



---

**STUDIO DI CONSULENZA**

---

**TRIBUTARIA E SOCIETARIA**

***I FONDI IMMOBILIARI***  
***Alla luce delle recenti novità fiscali***

***Dr. Giuseppe Gargiulo***

---



## ***Procedura per istituzione di un Fondo Riservato ad Apporto***

- Delibera del CdA della SGR di istituzione del Fondo e approvazione del progetto di Regolamento da parte della SGR.
- Approvazione del Regolamento proposto dalla SGR da parte di Banca d'Italia.
- Apertura delle sottoscrizioni del Fondo entro il termine di 18 mesi dall'autorizzazione di Banca d'Italia del Regolamento
- Apporto al Fondo del patrimonio immobiliare verso sottoscrizione delle quote del Fondo medesimo e previa valutazione peritale di un esperto ("Advisor Immobiliare").
- Richiamo degli impegni ed emissione delle quote.
- Collocamento a trattativa privata di tutte o parte delle quote del fondo emesse a fronte dell'Apporto immobiliare, presso investitori "qualificati" (nel caso di specie previamente selezionati).



## ***I Soggetti dell'Operazione***

- Società o persone fisiche proprietarie degli immobili oggetto di apporto nel Fondo (nel seguito "Apportanti")
- Società di gestione del risparmio promotrice e gestore del costituendo fondo di investimento immobiliare (di seguito "SGR")
- Fondo immobiliare, consistente in un patrimonio autonomo gestito dalla SGR, nel quale devono essere apportati i suddetti immobili, previa negoziazione di un Regolamento ad hoc, con specifiche previsioni di politiche di distribuzione dei proventi, definizione dell'oggetto e delle politiche di investimento, durata e regole di governance calibrate sulle esigenze prospettive degli investitori istituzionali a cui esso è riservato (nel seguito il "Fondo").
- Investitori finali che possiedono le quote del Fondo, i quali possono essere, almeno in parte, anche le medesime Società Apportanti (o i soci, persone fisiche, delle Società Apportanti) ovvero anche eventuali società di investimento non residenti. A tali investitori verranno cedute - dopo la fase genetica di apporto - una parte (o la totalità) delle quote emesse dal fondo a fronte dell'Apporto iniziale (di seguito "Investitori qualificati").
- Banca depositaria, è la banca incaricata, tra l'altro, di verificare e controllare la regolarità delle emissioni delle quote e dei rimborsi delle stesse, il calcolo del loro valore e la destinazione dei redditi del fondo, nonché la legittimità (formale) delle operazioni immobiliari seguite dalla SGR per conto del fondo (di seguito "Banca depositaria").



## ***Attività Propedeutiche all'Istituzione del Fondo***

1. Individuazione e "due diligence" dei beni immobili oggetto di conferimento.
2. Analisi dei possibili valori di conferimento che dovranno essere periziati e confermati da un advisor immobiliare indipendente (tenendo conto che nella pratica si riescono a conferire a circa un 20-30% in meno del loro valore pieno di mercato).
3. Analisi della struttura finanziaria del fondo considerando che i fondi c.d. "speculativi" possono indebitarsi senza limitazione (in deroga al limite ordinario dei fondi immobiliari tradizionali, pari al 60% del valore di mercato del totale delle attività in portafoglio).
4. Istituzione del Fondo e stesura del Regolamento del Fondo, con particolari riferimenti alle discipline dei seguenti aspetti: programma e politica degli investimenti, investitori qualificati a cui è riservato il collocamento, durata, termini e modalità di distribuzione dei proventi, governance .
5. Sottoscrizione dell'atto notarile di apporto immobiliare.
6. Apporto degli immobili al fondo con emissione di quote per un valore di pari importo a favore dei soggetti apportanti.
7. Collocamento delle quote del fondo presso gli "investitori qualificati" che possono essere, almeno in parte, anche le medesime Società Apportanti (o i soci delle Società Apportanti) ovvero anche società holding di investimento non residenti (in possesso di specifiche competenze nel settore immobiliare).



