattro).

La Società evidenzia che il Comparto X e il Comparto Y sono proprietari di talune aree facenti parte del compendio immobiliare noto come "(...)" (di seguito "Area"). Ciascuno dei due comparti in questione è proprietario di tre unità immobiliari facenti parte dell'Area (d'ora in avanti "Aree Beta - Comparto X" e "Aree Beta - Comparto Y"). Il Contribuente sottolinea, poi, che l'Area si compone di ulteriori aree definite dal piano attuativo adottato dalla Giunta Comunale del Comune con delibera n. (...) del (...) e approvata con delibera n. (...) del (...) (di seguito "Piano Attuativo").

Dette ulteriori aree sono di proprietà di Gamma SGR S.p.A., gestore del fondo chiuso di investimento immobiliare alternativo riservato denominato "(...)", dei Comparti

A e B di Delta - Società di Investimento per Azioni a Capitale Fisso Multicomparto in Gestione Esterna S.p.A. (di seguito "Soggetti Terzi") e del Comune.

Nel dettaglio, Alfa segnala che il Comparto Y della SICAF, in data (...), ha ceduto ai Soggetti Terzi alcune aree di categoria F/2 e, in data (...), ha ceduto al Comune altre aree in esecuzione del Piano Attuativo per la realizzazione delle opere necessarie per l'urbanizzazione delle aree private.

La SICAF intende valorizzare l'Area mediante un intervento di nuova costruzione di un complesso immobiliare (di seguito "lo Sviluppo"). Ai fini di un coordinamento efficace tra i diversi soggetti coinvolti e dell'equa ripartizione dei costi e delle responsabilità, il Comparto X e il Comparto Y hanno costituito, in data (...), un consorzio senza scopo di lucro denominato "(...)" (di seguito "il Consorzio"). Ai sensi dell'articolo (...) dello Statuto del Consorzio, a fronte delle aree che il Comparto Y ha ceduto ai Soggetti Terzi, questi ultimi, a far data dal (...), hanno aderito, in qualità di consorziati, al Consorzio (di seguito, tutti i soggetti aderenti al Consorzio saranno definiti "Conсорziati").

Come riferito dalla Società, tutte le aree cedute dal Comparto Y ai Soggetti Terzi e al Comune sono "*detenute*", attualmente, dal Consorzio.

Lo Statuto del Consorzio prevede che il rapporto associativo tra il Consorzio e i Consorziati sia configurato, a tutti gli effetti, come "mandato senza rappresentanza" ai sensi dell'articolo 1705 c.c., in forza del quale il Consorzio, in qualità di mandatario, opera verso i terzi in nome proprio ma per conto dei Consorziati (*i.e.*, i mandanti), i quali sostengono l'effettivo onere economico delle operazioni poste in essere nell'ambito dell'attività consortile. Lo Statuto evidenzia poi che il Consorzio si impegna a mantenere

una contabilità separata, analitica e documentata delle operazioni effettuate e delle spese sostenute per conto dei Consorziati, garantendo la tracciabilità e la corretta imputazione delle stesse nel rispetto della normativa fiscale e contabile vigente.

Il Consorzio, secondo quanto previsto dallo Statuto, realizzerà in relazione all'Area le seguenti opere: (i) opere di demolizione degli edifici esistenti non oggetto di vincolo ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, approvato con il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (di seguito "le Opere di Demolizione"); (ii) opere di bonifica previste nel documento "(...)" redatto da (...), come modificato e integrato a seguito delle richieste degli Enti Competenti, e approvato in data (...) con provvedimento autorizzativo n. (...) del Comune, Protocollo n. (...), ivi inclusa la bonifica bellica (di seguito "le Opere di Bonifica"); (iii) opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla convenzione urbanistica attuativa del Piano Attuativo sottoscritta con il Comune (di seguito "le Opere di Urbanizzazione" e "la Convenzione urbanistica"; le Opere di Demolizione, le Opere di Bonifica e le Opere di Urbanizzazione di seguito, collettivamente, "le Opere"). La Convenzione urbanistica ricomprende tra le aree oggetto del Piano Attuativo - sulle quali il Consorzio svolgerà le Opere - le Aree che il Comparto Y ha ceduto al Comune (di seguito "Aree Comune Cedute") e le aree già di proprietà del Comune (di seguito "Aree Comune"). È in corso, inoltre, la fase di subentro del Consorzio nelle obbligazioni della Convenzione urbanistica assunte dal Comparto X e Y della SICAF. La Società evidenzia altresì che, come previsto dall'articolo (...) della Convenzione urbanistica, le Aree Comune Cedute e le Aree Comune *"sono messe gratuitamente a disposizione di (Alfa) SGR quale gestore esterno e, quindi, società procuratrice di Sicaf per il Comparto (Y), da parte del Comune stesso [...]"* per

