

CIRCOLARE N. 2/E



Direzione Centrale Normativa

Roma, 15 febbraio 2012

OGGETTO: *Riorganizzazione della disciplina fiscale dei fondi immobiliari chiusi. Articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 e successive modificazioni.*

INDICE

Premessa	3
1. L'exkursus normativo	7
2. Il nuovo quadro normativo	9
3. I fondi istituzionali	12
3.1 Il regime fiscale degli investitori istituzionali	18
3.1.1 <i>I redditi di capitale</i>	18
3.1.2 <i>I redditi diversi</i>	19
4. I fondi diversi da quelli istituzionali.....	20
4.1 Il regime fiscale delle partecipazioni rilevanti nei fondi non istituzionali.....	20
4.1.1 <i>La tassazione per trasparenza</i>	20
4.1.2 <i>I redditi diversi</i>	23
4.2 Il regime fiscale delle partecipazioni non rilevanti in fondi non istituzionali.....	23
4.3 Il regime dei proventi percepiti da non residenti.....	24
5. L'imposta sostitutiva del 5 per cento.....	27
6. La liquidazione del fondo.....	31
7. Le comunicazioni delle SGR.....	34
8. Il regime tributario dei fondi ai fini dell'imposta sul valore aggiunto	34
8.1 <i>Gli atti di liquidazione</i>	36
9. Il regime tributario dei fondi ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali	38

Premessa

L'articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, nel testo modificato dall'articolo 8, comma 9, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, contiene alcune disposizioni che mutano l'attuale assetto normativo dei fondi comuni d'investimento immobiliare.

Come è noto il regime fiscale dei fondi immobiliari, stabilito dagli articoli 6, 7, 8 e 9 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, prevede in sintesi:

1. in materia di imposte sui redditi, che i fondi comuni di investimento immobiliare non sono tenuti al pagamento delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive pur essendo compresi, come meglio di seguito chiarito, tra i soggetti passivi ai fini dell'IRES;
2. in materia di IVA, l'esclusione della soggettività passiva per il fondo immobiliare e l'attribuzione, in via esclusiva, della medesima soggettività in capo alla società di gestione del risparmio che ha istituito il fondo, con la particolarità di dover applicare separatamente l'IVA in capo a ciascun fondo ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e poter detrarre l'imposta pagata per gli acquisti di immobili nonché per la manutenzione degli stessi secondo le disposizioni dettate dall'articolo 19 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633;
3. l'irrelevanza fiscale dei redditi e delle perdite derivanti dagli apporti ai fondi istituiti, ai sensi dell'articolo 14-*bis*, comma 10, della legge 25 gennaio 1994, n. 86, con immobili o diritti reali immobiliari apportati per almeno il 51% dallo

Stato, da enti previdenziali pubblici, da regioni, da enti locali e loro consorzi, nonché da società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti;

4. una particolare disciplina per gli apporti ai fondi immobiliari costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto che consiste nell'esclusione di dette operazioni dal campo di applicazione dell'IVA e nell'applicazione ad esse delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa;
5. una speciale disciplina per gli apporti ai fondi immobiliari costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto posti in essere dagli enti di previdenza obbligatoria pubblici e privati (comprese le Casse di Previdenza dei liberi professionisti di cui al decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 509) ai sensi dell'articolo 38, comma 11, del decreto legge n. 78 del 2010. In forza di tale disposizione gli apporti posti in essere da detti soggetti, anche se privi di soggettività ai fini IVA, fruiscono dell'applicazione in misura fissa delle imposte di registro, ipotecarie e catastali;
6. l'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) nella misura del 20 per cento, in luogo dell'ordinaria tassazione, sulle plusvalenze realizzate all'atto dell'apporto ai fondi immobiliari di immobili o diritti reali immobiliari, ai sensi del comma 140 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e successive modificazioni;
7. in materia di imposta di registro, la non obbligatorietà della richiesta di registrazione degli atti connessi alle operazioni di istituzione dei fondi immobiliari, di emissione e di rimborso dei certificati di partecipazione. Con

riferimento agli atti di alienazione di immobili dello Stato, di enti previdenziali pubblici, di regioni, di enti locali o loro consorzi, nei quali i fondi intervengono come parte acquirente, è prevista l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di euro 516,46 per ciascuna imposta;

8. l'applicazione di una ritenuta alla fonte del 20 per cento sull'ammontare dei proventi di cui all'articolo 44, comma 1, lettera g), del TUIR riferibili a ciascuna quota, risultanti dai rendiconti periodici, distribuiti in costanza di partecipazione, nonché sulla differenza positiva tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo di sottoscrizione o acquisto delle stesse;
9. un regime di non imponibilità per i proventi di cui al punto precedente percepiti da fondi pensione e organismi di investimento collettivo del risparmio esteri istituiti in Stati o territori inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale emanato ai sensi dell'articolo 168-*bis* del testo unico delle imposte sui redditi approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), nonché per i proventi percepiti da enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e da banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato;
10. l'applicazione ai redditi derivanti dalla negoziazione delle quote dei fondi immobiliari delle disposizioni relative ai redditi diversi di natura finanziaria - in particolare dell'articolo 67, comma 1, lettera *c-ter*), del TUIR - per cui le relative plusvalenze sono soggette ad imposta sostitutiva delle imposte sui redditi con l'aliquota del 20 per cento¹. Anche le eventuali perdite realizzate attraverso il riscatto o la liquidazione delle quote sono riconducibili tra i redditi

¹ L'articolo 2, comma 6, del decreto legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, ha uniformato al 20 per cento tutte le ritenute e le imposte sostitutive sui redditi di capitale e sui redditi diversi di natura finanziaria. Pertanto, a decorrere dal 1° gennaio 2012, anche sui redditi

diversi di natura finanziaria ai sensi dell'articolo 67, comma 1-*quater*, del TUIR. Quest'ultima disposizione stabilisce, infatti, che i redditi diversi si originano anche per effetto del rimborso delle attività finanziarie indicate nell'articolo 67, comma 1, lettera *c-ter*), del TUIR (tra le quali sono comprese le quote di fondi comuni di investimento immobiliare) se non hanno costituito oggetto di cessione a titolo oneroso per tutta la durata dell'attività finanziaria in quanto sottoscritte all'emissione;

11. un regime di non imponibilità, ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 21 novembre 1997, n. 461, dei redditi diversi di natura finanziaria di cui al punto precedente, percepiti da soggetti residenti in Stati o territori inclusi nella citata *white list*, nonché da enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia, dagli investitori istituzionali esteri², ancorché privi di soggettività tributaria, costituiti nei predetti Stati o territori e da banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato (v. circolare n. 61/E del 2008). Per i soggetti esteri diversi da quelli citati trovano applicazione i principi generali contenuti nell'articolo 23, comma 1, lettera *f*), del TUIR in base ai quali le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di certificati di massa sono imponibili in Italia soltanto se tali certificati non sono negoziati in mercati regolamentati e se sono detenuti nel territorio dello Stato.

derivanti dalla negoziazione delle quote di fondi immobiliari l'aliquota di tassazione è stabilita nella misura del 20 per cento in luogo della previgente misura del 12,50 per cento.

² Si ricorda che per investitori istituzionali esteri si devono intendere gli enti che, indipendentemente dalla loro veste giuridica e dal trattamento tributario cui sono assoggettati i relativi redditi nel Paese in cui sono costituiti, hanno come oggetto della propria attività l'effettuazione e la gestione di investimenti per conto proprio o di terzi. A tal fine si rinvia a quanto precisato nella circolare 1° marzo 2002, n. 23/E.

1. L'exkursus normativo

In passato il legislatore aveva già previsto una disciplina speciale per alcune tipologie di fondi immobiliari applicando ai fondi cosiddetti “*familiari*” e a quelli a ristretta base partecipativa il regime speciale di cui all'articolo 82, commi da 17 a 22, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133. Tale regime prevedeva per i suddetti fondi l'applicazione di un'imposta patrimoniale dell'1 per cento del valore netto del patrimonio, che si aggiungeva alla ritenuta alla fonte pari al 20 per cento sui proventi distribuiti ai partecipanti, e l'applicazione nella misura del 20 per cento (anziché della misura all'epoca vigente del 12,50 per cento) dell'imposta sostitutiva sui redditi diversi di natura finanziaria realizzati in sede di cessione delle quote di partecipazione nei predetti fondi immobiliari (v. circolare n. 61/E del 2008).

