Fondi di fondi immobiliari: nuove opportunità per le SGR

Pubblicato il 1/4/2008

L'innovazione del settore passa anche attraverso il buon, vecchio mattone. Il Ministero dell'economia e delle finanze ha di recente riconosciuto la possibilità, per le società di gestione del risparmio, di costituire e gestire **fondi di fondi immobiliari**, facendo così cadere per questi prodotti il limite all'investimento indiretto in attività immobiliari.

Un fondo comune, infatti, potrà da oggi detenere in portafoglio **partecipazioni in altri fondi immobiliari** (italiani ed esteri), *real estate investment trust* (**REIT**) o società di investimento immobiliare quotate (**SIIQ**), mantenendo la qualifica di "fondo immobiliare" e il diritto ad usufruire dell'aliquota fiscale agevolata del 12,5%. Resta comunque salvo il vincolo in base al quale il patrimonio complessivo del fondo deve essere investito nel "patrimonio tipico" in misura non inferiore ai due terzi.

La posizione di apertura del Ministero rappresenta un'opportunità per lo **sviluppo** di questa categoria di prodotti e per l'auspicata **innovazione** del settore del risparmio gestito.

La possibilità di investire anche indirettamente in attività immobiliari, infatti, oltre a rendere più ampia la diversificazione degli investimenti, aumenta in modo sensibile la flessibilità di questi prodotti, consentendo uno smobilizzo più rapido ed efficiente degli *asset* in caso di uscita (e conseguente rimborso) dei sottoscrittori.

Questo potrebbe rappresentare il primo passo verso la possibilità di costituire **fondi immobiliari in forma aperta**, in un'ottica di specializzazione dei prodotti e di armonizzazione con le altre realtà già attive all'estero, anche in vista dell'imminente sviluppo della normativa comunitaria in materia di offerta *cross border* dei fondi immobiliari aperti.

Per approfondire:

- - Circolare Assogestioni n. 21/08/C (disponibile online per i soli utenti associati)
- - Articolo di Riccardo Sabatini [2] sul Il Sole 24 Ore del 22 febbraio 2008
- - Articolo di Fabrizio Vedana [3] su ItaliaOggi dell'8 marzo 2008