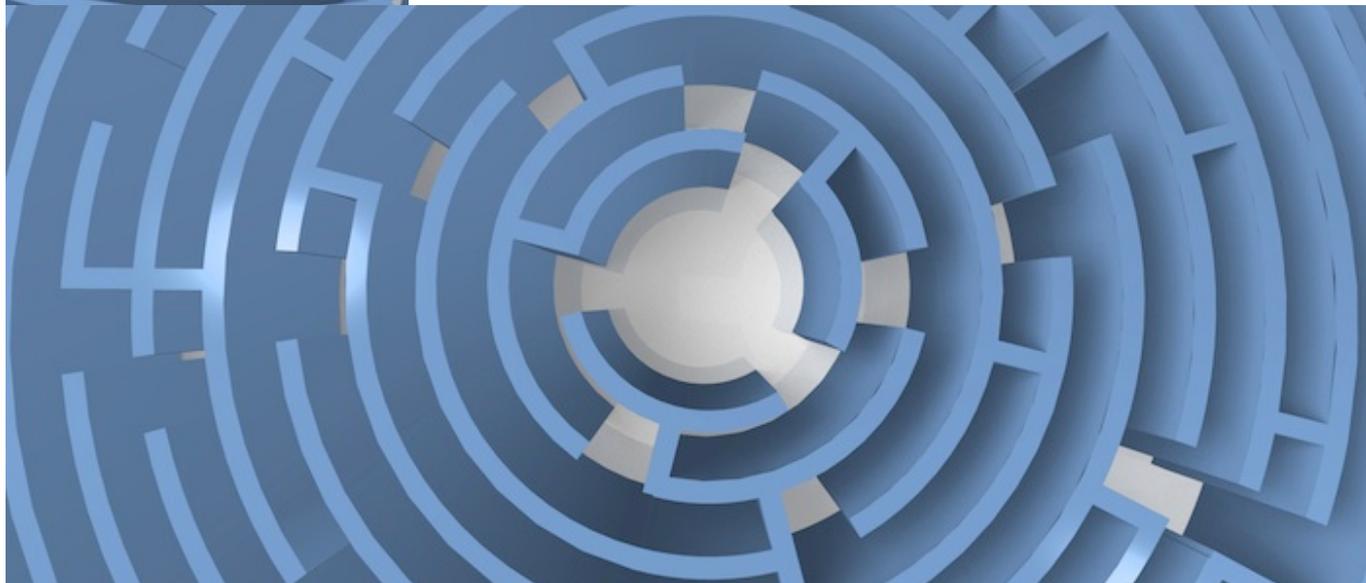


[Home](#) [1]

## Fondi immobiliari, come orientarsi nel labirinto fiscale

Pubblicato il 23/11/2012



L'articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010 n. 78 ha mutato l'assetto normativo dei fondi comuni d'investimento immobiliare, riorganizzando notevolmente la disciplina fiscale di tali strumenti. Una riorganizzazione che ha spinto l'**Agenzia delle Entrate** ad emettere, il 15 febbraio 2012, la circolare n. 2/E, con l'obiettivo di fornire un quadro generale di riferimento sull'applicazione delle disposizioni fiscali riguardanti i fondi immobiliari, che oggi devono fare i conti con una serie di regimi differenti a seconda delle caratteristiche proprie del fondo e dei suoi partecipanti.

Per chiarire ulteriormente la situazione, e fornire alle SGR uno strumento utile per districarsi nel nuovo labirinto normativo, **Assogestioni** ha emesso la **circolare n. 121/12/c** che analizza nel

dettaglio il nuovo regime di tassazione dei partecipanti a fondi immobiliari e la speciale disciplina fiscale volta ad agevolare la dismissione del patrimonio immobiliare dei fondi per i quali è stata deliberata la liquidazione nel corso del 2011.

Rimandando alla lettura della **circolare n. 121/12/c** per i dettagli sui singoli casi e le indicazioni operative, abbiamo chiesto ad **Arianna Immacolato**, Direttore Settore Fiscale di **Assogestioni**, di presentare i punti cardine delle nuove disposizioni fiscali riguardanti i fondi immobiliari.

### **Quali sono le principali novità introdotte dall'art. 32 del decreto legge 31 maggio 2010 (e le successive modifiche)?**

Le disposizioni contenute nell'art. 32 del d.l. n. 78/10 sono sostanzialmente volte ad arginare il fenomeno dei fondi immobiliari "veicolo", ossia la costituzione di fondi immobiliari da parte di un numero ristretto di partecipanti al fine di beneficiare del regime fiscale di favore previsto per tali strumenti (che non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'IRAP). Per raggiungere un tale scopo sono stati previsti degli interventi normativi che agiscono principalmente su un piano "fiscale", prevedendo, in particolare, un regime di tassazione dei partecipanti al fondo immobiliare più oneroso in funzione della tipologia dell'investitore e della percentuale di partecipazione dello stesso detenuta.