Tuttavia, le numerose condizioni e limitazioni dell'ambito applicativo della norma hanno costituito un impedimento al raggiungimento degli obiettivi che si era posto il legislatore. Essa, infatti, si rendeva applicabile ai soli fondi per i quali non è prevista la quotazione dei certificati in un mercato regolamentato e dotati di un patrimonio inferiore a 400 milioni di euro in presenza di determinati requisiti.

Successivamente, l'articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010 ha inizialmente stabilito che il regime fiscale proprio dei fondi immobiliari e mobiliari può rendersi applicabile esclusivamente a quei fondi che rispettino i requisiti civilistici (anch'essi modificati e resi più espliciti dalla stessa norma) contenuti nell'articolo 1, comma 1, lettera j), del testo unico di finanza approvato con il decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF).

In particolare, quest'ultima norma ha, tra l'altro, sostituito la nozione di “*fondo comune di investimento*” definendolo: “*il patrimonio autonomo raccolto, mediante una o più emissioni di quote, tra una pluralità di investitori con la finalità di investire lo stesso sulla base di una predeterminata politica di investimento; suddiviso in quote di*

pertinenza di una pluralità di partecipanti; gestito in monte, nell'interesse dei partecipanti e in autonomia dei medesimi”.

La nuova definizione, in linea con il quadro normativo comunitario, pone in evidenza, quali caratteristiche imprescindibili, la funzione economica del fondo, ossia la gestione collettiva del risparmio raccolto tra una pluralità di investitori, e l'autonomia delle scelte di gestione della SGR rispetto all'influenza dei partecipanti.

Ai fondi già istituiti la norma imponeva l'adeguamento alle disposizioni civilistiche mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva del 5 per cento del valore netto del fondo risultante dal prospetto redatto al 31 dicembre 2009 o, in alternativa, la liquidazione del fondo. In quest'ultimo caso, l'imposta dovuta era stabilita nella misura del 7 per cento. Inoltre, era prevista un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP nella misura del 7 per cento sui risultati conseguiti fino alla conclusione della liquidazione.

L'articolo 32, comma 2, del decreto legge n. 78 del 2010 attribuiva al Ministro dell'economia e delle finanze il compito di emanare, ai sensi dell'articolo 37 del TUF, le relative disposizioni di attuazione.

Tale provvedimento di attuazione non è stato emanato in quanto il citato comma 2 dell'articolo 32 è stato abrogato dall'articolo 8, comma 9, lettera a), del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 che ha previsto una nuova regolamentazione dei fondi immobiliari attraverso una ulteriore modifica dello stesso articolo 32.

Pertanto, tenuto conto che l'applicazione delle disposizioni di cui al citato articolo 32, nella formulazione in vigore fino al 13 maggio 2011, erano subordinate all'emanazione del suddetto decreto ministeriale, esse sono rimaste inapplicabili.

Le successive lettere del medesimo comma 9 hanno inoltre sostituito i commi 3, 4, 5 e 5-bis primo periodo del citato articolo 32 e introdotto i commi 3-*bis* e 4-*bis*.

2. Il nuovo quadro normativo

Occorre innanzitutto evidenziare che è rimasta invariata la nozione di “*fondo comune di investimento*” così come riformulata dal comma 1 dell’articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010, nozione che, come si ricorda, si rende applicabile ai fondi comuni di investimento sia immobiliare che mobiliare (cfr. circolare n. 33/E del 15 luglio 2011, par. 1).

In sostanza, è confermato che lo *status* di fondo comune d’investimento non può essere attribuito a quei fondi che si discostano dal modello tipizzato dalle disposizioni civilistiche e che non attuano forme di gestione collettiva del risparmio.

Pertanto, sotto il profilo tributario, qualora un organismo di investimento non possieda i requisiti previsti dalle sopra menzionate disposizioni, allo stesso non si applicherà la disciplina fiscale prevista per gli organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliare di cui al citato decreto legge n. 351 del 2001 e a tali organismi si applicheranno le disposizioni ordinarie in materia di imposta sul reddito delle società (IRES).

In proposito si fa presente che l’articolo 96, comma 1, lettera a), del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, nel modificare l’articolo 73 del TUIR, ha chiarito che gli organismi di investimento collettivo del risparmio (tra cui sono compresi i fondi immobiliari) residenti nel territorio dello Stato sono, in via generale, soggetti passivi di IRES essendo stati inclusi tra i soggetti di cui alla lettera c), comma 1, di quest’ultima disposizione. Inoltre la lettera b) dell’articolo 96 del medesimo decreto legge ha modificato il comma 3 dell’articolo 73 del TUIR precisando che si considerano residenti nel territorio dello Stato gli organismi di investimento collettivo del risparmio istituiti in Italia.

Ciò posto, sulla base della predetta previsione normativa, gli Uffici finanziari sono tenuti a rilasciare – su richiesta della SGR - i certificati di residenza per

l'applicazione delle Convenzioni per evitare le doppie imposizioni relativamente ai fondi immobiliari istituiti in Italia. Tuttavia, considerato che le Convenzioni contro le doppie imposizioni sono generalmente applicate in base alla reciprocità di trattamento, le Autorità estere potrebbero subordinare il riconoscimento del trattamento convenzionale ai fondi italiani al riconoscimento dello stesso trattamento in Italia per i fondi esteri.

Ciò posto in via generale, va poi evidenziato che il comma 3 dell'articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010, nel testo sostituito dall'articolo 8, comma 9, lettera *b*), del decreto legge n. 70 del 2011, prevede che il regime proprio del fondo immobiliare 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.

Ai fondi partecipati dagli investitori istituzionali - che per semplicità di seguito chiameremo "*fondi istituzionali*" - si rende applicabile l'intero regime fiscale previsto dal decreto legge n. 351 del 2001 a prescindere da ogni valutazione in merito ai requisiti di autonomia gestionale e pluralità dei partecipanti sopra evidenziati.

Per quanto riguarda i redditi conseguiti dai partecipanti ai fondi immobiliari, le modifiche apportate dal decreto legge n. 70 del 2011 prevedono l'imputazione per trasparenza dei redditi conseguiti dal fondo e rilevati nei rendiconti di gestione in capo ai partecipanti che possiedono quote di partecipazione al fondo superiori al 5 per cento del valore dello stesso.

Tale regime 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 "istituzionale".

Per i partecipanti non istituzionali che possiedono quote di partecipazione al fondo superiori al 5 per cento il nuovo comma 4-*bis* dell'articolo 32 del decreto legge

n. 78 del 2010 (introdotto dall'articolo 8, comma 9, lettera *c*), del decreto legge n. 70 del 2011) prevede inoltre l'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi nella misura del 5 per cento sul valore medio delle quote detenute alla data del 31 dicembre 2010.

I commi 5 e *5-bis* dell'articolo 32, come sostituiti dall'articolo 8, comma 9, lettere *d*) ed *e*), del decreto legge n. 70 del 2011, prevedono invece la possibilità per la SGR di deliberare la liquidazione dei fondi immobiliari che alla data del 31 dicembre 2010 presentavano un assetto partecipativo diverso da quello ora previsto per i fondi istituzionali e nei quali almeno un partecipante non istituzionale deteneva una quota di partecipazione superiore al 5 per cento. In tal caso, è dovuta un'imposta sostitutiva pari al 7 per cento del valore netto del fondo risultante dal prospetto redatto al 31 dicembre 2010 e un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP nella misura del 7 per cento sui risultati conseguiti dal 1° gennaio 2011 e fino alla conclusione della liquidazione.

Sono state poi confermate le disposizioni in materia di imposte indirette contenute nei commi *5-ter* e *5-quater* dell'articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010 che consentono di agevolare la liquidazione dei fondi.

Considerato il mutato assetto normativo è stato conseguentemente abrogato lo speciale regime di imposizione patrimoniale previsto dal citato articolo 82 del decreto legge n. 112 del 2008 per i fondi immobiliari a ristretta base partecipativa, nonché per quelli riconducibili a persone fisiche appartenenti ad un medesimo nucleo familiare prima descritto in sintesi.