## ***Struttura finanziaria del Fondo***

- Il Fondo (rectius: la SGR per conto del Fondo) può assumere prestiti, in qualsiasi forma tecnica, tenendo presente che per i c.d. fondi speculativi il rapporto di indebitamento massimo consentito può superare, senza limitazioni, la soglia ordinaria del 60% del valore degli immobili in cui è investito l'attivo del Fondo medesimo, al fine di effettuare operazioni di valorizzazione dei beni medesimi.
- Il suddetto rapporto di leva finanziaria (c.d. loan to value) si calcola assumendo a denominatore il valore corrente di mercato degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo così come periodicamente rivalutati nella contabilità del Fondo (in esenzione d'imposta) in base all'andamento dei valori di mercato.
- Pertanto, rispetto al valore iniziale di apporto degli immobili, i successivi incrementi di valore degli stessi immobili registrati dentro la contabilità del Fondo aumentano la leva finanziaria a disposizione della SGR senza che sia necessario una iniezione di mezzi propri da parte dei partecipanti al fondo (sottoscrittori delle quote).



## ***Regolamento del Fondo***

Contenuto minimo obbligatorio per legge

denominazione, durata, modalità di partecipazione, qualità dei sottoscrittori, tipo di fondo, termini e modalità di emissione delle quote, politica di investimento, criteri relativi alla distribuzione dei proventi, individuazione delle spese a carico del Fondo e della SGR, oneri a carico dei partecipanti, disciplina delle modifiche del Regolamento, scritture contabili, modalità di liquidazione del Fondo e di pubblicità del valore della quota.

Contenuto eventuale

disciplina specifica di favore dei quotisti , calibrata su esigenze personali e di controllo del patrimonio apportato e della gestione del Fondo: maggioranze qualificate e autorizzazioni assembleari per determinate operazioni, poteri del presidente dell'assemblea, comitato consultivo con emissione di pareri obbligatori e/o vincolanti, particolari modalità di esercizio del diritto di voto, etc.



## ***Istituzione del Fondo (segue)***

- Avvio dell'operatività del Fondo:
  - la SGR concede in affitto gli immobili da mettere a reddito, vende a terzi quelli destinati al realizzo ed appalta a terzi la eventuale esecuzione di lavori di costruzione (ove oggetto dell'apporto siano aree edificabili o immobili da ristrutturare);
  - la SGR effettua con cadenza periodica (e nei limiti dei valori di mercato correnti) la rivalutazione del patrimonio immobiliare presente nel portafoglio del Fondo, in regime di esenzione fiscale, con ciò ampliando anche la base della leva finanziaria disponibile;
  - La SGR assume in nome e per conto del fondo i finanziamenti necessari allo sviluppo dell'iniziativa nel rispetto dei limiti di legge (i fondi speculativi non hanno limitazioni al livello di indebitamento, se non quelle autoimposte dal Regolamento);
  - La SGR, ove necessario, acquisisce nuovi mezzi propri (equity) dai partecipanti al fondo, facendogli sottoscrivere nuove quote.
  - Realizzo dell'iniziativa e distribuzione periodica dei proventi ai partecipanti



## ***Approvazione da parte di Banca d'Italia***

Valutazione della rispondenza del Regolamento alle disposizioni vigenti, completezza e rispondenza ai criteri generali e al contenuto minimo stabiliti dalla normativa regolamentare di Banca d'Italia

Termine di silenzio-assenso di 3 mesi dalla presentazione della domanda di approvazione

Facoltà di interruzione/sospensione del termine per richiesta di informazioni o documentazione supplementare

Termine abbreviato di 60 giorni per regolamenti redatti in conformità a schemi riconosciuti

Approvazione generale dei fondi riservati a investitori qualificati in presenza delle condizioni richieste dalla normativa .



## *Caratteristiche del Fondo*

- FONDO AD APPORTO IMMOBILIARE PRIVATO con apporto di specifici immobili da parte di soggetti "privati" (società e/o persone fisiche).
- FONDO RISERVATO nel senso che le quote del fondo ad apporto (inizialmente emesse e sottoscritte dal solo soggetto apportante) saranno poi collocate presso una pluralità di investitori privati "qualificati", che potranno essere rappresentati, nel caso di specie, dai medesimi soci (persone fisiche) delle società apportanti ovvero da società holding di investimento non residenti o da altri soggetti "terzi".
- FONDO SEMI-CHIUSO nel senso che il regolamento può prevedere che, al momento della vendita dei beni oggetto di investimento, ci sia la restituzione parziale delle quote sottoscritte.
- FONDO A DISTRIBUZIONE PERIODICA OVVERO MISTO AD ACCUMULAZIONE DEI PROVENTI, ossia con distribuzione periodica dei proventi del fondo, nel primo caso (che risulta particolarmente adatto per i fondi con immobili a reddito in portafoglio) ovvero, nel secondo caso, senza alcuna distribuzione periodica fino al momento di avvenuta realizzazione e valorizzazione della iniziativa immobiliare (tipico per i fondi di sviluppo).

