

Risposta n. 18/2025

OGGETTO: Regime fiscale dei fondi immobiliari – Investitori istituzionali di cui all'articolo 32, comma 3, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78

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

QUESITO

L'Ente istante (di seguito "Ente" o "Istante"), dotato di personalità giuridica canonica pubblica, si qualifica dal punto di vista fiscale come ente non commerciale ai sensi dell'articolo 73, comma 1, lettera c), del Testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica del 22 dicembre 1986, n. 917 (Tuir).

Per il raggiungimento dei fini istituzionali previsti dallo Statuto, l'Ente si avvale dei proventi derivanti, prevalentemente, dall'attività di mero godimento del proprio patrimonio immobiliare, nonché delle eventuali integrazioni ricevute da [...] e di ogni altra forma di entrata.

L'Istante, in osservanza a quanto previsto dall'articolo 2 dello Statuto rubricato "Fini e attività dell'ente", sostiene di perseguire i seguenti scopi:

- a) «provvedere, ove occorra, all'integrazione, fino al livello fissato da [...], della remunerazione spettante al clero, che svolge servizio a favore della diocesi, per il suo congruo e dignitoso sostentamento;
- b) svolgere eventualmente, previe intese con [...], funzioni assistenziali e previdenziali integrative e autonome per il clero;
- c) intrattenere gli opportuni contatti con le Amministrazioni civili locali, nell'ambito delle proprie competenze;
- d) provvedere, con l'osservanza dei criteri contenuti nell'art. 2-bis [ndr. dello Statuto], alle necessità di cui all'art. 27, comma secondo, delle Norme, che si dovessero manifestare».

L'Istante evidenzia, inoltre, di poter porre in essere tutti «gli atti di natura mobiliare e immobiliare necessari o utili tanto per la migliore realizzazione dei fini istituzionali quanto per la organizzazione e realizzazione delle proprie strutture», nonché «altre funzioni che gli fossero demandate da regolamenti emanati da [...] o che gli fossero proposte da [...], nel quadro dei suoi fini istituzionali».

Nell'ambito delle attività destinate alla realizzazione degli scopi istituzionali, l'Ente detiene un numero di quote di partecipazione di un fondo immobiliare di investimento di tipo chiuso, istituito e gestito da una società di gestione del risparmio (di seguito "SGR") iscritta alla sezione dei gestori di fondi d'investimento alternativi dell'Albo di cui all'articolo 35, comma 1, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, il cui valore risulta superiore al 5 per cento del patrimonio del fondo stesso.

Ai sensi della Direttiva 2014/65/UE "Market in Financial Instruments Directive" (di seguito "MiFID"), la SGR ha classificato l'Ente come "cliente professionale di diritto".

Ciò posto, l'Istante chiede se, ai fini dell'applicazione dell'articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, debba essere considerato un "investitore istituzionale" di cui al comma 3 della citata disposizione, nonché il conseguente regime fiscale applicabile ai proventi derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare.

In particolare, il dubbio interpretativo riguarda la possibilità di considerare l'Ente un investitore istituzionale ai sensi della lettera g) del comma 3 del citato articolo 32.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che ai fini dell'applicazione dell'articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010 non assuma la qualifica di investitore "istituzionale" in quanto «*un'interpretazione strettamente letterale, dell'art. 32, c.3, del d.l. n. 78 del 2010, il quale considera - sub lett. g) - quotisti istituzionali oltre agli altri, "gli enti privati residenti in Italia che persegono esclusivamente le finalità indicate nell'art. 1, c.1, lett. c-bis) del d.lgs. n. 153 del 1999 (c.d. TUF)"*, non sia immediatamente coerente; ciò posto che, tra i soggetti che persegono le finalità indicate nell'articolo 1, c.1, lett. c-bis) del d.lgs. n. 153 del 1999, rientrano tutti i soggetti che operano nell'ambito dei settori ammessi e fra questi quello di "religione e sviluppo spirituale". Quelle indicate nell'articolo 1, c.1, lett. c-bis) del d.lgs. n. 153 del 1999, sono categorie soggettive che vedono una operatività esclusiva (espressamente richiesta dalla norma) nel cui ambito non sarebbe immediatamente possibile ricondurre (...) [ndr. l'Istante], in quanto persona