Si ricorda, infine, che alcune modifiche sono state apportate anche al regime tributario dei redditi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari percepiti da soggetti non residenti contenuto nell'articolo 7, comma 3, del citato decreto legge

n. 351 del 2001. Tale modifica è stata già oggetto di chiarimenti nella circolare n. 11/E del 9 marzo 2011 cui si fa rinvio.

Le modalità di tassazione per trasparenza e di liquidazione del fondo, nonché quelle relative al versamento delle predette imposte sostitutive sono state stabilite con il provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate del 16 dicembre 2011 pubblicato sul sito www.agenziaentrate.it, di cui si tiene conto nel fornire i chiarimenti che seguono.

3. I fondi istituzionali

Il nuovo comma 3 dell’articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010 prevede che le disposizioni riguardanti il regime di tassazione del fondo immobiliare in materia di imposizione diretta, di IVA e di imposte indirette, rispettivamente contenute negli articoli 6, 8 e 9 del decreto legge n. 351 del 2001 (sinteticamente descritte nella premessa della presente circolare), si applicano in ogni caso ai fondi che sono partecipati esclusivamente da uno o più dei soggetti di seguito elencati.

Investitori istituzionali
a) Stato italiano o enti pubblici italiani
b) Organismi di investimento collettivo del risparmio istituiti in Italia
c) Enti di previdenza
d) Imprese di assicurazione italiane, limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche
e) Intermediari bancari e finanziari italiani vigilati
f) Soggetti e patrimoni esteri istituiti in Paesi <i>white list</i>
g) Enti privati residenti in Italia con finalità mutualistiche e società cooperative residenti in Italia
h) Veicoli istituiti in Italia o in Paesi <i>white list</i> partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti precedenti

In sostanza, ai fini dell'individuazione della categoria degli investitori "istituzionali", il legislatore ha tenuto in considerazione non soltanto gli intermediari e gli operatori finanziari assoggettati a forme di vigilanza (quali le banche, le imprese finanziarie e le imprese di assicurazione), ma anche i soggetti che, astrattamente, possono farsi rientrare tra i soggetti che si interpongono a qualsiasi titolo (come controparti e/o gestori) ad un pubblico diffuso nelle operazioni di raccolta e impiego del risparmio.

In particolare, si tratta di:

a) Soggetti pubblici

Tale previsione include lo Stato e gli enti pubblici italiani compresi quelli territoriali.

b) OICR

La definizione di organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) comprende sia i fondi comuni di investimento mobiliare aperti, sia le società di investimento a capitale variabile (SICAV), sia i fondi comuni di investimento mobiliare e immobiliare chiusi e i fondi lussemburghesi cd. "storici" autorizzati al collocamento in Italia.

c) Enti di previdenza

In tale categoria di investitori rientrano le forme di previdenza complementare disciplinate dal decreto legislativo 5 dicembre 2005, n. 252 e gli enti di previdenza obbligatoria (tra cui l'INPS e le casse professionali obbligatorie).

d) Imprese di assicurazione

Con riferimento alle imprese di assicurazione, la norma precisa che il fondo può considerarsi istituzionale qualora l'investimento effettuato da dette imprese sia destinato alla copertura delle riserve tecniche.

e) Intermediari bancari e finanziari

Gli intermediari bancari e finanziari sono quelli disciplinati dal Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario – TUB) e dal Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (Testo Unico della Finanza – TUF), soggetti a forme di vigilanza prudenziale.

f) Investitori istituzionali esteri

Ai fini dell'individuazione degli investitori istituzionali, la disposizione in esame assicura la piena equiparazione tra soggetti residenti e soggetti non residenti a condizione che siano istituiti in Paesi inclusi nel decreto previsto dall'articolo 168-bis, comma 1, del TUIR (cosiddetta “*white list*”)³ i quali, come è noto, consentono uno scambio di informazioni a carattere fiscale in via amministrativa in grado di individuare i beneficiari effettivi del reddito.

Pertanto, rientrano nell'ambito della lettera f) in commento gli Stati esteri inclusi nella *white list* e gli enti pubblici esteri sempreché costituiti nei Paesi inclusi nella medesima lista, nonché i soggetti corrispondenti a quelli italiani indicati nelle lettere b), c), d) ed e), assoggettati a forme di vigilanza prudenziale. Quest'ultimo requisito sussiste nelle ipotesi in cui l'avvio dell'attività sia soggetto ad autorizzazione preventiva e l'esercizio dell'attività stessa sia sottoposto in via continuativa a controlli obbligatori sulla base di disposizioni normative vigenti nello Stato estero di residenza dell'intermediario.

Si ricorda, inoltre, che i fondi pensione e gli OICR esteri sono quei soggetti che, secondo la normativa vigente nello Stato estero in cui sono istituiti, presentino i requisiti sostanziali nonché le stesse finalità di investimento dei fondi e degli organismi italiani, prescindendo dalla loro forma giuridica e ancorché siano privi di

³ In attesa dell'emanazione del suddetto decreto si deve fare riferimento al decreto ministeriale 4 settembre 1996 e alle successive modifiche o integrazioni apportate dai decreti ministeriali del 25 marzo 1998, del 16 dicembre 1998, del 17 giugno 1999, del 20 dicembre 1999, del 5 ottobre 2000, del 14 dicembre 2000 e del 27 luglio 2010.

una soggettività tributaria, a condizione che sussista una forma di vigilanza sul fondo o organismo ovvero sul soggetto incaricato della gestione dello stesso. A tale fine la società di gestione del risparmio o l'intermediario depositario acquisiscono l'attestazione rilasciata dalle competenti autorità estere dalla quale si evince la sussistenza del requisito della vigilanza.

g) Enti no profit e cooperative

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 “*no profit*” e le società che perseguono finalità mutualistiche.

In particolare, riguardo ai soggetti che perseguono le finalità indicate nell'articolo 1, comma 1, lettera *c-bis*), del decreto legislativo 17 maggio 1999, n. 153, sono considerati investitori istituzionali non soltanto le fondazioni bancarie ma in generale tutti i soggetti che operano in settori ivi indicati⁴.

Riguardo, invece, le società cooperative si deve ritenere che si tratti delle società residenti in Italia che, ai sensi degli articoli 2511 e seguenti del codice civile, perseguono finalità mutualistiche in favore dei propri soci e che, nei limiti previsti dalla disciplina civilistica, possono svolgere la propria attività anche nei confronti di soggetti terzi non soci.

Rientrano tra tali soggetti anche i consorzi agrari che, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della legge 23 luglio 2009, n. 99, sono costituiti in società cooperative e che sono considerati a mutualità prevalente indipendentemente dai criteri stabiliti

⁴ I “*settori ammessi*” a norma del citato art. 1, comma 1, lett. *c-bis*), del D.Lgs. n. 153 del 1999 sono i seguenti: 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

dall'articolo 2513 del codice civile qualora rispettino i requisiti di cui all'articolo 2514 del medesimo codice.

h) Veicoli

Infine, con l'obiettivo di tutelare le diverse modalità operative dei soggetti sopra elencati, sono stati ricompresi nella categoria dei partecipanti meritevoli di tutela anche i veicoli costituiti in forma societaria o contrattuale partecipati in misura superiore al 50 per cento dai soggetti indicati nelle lettere da *a*) a *g*) della medesima disposizione.

Tra tali soggetti rientra, ad esempio, la Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. di cui lo Stato italiano, per il tramite del Ministero dell'economia e delle finanze, detiene il 70 per cento del capitale sociale.

Inoltre, nella definizione di veicolo rientrano sia le strutture societarie sia le strutture contrattuali, compresi i consorzi e le associazioni che si identificano come entità distinte dai partecipanti, dotate di un proprio oggetto e di un patrimonio distinto, anche se prive di personalità giuridica, e che sono partecipate dai soggetti ammessi ai benefici della norma nella misura minima ivi stabilita.

Ciò posto, occorre rilevare che i predetti veicoli possono essere istituiti in Italia o all'estero. Tuttavia, in quest'ultimo caso, ai fini del loro riconoscimento quali investitori istituzionali, è necessario che essi siano istituiti in Paesi o territori inclusi nella "*white list*".

Verificandosi tali condizioni (possesso prevalente da parte dei soggetti elencati dalla norma e istituzione in un Paese "*white list*"), sono ammessi al riconoscimento di investitori istituzionali anche i *trust* i cui beneficiari siano individuati, le *partnership*, le società o gli organismi controllati dagli Stati esteri, tra cui ad esempio i fondi sovrani.