l'"esecuzione delle opere assunte a carico del Soggetto Attuatore e per le connesse esigenze di cantiere fino al momento della loro completa esecuzione e del collaudo".

Per la realizzazione delle Opere, il Consorzio, in nome proprio e per conto dei Consorziati:

i) ha sottoscritto un contratto di appalto per le opere di demolizione e bonifica con il soggetto appaltatore (...) (di seguito "Appaltatore 1");

ii) intende conferire le attività di *project & construction management* a un soggetto specializzato e dotato di comprovata esperienza nel settore (di seguito "il PM");

iii) affiderà, con il supporto del PM, a una società appaltatrice (di seguito "Appaltatore 2" e, congiuntamente all'Appaltatore 1, gli "Appaltatori") l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra.

Gli Appaltatori emetteranno nei confronti del Consorzio - in quanto soggetto committente - fatture con IVA ad aliquota al 10 per cento o al 22 per cento (in via ordinaria o in *reverse charge*) sulla base dei servizi effettivamente resi. Successivamente, il Consorzio addebiterà i costi delle Opere così sostenuti ai Consorziati *pro quota*.

A fronte dell'addebito delle somme relative ai costi sostenuti per le Opere, il Consorzio emetterà verso i Consorziati fatture con IVA in applicazione dell'articolo 3, terzo comma, ultimo periodo, del decreto IVA (di seguito "i Costi riaddebitati") applicando il medesimo regime IVA degli acquisti effettuati dal Consorzio per lo svolgimento delle Opere. L'IVA assolta in fattura in relazione ai Costi riaddebitati dal Consorzio alla SICAF, in qualità di consorziato, comporterà il generarsi di un credito IVA in capo alla stessa.

Tanto premesso, la Società chiede se la SICAF possa accedere al rimborso del credito IVA relativo ai Costi riaddebitati dal Consorzio. In particolare, la Società chiede di confermare che:

1) la SICAF possa legittimamente chiedere a rimborso il credito IVA relativo ai Costi riaddebitati, ricorrendo i presupposti di cui agli articoli 30, secondo comma, lettera *c*) e 38-*bis*, comma 2, del decreto IVA;

2) in relazione a detta procedura di rimborso siano applicabili le previsioni di cui all'ultimo periodo dell'articolo 8 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, incluso l'esonero dalla presentazione delle garanzie previste dalla legge.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La Società preliminarmente osserva che il regime IVA applicabile al riaddebito dei costi coincide con quello applicabile ai servizi resi dagli Appaltatori al Consorzio, in forza di quanto previsto dall'articolo 3, terzo comma, ultimo periodo, del decreto IVA.

La Società richiama poi l'ultimo periodo dell'articolo 8 del d.l. n. 351 del 2001, il quale prevede una disciplina speciale in materia di rimborso dei crediti IVA maturati dai fondi immobiliari, disciplina che - per espressa previsione dell'articolo 9, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 44 - trova applicazione anche alle SICAF immobiliari. La Società ritiene applicabile la disciplina che consente di ottenere il rimborso annuale dell'IVA relativa all'acquisto di beni ammortizzabili ai sensi dell'articolo 30, secondo comma, lettera *c*) del decreto IVA, nonché il rimborso infrannuale ai sensi degli articoli 30, secondo comma, lettera *c*) e 38-*bis*, comma 2, del medesimo decreto, sostenendo che:

- le Opere di Demolizione e di Bonifica realizzate sulle Aree Beta - Comparto X e Aree Beta - Comparto Y possano essere qualificate come beni ammortizzabili facenti parte del patrimonio della SICAF;

- le Opere svolte sulle Aree Comune Cedute e Aree Comune (e dunque su aree di proprietà di un soggetto terzo) possano essere qualificate come spese relative all'"acquisto di beni ammortizzabili" ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30, secondo comma, lettera c), del decreto IVA, alla luce dei chiarimenti interpretativi resi dalla Corte di Cassazione, a Sezioni Unite, con la pronuncia n. 13162 del 14 maggio 2024 e delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle entrate nella risoluzione n. 20/E del 26 marzo 2025.