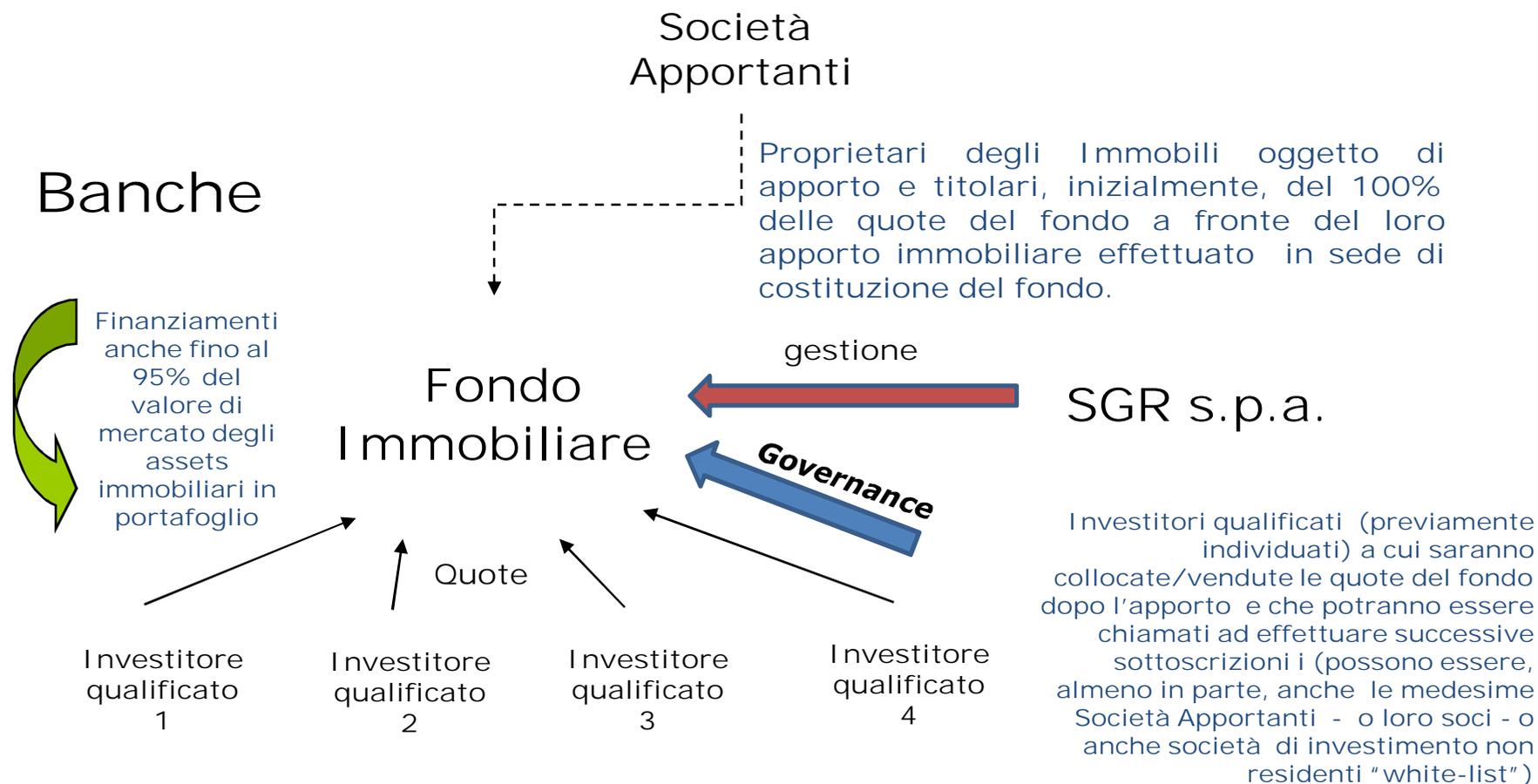


## *Caratteristiche del Fondo (segue)*

- FONDO SPECULATIVO (hedge fund) nel senso che il Fondo può investire il proprio intero attivo patrimoniale, in deroga ai limiti ordinari di contenimento e frazionamento del rischio, anche in unico bene immobile, nonché in misura superiore al 10% in società immobiliari svolgenti attività di costruzione. Tale tipo di fondo non è, inoltre, soggetto alla soglia massima del 60% di indebitamento, potendo raggiungere una leva finanziaria pari, ad esempio, anche al 95% del totale dell'attivo. Le quote del Fondo devono essere di valore unitario non inferiore ad Euro 500.000 e non possono essere oggetto di sollecitazione del pubblico risparmio. Esse possono essere collocate solo presso investitori qualificati, che non possono comunque superare le 200 unità. Con provvedimento di Bdl del 21 luglio 2007 tali fondi possono essere istituiti e gestiti anche da SGR ordinarie (non speculative).



