

## 56. BORSE DI COMMERCIO

A) Disposizioni generali sulle Borse, gli agenti di cambio e contratti di borsa

L. 25-1-1994 n. 86

Istituzione e disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi.

Pubblicata nella Gazz. Uff. 5 febbraio 1994, n. 29, S.O.

**14-bis. Fondi istituiti con apporto di beni immobili.**

1. In alternativa alle modalità operative indicate negli articoli 12, 13 e 14, le quote del fondo possono essere sottoscritte, entro un anno dalla sua costituzione, con apporto di beni immobili o di diritti reali su immobili, qualora l'apporto sia costituito per oltre il 51 per cento da beni e diritti apportati esclusivamente dallo Stato, da enti previdenziali pubblici, da regioni, da enti locali e loro consorzi, nonché da società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti. Alla istituzione del fondo con apporto in natura si applicano l'articolo 12, commi 1, 2, lettere *a), d), e), l), m), o), p), r), s-bis*), e 6, e l'articolo 14, commi 7 e 8. Si applicano altresì, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 12, commi 4 e 5.

2. Ai fini del presente articolo la società di gestione non deve essere controllata, ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile, neanche indirettamente, da alcuno dei soggetti che procedono all'apporto. Tuttavia, ai fini della presente disposizione, nell'individuazione del soggetto controllante non si tiene conto delle partecipazioni detenute dal Ministero del tesoro. La misura dell'investimento minimo obbligatorio nel fondo di cui all'articolo 13, comma 8, è determinata dal Ministro del tesoro nel limite massimo dell'uno per cento dell'ammontare del fondo.

3. Il regolamento del fondo deve prevedere l'obbligo, per i soggetti che effettuano conferimenti in natura, di integrare gli stessi con un apporto in denaro non inferiore al 5 per cento del valore del fondo. Detto obbligo non sussiste qualora partecipino al fondo, esclusivamente con apporti in denaro, anche soggetti diversi da quelli che hanno effettuato apporti in natura ai sensi del comma 1 e sempreché il relativo apporto in denaro non sia inferiore al 10 per cento del valore del fondo. La liquidità derivata dagli apporti in denaro non può essere utilizzata per l'acquisto di beni immobili o diritti reali immobiliari; fanno eccezione gli acquisti di beni immobili e diritti reali immobiliari strettamente necessari ad integrare i progetti di utilizzo di beni e diritti apportati ai sensi del comma 1 e sempreché detti acquisti comportino un investimento non superiore al 30 per cento dell'apporto complessivo in denaro.

4. Gli immobili apportati al fondo ai sensi del comma 1 sono sottoposti alle procedure di stima previste dall'articolo 8 anche al momento dell'apporto; la relazione deve essere redatta e depositata al momento dell'apporto con le modalità e le forme indicate nell'articolo 2343 del codice civile e deve contenere i dati e le notizie richiesti dai commi 1 e 4 dell'articolo 8.

5. Agli immobili apportati al fondo da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 14, commi 6 e 6-ter.

6. Con modalità analoghe a quelle previste dall'articolo 12, comma 3, la società di gestione procede all'offerta al pubblico delle quote derivate dall'istituzione del fondo ai sensi del comma 1. A tal fine, le quote sono tenute in deposito presso la banca depositaria. L'offerta al pubblico deve essere corredata dalla relazione dei periti di cui al comma 4 e, ove esistente, dal certificato attestante l'avvenuta approvazione dei progetti di utilizzo dei beni e dei diritti da parte della conferenza di servizi di cui al comma 12. L'offerta al pubblico deve concludersi entro diciotto mesi dalla data dell'ultimo apporto in natura e comportare collocamento di quote per un numero non inferiore al 60 per cento del loro numero originario presso investitori diversi dai soggetti conferenti. Il regolamento del fondo prevede le modalità di esecuzione del collocamento, il termine per il versamento dei corrispettivi da parte degli acquirenti delle quote, le modalità con cui la società di gestione procede

alla consegna delle quote agli acquirenti, riconosce i corrispettivi ai soggetti conferenti e restituisce ai medesimi le quote non collocate.

7. Gli interessati all'acquisto delle quote offerte ai sensi del comma 6 sono tenuti a fornire alla società di gestione, su richiesta della medesima, garanzie per il buon esito dell'impegno di sottoscrizione assunto. Le possibili forme di garanzia sono indicate nel regolamento del fondo.

