

**Circolare n. 11 del 29 ottobre 2010**

***“Manovra d’estate” 3: Novità in materia di fondi immobiliari***

**Premessa**

L’articolo 32 del D.L. n.78/2010 convertito dalla Legge 122/2010 ( la”Manovra d’Estate”), apporta significative modifiche alla disciplina civilistica dei fondi comuni e al regime fiscale dei fondi immobiliari.

Lo scopo della presente circolare è quello di descrivere le principali modifiche intervenute in attesa delle disposizioni di attuazione del Ministero dell’Economia e delle Finanze, previste dal comma 2 dell’art. 32 del D.L. n. 78/2010.

**Indice**

1. Le principali novità sui Fondi Immobiliari
2. Mancato adeguamento e liquidazione del fondo
3. Proventi distribuiti a soggetti non residenti

**1. Le principali novità sui Fondi Immobiliari**

L’art. 32 della Manovra d’Estate interviene radicalmente sul regime fiscale dei fondi immobiliari, continuando l’azione di contrasto ai fondi immobiliari "familiari", iniziata con le disposizioni del D.L. n. 112/2008, modificando la definizione giuridica di fondo comune di investimento, contenuta nel TUF<sup>1</sup>, al fine di specificarne meglio la funzione economica.

La nuova definizione di fondo di investimento circoscrive l’applicazione del regime fiscale agevolato, ai soli fondi che gestiscono in autonomia dai partecipanti risparmio diffuso, nonché a quelli diretti a realizzare l’interesse pubblico.

La norma è diretta a penalizzare le operazioni di quei soggetti che concentrano i propri immobili in un fondo per sfruttarne il favorevole regime di tassazione in luogo di quello, più oneroso, che si rende applicabile nel caso in cui gli immobili siano detenuti direttamente dai partecipanti.

Si prevede ora che:

- il patrimonio autonomo del fondo di investimento deve essere raccolto, mediante una o più emissioni di quote, tra una pluralità di investitori, con la finalità di investire secondo una predeterminata politica di investimento;
- la società di gestione del risparmio (SGR) nelle sue scelte di investimento deve essere autonoma dai singoli partecipanti.

---

<sup>1</sup>D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 art. 1, comma 1, lett. j

Il regime di responsabilità dei fondi comuni d'investimento è cambiato, prevedendo che, per le obbligazioni contratte dalla SGR per conto del fondo, risponde esclusivamente il patrimonio del fondo stesso.

Infine, una ulteriore modifica è stata apportata all'art 37 comma 2 del TUF, che prevede l'esclusione dalla vigilanza della Banca d'Italia dei fondi destinati ad investitori qualificati. I regolamenti di tali fondi dovranno pertanto essere redatti tenendo conto delle sole disposizioni del Testo Unico della Finanza.

A seguito della entrata in vigore della nuova disciplina civilistica sui fondi comuni, è stato stabilito che le SGR, che hanno istituito fondi comuni d'investimento immobiliare privi dei requisiti richiesti, adottino le conseguenti delibere di adeguamento entro trenta giorni dalla emanazione del decreto di attuazione delle suddette norme, ovvero provvedano alla liquidazione degli stessi.

La norma prevede poi, l'applicazione di specifiche imposte patrimoniali al verificarsi dei citati eventi alternativi:

- di modifica del regolamento del fondo, in seguito all'adeguamento alle nuove disposizioni;
- di liquidazione del fondo, nel caso in cui la SGR non intenda adeguarsi alle nuove prescrizioni.

In merito alle delibere di adeguamento l'**imposta patrimoniale sarà del 5%** e dovrà essere commisurata al valore netto del fondo risultante dal prospetto redatto al 31 dicembre 2009, ed esposta nel rendiconto annuale relativo al 2010. Le SGR dovranno provvedere al relativo versamento in tre rate:

- la prima, nella misura del 40%, entro il 31 marzo 2011;
- la seconda, nella misura del 30%, entro il 31 marzo 2012;
- la terza, nella misura del 30%, entro il 31 marzo 2013.

## **2 . Mancato adeguamento e liquidazione del fondo**

Nell'ipotesi in cui le SGR interessate non intendano adottare le suddette delibere di adeguamento alla nuova disciplina, devono deliberare, entro trenta giorni dalla data di emanazione del regolamento attuativo, la liquidazione del fondo comune di investimento e, in tal caso devono versare l'**imposta patrimoniale** sul valore netto del fondo, risultante dal prospetto redatto al 31 dicembre 2009, con l'**aliquota del 7%**.

La liquidazione del fondo deve essere terminata nel termine massimo di cinque anni e sui risultati di gestione conseguiti tra il 1° gennaio 2010 e la fine della liquidazione, è altresì dovuta un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP nella misura del 7%, che deve

essere versata dalla SGR entro il 16 febbraio dell'anno successivo a ciascun anno di durata della liquidazione.

L'applicazione delle due imposte sostitutive (quella patrimoniale e quella sui risultati della liquidazione realizzati dal 1° gennaio 2010) ha specifiche conseguenze sul regime fiscale dei proventi dei partecipanti.

