

[Home](#) [1]

Fondi immobiliari. La stretta sul capital gain e le nuove opportunità di crescita per il settore

Pubblicato il 24/7/2008

Per i fondi immobiliari, protagonisti in questi anni di una robusta crescita che ha portato il patrimonio sopra i 19 miliardi di euro a fine 2007, arrivano tempi più duri. Tra le misure fiscali comprese all'interno del Decreto legge n. 112/08 (noto come manovra d'estate), entrato in vigore lo scorso 25 giugno, è stato previsto l'innalzamento dal 12,5% al 20% della ritenuta operata dalla società di gestione sui proventi percepiti dall'investitore. In particolare, sono soggetti alla nuova aliquota i proventi periodicamente distribuiti dal fondo ai sottoscrittori e quelli frutto della differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione della quota di partecipazione al fondo e il costo di sottoscrizione o acquisto delle quote stesse. Sono escluse, invece, le plusvalenze derivanti dalla negoziazione in Borsa cui continua ad applicarsi il 12,50%.

La manovra interessa oltre cento fondi, retail e riservati ad operatori qualificati e introduce una disparità nei confronti degli altri organismi di investimento del risparmio e agli altri strumenti finanziari che restano tassati al 12,5%. Rispetto all'originaria formulazione sono stati introdotti alcuni emendamenti, proposti tra gli altri da Assogestioni, e approvati in sede di esame della legge di conversione del DL. In particolare, è stato previsto un regime per i proventi maturati prima dell'entrata in vigore della nuova norma e realizzati in sede di rimborso delle quote.

La manovra d'estate ha introdotto un'imposta patrimoniale dell'1% per i fondi cosiddetti familiari con prevalente apporto di immobili o di partecipazioni in società immobiliari. Si tratta di comparti con meno di dieci partecipanti non appartenenti alle categorie dei fondi di previdenza complementare, degli organismi di investimento collettivo del risparmio, degli enti ed organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali, degli investitori istituzionali esteri residenti in Paesi che consentono un adeguato scambio di informazioni, delle banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato, degli imprenditori individuali, degli enti pubblici e di previdenza obbligatoria e di quelli non commerciali (quest'ultima tipologia di investitori è stata inserita attraverso un emendamento presentato da Assogestioni).

Infine, il decreto ha introdotto la presunzione di residenza nel territorio dello Stato di quelle società ed enti esteri che detengano più del 50% delle quote di fondi immobiliari e siano, a loro volta, controllati da soggetti residenti in Italia.

Le nuove opportunità di crescita per il settore

Da ultimo, si segnalano le ulteriori disposizioni contenute nel decreto che rappresentano

potenzialmente un'importante occasione di crescita per i fondi immobiliari.

Una prima disposizione è finalizzata a consentire lo sviluppo di programmi di investimento destinati alla realizzazione di iniziative produttive con elevato contenuto di innovazione, mediante il coinvolgimento di soggetti pubblici e privati. Per la realizzazione di tale iniziativa è prevista la costituzione di "appositi fondi di investimento", con la partecipazione di investitori pubblici e privati, articolati in un sistema integrato fra fondi di livello nazionale e rete locale di fondi. Non v'è dubbio che, in quest'ambito, risulta centrale il ruolo di un fondo, quale quello di investimento immobiliare, che ben consente, per struttura, caratteristiche di funzionamento e peculiarità degli assets, di essere destinato al suddetto scopo.

La seconda disposizione prevede la realizzazione di un "Piano Casa", ovvero di un Piano nazionale di edilizia abitativa finalizzato all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di alloggi di edilizia residenziale da destinare a determinate categorie sociali svantaggiate, prive della possibilità di accesso al libero mercato degli alloggi in locazione. Tra le misure di attuazione previste dal Governo viene annoverata la possibilità di costituire specifici fondi immobiliari, nei quali poter conferire anche i canoni di locazione al netto delle spese di gestione degli immobili, e la cui operatività è rimessa alla cooperazione tra il settore pubblico e privato.