8. Entro sei mesi dalla consegna delle quote agli acquirenti, la società di gestione richiede alla CONSOB l'ammissione dei relativi certificati alla negoziazione in un mercato regolamentato, salvo il caso in cui le quote siano destinate esclusivamente ad investitori istituzionali ai sensi dell'articolo 12, comma 2, lettera a).

9. Qualora, decorso il termine di diciotto mesi dalla data dell'ultimo apporto in natura, risulti collocato un numero di quote inferiore a quello indicato nel comma 6, la società di gestione dichiara il mancato raggiungimento dell'obiettivo minimo di collocamento, dichiara caducate le prenotazioni ricevute per l'acquisto delle quote e delibera la liquidazione del fondo, che viene effettuata da un commissario nominato dal Ministro del tesoro e operante secondo le direttive impartite dal Ministro medesimo, il quale provvederà a retrocedere i beni immobili e i diritti reali immobiliari apportati ai soggetti conferenti.

10. Gli apporti al fondo istituiti a norma del comma 1 non danno luogo a redditi imponibili ovvero a perdite deducibili per l'apportante al momento dell'apporto. Le quote ricevute in cambio dell'immobile o del diritto oggetto di apporto mantengono, ai fini delle imposte sui redditi, il medesimo valore fiscalmente riconosciuto anteriormente all'apporto. [La cessione di quote da parte di organi dello Stato per importi superiori ovvero anche inferiori a quelli attribuiti agli immobili o ai diritti reali immobiliari al momento del conferimento ai sensi del comma 4 comporta una corrispondente proporzionale rettifica del valore fiscalmente riconosciuto dei beni e dei diritti medesimi rilevante ai fini dell'articolo 15] <sup>(26/a)</sup>.

11. Per l'insieme degli apporti di cui al comma 1 e delle eventuali successive retrocessioni di cui al comma 9, è dovuto in luogo delle ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale e dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili, un'imposta sostitutiva di lire 1 milione che è liquidata dall'ufficio del registro a seguito di denuncia del primo apporto in natura e che deve essere presentata dalla società di gestione entro sei mesi dalla data in cui l'apporto stesso è stato effettuato.

12. I progetti di utilizzo degli immobili e dei diritti apportati a norma del comma 1 di importo complessivo superiore a 2 miliardi di lire, risultante dalla relazione di cui al comma 4, sono sottoposti all'approvazione della conferenza di servizi di cui all'articolo 14 della *legge 7 agosto 1990, n. 241*, e successive modificazioni. Ai sensi dell'articolo 2, comma 12, della *legge 24 dicembre 1993, n. 537*, le determinazioni concordate nelle conferenze di servizi sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e gli assensi comunque denominati. Qualora nelle conferenze non si pervenga alle determinazioni conclusive entro novanta giorni dalla convocazione ovvero non si raggiunga l'unanimità, anche in conseguenza della mancata partecipazione ovvero della mancata comunicazione entro venti giorni delle valutazioni delle amministrazioni e dei soggetti regolarmente convocati, le relative determinazioni sono assunte ad ogni effetto dal Presidente del Consiglio dei ministri, previa deliberazione del Consiglio dei ministri; il suddetto termine può essere prorogato una sola volta per non più di sessanta giorni. I termini stabiliti da altre disposizioni di legge e regolamentari per la formazione degli atti facenti capo alle amministrazioni e soggetti chiamati a determinarsi nelle conferenze di servizi, ove non risultino compatibili con il termine di cui al precedente periodo, possono essere ridotti con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri per poter consentire di assumere le determinazioni delle conferenze di servizi nel rispetto del termine stabilito nel periodo precedente. Eventuali carenze, manchevolezze, errori od omissioni della conferenza nel procedimento di approvazione del progetto non sono opponibili alla società di gestione, al fondo, né ai soggetti cui sono stati trasmessi, in tutto ovvero anche solo in parte, i relativi

diritti.

13. Il Ministro del tesoro può emettere titoli speciali che prevedono diritti di conversione in quote dei fondi istituiti ai sensi del comma 1. Le modalità e le condizioni di tali emissioni sono fissate con decreto dello stesso Ministro. In alternativa alla procedura prevista al comma 6, per le quote di propria pertinenza, il Ministro del tesoro può emettere titoli speciali che prevedano diritti di conversione in quote dei fondi istituiti ai sensi del comma 1. Le modalità e le condizioni di tali emissioni sono fissate con decreto dello stesso Ministro.