## Schema grafico dell'Operazione





## ***Regime tributario dell'Apporto - imposte sui redditi***

In via generale, come precisato dalla Agenzia delle Entrate, all'apporto di beni immobili a fondi immobiliari si applicano le regole ordinarie previste dall'art. 9 del TUIR, ossia tassazione ordinaria della plusvalenza (ovvero del ricavo per i beni-immobili iscritti tra le "rimanenze"), calcolata come differenza tra costo "storico" fiscalmente riconosciuto e c.d. "valore normale" di mercato del bene immobile oggetto di apporto (ove le quote del fondo non siano negoziate in mercati regolamentati o comunque in sede di costituzione di fondi destinati ad essere poi quotati).

Per i soggetti IRES tale plusvalenza concorre a formare il reddito imponibile IRES ed IRAP.

Nel caso di beni immobili costituenti immobilizzazioni possedute da più di 3 anni, tale plusvalenza può essere rateizzata in 5 anni.



## ***Regime tributario dell'Apporto - imposte sui redditi (segue)***

A partire dal 1 gennaio 2007, nel caso in cui il soggetto apportante sia una società, tale plusvalenza può essere assoggetta ad una imposta sostitutiva del 20% (sia se oggetto dell'apporto sono fabbricati, abitativi o strumentali, sia che si tratti di terreni, agricoli o edificabili).

Tale imposta è rateizzabile in 5 anni (i.e. 4% all'anno).

Si applica anche agli apporti di immobili costituenti beni-merce (cfr. Ris. n. 186/E del 5 maggio 2008).

Non opera in capo al fondo immobiliare (a differenza delle SIIQ), il divieto di alienare l'immobile ricevuto in apporto per i 3 anni successivi (Circ. n 8/E del 31/1/2008 par. 7.3).



## ***Regime tributario dell'Apporto - imposte sui redditi (segue)***

Nel caso in cui il soggetto apportante sia una persona fisica non agente nell'esercizio di una impresa (ovvero società non residente priva di stabile organizzazione in Italia), la plusvalenza da apporto costituisce, invece, "reddito diverso" ai fini fiscali.

Tale plusvalenza è imponibile solo se il fabbricato (o il terreno agricolo) oggetto di apporto è stato acquistato o costruito da meno di 5 anni. In caso contrario, la plusvalenza non è imponibile (ex. art. 67 TUIR). Le plusvalenze da cessioni/apporto di terreni edificabili sono invece sempre imponibili a prescindere dalla data di possesso.

Per le cessioni infra-quinquennali, in luogo della tassazione ordinaria della suddetta plusvalenza in capo al soggetto apportante, è possibile optare, da parte dei medesimi soggetti, in sede di atto notarile, per l'applicazione di una imposta sostitutiva del 20%, pagabile in una unica soluzione, a mezzo del notaio rogante (ex. art. 1. comma 469, l. 266/2005 e successive modificazioni).

A partire dal 1 gennaio 2007 la suddetta imposta sostitutiva non si rende, tuttavia, applicabile alle plusvalenze derivanti da apporto/cessione di aree edificabili (ex. art. 1 comma 310 della Finanziaria 2007, che ha abolito tale possibilità).



## ***Regime tributario dell'Apporto - imposte sui redditi - normativa anti elusiva***

Alle cessioni ed ai conferimenti ai fondi di investimento immobiliare si possono inoltre applicare le disposizioni antielusive di cui all'art. 37-bis del D.P.R. 600/1973

In base a tale norma possono essere dichiarati inopponibili all'amministrazione finanziaria le operazioni di cessione e i conferimenti di immobili a fondi immobiliari ove:

- privi di valide ragioni economiche;
- diretti ad aggirare obblighi o divieti previsti dall'ordinamento tributario;
- ottenere riduzioni di imposte o rimborsi, altrimenti indebiti



## ***Regime tributario dell'Apporto - imposte sui redditi - normativa anti elusiva (segue)***

Secondo l'amministrazione finanziaria (C.M. n. 47/E):

- l'operazione di apporto ad un fondo immobiliare costituisce sempre operazione prodromica all'attuazione di una forma di gestione collettiva di un patrimonio costituito da immobili e partecipazioni in società immobiliari, nel rispetto dei principi contenuti nel TUF; pertanto, tale operazione, anche se seguita dalla successiva cessione a terzi delle quote del fondo ricevute a fronte dell'apporto, ovvero attraverso operazioni di quotazione delle stesse presso mercati regolamentati italiani o esteri, non può considerarsi di per sé elusiva.



