



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Studio

Le mediazioni di certificati associativi aventi ad oggetto il diritto di multiproprietà nel sistema dell'Iva

4 MARZO 2010

A cura della Commissione

"IVA ED ALTRE IMPOSTE INDIRETTE"





Presidente

Ernesto Gatto

Componenti

Guido Berardo

Emanuele Pistone

Danila Cotroneo

Andrea Quercetelli

Vincenzo Quaglia

Alberto Buscema

Giuseppe Mannella

Roberto Zappalà

Renato Berzano

Segreteria tecnica

Laura Pascarella

Mandato 2008-2012

Area di delega

Diritto Tributario e Rapporti con l'Amministrazione
Finanziaria

Consigliere Delegato
Consiglieri Co-Delegati

Roberto D'Imperio
Stefano Marchese e Paolo Moretti



Le mediazioni di certificati associativi aventi ad oggetto il diritto di multiproprietà nel sistema dell'Iva

Il diritto di multiproprietà è diventato oggetto di interesse degli operatori commerciali in seguito alla introduzione del Decreto Legislativo 9 novembre 1998, n. 427, che ha attuato la direttiva 94/47/CE ed ha disciplinato compiutamente il contratto di acquisizione di tale diritto.

Recentemente il citato decreto legislativo è stato abrogato ad opera del D.Lgs. 6 giugno 2005, n. 206, recante il "Codice del consumo".

Quest'ultima normativa appresta le tutele agli acquirenti di un diritto di godimento ripartito di beni immobili disciplinando i requisiti del contratto e il diritto di recesso.

Tuttavia queste forme di tutela sono state disposte solo per coloro che acquistano una multiproprietà avente ad oggetto un diritto reale.

Quando la multiproprietà viene acquisita tramite lo strumento della multiproprietà associativa (derivato della multiproprietà azionaria), non si applicano le tutele del Codice del consumo e non si può nemmeno utilizzare il termine multiproprietà, perlomeno nel documento informativo, nel contratto e nella pubblicità commerciale del venditore.

La multiproprietà azionaria si ha quando il complesso immobiliare è intestato ad una società per azioni le cui azioni attribuiscono ai proprietari il diritto di godimento, frazionato nel tempo, di un immobile a destinazione residenziale. Nei Paesi anglosassoni vi è un'ulteriore specie di multiproprietà, basata sul contratto associativo.



Lo schema utilizzato maggiormente per veicolare tale diritto vede la costituzione di un trust, all'interno del quale il trustee detiene la proprietà dell'immobile e i beneficiari ne possiedono, godono e utilizzano i singoli appartamenti per periodi prestabiliti.

E' usuale che i beneficiari si riuniscano in una associazione; agli associati viene rilasciato un certificato associativo attestante il periodo spettante a ciascuno e le modalità del suo godimento.

All'atto della costituzione dell'associazione i certificati sono detenuti dai soci fondatori della stessa, solitamente costituiti nella forma di società di capitali.

In Italia vi sono spesso soggetti di diritto italiano che agiscono quali intermediari per collocare presso soggetti privati i certificati associativi che attribuiscono il godimento su immobili situati fuori dal territorio italiano.

Lo scopo del presente lavoro è quello di disciplinare tale fattispecie ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

* * *

Come si accennava in precedenza, il diritto di godimento immobiliare è incorporato in una quota associativa, quale conseguenza del contratto associativo e dell'accordo tra l'associazione e il trustee.

All'uopo necessita, quindi, individuare la disposizione che disciplina la circolazione delle quote associative ai fini dell'Iva.

L'art. 10 comma 1 numero 4 del D.P.R. 633/72 considera esenti dall'imposta "le operazioni relative ad azioni, obbligazioni o altri titoli non rappresentativi di merci e a quote sociali".

Non vengono menzionate le quote associative.

Nelle versione normativa vigente fino alla data del 31 marzo 1979, l'art. 2, comma 3, lettera a) dell'Iva, si stabiliva quanto segue:



“Non sono considerate cessioni di beni le cessioni che hanno per oggetto ... azioni, obbligazioni e altri titoli non rappresentativi di merci; quote sociali o associative”.

Tali cessioni non erano considerate, quindi, rilevanti ai fini dell'imposta in esame; tuttavia quello che interessa è che le quote sociali e quelle associative erano trattate allo stesso modo.

Il testo venne modificato dal D.P.R. 29 gennaio 1979, n. 24 che rese rilevanti ai fini Iva tali operazioni spostandole nell'art. 10, comma 1, numero 4.

Tuttavia non sono state richiamate tutte le cessioni, poiché delle quote associative non si fa menzione.

Scorrendo il testo della Direttiva 2006/112/CE all'art. 135, intitolato “Esenzioni a favore di altre attività”, il comma 1 così dispone:

Gli Stati Membri esentano le operazioni seguenti:

...

f) le operazioni, compresa la negoziazione ma eccettuate la custodia e la gestione, relative ad azioni, quote parti di società o associazioni, obbligazioni e altri titoli, ad esclusione dei titoli rappresentativi di merci e dei diritti o titoli di cui all'articolo 15, paragrafo 2.

Considerato che la Direttiva equipara la disciplina delle quote di società e associazioni, rendendo esenti le operazioni che le abbiano ad oggetto, eccettuate la custodia e la gestione, ne consegue la sicura esenzione della cessione di quote associative.

A sua volta l'art. 10, comma 1, punto 9, del DPR 633/1972, esenta: “le prestazioni di mandato, mediazione e intermediazione relative alle operazioni di cui ai nn. da 1) a 7)...”.

Considerata la equiparazione tra le operazioni sulle quote di società e quelle delle associazioni, vi è anche il medesimo inquadramento impositivo; cioè nell'art. 10, comma 1, punto 4, rientrano anche le quote associative.



Di conseguenza il successivo punto 9 ha ad oggetto le prestazioni di mandato, mediazione e intermediazione relative alle operazioni aventi ad oggetto le quote associative.

Insomma, a parere di questa Commissione, nonostante la lacuna normativa, le operazioni aventi ad oggetto i certificati associativi devono essere inquadrare tra quelle esenti di cui all'art. 10, comma 1, punto 4 del decreto Iva, mentre invece quelle di mediazione dei medesimi rientrano nella fattispecie di esenzione disciplinata dall'art. 10, comma 1, punto 9.

Per completezza giova segnalare che la multiproprietà azionaria, da cui la multiproprietà associativa mutua lo schema, è stata oggetto di esame da parte della Corte di Appello di Roma, Sez. Istr. Pen., 12 maggio 1986, e dalla Cassazione penale, 31 gennaio 1987, chiamate a risolvere la questione della eventuale fatturazione della cessione di azioni.

I giudici della Corte d'appello hanno stabilito che il diritto di godimento del multiproprietario azionista non è assimilabile alla proprietà oppure ad altro diritto reale immobiliare.

La Suprema Corte di Cassazione ha stabilito che, nel caso della multiproprietà azionaria, la causa del godimento risiede nella stessa partecipazione sociale.

Queste conclusioni permettono di ripudiare il tentativo di incanalare l'operazione a monte, ai fini Iva, verso una prestazione di servizi valorizzando il principio della prevalenza della sostanza sulla forma.

Pur essendo un percorso astrattamente corretto, nel caso in questione il problema viene risolto valorizzando la causa del godimento, risiedendo essa nella stessa partecipazione sociale.

Insomma, anche per questa via viene confermata la conclusione raggiunta sopra.



Roma, 4 marzo 2010