giuridica privata residente nel territorio dello Stato che, seppur annoverabile fra gli enti "...il cui fine di religione o di culto è insito e non deve accertato...", è attiva nella gestione del patrimonio immobiliare unicamente al fine di reperire mezzi finanziari per il sostentamento del clero, rivestendo così una posizione particolare rispetto alla generalità degli enti ecclesiastici stante proprio la specifica finalità istituzionale (cfr. circolare 35/E del 28.12.2023, par. 2.3)».

Ciò posto, l'*Istante* ritiene che la SGR:

- sia tenuta a comunicare il valore del rendimento al fine di consentire la tassazione per trasparenza da parte dell'Ente, come redditi di capitale ai sensi dell'articolo 44, comma 1, lettera g), del Tuir;
- non sia tenuta ad operare la ritenuta alla fonte sui proventi distribuiti derivanti dalla partecipazione al fondo.

Infine, posto che l'Ente non detiene le quote nell'ambito dell'attività di impresa, l'*Istante* ritiene che l'eventuale risultato negativo della gestione sia irrilevante non potendo scomputare le relative perdite.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 6 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 prevede che «*i fondi comuni d'investimento immobiliare istituiti ai sensi dell'articolo 37 del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e dell'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive. Le ritenute operate sui redditi di capitale sono a titolo d'imposta».*

Il successivo articolo 7 prevede che «1. *Sui proventi di cui all'articolo 41 [n.d.r. ora articolo 44], comma 1, lettera g), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, derivanti dalla partecipazione a fondi comuni d'investimento immobiliare di cui all'articolo 6, comma 1, la società di gestione del risparmio opera una ritenuta del 20 [n.d.r. ora 26] per cento. La ritenuta si applica sull'ammontare dei proventi riferibili a ciascuna quota risultanti dai rendiconti periodici redatti ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera c), numero 3), del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, distribuiti in costanza di partecipazione nonché sulla differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo medio ponderato 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.*

2. *La ritenuta di cui al comma 1 è applicata a titolo d'acconto nei confronti di:*

a) imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale;
b) società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate; società ed enti indicati nelle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 87 [n.d.r. ora articolo 73] del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e stabili organizzazioni nel territorio dello Stato delle società e degli enti di cui alla lettera d) del predetto articolo. Nei confronti di tutti gli altri soggetti, compresi quelli esenti o esclusi da imposta sul reddito delle società, la ritenuta è applicata a titolo d'imposta. La ritenuta non è operata sui proventi percepiti dalle forme di previdenza complementare di cui al decreto legislativo 5 dicembre 2005, n. 252, dai prodotti pensionistici individuali paneuropei (PEPP) di cui al regolamento (UE)

2019/1238 e dagli organismi d'investimento collettivo del risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58».

Il comma 3 dell'articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, che dispone la "Riorganizzazione della disciplina fiscale dei fondi immobiliari chiusi", prevede che il regime proprio del fondo immobiliare di cui al decreto legge n. 351 del 2001 si applica in ogni caso ai fondi partecipati esclusivamente da determinati investitori "istituzionali", dettagliatamente individuati dalla stessa norma e ciò anche quando il fondo è partecipato da uno solo dei soggetti ivi elencati (cd. fondi "istituzionali").

In particolare, ai sensi del comma 3 sono investitori "istituzionali":

- «a) *Stato o ente pubblico;*
- b) Organismi d'investimento collettivo del risparmio;*
- c) Forme di previdenza complementare, prodotti pensionistici individuali paneuropei (PEPP) di cui al regolamento (UE) 2019/1238 nonché enti di previdenza obbligatoria;*
- d) Imprese di assicurazione, limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche;*
- e) Intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale;*
- f) Soggetti e patrimoni indicati nelle precedenti lettere costituiti all'estero in paesi o territori che consentano uno scambio d'informazioni finalizzato ad individuare i beneficiari effettivi del reddito o del risultato della gestione e sempreché siano indicati nel decreto del Ministro dell'economia e delle finanze di cui all'articolo 168-bis, comma 1, del Testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;*

g) enti privati residenti in Italia che perseguano esclusivamente le finalità indicate nell'articolo 1, comma 1, lett. c-bis) del d.lgs. 17 maggio 1999, n. 153 nonché società residenti in Italia che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche;

h) veicoli costituiti in forma societaria o contrattuale partecipati in misura superiore al 50 per cento dai soggetti indicati nelle precedenti lettere».