L'art. 32, comma 5 bis, prevede, nel rispetto del principio di divieto della doppia imposizione, che i proventi che hanno scontato sia l'imposta sostitutiva sul patrimonio netto del fondo che l'imposta sui proventi derivanti dalla liquidazione, non sono più imponibili e, quindi non si applica neppure la ritenuta di cui all'art. 7 del D.L. n.351/2001 convertito dalla legge n. 410/2001<sup>2</sup>.

Inoltre ai fini della determinazione delle plusvalenze, il costo fiscale delle quote è riconosciuto fino a concorrenza dei valori che hanno concorso alla formazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta sostitutiva. Le minusvalenze eventualmente realizzate, invece, non sono fiscalmente rilevanti.

Con riferimento all'applicazione dell'IVA sulle cessioni di immobili effettuate in sede di liquidazione del fondo, si applica la disciplina del reverse charge (o inversione contabile) di cui all'art. 17 comma 5, del DPR 633/1972.

In fase di liquidazione del fondo, i conferimenti in società di una pluralità di immobili non sono considerati imponibili ai fini IVA<sup>3</sup> e sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (168,00 €ciascuna).

Le cessioni di azioni o quote effettuate nella fase di liquidazione si considerano operazioni che non formano oggetto dell'attività propria del soggetto passivo e, pertanto, non incidono sulla determinazione della percentuale di detraibilità dell'IVA attraverso il cosiddetto pro-rata o coefficiente di indetraibilità.

Ai fini dell'accertamento delle modalità di determinazione e versamento dell'imposta sostitutiva, si applicano le disposizioni del titolo IV del DPR n. 600/1973.

Per effetto delle nuove disposizioni, è espressamente abrogata l'imposta patrimoniale dell'1%, che era prevista dal D.L. n.112/2008 nei confronti dei fondi immobiliari a ristretta base partecipativa, semplificando ulteriormente l'attività delle SGR e degli investitori su cui incombevano numerosi e ricorrenti adempimenti.

### **3. Proventi distribuiti a soggetti non residenti**

E' stata modificata la disciplina riguardante la tassazione dei proventi del fondo per i partecipanti non residenti. La norma stabilisce che la ritenuta prevista del 20% non trova ingresso sui proventi percepiti:

---

<sup>2</sup> Regime tributario dei partecipanti al fondo: sui proventi derivanti dalla partecipazione ai fondi comuni d'investimento immobiliare la SGR applica una ritenuta del 20%. La ritenuta si applica sull'ammontare dei proventi riferibili a ciascuna quota risultanti dai rendiconti periodici, distribuiti in costanza di partecipazione nonché sulla differenza tra valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo di sottoscrizione o acquisto. Il costo di sottoscrizione o acquisto è documentato dal partecipante. In mancanza della documentazione il costo è documentato con una dichiarazione sostitutiva.

<sup>3</sup> art. 2 comma 3 lettera b) DPR n.633/1972

- dai fondi pensione e dagli organismi di investimento collettivo del risparmio esteri, sempreché istituiti in Stati o territori che consentono un adeguato scambio di informazioni;
- da enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- da banche centrali od organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

Per i soggetti residenti in Stati, con i quali siano in vigore convenzioni per evitare la doppia imposizione sul reddito, ai fini dell'applicazione sui proventi del fondo della ritenuta nella misura prevista dalla convenzione, i sostituti d'imposta acquisiscono:

- una dichiarazione del soggetto non residente effettivo beneficiario dei proventi, dalla quale risultino i dati identificativi del soggetto medesimo, la sussistenza di tutte le condizioni alle quali è subordinata l'applicazione del regime convenzionale e gli eventuali elementi necessari a determinare la misura dell'aliquota applicabile ai sensi della convenzione;
- un'attestazione dell'autorità fiscale competente dello Stato estero ove l'effettivo beneficiario dei proventi ha la residenza, dalla quale risulti la residenza nello Stato medesimo ai sensi della convenzione; l'attestazione produce effetti fino al 31 marzo dell'anno successivo a quello di presentazione.

Il nuovo regime di tassazione previsto per i partecipanti non residenti si applica sui proventi percepiti a partire dal 31 maggio 2010, sempreché siano riferiti a periodi di attività dei fondi che hanno inizio successivamente al 31 dicembre 2009. Ai proventi riferiti ai periodi d'imposta chiusi fino al 31 dicembre 2009 continua ad applicarsi il regime previgente che prevedeva l'esclusione da ritenuta per i partecipanti residenti nei Paesi che consentono un adeguato scambio di informazioni.

\*\*\*\*\*

Si resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Napoli, 29 ottobre 2010

Dott.ssa Cristina Iovino  
*cristinaiovino@studiofiorentino.com*

Dott. Marco Fiorentino  
*marcofiorentino@studiofiorentino.com*

Dott. Maurizio Moccaldi Ruggiero  
*mauriziomoccaldi@studiofiorentino.com*

#### DISCLAIMER

La presente circolare ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere tecnico né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.