## ***Regime tributario dell'Apporto - imposte sui redditi - normativa anti elusiva (segue)***

Ai fini della normativa antiabuso:

l'operazione di apporto al fondo deve essere una operazione volta all'attuazione di una forma di gestione collettiva di un patrimonio immobiliare ossia finalizzata a realizzare un gestione per conto di una pluralità di partecipanti (non necessariamente su base retail ma anche investitori qualificati, purché rappresentino una pluralità effettiva). Si veda, in senso conforme, al riguardo anche lettera Circolare di Banca di Italia del 14 luglio 2005, n. 367 rivolta alle SGR.

Il numero limitato di partecipanti non dovrebbe, tuttavia, più costituire un indizio di elusività della operazione a seguito della introduzione di una specifica disciplina fiscale per i c.d. "fondi familiari" (che sono quindi stati implicitamente legittimati) e dell'innalzamento al 20% della aliquota ordinaria di tassazione sulle distribuzioni dei proventi da parte di tutti i tipi di fondi immobiliari.



## ***Regime tributario del Fondo - imposte sui redditi***

I fondi comuni di investimento immobiliare, intesi come patrimoni autonomi, non sono soggetti all'imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive.

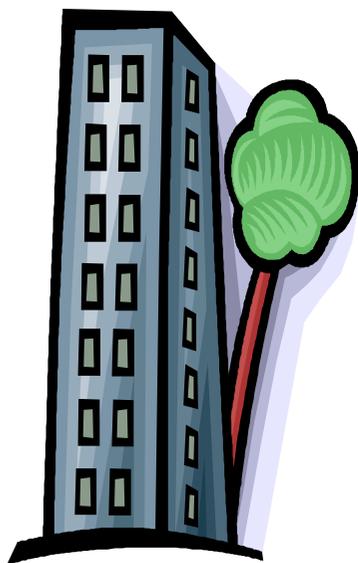
I proventi realizzati dal Fondo derivanti da:

- cessione di immobili
- canoni di locazione

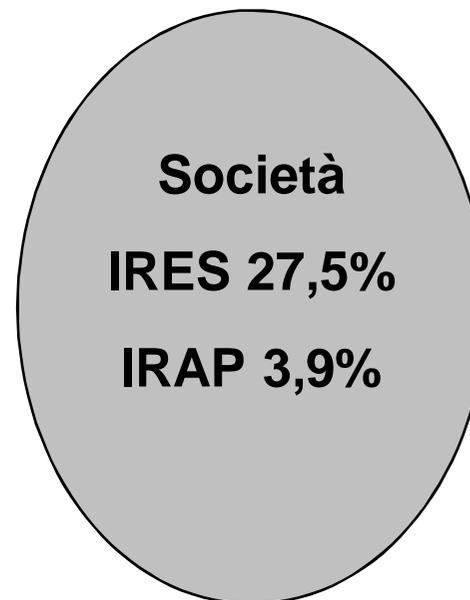
NON sono soggetti ad imposizione fiscale (né IRES né IRAP).



## *Regime fiscale dell'Investimento effettuato tramite Società Immobiliare*



- Canoni di locazione
- 
- Plusvalenze da cessione immobili





## *Regime fiscale dell'Investimento effettuato tramite Fondo Immobiliare*



- Canoni di locazione
- 
- Plusvalenze da cessione immobili

**Fondo immobiliare  
NO IRES – NO IRAP**



## ***Regime IVA/Registro degli Apporti al Fondo***

Gli apporti ai fondi immobiliari sono soggetti alle disposizioni ordinarie ai fini IVA/Registro (a seconda della natura del soggetto apportante e della tipologia di immobile oggetto di apporto).