Per quanto di interesse nel caso di specie, come chiarito nella circolare 15 febbraio 2012, n. 2/E, il legislatore ha inoltre ritenuto portatori di interessi collettivi meritevoli di tutela da parte dell'ordinamento gli enti privati residenti in Italia che svolgono la propria attività nei settori "non profit" e le società che perseguono finalità mutualistiche (cfr. lettera g).

In particolare, riguardo ai soggetti di cui alla lettera g) che perseguono "esclusivamente" le finalità indicate nell'articolo 1, comma 1, lettera *c-bis*), del decreto legislativo n.153 del 1999, sono considerati investitori istituzionali non soltanto le fondazioni bancarie ma in generale tutti i soggetti che operano in settori ivi indicati.

Tale disposizione prevede tra i «*c-bis) "Settori ammessi": 1) famiglia e valori connessi; crescita e formazione giovanile; educazione, istruzione e formazione, incluso l'acquisto di prodotti editoriali per la scuola; volontariato, filantropia e beneficenza; religione e sviluppo spirituale; assistenza agli anziani; diritti civili; 2) prevenzione della criminalità e sicurezza pubblica; sicurezza alimentare e agricoltura di qualità; sviluppo locale ed edilizia popolare locale; protezione dei consumatori; protezione civile; salute pubblica, medicina preventiva e riabilitativa; attività sportiva prevenzione e recupero delle tossicodipendenze; patologia e disturbi psichici e mentali; 3) ricerca scientifica e tecnologica; protezione e qualità ambientale; 4) arte, attività e beni culturali. I*

settori indicati possono essere modificati con regolamento dell'Autorità di vigilanza da emanare ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400».

Il comma 3-bis dell'articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010 prevede l'imputazione per trasparenza dei redditi conseguiti dal fondo e rilevati nei rendiconti di gestione in capo ai partecipanti, diversi dagli investitori "istituzionali" di cui al comma 3, che possiedono quote di partecipazione al fondo superiori al 5 per cento del valore dello stesso.

Come chiarito nella circolare n. 2/E del 2012, il regime di imputazione per trasparenza non si applica ai partecipanti "istituzionali" di cui al comma 3 sia nel caso in cui partecipino ad un fondo "istituzionale" sia nel caso in cui partecipino ad un fondo diverso da quelli "istituzionali".

Per effetto del citato comma 3-bis nei confronti degli investitori "non" istituzionali residenti in Italia che detengono una quota di partecipazione al fondo superiore al 5 per cento, i redditi conseguiti dal fondo immobiliare, ancorché non percepiti, sono imputati per trasparenza in proporzione alle loro quote di partecipazione al fondo, la cui percentuale è rilevata al termine del periodo d'imposta o, se inferiore, al termine del periodo di gestione del fondo. I redditi imputati per trasparenza concorrono alla formazione del reddito complessivo del partecipante.

Considerato che la percentuale di partecipazione "rilevante" deve essere verificata al termine del periodo d'imposta, al momento della distribuzione dei redditi conseguiti dal fondo, il sostituto d'imposta non può che applicare provvisoriamente la ritenuta del 26 per cento di cui all'articolo 7 del decreto legge n. 351 del 2001.