Tuttavia, qualora il veicolo sia costituito da un *trust* o da una *partnership*, è necessario che lo stesso non sia istituito allo scopo di consentire a partecipanti residenti in Italia – che siano in possesso di partecipazioni rilevanti oppure siano i beneficiari effettivi dei redditi conseguiti dal *trust* o dalla *partnership* – di fruire indebitamente della tassazione agevolata prevista per i partecipanti.

La partecipazione in un veicolo può essere posseduta sia direttamente che indirettamente. In tale ultimo caso si deve tener conto della demoltiplicazione prodotta dalla partecipazione indiretta.

Esempi:

Quota del fondo detenuta dal veicolo “1”= 100%
Quota del veicolo “1” detenuta dal veicolo “2” = 80%
Quota del veicolo “2” detenuta da una banca = 90%

In tale ipotesi, essendo la quota di partecipazione indiretta nel veicolo “1” posseduta dalla banca pari al 90% dell’80%, vale a dire al 72%, il fondo può considerarsi “istituzionale”.

Quota del fondo detenuta dal veicolo “1”= 100%
Quota del veicolo “1” detenuta dal veicolo “2” = 70%
Quota del veicolo “2” detenuta da un fondo pensione = 60%

In tal caso il fondo non è “istituzionale” in quanto la quota indiretta posseduta dal fondo pensione è pari al 60% del 70%, vale a dire al 42%.

3.1 Il regime fiscale degli investitori istituzionali

Ai proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari relativi a quote detenute da investitori istituzionali elencati nel comma 3 dell'articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010 si rende applicabile, a prescindere dalla percentuale di partecipazione detenuta nel fondo e dalla destinazione dell'investimento, l'ordinario regime fiscale relativo ai redditi di capitale disciplinato dall'articolo 7 del decreto legge n. 351 del 2001 nonché relativo ai redditi diversi di natura finanziaria di cui all'articolo 67, comma 1, lettera *c-ter*) e comma 1-*quater* del TUIR, di seguito sinteticamente descritto.

3.1.1 I redditi di capitale

Nei confronti di tali soggetti, la società di gestione del fondo o il soggetto presso cui le quote sono depositate, nei casi in cui esse siano immesse in un sistema di deposito accentrato, deve operare una ritenuta nella misura del 20 per cento sui proventi di cui all'articolo 44, comma 1, lettera *g*), del TUIR, ossia sui redditi di capitale derivanti dalla partecipazione al fondo, risultanti dai rendiconti periodici redatti ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera *c*), numero 3), del TUF, distribuiti ai possessori delle quote in costanza di partecipazione al fondo, nonché sulla differenza positiva tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo di sottoscrizione o acquisto delle stesse. A tal fine, il costo di sottoscrizione o acquisto è documentato dal partecipante che, in mancanza di documentazione, può avvalersi di una dichiarazione sostitutiva.

La predetta ritenuta è a titolo d'acconto o a titolo di imposta a seconda della natura del soggetto che percepisce i proventi. In particolare è a titolo di acconto nei confronti di:

- imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale;

- società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate ai sensi dell'articolo 5 del TUIR;
- società ed enti indicati nelle lettere *a)* e *b)* del comma 1 dell'articolo 73 del TUIR;
- stabili organizzazioni nel territorio dello Stato delle società e degli enti di cui alla lettera *d)* del predetto articolo 73.

La ritenuta è applicata, invece, a titolo d'imposta nei confronti di tutti gli altri soggetti, compresi quelli esenti o esclusi da imposta sul reddito delle società.

La ritenuta alla fonte si applica anche se i proventi sono percepiti in relazione a quote detenute nell'ambito delle gestioni patrimoniali di portafoglio con opzione per l'applicazione del regime del risparmio gestito di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 461 del 1997.

La ritenuta non è operata sui proventi percepiti dai fondi pensione di cui al decreto legislativo 5 dicembre 2005, n. 252 e dagli organismi d'investimento collettivo del risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal TUF, ossia da fondi mobiliari aperti e chiusi, da SICAV e fondi immobiliari. Pertanto, ai fini dell'applicazione della ritenuta in argomento i predetti soggetti sono trattati come soggetti "*lordisti*".

3.1.2 I redditi diversi

Ai redditi realizzati per effetto della negoziazione delle quote di partecipazione in fondi immobiliari si applica l'imposta sostitutiva del 20 per cento ai sensi degli articoli 5, 6 e 7 del decreto legislativo n. 461 del 1997, secondo il regime dichiarativo, amministrato o gestito.

Al riguardo si ricorda che, a decorrere dal 1° luglio 2011, il regime del risparmio amministrato è applicato anche in mancanza di opzione (cfr. circolare n. 33/E del 15 luglio 2011).

Se tali redditi sono conseguiti nell'esercizio d'impresa si applicano le ordinarie disposizioni del TUIR.

4. I fondi diversi da quelli istituzionali

Ai fondi che non sono partecipati esclusivamente dagli investitori elencati nel comma 3, dell'articolo 32 del *decreto* e che, per questo motivo, non possono essere definiti "*fondi istituzionali*", rimane applicabile, in presenza dei requisiti civilistici in precedenza richiamati, il regime proprio del fondo sia ai fini delle imposte dirette che di quelle indirette. Tuttavia, il comma 3-*bis* dell'articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010 ha introdotto un particolare regime fiscale in capo agli investitori che detengono una quota di partecipazione al fondo superiore al 5 per cento.

4.1 Il regime fiscale delle partecipazioni rilevanti nei fondi non istituzionali

4.1.1 La tassazione per trasparenza

Per gli investitori non istituzionali residenti in Italia che detengono una partecipazione superiore al 5 per cento del patrimonio dei fondi non istituzionali, il citato comma 3-*bis* prevede che i redditi conseguiti dal fondo immobiliare, ancorché non percepiti, sono imputati per trasparenza ai suddetti partecipanti in proporzione alle loro quote di partecipazione.

I redditi imputati per trasparenza concorrono alla formazione del reddito complessivo del partecipante.

Tale regime si applica ai proventi rilevati nei rendiconti di gestione, a partire da quello relativo al 31 dicembre 2011.

E' inoltre previsto che, ai fini della verifica della percentuale di partecipazione al fondo che rende "*rilevante*" la quota, si tiene conto sia delle partecipazioni detenute

direttamente che di quelle detenute indirettamente per il tramite di società controllate, di società fiduciarie o per interposta persona. Il controllo societario è individuato ai sensi dell'articolo 2359, commi primo e secondo, del codice civile anche per le partecipazioni possedute da soggetti diversi dalle società. Si tiene altresì conto delle partecipazioni imputate ai familiari indicati nell'articolo 5, comma 5, del TUIR (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado).

Il partecipante è tenuto ad attestare alla società di gestione del risparmio ovvero all'intermediario depositario la sussistenza di eventuali quote detenute indirettamente o imputabili ai familiari.

La percentuale di partecipazione al fondo è rilevata al termine del periodo d'imposta o, se inferiore, al termine del periodo di gestione del fondo.

I redditi imputati per trasparenza rientrano nella categoria dei redditi di capitale di cui all'articolo 44, comma 1, lettera g), del TUIR, in quanto in ogni caso derivanti dalla partecipazione ad un organismo di investimento collettivo del risparmio.

Essi sono determinati escludendo dal risultato della gestione i proventi e gli oneri da valutazione maturati ma non realizzati. Tuttavia, nel periodo d'imposta in cui avviene la cessione dei beni cui le predette plusvalenze/minusvalenze da valutazione si riferiscono, l'intera plusvalenza/minusvalenza realizzata confrontando il corrispettivo di cessione con il costo storico di acquisto concorre a formare il reddito del partecipante per la quota ad esso riferibile in ragione della misura della sua partecipazione al fondo.

Esempio:

Costo di acquisto del bene € 100

Valore del bene al 31 dicembre 2011 € 120

Plusvalenza da valutazione $120 - 100 = 20$ €

Valore del bene al 31 dicembre 2012 € 140

Plusvalenza complessiva da valutazione $140 - 100 = 40$ €

Prezzo di cessione del bene nel 2013 € 200

La plusvalenza realizzata che deve essere imputata al partecipante in proporzione alla quota di partecipazione è data da $200 - 100 = € 100$

L'eventuale risultato della gestione negativo è irrilevante per il partecipante che non detiene l'investimento nell'esercizio di attività d'impresa.

