Se un fondo immobiliare in liquidazione assegna fabbricati strumentali all'unico quotista, che è un ente pubblico territoriale, l'assegnazione è un trasferimento oneroso: si applicano la catastale ridotta alla metà e l'ipotecaria in misura fissa.

Un fondo comune di investimento immobiliare, interamente partecipato da una provincia, viene liquidato e assegna all'unico quotista fabbricati strumentali per natura. L'Agenzia equipara l'assegnazione a una cessione e la considera, anche ai fini delle imposte ipotecaria e catastale, un trasferimento a titolo oneroso di diritti reali su immobili. Ne derivano la catastale ridotta alla metà, prevista per i fondi immobiliari chiusi dall'art. 35, comma 10-ter, del d.l. n. 223 del 2006, e l'ipotecaria in misura fissa, prevista dall'art. 2 della Tariffa allegata al TUIC per gli atti a favore degli enti territoriali; l'imposta di registro è dovuta in misura fissa per l'alternatività con l'IVA. Nel corpus, una decisione di merito ha ritenuto non applicabile al caso la risposta n. 293/2021, perché riguarda solo le alienazioni a favore di regioni, province e comuni.

DOCUMENTO	Agenzia delle entrate · risposta a interpello 30 ottobre 2026, n. 195
TEMA	Assegnazione di immobili strumentali dal fondo immobiliare in liquidazione all'ente territoriale quotista · Imposta ipotecaria · Imposta catastale · Imposta di registro · IVA
NORME	Art. 35, comma 10-ter, d.l. n. 223/2006 · Art. 2 Tariffa allegata al d.lgs. n. 347/1990 · Art. 2, secondo comma, n. 6), d.P.R. n. 633/1972 · Art. 10, primo comma, n. 8-ter), d.P.R. n. 633/1972 · Art. 40 d.P.R. n. 131/1986

1. MASSIMA

> L'assegnazione di beni ai partecipanti nella fase di liquidazione di un fondo comune di investimento immobiliare è equiparata alla cessione. Anche ai fini delle imposte ipotecaria e catastale costituisce un atto che trasferisce a titolo oneroso diritti reali su immobili.
>
> Se il fondo in liquidazione assegna fabbricati strumentali per natura all'unico quotista e questo è un ente pubblico territoriale, si applicano due regimi distinti. L'imposta catastale è dovuta in misura proporzionale ridotta alla metà, cioè allo 0,5 per cento, in base all'art. 35, comma 10-ter, del d.l. n. 223 del 2006. L'imposta ipotecaria è dovuta nella misura fissa di 200 euro in base all'art. 2 della Tariffa allegata al TUIC. Poiché l'operazione rientra nel campo di applicazione dell'IVA ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8-ter), l'imposta di registro è dovuta in misura fissa per il principio di alternatività.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

La risposta interpreta le seguenti norme: l'art. 35, comma 10-ter, del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, che dimezza le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale per le volture e le trascrizioni relative alle cessioni di immobili strumentali di cui sono parte i fondi immobiliari chiusi; l'art. 2 della Tariffa allegata al d.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 (TUIC), che prevede la misura fissa per le trascrizioni di atti a titolo oneroso a favore di regioni, province e comuni; l'art. 2, secondo comma, n. 6), del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, sulle assegnazioni ai soci e ai partecipanti come cessioni di beni; l'art. 10, primo comma, n. 8-ter), dello stesso decreto, sul regime IVA dei fabbricati strumentali; l'art. 40 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), sull'alternatività tra IVA e imposta di registro.

3. IL QUESITO E IL CHIARIMENTO

L'istanza è stata presentata dalla società di gestione di un fondo comune di investimento immobiliare. Il fondo ha un solo quotista, una provincia, e il suo patrimonio comprende diversi fabbricati strumentali per natura e un'area edificabile. Il quotista ha manifestato l'intenzione di liquidare il fondo e di ricevere direttamente gli immobili, come consente il regolamento di gestione. L'istante ha qualificato l'assegnazione come un atto traslativo a titolo oneroso, cioè come adempimento del diritto del quotista alla restituzione del valore della quota. Da questa qualificazione ha tratto tre conseguenze: l'esenzione IVA per i fabbricati strumentali, l'imposta di registro in misura fissa e la domanda se spettassero, in alternativa, la riduzione alla metà delle imposte ipotecaria e catastale prevista dall'art. 35, comma 10-ter, oppure l'ipotecaria fissa dell'art. 2 della Tariffa. Nella soluzione proposta l'istante ha poi chiesto di applicarle insieme, la catastale allo 0,5 per cento e l'ipotecaria in misura fissa.

L'Agenzia ha anzitutto confermato la lettura sul piano dell'IVA. L'assegnazione rientra fra le cessioni di beni previste dall'art. 2, secondo comma, n. 6), del d.P.R. n. 633 del 1972. Per i fabbricati strumentali si applica il regime dell'art. 10, primo comma, n. 8-ter): l'operazione è imponibile se la effettuano le imprese che hanno costruito o ripristinato il fabbricato entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori; in tutti gli altri casi è esente, ma l'assegnante può optare per l'imponibilità. Ne segue l'imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art. 40 del TUR.