### **Quindi investitori diversi sono soggetti a regimi di tassazione diversi?**

Esattamente. Per fare un esempio, la norma, commentata nella **circolare n. /12/c** di Assogestioni, ha introdotto un regime di tassazione dei redditi di capitale e dei redditi diversi di natura finanziaria derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari differente per gli investitori istituzionali e per quelli non istituzionali, e tra investitori residenti ed esteri. Queste variabili devono essere incrociate con le altre variabili previste dalla norma, ossia su tutte la quota di partecipazione al fondo immobiliare, che la norma distingue in due grandi macrocategorie: superiore o non superiore al 5%.

### **Prendiamo ad esempio, per un istante, il caso di un investitore non istituzionale, cosa cambia per lui se detiene o meno una quota di partecipazione superiore al 5%?**

Per un investitore non istituzionale con una quota di partecipazione al fondo immobiliare superiore al 5%, l'art. 32 del d.l. n. 78/10 prevede l'applicazione del cosiddetto regime di tassazione per trasparenza dei redditi conseguiti dal fondo ovvero l'applicazione di una ritenuta a titolo di imposta del 20% al momento dello loro corrisponsione, se tali investitori, ad esempio, non sono residenti. Per quanto riguarda, invece, gli investitori non istituzionali che detengono una quota di partecipazione al fondo non superiore al 5%, resta ferma l'applicazione dell'ordinario regime di tassazione di cui all'art. 7 del d.l. n. 351/01 che prevede l'applicazione di una ritenuta del 20% sui proventi distribuiti in costanza di partecipazione al fondo, ovvero sui proventi conseguiti in sede di riscatto o liquidazione delle quote. E le plusvalenze (o minusvalenze) realizzate attraverso la cessione delle quote sono assoggettate ad imposta sostitutiva del 20% secondo il regime di tassazione scelto dall'investitore (ossia, secondo il regime della dichiarazione, del risparmio amministrato o del risparmio gestito). Ma le particolarità e le differenze non si limitano a queste. La normativa prevede numerosi casi, per questo abbiamo ritenuto opportuno elaborare una circolare dettagliata sul tema.

### **Ma, al di là dell'adeguamento alle norme fiscali introdotte, tutte questo nuovo assetto regolamentare quali particolari obblighi comporta per le SGR?**

E' evidente che sono diversi gli oneri che, in questo processo di adeguamento fiscale, ricadono sulle società di gestione e sugli intermediari depositari delle quote di fondi immobiliari. Tra questi potrei citare, per fare un esempio, gli obblighi di dichiarazione posti a carico di queste società: obblighi stabiliti dal provvedimento del 16 dicembre 2011 (*che ha dato attuazione al modificato art. 32 del d.l. 78/10, ndr*) secondo il quale le SGR e gli intermediari sono tenuti a comunicare nella dichiarazione del sostituto d'imposta i dati relativi a tutti i partecipanti che alla data del 31 dicembre di ciascun periodo d'imposta detengono una quota di partecipazione superiore al 5% nei fondi immobiliari nonché l'ammontare dei redditi imputati per trasparenza. Il tutto compilando un'apposita sezione del modello

770 ordinario, ed esplicitando informazioni, ben definite nelle relative istruzioni della norma.

**Fin qui abbiamo accennato alle novità relative al nuovo regime fiscale dei fondi immobiliari e al suo impatto sull'operatività delle SGR, ma la circolare n. 121/12/c di Assogestioni tocca anche un altro tema delicato: la disciplina fiscale della liquidazione dei fondi immobiliari. Cosa cambia?**

In estrema sintesi, l'art. 32 del d.l. n. 78/10 prevede una speciale disciplina fiscale per questo tipo di operazioni. L'obiettivo è agevolare la liquidazione dei fondi immobiliari che, alla data del 31 dicembre 2010, risultavano partecipati almeno da un investitore non istituzionale in possesso di una quota di partecipazione superiore al 5%. Senza entrare in ulteriori dettagli, ben approfonditi nella **circolare n. 121/12/c** di Assogestioni, ritengo sia utile sottolineare che, sulla base anche dei chiarimenti giunti dall'Agenzia delle Entrate, questa speciale disciplina fiscale trova applicazione anche in relazione alle liquidazioni dei fondi immobiliari deliberate tra il 1° gennaio 2011 e il 31 dicembre del 2011. Per le liquidazioni deliberate al di fuori di tale intervallo temporale, si rendono applicabili le ordinarie disposizioni in materia di imposte dirette e indirette.

*Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'[Area Riservata](#) [2] e al [video-commento di Arianna Immacolato](#) [3], Direttore Settore Fiscale di Assogestioni*

---