Per i partecipanti che detengono l'investimento nell'esercizio di attività d'impresa, invece, rilevano le eventuali perdite attribuite dal fondo nei limiti e alle condizioni previste dal TUIR.

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 20 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.

4.1.2 I redditi diversi

In caso di cessione, il comma 4 dell'articolo 32 del *decreto*, assimila le quote di partecipazione superiori al 5 per cento del patrimonio del fondo alle quote di partecipazione qualificate in società ed enti commerciali indicati nell'articolo 5 del TUIR. Pertanto, la plusvalenza realizzata da un soggetto che non detiene l'investimento nell'esercizio di attività d'impresa concorre a formare il reddito complessivo nella misura del 49,72 per cento (articolo 68, comma 3, del TUIR).

Per tali soggetti, in caso di cessione della quota di partecipazione al fondo, il costo è aumentato dei redditi imputati per trasparenza ed è diminuito dei proventi distribuiti fino a concorrenza dei predetti redditi.

Per i soggetti che detengono l'investimento nell'esercizio di attività d'impresa si applicano le ordinarie disposizioni del TUIR relative alla determinazione del reddito d'impresa e, in caso di cessione della quota di partecipazione al fondo, il costo è aumentato o diminuito, rispettivamente, dei redditi e delle perdite imputati per trasparenza ed è altresì diminuito dei proventi distribuiti fino a concorrenza dei predetti redditi. Resta inteso che, in caso di cessione della quota, non trova applicazione il regime di cui all'articolo 87 del TUIR per difetto del requisito prevista dal comma 1, lettera d), del medesimo articolo (esercizio di impresa commerciale).

4.2 Il regime fiscale delle partecipazioni non rilevanti in fondi non istituzionali

Il regime tributario dei redditi derivanti dalla partecipazione ai fondi immobiliari – prima descritto nei paragrafi 3.1.1 e 3.1.2 - continua a trovare applicazione nei confronti degli altri investitori che detengono una quota di partecipazione al fondo non istituzionale pari o inferiore al 5 per cento (cfr. articolo 7 del decreto legge n. 351 del 2001 e articolo 67, comma 1, lettera *c-ter*) e comma 1-*quater*, del TUIR).

4.3 Il regime dei proventi percepiti da non residenti

Relativamente ai proventi di cui all'articolo 44, comma 1, lettera g), del TUIR derivanti dalla partecipazione al fondo percepiti dagli investitori istituzionali non residenti, ossia dai soggetti elencati nel comma 3 dell'articolo 32 del *decreto*, si applica la ritenuta a titolo d'imposta del 20 per cento di cui all'articolo 7, comma 1, del citato decreto legge n. 351 del 2001 ovvero, se residenti in Paesi con i quali è in vigore una Convenzione contro le doppie imposizioni, la minore aliquota convenzionale prevista dall'articolo 11 delle convenzioni concluse dall'Italia che siano conformi al modello di Convenzione OCSE.

Inoltre, come già precisato nella circolare n. 11/E del 9 marzo 2011, occorre considerare che il citato articolo 7 del decreto legge n. 351 del 2001, al comma 3, prevede un regime di non imponibilità relativamente ai proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari percepiti da determinati soggetti non residenti. In particolare, si tratta di:

- a) fondi pensione e organismi di investimento collettivo del risparmio esteri, sempreché istituiti in Stati e territori inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale emanato ai sensi dell'articolo 168-*bis* del TUIR;
- b) enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- c) Banche centrali od organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

Ai fini dell'individuazione dei soggetti di cui al punto a), si deve fare riferimento alla normativa vigente nello Stato estero in cui gli stessi sono istituiti nonché alla assimilabilità delle finalità d'investimento a quelle degli analoghi soggetti italiani. E' comunque necessario che sussista una forma di vigilanza sul fondo o sull'organismo ovvero sul soggetto incaricato della gestione. A tale fine la società di gestione del risparmio o l'intermediario depositario acquisiscono l'attestazione

rilasciata dalle competenti autorità estere dalla quale si evince la sussistenza del requisito della vigilanza.

Il regime di esenzione non si rende applicabile ai soggetti diversi da quelli sopra elencati e non spetta per le partecipazioni detenute dai predetti soggetti in via mediata.

Tuttavia, con riferimento ai soggetti di cui al punto c), si ritiene che il regime di esenzione possa trovare applicazione non soltanto in caso di partecipazione diretta al fondo immobiliare, ma anche qualora gli organismi che gestiscono le riserve ufficiali dello Stato (cosiddetti “fondi sovrani”) siano costituiti in forma societaria a condizione che lo Stato estero partecipi in misura totalitaria nel veicolo che pone in essere l’investimento.

Analoghe considerazioni valgono nel caso di veicoli di natura societaria interamente posseduti da fondi pensione ed organismi di investimento collettivo del risparmio vigilati, nonché da fondi sovrani.

Infine, ai sensi del comma 4 dell’articolo 32 del *decreto*, sui redditi di cui all’articolo 44, comma 1, lettera g), del TUIR percepiti da investitori non residenti non istituzionali che possiedono una quota di partecipazione superiore al 5 per cento si applica una ritenuta a titolo d’imposta del 20 per cento al momento della loro corresponsione con le modalità di cui all’articolo 7 del decreto legge n. 351 del 2001. Si tratta dei soggetti non residenti, diversi da quelli di cui al comma 3 del medesimo articolo 32 nei confronti dei quali si applica la ritenuta del 20 per cento ai sensi dell’articolo 7, comma 1, del decreto legge n. 351 del 2001 e diversi da quelli nei confronti dei quali si rende applicabile il regime di esenzione ai sensi dell’articolo 7, comma 3, del decreto legge n. 351 del 2001.

Se l’investitore, che detiene una partecipazione superiore al 5 per cento, risiede in un Paese con il quale l’Italia ha stipulato una Convenzione contro le doppie imposizioni si applica l’eventuale minore aliquota convenzionale prevista dall’articolo 11 della Convenzione stessa.

Per quanto riguarda, invece, il trattamento fiscale nei confronti dei soggetti non residenti dei redditi diversi di natura finanziaria derivanti dalla negoziazione delle quote in fondi immobiliari, si rende applicabile la disposizione contenuta nell'articolo 23, comma 1, lettera f), del TUIR.

Inoltre, l'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 21 novembre 1997, n. 461 prevede un apposito regime di non imponibilità per le predette plusvalenze realizzate da soggetti che risiedono in Paesi “*white list*”.

Sono altresì applicabili le disposizioni contenute nelle convenzioni contro le doppie imposizioni che riservano allo Stato di residenza del cedente l'imposizione esclusiva delle plusvalenze realizzate sulle partecipazioni cedute.

Nella Tabella che segue è schematizzato il trattamento fiscale dei proventi derivanti dalla partecipazione ai fondi immobiliari percepiti da soggetti residenti e non residenti.

Tabella 1 – Tassazione dei proventi dei partecipanti al fondo immobiliare

	Partecipazione ≤ 5%	Partecipazione >5%
Investitore istituzionale di cui al comma 3 dell'articolo 32 - residente	Ritenuta 20% (art. 7 del D.L. n. 351/2001)	Ritenuta 20% (art. 7 del D.L. n. 351/2001)
Altri soggetti residenti	Ritenuta 20% (art. 7 del D.L. n. 351/2001)	Tassazione per trasparenza
Soggetti non residenti di cui al comma 3 dell'articolo 7 del D.L. n. 351/2001	Esenzione (art. 7 del D.L. n. 351/2001)	Esenzione (art. 7, comma 3, del D.L. n. 351/2001)
Investitore istituzionale di cui al comma 3 dell'articolo 32 – non residente (diverso dai soggetti esenti)	Ritenuta 20% (art. 7 del D.L. n. 351/2001) o aliquota convenzionale	Ritenuta 20% (art. 7, comma 1, del D.L. n. 351/2001) o aliquota convenzionale
Altri soggetti non residenti	Ritenuta 20% (art. 7 del D.L. n. 351/2001) o aliquota convenzionale	Ritenuta 20% (art. 32, comma 4, D.L. n. 78/2010) o aliquota convenzionale

5. L'imposta sostitutiva del 5 per cento

Il comma 4-*bis* dell'articolo 32 del *decreto* stabilisce che i partecipanti residenti e non residenti, diversi dagli investitori istituzionali soggettivamente indicati nel comma 3, che detenevano una quota di partecipazione al fondo alla data del 31 dicembre 2010 superiore al 5 per cento sono tenuti a corrispondere un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 5 per cento del valore medio delle quote risultante dai prospetti periodici relativi al periodo d'imposta 2010.

