FONDI IMMOBILIARI – performance positiva e modifiche regolamentari all'orizzonte

Pubblicato il 26/10/2010

Lo scorso 28 settembre, nell'ambito dell'evento Assogestioni - IPD per la presentazione del rapporto semestrale sui fondi immobiliari italiani [2], sono stati illustrati i dati relativi all'andamento del settore e analizzati i possibili scenari evolutivi dei recenti interventi normativi che hanno interessato il settore immobiliare.

Dal punto di vista della capacità di attrarre nuovi investimenti e gestire il portafoglio, il settore ha mostrato dinamicità e dati in crescita sia per quanto riguarda il numero di prodotti, sia dal punto di vista dell'attivo gestito e del patrimonio: nei primi sei mesi del 2010 sono stati lanciati 10 nuovi fondi e la raccolta è stata pari a 328 milioni di euro. Il valore degli asset è cresciuto dello 0,5% (8,4% su base annua) arrivando a 22,2 miliardi di euro.

Anche sul fronte dei rendimenti, l'indice IPD Assogestioni [3] (Indice Immobiliare Fondi Italiani IPD) ha mostrato segno positivo con rendimenti ad un anno dello 0,9% (0,2% negli ultimi sei mesi).

A fronte di una situazione di mercato complessivamente positiva, sono in discussione misure normative il cui impatto sul settore è ancora da valutare e dipenderà dalle modalità di attuazione.

Infatti, l'articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010 concernente la riorganizzazione della disciplina fiscale dei fondi immobiliari chiusi è intervenuto, tra l'altro, a modificare la definizione di fondo comune di investimento contenuta nel Testo Unico della Finanza.

Le modifiche apportate alla disciplina civilistica sottendono una finalità di carattere fiscale, e cioè quella di arginare il fenomeno dei cosiddetti fondi immobiliari familiari e a ristretta base partecipativa. L'utilizzo di tali strumento con l'esclusiva finalità di consentire a ristretti gruppi di investitori di beneficiare di una fiscalità di favore risulta infatti distorsiva degli scopi di una normativa concepita per supportare le forme di investimento collettivo e diffuso.

Il Ministro dell'economia e delle finanze è ora delegato ad adottare le relative disposizioni di attuazione e, in particolare, ad individuare i requisiti che i fondi immobiliari devono presentare per non essere considerati "elusivi" e beneficiare, quindi, del regime fiscale di favore previsto per tali fondi. In particolare, tale decreto, che sarà prossimamente posto in consultazione pubblica, dovrà definire il requisito della pluralità dei partecipanti, dell'autonomia gestionale e della predeterminazione della politica di investimento.

I fondi immobiliari già esistenti e che risulteranno privi dei nuovi requisiti civilistici dovranno adeguare i relativi regolamenti di gestione ovvero, in alternativa, liquidare il proprio patrimonio, e corrispondere un'imposta patrimoniale, rispettivamente del 5 o del 7 per cento, da applicare sul

valore netto del fondo risultante alla data del 31 dicembre 2009.

Scarica il comunicato stampa [4] o visita l'area dati [5] del sito per il rapporto semestrale sull'andamento del settore

Scarica il rapporto semestrale indice IPD-Assogestioni [6]