14. Le somme derivanti dal collocamento dei titoli speciali emessi ai sensi del comma 13 o dalla cessione delle quote dei fondi sottoscritte ai sensi del comma 1 con apporti dello Stato o di enti previdenziali pubblici, nonché i proventi distribuiti dagli stessi fondi per dette quote, affluiscono agli enti titolari <sup>(26.b)</sup>.

15. Gli enti locali territoriali sono autorizzati, fino a concorrenza del valore dei beni conferiti, ad emettere prestiti obbligazionari convertibili in quote dei fondi istituiti ai sensi del comma 1, secondo le modalità di cui all'articolo 35 della *legge 23 dicembre 1994, n. 724*. In alternativa alla procedura prevista al comma 6, per le quote di propria pertinenza, gli enti locali territoriali possono emettere titoli speciali che prevedano diritti di conversione in quote di fondi istituiti o da istituirsi ai sensi del comma 1, secondo le modalità di cui all'articolo 35 della predetta *legge n. 724 del 1994*.

16. Le somme derivanti dal collocamento dei titoli emessi ai sensi del comma 15 o dalla cessione delle quote nonché dai proventi distribuiti dai fondi sono destinate al finanziamento degli investimenti secondo le norme previste dal *decreto legislativo 25 febbraio 1995, n. 77*, nonché alla riduzione del debito complessivo.

17. Qualora per l'utilizzazione o la valorizzazione dei beni e dei diritti da conferire ai sensi del comma 1 da parte degli enti locali territoriali sia prevista dal regolamento del fondo l'esecuzione di lavori su beni immobili di pertinenza del fondo stesso, gli enti locali territoriali conferenti dovranno effettuare anche i conferimenti in denaro necessari nel rispetto dei limiti previsti al comma 1. A tal fine gli enti conferenti sono autorizzati ad emettere prestiti obbligazionari convertibili in quote del fondo fino a concorrenza dell'ammontare sottoscritto in denaro. Le quote del fondo spettanti agli enti locali territoriali a seguito dei conferimenti in denaro saranno tenute in deposito presso la banca depositaria fino alla conversione <sup>(27)</sup>.

-----

(26/a) Periodo soppresso dall'art. 9, *D.L. 25 settembre 2001, n. 351*.

(26/b) Comma così sostituito dall'art. 3, *L. 23 dicembre 1999, n. 488*.

(27) Aggiunto dall'art. 2, *D.L. 26 settembre 1995, n. 406*, riportato al n. A/LXXIX e poi così sostituito dall'art. 3, comma 111, *L. 23 dicembre 1996, n. 662*, riportata alla voce Amministrazione del patrimonio e contabilità generale dello Stato. Vedi, anche, l'art. 45, comma 18, *L. 23 dicembre 1998, n. 448*, riportata alla stessa voce.

---

### 15. Disposizioni tributarie.

[1. La società di gestione è soggetta ad imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche e dell'imposta locale sui redditi per i fondi di investimento immobiliare istituiti ai sensi della presente legge, secondo quanto disposto dal presente articolo.