La Società ritiene inoltre che, in relazione alla procedura di rimborso, siano applicabili alla SICAF le previsioni di cui all'ultimo periodo dell'articolo 8 del D. L. n. 351 del 2021, compreso l'esonero dalla presentazione delle garanzie ordinariamente richieste.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La Società preliminarmente osserva che il regime IVA applicabile al riaddebito dei costi coincide con quello applicabile ai servizi resi dagli Appaltatori al Consorzio, in forza di quanto previsto dall'articolo 3, terzo comma, ultimo periodo, del decreto IVA.

In via preliminare, si osserva che il presente parere viene reso sulla base degli atti e delle informazioni fornite in sede d'istanza, nel presupposto della loro veridicità, completezza ed esaustività. I relativi effetti non si estendono, pertanto, a questioni diverse da quelle che hanno costituito oggetto di esplicita richiesta da parte della Società. Da ciò deriva che il parere reso non implica una valutazione della legittimità:

a) della separazione delle attività tra i vari comparti sopra descritti;
b) della costituzione del Consorzio avendo quali Consorziati i Comparti X e Y;
c) dei criteri di imputazione dei Costi riaddebitati ai diversi comparti della SICAF,
né della mancata imputazione di costi al Comparto Z, non coinvolto, secondo quanto rappresentato dalla Società, nell'operazione descritta.

Nella soluzione interpretativa di seguito proposta, pertanto, tutte le informazioni fornite dalla Società sono assunte acriticamente, restando in ogni caso impregiudicato, ai sensi dell'articolo 10-*bis* della legge 27 luglio 2000, n. 212, ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria volto a verificare se lo scenario delle operazioni descritte nell'istanza di interpello, per effetto anche di eventuali altri atti, fatti o negozi ad esso collegati e non rappresentati, possa integrare un disegno abusivo censurabile.

Al fine di rispondere ai quesiti posti, è necessario, preliminarmente, indagare la natura dei rapporti intercorrenti tra i Consorziati e il Consorzio costituito per l'esecuzione delle Opere presso l'Area. A tale proposito, si evidenzia che, dalla lettura dello Statuto del Consorzio si evince che il rapporto tra le parti debba qualificarsi alla stregua di un mandato senza rappresentanza ai sensi dell'articolo 1705 del codice civile. Ne è un indizio concreto il paragrafo (...) dello Statuto, nel quale si legge che *"per il conseguimento dello scopo, il Consorzio - in nome proprio, ma sempre per conto e nell'interesse dei consorziati - potrà [...] svolgere le attività di seguito indicate, con le modalità indicate nelle c.d. Regole Operative che saranno adottate dal consorzio con delibera del Consiglio Direttivo soggetta alle maggioranze di cui al paragrafo (...)".*

Coerentemente con la disciplina civilistica di detto schema contrattuale, è necessario che il mandatario agisca per conto del mandante e che le attività poste in

essere dal medesimo mandatario confluiscono nella sfera economico-patrimoniale del mandante.

Nel caso in esame, ricorrendo, nei termini anzidetti, lo schema del mandato senza rappresentanza, ai fini IVA si ritiene che il riaddebito, da parte del Consorzio nei confronti dei Consorziati, delle spese sostenute per la realizzazione delle Opere sia soggetto, in linea di principio, alla disciplina di cui all'articolo 3, terzo comma, ultimo periodo, del decreto IVA.