Per le imposte ipotecaria e catastale l'Agenzia ha qualificato l'assegnazione dei beni dal fondo ai quotisti come un atto che trasferisce a titolo oneroso diritti reali su immobili. Ha poi applicato a ciascuna imposta la norma pertinente. Per la catastale vale l'art. 35, comma 10-ter, perché parte dell'atto è il fondo immobiliare, ai sensi della norma richiamata, e l'aliquota ordinaria dell'1 per cento si dimezza. Per l'ipotecaria vale l'art. 2 della Tariffa, perché l'assegnatario è un ente pubblico territoriale e l'atto è a titolo oneroso, quindi l'imposta è dovuta nella misura fissa di 200 euro. Il parere riguarda soltanto l'assegnazione degli immobili strumentali per natura e presuppone che la liquidazione rispetti la disciplina civilistica e regolamentare di settore.

4. LA PRASSI PRECEDENTE

L'Agenzia richiama tre circolari a sostegno della qualificazione onerosa dell'assegnazione, ciascuna con un proprio contenuto. La circolare n. 2/E del 2012, al paragrafo 8.1 sugli atti di liquidazione dei fondi immobiliari chiusi, aveva già equiparato alle cessioni le assegnazioni di beni ai partecipanti nella fase di liquidazione, in base all'art. 2, secondo comma, n. 6), del decreto IVA. La circolare n. 47/E del 2003, al paragrafo 6, aveva affermato ai fini del registro e delle imposte ipotecaria e catastale la sostanziale equiparazione degli apporti ai fondi alle cessioni a titolo oneroso. La circolare n. 18/E del 2013, al paragrafo 6.34, aveva descritto in via generale l'assegnazione come l'operazione contraria al conferimento.

Sul piano delle imposte ipotecaria e catastale l'Agenzia richiama due risposte. La risposta n. 614 del 2020 riguardava l'assegnazione di fabbricati strumentali all'unico socio, un comune, nella liquidazione di una società: già lì l'ipotecaria era stata ritenuta dovuta in misura fissa ai sensi dell'art. 2 della Tariffa, mentre la catastale era stata indicata in misura proporzionale all'1 per cento; la differenza rispetto al caso in commento, in cui l'assegnante è un fondo, è un'osservazione della redazione. La risposta n. 293 del 2021 riguardava invece una compravendita fra un fondo e un ente territoriale e vi aveva riconosciuto la catastale allo 0,5 per cento e l'ipotecaria fissa. In quella risposta l'Agenzia aveva anche escluso che le modifiche apportate dall'art. 35, comma 10-bis, del d.l. n. 223 del 2006 e dall'art. 10 del d.lgs. n. 23 del 2011 avessero abrogato o limitato l'art. 2 della Tariffa.

Il confronto è una lettura della redazione: la risposta in commento combina i due precedenti. Dalla risposta n. 614/2020 riprende la riconduzione dell'assegnazione al titolo oneroso, rilevante per l'ipotecaria fissa a favore dell'ente territoriale. Dalla risposta n. 293/2021 riprende la riduzione della catastale legata alla presenza del fondo. Nel materiale non risultano documenti successivi che superino le risposte richiamate.

5. LA PRASSI IN GIUDIZIO

Sullo stesso profilo il corpus contiene una decisione di primo grado che ha preso in esame la risposta n. 293/2021 e l'ha distinta. Secondo il giudice, quella risposta riguarda soltanto le alienazioni a favore di regioni, province e comuni e non si applicava al caso; di conseguenza ha ritenuto applicabili l'ipotecaria al 3 per cento e la catastale all'1 per cento per il trasferimento di immobili strumentali, anche se soggetto a IVA. Secondo la lettura della redazione, la decisione non contrasta con la risposta in commento: conferma che l'ipotecaria fissa dipende dalla natura di ente territoriale del beneficiario, la stessa condizione su cui si fonda il parere. Un'altra decisione di primo grado ha affermato che l'alternatività con l'IVA prevista dall'art. 40 del TUR riguarda solo l'imposta di registro e non le imposte ipotecaria e catastale, che restano proporzionali per gli strumentali ceduti in regime IVA. Secondo la lettura della redazione, la decisione è coerente con la risposta, che applica l'art. 40 del TUR al solo registro e ricava la misura delle imposte ipotecaria e catastale da norme specifiche.

Le pronunce che si sono discostate dalle circolari n. 2/E del 2012 e n. 18/E del 2013 riguardano profili diversi da quello per cui le due circolari sono richiamate qui, cioè la qualificazione onerosa dell'assegnazione; su questo profilo non risultano decisioni.

Pubblicato il 2 novembre 2026 · Simmaco Riccio

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.