Pertanto, qualora al termine del periodo d'imposta, il contribuente risulti titolare di una partecipazione al fondo superiore al 5 per cento, egli ha diritto allo scomputo delle ritenute subite sui redditi imputati per trasparenza dal fondo nel medesimo periodo. Nei confronti dei partecipanti che, invece, al predetto termine, risultino detentori di una partecipazione non rilevante nel senso prima descritto, la tassazione operata dal sostituto d'imposta deve ritenersi definitiva, sempreché, naturalmente, si tratti di soggetti che non detengono la partecipazione nell'esercizio di attività d'impresa. Va da sé che qualora vengano distribuiti proventi già imputati per trasparenza in periodi d'imposta precedenti, il sostituto d'imposta disapplica la ritenuta.

Infine, nei confronti degli altri investitori che detengono una quota di partecipazione al fondo non istituzionale pari o inferiore al 5 per cento, continua a trovare applicazione l'ordinario regime fiscale relativo ai redditi di capitale disciplinato dall'articolo 7 del decreto legge n. 351 del 2001.

Ciò posto, con riferimento agli istituti per il sostentamento del clero nella circolare 28 dicembre 2023, n. 35/E è stato evidenziato che, in diverse sentenze, i giudici della Corte di Cassazione hanno affermato che anche detti istituti, il cui fine di religione o di culto è insito e non deve essere accertato, possono svolgere al pari della generalità degli enti ecclesiastici attività diverse da quelle istituzionali (cfr. sentenza n. 1164 del 16 gennaio 2023; ord. n. 9409 del 24 febbraio 2023; ord. n. 9394 del 5 aprile 2023 e ord. n. 10400 del 18 aprile 2023).

I predetti enti, che istituzionalmente gestiscono il patrimonio immobiliare al fine di reperire i mezzi finanziari per il sostentamento del clero, rivestono una posizione

particolare rispetto alla generalità degli enti ecclesiastici stante proprio la loro specifica finalità istituzionale.

Con le richiamate pronunce, la Corte di Cassazione afferma che *«si evince pertanto che il legislatore non ha escluso, ed anzi ha presupposto, che l'istituto diocesano per il sostentamento del clero possa svolgere, accanto ad attività di religione o di culto, anche ulteriori compiti, ed in particolare anche attività di natura e rilevanza economica e commerciale, finalizzate alla produzione di quei redditi del proprio patrimonio attraverso i quali provvedere ad integrare, se necessario, la remunerazione spettante al clero che svolge servizio in favore della diocesi, per assicurare il congruo e dignitoso sostentamento di ogni sacerdote».*

Come già illustrato, secondo l'articolo 2 dello Statuto, l'*Istante* oltre a compiere attività di natura mobiliare e immobiliare per realizzare i fini istituzionali e organizzare le proprie strutture, può svolgere ulteriori funzioni in osservanza dei regolamenti emanati da [...] o proposte da [...], ma solo nell'ambito dei suoi fini istituzionali. In tale ottica, la gestione del patrimonio immobiliare svolta dall'Ente *Istante* non assume rilevanza commerciale mancando il requisito dell'imprenditorialità, ma si estrinseca in un mero godimento di detto patrimonio ed è finalizzata esclusivamente al reperimento dei fondi necessari al raggiungimento dei soli fini istituzionali tipici dell'Ente.

Alla luce di quanto sopra esposto, l'Ente istante perseguitando le finalità indicate nell'articolo 1, comma 1, lettera *c-bis*), del decreto legislativo n. 153 del 1999 in maniera esclusiva, rientra tra gli investitori "istituzionali" di cui alla lettera *g*) del comma 3 dell'articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010.

Ciò posto, considerato che l'*Istante* assume la qualifica di investitore istituzionale, sui proventi derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare la SGR deve applicare la ritenuta a titolo d'imposta del 26 per cento di cui all'articolo 7 del decreto legge n. 351 del 2001, così come previsto dal comma 3 dell'articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010.

Il presente parere è reso sulla base degli elementi, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione nel contenuto.

Resta impregiudicato ogni potere dell'Amministrazione finanziaria volto a verificare se lo scenario delle operazioni descritto in interpello, per effetto di eventuali altri atti, fatti o negozi ad esso collegati e non rappresentati nell'istanza, possa condurre ad una diversa valutazione della fattispecie oggetto di chiarimento.

IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM
(firmato digitalmente)