Per quanto poi concerne i Costi riaddebitati dal Consorzio, merita rilevare - ai fini che qui interessano - che, ai sensi dell'articolo 9 del d.lgs. n. 44 del 2014, si applicano, alle SICAF che investono in immobili, le previsioni di cui all'articolo 8 del d.l. n. 351 del 2001, riguardante la disciplina IVA dei fondi comuni d'investimento immobiliare, in base al quale la società di gestione *«è soggetto passivo ai fini dell'imposta sul valore aggiunto per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi relative alle operazioni dei fondi immobiliari da essa istituiti. L'imposta sul valore aggiunto è determinata e liquidata separatamente dall'imposta dovuta per l'attività della società (...) ed è applicata distintamente per ciascun fondo. Al versamento dell'imposta si procede cumulativamente per le somme complessivamente dovute dalla società e dai fondi. Gli acquisti di immobili effettuati dalla società di gestione e imputati ai singoli fondi, nonché le manutenzioni degli stessi, danno diritto alla detrazione dell'imposta ai sensi dell'articolo 19 del citato decreto. Ai fini dell'articolo 38-bis del medesimo decreto, gli immobili costituenti patrimonio del fondo e le spese di manutenzione sono considerati beni ammortizzabili ed ai rimborsi d'imposta si provvede entro e non oltre sei mesi, senza presentazione delle garanzie previste dal medesimo articolo».*

In relazione alla previsione di cui all'ultimo periodo della richiamata disposizione, si ritiene che nella nozione di "immobili costituenti patrimonio del fondo" rientrino non solo gli immobili acquistati direttamente dal Fondo ma anche quelli realizzati nell'ambito di interventi immobiliari promossi dal Fondo stesso. Sicché, alle condizioni previste da tale disposizione, si ritiene rimborsabile l'IVA afferente alle spese di acquisto o di costruzione, oltre che di manutenzione, relative agli immobili costituenti patrimonio del fondo, da qualificarsi alla stregua di "beni ammortizzabili".

Ciò premesso, con riferimento al caso in esame, le spese sostenute per la realizzazione delle Opere di Demolizione e Bonifica su aree **di proprietà** di ciascun comparto devono essere valutate non isolatamente, bensì in funzione dell'intervento immobiliare complessivamente programmato. In particolare, laddove dette spese siano propedeutiche e funzionali allo Sviluppo, le stesse assumono rilievo prospettico rispetto alla complessiva valorizzazione degli immobili **di proprietà** cui accedono.

In tale prospettiva, le predette Opere, eseguite sulle aree di proprietà dei Comparti X e Y della SICAF, possono essere ricondotte, ai sensi dell'articolo 8, comma 1, ultimo periodo, del d.l. n. 351 del 2001, tra le spese di costruzione relative agli immobili da realizzare, che costituiranno patrimonio della SICAF, da considerarsi alla stregua di beni ammortizzabili ai fini del rimborso infrannuale previsto dall'articolo 38-*bis* del decreto IVA. Conseguentemente - al ricorrere degli ulteriori presupposti previsti dalla legge, come disciplinati dagli articoli 30, terzo comma, lettera *c*) (*rectius*, secondo comma, lettera *c*), a seguito delle modifiche recate dal decreto del Presidente della Repubblica 14 ottobre 1999, n. 542), e 38-*bis* - l'IVA assolta sui Costi riaddebitati riferibili a tali interventi potrà formare oggetto di richiesta di rimborso del credito maturato in relazione

a periodi inferiori all'anno alle condizioni previste dall'articolo 8 sopra citato, compreso l'esonero dalla presentazione delle garanzie ordinariamente previste dal predetto articolo 38-*bis*.

Diversa, invece, è la valutazione relativa ai costi sostenuti per Opere che insistono su aree non appartenenti al patrimonio della SICAF, ma meramente "detenute" dalla stessa per l'esecuzione delle Opere, anche per il tramite del Consorzio, in forza della Convenzione urbanistica, e di proprietà del Comune o di soggetti terzi. Al riguardo, si è del parere che per tali interventi non possa trovare applicazione la disciplina generale di cui al combinato disposto degli articoli 30, secondo comma, lettera *c*), e 38-*bis* del decreto IVA; né, tantomeno, la disciplina speciale, prevista dall'articolo 8 del d.l. n. 351 del 2001 per gli immobili costituenti patrimonio della SICAF e per le spese sugli stessi sostenute.