L'imposta è dovuta in egual misura dal contribuente che ha acquistato la quota nel corso del 2010, a condizione che sia detenuta al 31 dicembre 2010.

L'imposta è dovuta anche dai soggetti che alla data del 31 dicembre 2010 detenevano una partecipazione al fondo superiore al 5 per cento e che successivamente a tale data l'hanno ceduta in tutto o in parte.

Il valore medio delle quote è costituito dalla media del valore delle quote risultante dalla relazione semestrale e del valore delle stesse risultante dal rendiconto annuale. Se nel periodo d'imposta 2010 sono stati redatti prospetti periodici intermedi, il valore delle quote risultanti dagli stessi concorre alla formazione del suddetto valore medio. Qualora il fondo sia stato istituito nel secondo semestre del 2010, il valore della quota su cui calcolare l'imposta è quello derivante dal rendiconto redatto alla data del 31 dicembre 2010.

Nell'ipotesi in cui il fondo sia di nuova istituzione e alla data del 31 dicembre 2010 non era ancora operativo, perché non aveva avviato investimenti immobiliari secondo quanto previsto dall'articolo 12 del DM 24 maggio 1999, n. 228, l'imposta sostitutiva non è dovuta in quanto in tale periodo non sono maturati redditi immobiliari tassabili.

Come previsto dal secondo periodo del comma 4-*bis* in commento il pagamento dell'imposta sostitutiva produce l'effetto di adeguare il costo o valore di acquisto o sottoscrizione delle quote sia agli effetti della determinazione delle plusvalenze da

realizzo ai sensi del comma 1 dell'articolo 67 del TUIR sia agli effetti dell'applicazione della ritenuta in occasione della liquidazione definitiva delle quote alla scadenza del fondo o nel caso di annullamento totale delle stesse ai sensi del comma 1-*quater* del medesimo articolo 67.

Il valore fiscale riconosciuto delle quote è, pertanto, pari al costo di sottoscrizione o di acquisto o, se maggiore, al valore che ha concorso alla formazione della base imponibile dell'imposta sostitutiva. Eventuali minusvalenze derivanti dalla cessione delle quote sono comunque fiscalmente irrilevanti.

Nei confronti dei partecipanti residenti e non residenti che possiedono quote di partecipazione superiori al 5 per cento del patrimonio del fondo, i proventi maturati al 31 dicembre 2010 e corrisposti nei periodi d'imposta successivi non sono assoggettabili a tassazione fino a concorrenza dell'ammontare che ha concorso alla determinazione della base imponibile dell'imposta sostitutiva del 5 per cento.

Esempio n. 1

Costo di sottoscrizione della quota € 60

Valore medio della quota al 31 dicembre 2010 sul quale è stata versata l'imposta sostitutiva del 5 per cento € 50

Prezzo di cessione € 55

Il costo riconosciuto ai fini della determinazione delle plusvalenze e delle minusvalenze è € 60 e la minusvalenza di € 5 è fiscalmente irrilevante.

Esempio n. 2

Costo di sottoscrizione della quota € 80

Valore medio della quota al 31 dicembre 2010 sul quale è stata versata l'imposta sostitutiva del 5 per cento € 100

Proventi tassati per trasparenza relativi al periodo d'imposta 2011 € 50

Il contribuente cede la quota nel 2012 ad un prezzo di € 200, realizza una plusvalenza tassabile di € 50 così determinata: $200 - (100 + 50) = 50$

Esempio n. 3

Costo di sottoscrizione della quota € 80

Valore medio della quota al 31 dicembre 2010 sul quale è stata versata l'imposta sostitutiva del 5 per cento € 100

Proventi tassati per trasparenza relativi al periodo d'imposta 2011 € 50

Il contribuente cede la quota nel 2012 ad un prezzo di € 130, realizza una minusvalenza deducibile di € 20 così determinata: $130 - (100 + 50) = - 20$

Esempio n. 4

Costo di sottoscrizione della quota € 80

Valore medio della quota al 31 dicembre 2010 sul quale è stata versata l'imposta sostitutiva del 5 per cento € 100

Proventi tassati per trasparenza relativi al periodo d'imposta 2011 € 50

Il contribuente cede la quota nel 2012 ad un prezzo di € 90.

Tenuto conto che la minusvalenza di 10, corrispondente dalla differenza tra 100 e 90, non è fiscalmente rilevante, egli realizza una minusvalenza deducibile pari a € 50, così determinata: $100 - (100 + 50) = - 50$

L'imposta del 5 per cento è versata dal partecipante con le modalità e nei termini previsti per il versamento a saldo delle imposte risultanti dalla dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2011.

Si applicano le stesse disposizioni in materia di versamento delle imposte derivanti dalla dichiarazione dei redditi, tra cui il pagamento rateale dell'imposta dovuta ai sensi dell'articolo 20 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

Si ricorda che il partecipante non residente per poter presentare la dichiarazione dei redditi in Italia è tenuto ad acquisire un codice fiscale.

In alternativa al versamento diretto, il contribuente ha la facoltà di delegare la società di gestione del risparmio o all'intermediario depositario delle quote il pagamento di tale imposta fornendo ad essi apposita provvista. In tale ipotesi, i predetti soggetti sono responsabili del versamento dell'imposta sostitutiva che deve avvenire in due rate di pari importo, rispettivamente, entro il 16 dicembre 2011 ed

entro il 16 giugno 2012. In mancanza della provvista, la società di gestione del risparmio può effettuare la liquidazione parziale della quota per l'ammontare necessario al versamento dell'imposta, sempre nel rispetto della disciplina civilistica.

Con riferimento alle modalità di effettuazione dei versamenti dell'imposta si deve fare riferimento alla risoluzione n. 119/E del 9 dicembre 2011 che ha istituito i seguenti codici tributo:

- "1832" denominato "Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi di cui all'articolo 32, comma 4-bis, del d.l. 78/2010 - PARTECIPANTE";
- "1833" denominato "Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi di cui all'articolo 32, comma 4-bis, del d.l. 78/2010 SGR/INTERMEDIARIO".

Il versamento della prima rata dell'imposta sostitutiva del 5 per cento da parte della società di gestione del risparmio o dell'intermediario depositario, con scadenza il 16 dicembre 2011, può essere effettuato entro e non oltre il 16 gennaio 2012, maggiorato dei relativi interessi legali e senza applicazione delle sanzioni in considerazione delle condizioni di obiettiva incertezza caratterizzanti la specifica disciplina. Al riguardo, si ricorda che l'articolo 1 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 7 dicembre 2010 fissa la misura degli interessi legali all'1,5 per cento in ragione d'anno con decorrenza dal 1° gennaio 2011 e l'articolo 1 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 12 dicembre 2011 fissa la misura degli interessi legali all'2,5 per cento in ragione d'anno con decorrenza dal 1° gennaio 2012.

Per l'accertamento e le modalità di determinazione e versamento dell'imposta sostitutiva, si applicano le disposizioni del titolo IV del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

6. La liquidazione del fondo

Il comma 5 dell'articolo 32 del *decreto* prevede che la società di gestione del risparmio, previa deliberazione dell'assemblea dei partecipanti, poteva deliberare entro il 31 dicembre 2011 lo scioglimento del fondo che alla data del 31 dicembre 2010 non era partecipato integralmente da investitori istituzionali e nel quale almeno un partecipante, diverso da quelli soggettivamente indicati nel comma 3 del medesimo articolo 32, deteneva una quota superiore al 5 per cento del patrimonio del fondo.

La disposizione in esame si rende applicabile alle liquidazione dei fondi deliberate dal 1° gennaio 2011 ed entro la predetta data del 31 dicembre 2011.

La liquidazione deve essere conclusa nel termine massimo di cinque anni.

Per le liquidazioni deliberate al di fuori del suddetto intervallo temporale si applicano le ordinarie disposizioni in materia di imposte dirette ed indirette.