2. L'imposta sostitutiva è dovuta nella misura del 25 per cento ed è commisurata all'ammontare del reddito relativo alla gestione di ciascun fondo, determinato secondo le disposizioni di cui al titolo II, capo II, del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con *decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917*; per la distribuzione dei proventi dei fondi non si applicano gli articoli 105, 106 e 107 del medesimo testo unico. Nel caso di perdita il relativo ammontare è computato in diminuzione dei redditi dei successivi periodi d'imposta, ma non oltre il quinto. Le ritenute operate sui redditi percepiti dai fondi sono a titolo d'imposta. Il patrimonio del fondo è escluso dall'applicazione dell'imposta sul patrimonio netto delle imprese.
3. Le plusvalenze patrimoniali iscritte per adeguare il valore del patrimonio del fondo alla valutazione effettuata ai sensi dell'articolo 9 non concorrono, salvo distribuzione, a formare il reddito per la parte eccedente il costo di acquisizione, determinato ai sensi dell'articolo 76 del testo unico di cui al comma 2; le quote di ammortamento dei beni strumentali non sono ammesse in deduzione per la parte riferibile al maggior valore iscritto. Per le plusvalenze realizzate dal fondo si applica il comma 4 dell'articolo 54 del citato testo unico; tuttavia, le plusvalenze relative agli immobili, nonché quelle relative alle partecipazioni di cui all'articolo 14, comma 1, lettera b), eccedenti, rispettivamente, l'ammontare delle quote di ammortamento e quello delle svalutazioni già dedotte, concorrono a formare il reddito nella misura del 50 per cento.
4. La società di gestione provvede separatamente per ciascun fondo agli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'imposta sostitutiva, imputando al loro patrimonio i relativi oneri. Per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi dell'imposta sostitutiva, nonché per il contenzioso si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi; si applicano altresì le disposizioni di cui al *decreto-legge 10 luglio 1982, n. 429*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 7 agosto 1982, n. 516*, e successive modificazioni.
5. La società di gestione deve tenere per ciascun fondo una contabilità separata. A tal fine le scritture contabili di cui all'articolo 5, comma 1, lettere a) e b), possono avere rilevanza fiscale a condizione che siano integrate con tutti gli elementi necessari per la determinazione del reddito d'impresa e che siano rispondenti alle prescrizioni dell'articolo 22 del *decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600*, e successive modificazioni.
6. I proventi di ogni tipo derivanti dalla partecipazione ai fondi, tranne quelli spettanti a soggetti che esercitano imprese commerciali, non concorrono a formare il reddito imponibile dei partecipanti. I proventi spettanti a soggetti che esercitano imprese commerciali, compresi quelli riconosciuti, implicitamente o esplicitamente, nel corrispettivo della cessione delle quote di partecipazione, concorrono a formare il reddito ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche e il credito di imposta previsto dall'articolo 14 del testo unico di cui al comma 2 spetta nella misura del 20 per cento dei proventi imputabili al periodo di possesso delle quote di partecipazione, effettivamente assoggettati ad imposizione nei confronti del fondo. Si applicano le disposizioni dell'articolo 44, comma 3, del citato testo unico.
7. La società di gestione provvede agli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per gli immobili di ciascun fondo, imputando al loro patrimonio i relativi oneri. I comuni possono fissare, anche per singole tipologie di immobili, una aliquota ridotta, non inferiore a quella minima, per gli immobili posseduti dai fondi nel rispettivo territorio.
8. La società di gestione è soggetto passivo ai fini dell'imposta sul valore aggiunto per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi relative alle attività dei fondi da essa istituiti ai sensi della presente legge. L'imposta sul valore aggiunto è determinata e liquidata distintamente per ciascun fondo e i versamenti di cui agli articoli 27, 30 e 33 del *decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633*, e successive modificazioni, sono effettuati per l'ammontare complessivamente dovuto per le operazioni della società di gestione e dei fondi. Gli acquisti di immobili effettuati dalla società di gestione e imputati ai singoli fondi danno diritto alla detrazione dell'imposta ai sensi dell'articolo

19 di detto decreto; agli stessi fini non s'intendono rilevanti, per il calcolo della percentuale di riduzione di cui al citato articolo 19, le operazioni esenti indicate ai numeri 1, 3, 4 e 9 dell'articolo 10 del medesimo decreto. Ai fini dell'articolo 38-bis del citato decreto gli immobili costituenti patrimonio del fondo sono considerati beni ammortizzabili ed ai rimborsi si provvede entro e non oltre sei mesi senza prestazione delle garanzie previste dal medesimo articolo.

9. L'articolo 7 della tabella allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, deve intendersi applicabile anche ai fondi di investimento immobiliare disciplinati dalla presente legge.

10. Gli atti comportanti l'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, sono soggetti alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di lire 1 milione per ciascuna imposta.

11. Con uno o più decreti, da emanare ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, il Ministro delle finanze stabilisce le modalità di attuazione delle disposizioni previste dal presente articolo, prevedendo altresì particolari adempimenti ed oneri di documentazione a carico dei soggetti che intendano avvalersi del credito d'imposta] <sup>(28)</sup>.

-----

(28) Articolo così sostituito dall'art. 2, D.L. 26 settembre 1995, n. 406, riportato al n. A/LXXIX e poi abrogato dall'art. 9, D.L. 25 settembre 2001, n. 351, fatto salvo quanto previsto dal comma 4 dell'art. 5 dello stesso decreto.