### TUTTAVIA

Gli apporti ai fondi immobiliari chiusi, costituiti da una pluralità di immobili (i.e. anche un singolo fabbricato purché costituito da almeno due unità catastali) che siano prevalentemente locati al momento dell'apporto (i.e. valore effettivo unità locate su valore effettivo di tutte le unità apportate superiore al 50%), sono esclusi dal campo di applicazione dell'IVA (anche se effettuati da soggetti passivi Iva) e sono sempre soggetti ad imposta di registro in misura fissa (agevolazione).

Sussistendo le suddette condizioni, le imposte ipotecarie e catastali vengono invece applicate:

- in misura fissa per gli apporti effettuati da soggetti passivi Iva (anche se non vi è stata quindi applicazione dell'Iva)
- in misura proporzionale per gli apporti effettuati da privati (con evidente penalizzazione rispetto ad analoghi apporti effettuati da soggetti passivi Iva)



## ***Regime IVA/Registro degli Apporti al Fondo (segue)***

Gli apporti aventi ad oggetto terreni edificabili, ovvero singoli immobili (abitativi o strumentali) ovvero anche una pluralità di immobili (abitativi o strumentali) che non siano, tuttavia, prevalentemente locati al momento dell'apporto, sono soggetti alle ordinarie imposte indirette.

Quindi:

- se effettuati da soggetti passivi Iva, sono soggetti ad Iva secondo le regole ordinarie:
  - terreni edificabili con Iva al 20% (registro, ipotecarie e catastali in misura fissa);
  - immobili abitativi: esenti da Iva (con applicazione del registro sempre in misura fissa, mentre le catastali e ipotecarie si applicano in misura proporzionale del 3%), ovvero soggetti ad Iva nei modi ordinari (con aliquota 10% o 20%, se "lusso" o "non di lusso") nel caso in cui siano gli immobili abitativi siano apportati dal medesimo soggetto che li ha costruiti/ristrutturati entro 4 anni dalla loro ultimazione (in questo caso il registro, le ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa);
  - immobili strumentali: esenti da Iva (con applicazione del registro sempre in misura fissa, mentre le catastali ed ipotecarie si applicano in misura proporzionale, ma agevolata, del 2% per i fondi), ovvero soggetti ad Iva (con aliquota 20% ed imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa) in caso di opzione per l'Iva da parte del soggetto passivo apportante (con applicazione del reverse-charge) ovvero soggetti ad Iva per legge se apportati da parte dal medesimo soggetto passivo che li ha costruiti/ristrutturati entro 4 anni dalla loro ultimazione (non si applica, in questo caso, il reverse charge) o se apportati ad un fondo che non detrae più del 25% dell'Iva assolta sugli acquisti (si applica, in questo caso, il reverse charge da parte della SGR che gestisce il fondo).



## ***Regime IVA/Registro degli Apporti al Fondo (segue)***

- se effettuati da "privati", si applica sempre l'imposta di registro in misura fissa (sia che l'apporto abbia ad oggetto una pluralità di immobili prevalentemente locati sia che abbia ad oggetto singoli o più immobili non locati), mentre le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura proporzionale.
  - Si ricorda al riguardo che per i fabbricati abitativi le aliquote d'imposta sono del 2% (catastale) ed 1% (ipotecaria).
  - Per i fabbricati strumentali l'aliquota dell'imposta catastale è stata innalzata, in via ordinaria, dal Decreto "Bersani-Visco" al 3% (con un totale quindi del 4% tra ipotecarie e catastali).
  - Tuttavia in caso di apporti di beni immobili strumentali in fondi immobiliari le aliquote delle imposte catastali ed ipotecarie sono state dimezzate e portate rispettivamente all' 1,5% e allo 0,5%, per un totale del 2%.



## ***Nuova Imposta Patrimoniale sui c.d. “fondi familiari”***

L'art. 17 del Decreto Legge 112/2008 conv. con L. 133/2008 prevede che – ricorrendo determinate condizioni - i fondi di investimento immobiliare di cui all'art. 37 del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF) siano soggetti ad un'imposta patrimoniale con aliquota dell'1% sull'ammontare del valore netto dei fondi, da versare entro il 16 febbraio dell'anno successivo.

Tale disciplina non si applica nei confronti dei fondi immobiliari per i quali è prevista la quotazione dei relativi certificati e che abbiano un patrimonio gestito non inferiore a 400 milioni di Euro.

Di seguito si illustrano le condizioni al ricorrere delle quali si rende dovuta la suddetta imposta patrimoniale dell'1%.