Nel caso in cui sia stata deliberata la liquidazione del fondo nel suddetto periodo, la società di gestione del risparmio preleva a titolo di imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, un ammontare pari al 7 per cento del valore netto del fondo risultante dal prospetto relativo al 31 dicembre 2010.

Analogamente a quanto previsto per l'imposta del 5 per cento sul valore delle quote, nell'ipotesi in cui il fondo sia di nuova istituzione e alla data del 31 dicembre 2010 non era ancora operativo l'imposta sostitutiva del 7 per cento sul patrimonio netto non è dovuta.

L'imposta è versata dalla società di gestione del risparmio nella misura del 40 per cento entro il 31 marzo 2012 e la restante parte in due rate di pari importo da versarsi entro il 31 marzo 2013 e il 31 marzo 2014.

Importo della rata	Scadenza
40% dell'imposta dovuta	31 marzo 2012
30% dell'imposta dovuta	31 marzo 2013
30% dell'imposta dovuta	31 marzo 2014

Ai fini del versamento di tale imposta sostitutiva la citata risoluzione n. 119/E del 2011 ha istituito il seguente codice tributo:

- “1834” denominato “Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi sul valore netto del fondo - articolo 32, comma 5, del d.l. 78/2010”.

Si ricorda che la SGR, in alternativa alla richiesta di rimborso, può utilizzare lo strumento della compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 per tutte le imposte dovute e che sono versate con il modello F24 e, quindi, anche per le imposte sostitutive dovute nella misura del 7 per cento sia sul patrimonio netto del fondo del fondo sia sui risultati annuali della gestione liquidatoria, di cui si dirà appresso.

Nel periodo di liquidazione del fondo la SGR svolge un’attività finalizzata alla progressiva dismissione degli attivi del fondo ed al rimborso dei debiti contratti e non può svolgere la tipica attività di gestione del patrimonio stesso.

Ne deriva che l’attività del fondo nel periodo di liquidazione deve essere limitata alla realizzazione dell’attivo per far fronte alle passività del fondo stesso ed alla ripartizione del residuo tra i partecipanti. Pertanto, successivamente alla delibera di liquidazione non possono essere effettuati nuovi investimenti da parte della SGR.

Ferma restando l’applicazione dell’imposta del 7 per cento sul valore netto del fondo alla data del 31 dicembre 2010, la società di gestione del risparmio applica sui risultati conseguiti dal 1° gennaio 2011, come rilevabili dai prospetti, e fino alla conclusione della liquidazione, un’imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell’IRAP nella misura del 7 per cento.

Con riferimento all’imposta dovuta per il periodo d’imposta 2011 si precisa che il risultato della gestione sul quale applicare l’imposta sostitutiva deve essere assunto al lordo dell’imposta del 7 per cento applicata sul valore netto del fondo risultante dal prospetto relativo al 31 dicembre 2010.

L’imposta sostitutiva sui redditi conseguiti nel periodo di liquidazione è versata dalla società di gestione del risparmio entro il 16 febbraio dell’anno successivo rispetto

a ciascun anno di durata della liquidazione. In considerazione delle condizioni di obiettiva incertezza caratterizzanti la specifica disciplina l'imposta sostitutiva sui redditi conseguiti dal 1° gennaio al 31 dicembre 2011 può essere versata entro il 31 marzo 2012 maggiorata dei relativi interessi e senza applicazione delle sanzioni.

Per l'accertamento e le modalità di determinazione e versamento dell'imposta sostitutiva nella misura del 7 per cento, si applicano le disposizioni del titolo IV del D.P.R. n. 600 del 1973.

Ai fini del versamento di tale imposta sostitutiva la citata risoluzione n. 119/E del 2011 ha istituito il seguente codice tributo:

- "1835" denominato "Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP sul risultato della liquidazione - articolo 32, comma 5, del d.l. 78/2010".

Nel periodo di liquidazione del fondo non si applica l'imposizione per trasparenza in capo ai partecipanti che detengono una partecipazione superiore al 5 per cento e non deve essere versata l'imposta sostitutiva nella misura del 5 per cento sulle quote prevista in caso di continuazione dell'attività del fondo.

Nella fase di liquidazione i proventi distribuiti non sono imponibili in capo al partecipante fino a concorrenza dell'ammontare dei proventi stessi assoggettato in capo al fondo alle imposte sostitutive (sul patrimonio e sui risultati della gestione) dovute nella misura del 7 per cento. In tali ipotesi, attesa l'irrilevanza fiscale dei proventi sui partecipanti, non è altresì applicata la ritenuta del 20 per cento di cui all'articolo 7 del decreto legge n. 351 del 2001.

Il costo di sottoscrizione o di acquisto delle quote è riconosciuto fino a concorrenza dei valori che hanno concorso alla formazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta sostitutiva. Eventuali minusvalenze realizzate non sono fiscalmente rilevanti.

Tale tassazione è a titolo definitivo, eventuali perdite rilevate al termine del periodo di liquidazione non sono fiscalmente rilevanti. Naturalmente la distribuzione di proventi riduce il valore fiscalmente riconosciuto della quota.

7. Le comunicazioni delle SGR

Le società di gestione del risparmio e gli intermediari depositari comunicano nella dichiarazione del sostituto d'imposta i dati relativi ai partecipanti, compresi quelli degli "investitori istituzionali" elencati nel comma 3 dell'articolo 32 del *decreto*, che alla data del 31 dicembre di ciascun periodo d'imposta detengono una quota di partecipazione superiore al 5 per cento nei fondi immobiliari nonché l'ammontare dei redditi imputati per trasparenza.

8. Il regime tributario dei fondi ai fini dell'imposta sul valore aggiunto

Come è noto, l'articolo 8 del decreto legge n. 351 del 2001 stabilisce che la società di gestione del risparmio 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 da essa istituiti.

La società di gestione risparmio ha l'obbligo di tenere una contabilità separata agli effetti IVA, per la propria attività e per ciascun fondo, dovendo gestire separatamente gli adempimenti relativi alla determinazione ed alla liquidazione dell'imposta, con la conseguenza che la società di gestione dovrà istituire autonomi registri, emettere fatture con distinte serie di numerazione ed effettuare distinte registrazioni delle operazioni e separate liquidazioni dell'imposta

Tuttavia, la società di gestione, in virtù del principio dell'unicità del soggetto passivo d'imposta, deve presentare un'unica dichiarazione annuale, compilando un unico frontespizio, e tanti moduli quante sono le contabilità da essa istituite (ovvero un modulo per le proprie operazioni, ed un modulo per ciascun fondo gestito). Inoltre, nonostante la gestione separata della contabilità IVA, in base a quanto stabilito dal terzo periodo del comma 1 del citato articolo 8 del decreto legge n. 351 del 2001, la società è tenuta ad effettuare un unico versamento cumulativo dell'imposta, per le

somme complessivamente dovute dalla società e dai fondi, al quale procede previa compensazione dei saldi IVA rilevati in ciascuna distinta contabilità.

Si ricorda che l'articolo 10, comma 1, n. 1), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, esenta dall'imposta sul valore aggiunto la gestione dei fondi comuni di investimento. Pertanto, sono esenti le prestazioni, finalizzate alla realizzazione del processo produttivo legato alla gestione del fondo comune di investimento, poste in essere dalla società di gestione del risparmio.

Inoltre, il comma 1-*bis* dell'articolo 8 del decreto legge n. 351 del 2001 prevede che gli apporti ai fondi immobiliari chiusi, costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto, si considerano compresi tra le operazioni di conferimento di azienda o di rami di azienda. Pertanto, detti apporti sono esclusi dal campo di applicazione dell'IVA e dai connessi obblighi formali.

Il citato articolo 8 del decreto legge n. 351 del 2001 stabilisce, altresì, che la società di gestione, nell'ambito della contabilità separata relativa a ciascun fondo, può detrarre ai sensi dell'articolo 19 del D.P.R. n. 633 del 1972 l'imposta pagata per gli acquisti di immobili, nonché per la manutenzione degli stessi.

In particolare, per ciascun fondo, trova piena applicazione la disciplina del cosiddetto *pro rata* di cui al comma 5 del medesimo articolo 19 e del successivo articolo 19-*bis*, comma 2, del D.P.R. n. 633 del 1972

Ai fini del calcolo del *pro rata* non si tiene conto delle operazioni esenti indicate ai numeri da 1) a 9) dell'articolo 10, comma 1, del D.P.R. n. 633 del 1972, qualora non rientrino nell'attività caratteristica del fondo o risultino accessorie ad operazioni imponibili (per i fondi immobiliari l'attività caratteristica è costituita dall'investimento in via prevalente in beni immobili, diritti reali immobiliari, nonché dall'acquisto di partecipazioni in società immobiliari e di titoli rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione).