Merita rilevare che sul tema della possibilità di ottenere il rimborso - ai sensi dell'articolo 30, secondo comma, lettera *c*), del decreto IVA - dell'eccedenza IVA detraibile per opere realizzate su beni di terzi di cui il soggetto passivo abbia la detenzione nell'ambito della propria attività di impresa, si è recentemente pronunciata la Corte di Cassazione - a Sezioni Unite - con la sentenza del 14 maggio 2024, n. 13162. Al riguardo, la Suprema Corte, ispirandosi ai principi espressi dalla giurisprudenza unionale, ha chiarito che "(...) *all'espressione «acquisto di beni ammortizzabili», utilizzata dal legislatore IVA interno (art. 30, terzo [rectius, secondo] comma, lett. c), dPR 633/1972), va attribuito il significato - lato - di disponibilità di tali beni in virtù di un titolo giuridico che ne garantisca il possesso ovvero la detenzione per un periodo di tempo apprezzabilmente lungo (...), ferma in ogni caso la necessaria "strumentalità"*

dei beni stessi all'esercizio dell'impresa (...)". Pertanto, "(...) l'applicazione della disposizione legislativa de qua(nder, deve essere) necessariamente estesa ai beni che, pur stricto sensu non ammortizzabili, sono comunque destinati all'esercizio dell'impresa per un periodo di tempo medio-lungo, appunto quali "investimenti" (beni strumentali)".

L'Agenzia delle entrate ha recepito i principi enunciati dalla Corte con la risoluzione n. 20/E del 26 marzo 2025, successivamente ribaditi dalla Corte di Cassazione con la sentenza del 16 aprile 2025, n. 10064 [in particolare, con riferimento al caso oggetto della causa dinanzi alla Suprema Corte in cui veniva in rilievo lo schema negoziale del comodato, la Corte ha ulteriormente chiarito che, in tal senso, *"l'esecuzione, da parte del comodatario, di opere di ristrutturazione e manutenzione sull'immobile detenuto in comodato, indipendentemente dalla loro autonoma funzionalità o asportabilità al termine del periodo contrattualmente stabilito, dà diritto alla detrazione dell'imposta o, in mancanza, all'alternativo diritto al rimborso, allorquando sussista un nesso di strumentalità con l'attività di impresa o professionale, anche se potenziale o in prospettiva, da questi svolta (Cass., Sez. V, 22 settembre 2022, n. 27813; Cass., Sez. VI-5, 11 gennaio 2021, n. 215)"]].*

Dai principi enunciati dalle citate sentenze emerge che l'esercente attività d'impresa o di lavoro autonomo ha diritto - al ricorrere di tutti gli altri requisiti richiesti dalla normativa - al rimborso dell'IVA per i lavori di miglioramento, trasformazione o ampliamento realizzati su beni di proprietà di terzi dei quali ha disponibilità in virtù di un titolo giuridico.

Tuttavia, tale requisito, da solo, non è sufficiente a consentire il diritto al rimborso. Deve, infatti, trattarsi di opere realizzate su beni di terzi necessariamente e in concreto strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa o di lavoro autonomo svolta.

In altri termini, per qualificare un bene come strumentale deve essere riscontrata l'effettiva connessione/strumentalità del bene stesso con l'espletamento della propria attività d'impresa o di lavoro autonomo, risultando pertanto imprescindibile valutare, oltre alla durevolezza della detenzione, l'effettiva destinazione di tale bene alla attività imponibile svolta a valle.

Con riferimento agli immobili rispetto ai quali la SICAF vanta (anche attraverso il Consorzio) un mero titolo di detenzione ("*concessione gratuita*", come si evince dall'articolo (...) della Convenzione urbanistica (...)), si ritiene che non possa essere oggetto di richiesta di rimborso l'IVA relativa all'esecuzione degli interventi effettuati al fine di realizzare immobili su aree non di proprietà, indicati nell'istanza, non potendo tali beni essere considerati strumentali all'esercizio dell'attività di impresa. Tali immobili sono, infatti, destinati a confluire nella disponibilità dei soggetti proprietari/concedenti per finalità eminentemente pubblicistiche.

**firma su delega del Direttore Centrale
atto di delega prot. R.I. 7107 del 13.05.2026**

**IL CAPO SETTORE
(firmato digitalmente)**