## ***Nuova Imposta Patrimoniale sul Fondo***

In particolare, l'imposta patrimoniale dell'1% si applica qualora (vedi art. 18 del Decreto Legge):

a) le quote del fondo siano detenute da meno di 10 partecipanti, salvo che almeno il 50% delle quote del fondo immobiliare siano possedute da uno o più dei seguenti soggetti:

1. forme di previdenza complementare ex D.lgs. 21 aprile 1993, n. 124,
2. OICR istituiti in Italia e disciplinati dal TUF,
3. soggetti non residenti inclusi nella "white-list" di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 1 aprile 1996, n. 239 (es. se vi è una società non residente "white-list" che possiede il 51% delle quote del fondo immobiliare si rende irrilevante il requisito dei 10 partecipanti).
4. imprenditori individuali, società ed enti residenti se le partecipazioni nel fondo possedute nell'esercizio di impresa (atteso che i relativi proventi sono tassati in modo ordinario),
5. enti pubblici ed enti di previdenza obbligatoria;



## ***Nuova Imposta Patrimoniale sul Fondo***

a) in ogni caso, se il fondo è istituito come “riservato” o “speculativo” e più dei 2/3 (> 66,67%) delle quote del fondo siano possedute complessivamente, nel corso del periodo d'imposta, da persone fisiche legate tra di loro rapporti familiari (ossia da persone fisiche legate tra loro da rapporti di parentela o affinità, ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del TUIR), nonché da società ed enti di cui le persone fisiche medesime detengano il controllo ai sensi dell'art. 2359 del Codice civile, ovvero il diritto di partecipazione agli utili superiore al 50 per cento e da trust di cui siano disponenti o beneficiari.

N.B. Per non ricadere nell'ambito di applicazione della suddetta imposta patrimoniale la condizione necessaria è, quindi, che ci siano almeno 10 partecipanti; inoltre, nel caso di fondo “riservato” o “speculativo” è anche necessario che non ci sia un medesimo gruppo di familiari che possiede (direttamente o indirettamente anche attraverso società o trust) più del 66,67 % delle quote del fondo (il che vuol dire che almeno il 33,34% delle quote deve essere in mano a soggetti “terzi” non appartenenti al medesimo gruppo familiare). Per l'effetto, non ricade in questa disciplina un fondo immobiliare “riservato” posseduto da due diversi gruppi familiari, ognuno dei quali possiede il 50% delle quote del fondo, e ci siano in tutto almeno 10 partecipanti



## ***Nuova Imposta Patrimoniale sul Fondo***

Per ciò che concerne la base imponibile dell'imposta patrimoniale di cui sopra – coincidente, come premesso, con il valore netto del fondo – il Decreto Legge dispone che detto valore netto deve essere calcolato come media annua dei valori risultanti dai prospetti redatti ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera c), numero 3) del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58. Viene, peraltro, precisato che non concorre a formare il valore del patrimonio netto, ai fini delle nuove norme, l'ammontare dell'imposta patrimoniale dovuta per il periodo d'imposta e accantonata nel passivo.

Nell'ipotesi in cui i fondi comuni d'investimento siano stati avviati o cessati in corso d'anno, in luogo del patrimonio all'inizio dell'anno si assume il patrimonio alla data di avvio del fondo ovvero in luogo del patrimonio alla fine dell'anno si assume il patrimonio alla data di cessazione del fondo.



## ***Nuova Presunzione di Residenza***

Il citato Decreto legge introduce, inoltre, nell'art. 73 del TUIR, una nuova presunzione di residenza nel territorio dello Stato, in forza della quale, "salvo prova contraria", si considerano residenti in Italia le società o gli enti esteri il cui patrimonio sia investito in misura prevalente (ossia più del 50 per cento) in quote di fondi di investimento immobiliare chiusi di cui all'art. 37 del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e siano controllati, direttamente o indirettamente (ex art. 2359, commi 1 e 2 del Codice Civile), per il tramite di società fiduciarie o per interposta persona, da soggetti residenti in Italia (nuova presunzione di "estero-vestizione").



## ***Regime tributario dei proventi distribuiti ai partecipanti al Fondo***

Il Decreto Legge ha innalzato in via generale (per tutti i tipi di fondi immobiliari) dal 12,5% al 20% la ritenuta applicabile sui proventi distribuiti dal fondo in costanza di partecipazione, nonché sulla differenza tra il valore di riscatto o liquidazione della quota e il costo di acquisto o sottoscrizione della stesa (provento da liquidazione della quota).

Pertanto, la Sgr opera le seguenti ritenute:

- persone fisiche residenti: 20% ritenuta a titolo imposta
- società (di capitali e di persone) residenti: 20% ritenuta a titolo d’acconto (esse poi pagano l’imposta sul reddito nei modi ordinari)
- soggetti esteri residenti in Paesi che consentono un adeguato scambio di informazioni (art. 6 D. Lgs. vo 01.04.1996, n. 239 c.d. “white-list”): NO RITENUTA (per norma interna a prescindere dalla applicazione di convenzione). Da coordinare con nuova presunzione di residenza delle società estere che siano controllate da soggetti residenti e che abbiano il loro capitale investito prevalentemente in quote di fondi immobiliari italiani
- altri soggetti non residenti: 20% ritenuta a titolo d’imposta (salvo eventuale applicazione trattato contro doppie imposizioni)



## ***Regime tributario dei proventi da negoziazione delle quote del Fondo***

Sulla plusvalenza realizzata dalla negoziazione di quote del fondo immobiliare:

- persone fisiche residenti: imposta sostitutiva del 12.50 % a titolo definitivo, elevata al 20% per le plusvalenze da cessione di quote di fondi immobiliari c.d. “familiari” .
- società (di capitali e di persone) residenti : tassazione ordinaria nell’ambito del reddito d’impresa (non si applica la “participation exemption” sui relativi proventi)
- soggetti esteri residenti in Paesi che consentono un adeguato scambio di informazioni (“white-list”): NESSUNA TASSAZIONE (art. 5 D. Lgs. vo n. 461/1997, esenzione prevista da norma interna)
- altri soggetti non residenti: 12.50% (salvo eventuale applicazione regime più favorevole previsto da trattato contro doppie imposizioni).



## ***Conclusioni***

Lo strumento del fondo comune d'investimento immobiliare può rappresentare, se ricorrono determinate condizioni, un interessante strumento di ottimizzazione sia finanziaria che fiscale della gestione degli investimenti immobiliari, consentendo di potenziare la leva finanziaria ed accumulare redditi in esenzione d'imposta, per poi erogarli ai percettori finali in regime di imposta sostitutiva del 20% (ovvero 0% per le società non residenti "white-list", che non siano controllate da soggetti residenti in Italia e non investano prevalentemente in quote di fondi immobiliari italiani).

Ove gli immobili oggetto di apporto siano già inseriti nel "regime dei beni d'impresa" di una società italiana (ossia siano già iscritti nel bilancio una società italiana) la plusvalenza da apporto sugli immobili può essere soggetta, in luogo della tassazione ordinaria IRES ed IRAP, a tassazione sostitutiva del 20% (dal 1 gennaio 2007), rateizzabile in 5 anni.

Se le quote del fondo, dopo l'apporto, non vengono trasferite in capo a persone fisiche e restano nel regime dei beni d'impresa, i successivi proventi distribuiti dal fondo, nonché i futuri utili da negoziazione delle quote del fondo, saranno tassati nei modi ordinari (non si applica la "participation exemption"). Si avrà quindi solo un differimento della imposizione ordinaria sui proventi accumulati dal fondo.

Per gli investitori non residenti (purché residenti in paesi "white-list" che consentono lo scambio di informazioni e non riconducibili a mere società "veicolo" controllate da soggetti residenti in Italia) è possibile realizzare una ottimizzazione delle imposte ordinariamente gravanti in Italia sui redditi derivanti da attività immobiliari.



## ***Conclusioni (segue)***

Non vi sono vantaggi fiscali nel detenere, per il tramite di un fondo immobiliare, partecipazioni in società immobiliari italiane (che sono soggetti passivi IRES ordinari), venendosi, in tal caso, a creare rischi concreti di duplicazione d'imposta, al termine del ciclo di investimento, in capo ai soggetti partecipanti (che sono tassati al 20% in aggiunta alle imposte IRES ed IRAP già pagate dalle società partecipate).

L'applicazione della disposizione antielusiva va verificata con particolare attenzione sebbene, a seguito della legittimazione dei c.d. fondi familiari, il numero limitato di partecipanti non costituisce più elemento sufficiente per ipotizzare l'utilizzo abusivo dello strumento per fini fiscali.

Possibile criticità IVA/Registro in caso di conferimento di immobili che non rispondono ai requisiti previsti dalla norma per l'applicazione del registro in misura fissa, in luogo dell'imposta di registro proporzionale ovvero dell'Iva al 20%.