Ai sensi del citato articolo 8 del decreto legge n. 351 del 2001, viene stabilito che gli immobili che costituiscono il patrimonio del fondo e le spese di manutenzione

effettuate sono considerati, ai fini dell'articolo 38-*bis* del D.P.R. n. 633 del 1972, beni ammortizzabili, rendendosi così applicabile la disciplina di cui all'articolo 30, comma 3, lettera c), dello stesso D.P.R. n. 633 del 1972, che consente di ottenere il rimborso annuale dell'imposta relativa all'acquisto o importazione di beni ammortizzabili, nonché il rimborso relativo a periodi inferiori all'anno. A tali rimborsi d'imposta si procede entro e non oltre sei mesi dalla scadenza del termine di presentazione della dichiarazione annuale, senza presentazione delle garanzie ordinariamente previste.

Il comma 2 del medesimo articolo 8 dispone che la società di gestione, in alternativa alla richiesta di rimborso, può utilizzare gli importi a credito IVA, riferibili alle operazioni imputate al fondo d'investimento immobiliare, in tutto o in parte, in compensazione delle imposte e contributi ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, senza tener conto del limite fissato dall'articolo 25, comma 2, dello stesso decreto (euro 516.456,90).

8.1 Gli atti di liquidazione

Ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, il comma 5-*quater* dell'articolo 32 del *decreto* dispone che alle cessioni di immobili effettuate nella fase di liquidazione deliberate nel corso del 2011, sempreché si tratti di operazioni imponibili, si applica il meccanismo del *reverse charge* di cui all'articolo 17, quinto comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

La suddetta disciplina, che prevede il pagamento dell'imposta da parte del cessionario, se soggetto passivo d'imposta nel territorio dello Stato, trova applicazione a prescindere dalla tipologia dell'immobile ceduto (terreni, fabbricati abitativi o fabbricati strumentali).

Sulla base di tale metodo di applicazione dell'IVA, il soggetto che cede l'immobile, per ogni operazione imponibile ai fini dell'applicazione del tributo, deve

emettere la relativa fattura senza addebito di IVA e con l'indicazione della disposizione di cui all'articolo 32, comma 5-*quater*, del *decreto*.

La predetta fattura deve poi essere integrata dal cessionario con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta ed essere annotata nei registri di cui agli articoli 23 o 24 del D.P.R. n. 633 del 1972, entro il mese di ricevimento ovvero anche successivamente, ma comunque entro quindici giorni dal ricevimento e con riferimento al relativo mese.

Lo stesso documento, ai fini della detrazione, deve essere annotato nel registro degli acquisti di cui all'articolo 25 del D.P.R. n. 633 del 1972.

In tal modo l'operazione fa sorgere in capo al cessionario un debito d'imposta per IVA dovuta all'Erario e, nello stesso tempo, un credito di IVA di pari ammontare, immediatamente detraibile all'atto della liquidazione periodica del tributo nei limiti in cui il cessionario ha diritto ad esercitare la detrazione ai sensi degli articoli 19 e seguenti del D.P.R. n. 633 del 1972.

Al medesimo trattamento sono assoggettate le assegnazioni di beni ai partecipanti, effettuate nella fase di liquidazione del fondo, in quanto equiparate alle cessioni (articolo 2, secondo comma, n. 6) del D.P.R. n. 633 del 1972).

La base imponibile è, tuttavia, costituita, ai sensi dell'articolo 13, secondo comma, lettera *c*), del D.P.R. n. 633 del 1972, dal prezzo di acquisto o, in mancanza, dal prezzo di costo dei beni, determinati nel momento in cui è effettuata l'operazione.

Lo stesso comma 5-*quater* precisa che, trattandosi di una deroga ai principi generali di applicazione del tributo, l'efficacia della disposizione di cui al primo periodo è subordinata alla preventiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea ai sensi dell'articolo 395 della direttiva 2006/112/CE del Consiglio, del 28 novembre 2006.

Resta fermo che è comunque applicabile la disposizione di cui all'articolo 17, sesto comma, lettera *a-bis*), secondo cui sono soggette al meccanismo dell'inversione

contabile le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali di cui alle lettere b) e d) del n. 8-ter) dell'articolo 10.

Ai conferimenti in società di pluralità di immobili, effettuati nella fase di liquidazione, si applica l'articolo 2, terzo comma, lettera b), del D.P.R. n. 633 del 1972. Pertanto tali operazioni, alla stregua dei conferimenti di azienda o rami di azienda, sono escluse dal campo di applicazione del tributo e dai connessi obblighi formali.

Le cessioni di azioni o quote effettuate nella fase di liquidazione si considerano, ai fini dell'articolo 19-bis, comma 2, del D.P.R. n. 633 del 1972, operazioni che non formano oggetto dell'attività propria del soggetto passivo e pertanto non si tiene conto delle stesse ai fini del calcolo della percentuale di detraibilità, ferma restando l'indetraibilità dell'imposta relativa ai beni e servizi utilizzati esclusivamente per effettuare queste ultime operazioni.

Tale ultima disposizione, in ragione dell'equiparazione tra cessioni ed assegnazioni, trova applicazione anche nell'ipotesi di assegnazioni di azioni o quote ai partecipanti.

9. Il regime tributario dei fondi ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali

L'articolo 9, comma 1 del decreto legge n. 351 del 2001 ha previsto che l'articolo 7 della tabella allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico dell'Imposta di Registro) – secondo cui sono esclusi dall'obbligo di registrazione gli *“atti relativi alla istituzione di fondi comuni di investimento mobiliare autorizzati, alla sottoscrizione e al rimborso delle quote, anche in sede di liquidazione, e all'emissione ed estinzione dei relativi certificati, compresi le quote ed i certificati di analoghi fondi esteri autorizzati al collocamento nel territorio dello Stato”* – deve intendersi applicabile anche ai fondi d'investimento immobiliare.

In caso di registrazione volontaria si applicherà l'imposta in misura fissa ai sensi dell'articolo 7 del D.P.R. n. 131 del 1986 e dell'articolo 11 della Tariffa, parte prima, al medesimo allegata.

Con riferimento agli atti di alienazione di immobili dello Stato, di enti previdenziali pubblici, di regioni, di enti locali o loro consorzi, nei quali i fondi intervengono come parte acquirente, è prevista l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di euro 516,46 per ciascuna imposta.

Per le volture catastali e le trascrizioni relative alle cessioni di beni immobili strumentali di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-ter), del D.P.R. n. 633 del 1972, anche se assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui siano parte fondi immobiliari chiusi, le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale sono ridotte della metà (vale a dire, 1,5 per cento per l'imposta ipotecaria e 0,5 per cento per quella catastale).

Si ricorda che i conferimenti al fondo immobiliare di una pluralità di immobili prevalentemente locati sono assimilati ai conferimenti di aziende e di singoli rami di azienda anche ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale e pertanto sono assoggettati ai predetti tributi indiretti in misura fissa (articolo 4, comma 1, lettera a), numero 3), della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al D.P.R. n. 131 del 1986, articolo 10, comma 2, del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, e nell'articolo 4 della tariffa allegata al medesimo decreto legislativo).

Tale disposizione trova applicazione anche agli apporti di immobili prevalentemente locati posti in essere dagli enti di previdenza obbligatoria pubblici e privati (comprese le Casse di Previdenza dei liberi professionisti di cui al D.Lgs. n. 509 del 1994) ai sensi dell'articolo 38, comma 11, del decreto legge n. 78 del 2010.

Da ultimo l'articolo 32 del *decreto* ha stabilito che anche gli atti di liquidazione del patrimonio immobiliare, compiuti in seguito alla delibera di cui al comma 5 del

medesimo articolo, sono soggetti alle imposte di registro, ipotecaria e catastale (comma 5-ter dell'articolo 32) in misura fissa. Tale regime trova applicazione per tutte le tipologie di immobili (terreni e fabbricati) di natura sia strumentale che abitativa.

* * *

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare vengano puntualmente osservati dagli uffici.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA