

Fondi immobiliari: i chiarimenti delle Entrate sul nuovo regime di tassazione  
Agenzia Entrate, circolare 03.11.2008 n. 61

La c.d. "manovra d'estate" ([D.L. 112/2008](#)) ha apportato rilevanti modifiche alla disciplina fiscale dei fondi immobiliari chiusi.

In particolare, dal punto di vista fiscale, il nuovo regime ha innalzato dal 12,50 per cento al 20 per cento l'aliquota della ritenuta alla fonte applicabile sui redditi di capitale derivanti dalla partecipazione ai fondi di investimento immobiliare.

E' quanto illustrato dalla Circolare 3 novembre 2008, n. 61 con la quale l'Agenzia delle Entrate fornisce chiarimenti in merito a:

- regime di tassazione dei partecipanti ai fondi immobiliari;
- nuovo regime di tassazione dei fondi immobiliari a ristretta base partecipativa e familiari;
- nuova presunzione relativa di residenza di società ed enti non residenti con patrimonio prevalentemente investito in fondi mobiliari.

(Altalex, 6 novembre 2008)

[Agenzia delle Entrate](#) | [Anno 2008](#)

Agenzia delle Entrate, Circolare 3 novembre 2008, n. 61/E

Oggetto: Modifiche alla disciplina dei fondi immobiliari. Articolo 82, commi da 17 a 22, del [decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 6 agosto 2008, n. 133](#).

*INDICE*

*PREMESSA*

*1. IL REGIME DI TASSAZIONE DEI PARTECIPANTI AI FONDI IMMOBILIARI*

*1.1 I redditi di capitale derivanti dalla partecipazione ai fondi immobiliari - l'aumento della ritenuta*

*1.1.1 I redditi di capitale derivanti dalla partecipazione ai fondi immobiliari - il regime transitorio*

*1.2 I redditi diversi di natura finanziaria derivanti dalla cessione delle quote dei fondi immobiliari a ristretta base partecipativa e dei fondi familiari - l'aumento dell'imposta sostitutiva*

*2. IL NUOVO REGIME DI TASSAZIONE DEI FONDI IMMOBILIARI A RISTRETTA BASE PARTECIPATIVA E FAMILIARI*

*2.1 I fondi a ristretta base partecipativa*

*2.2 I fondi familiari*

*2.3 Il regime speciale dei fondi immobiliari a ristretta base partecipativa e dei fondi familiari*

*2.3.1 Versamento dell'imposta sostitutiva*

*2.4 Gli obblighi di verifica e segnalazione a carico delle società di gestione del risparmio e gli obblighi di comunicazione a carico dei partecipanti*

*3. LA NUOVA PRESUNZIONE RELATIVA DI RESIDENZA DELLE SOCIETA' ED ENTI NON RESIDENTI CON PATRIMONIO PREVALENTEMENTE INVESTITO IN FONDI IMMOBILIARI*

*PREMESSA*

L'articolo 82, commi da 17 a 22, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria", convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 (di seguito, decreto), pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 195 del 21 agosto 2008, ha apportato rilevanti

modifiche alla disciplina fiscale dei fondi immobiliari chiusi di cui all'articolo 37 del Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, approvato con il decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito, TUF).

Si tratta, come noto, di quei fondi che investono il proprio patrimonio esclusivamente o prevalentemente in beni immobili, in diritti reali immobiliari e in partecipazioni in società immobiliari.

Al riguardo si ricorda che, in ordine ai profili regolamentari, occorre fare riferimento al Decreto Ministeriale 24 maggio 1999, n. 228, come modificato da ultimo dal decreto 14 ottobre 2005, n. 256, che reca il regolamento attuativo del citato articolo 37 del TUF. In particolare, il predetto regolamento fornisce la nozione di "fondo d'investimento immobiliare" ed integra la disciplina in tema di modalità di partecipazione ai fondi.

A tal fine, l'articolo 12-bis del regolamento n. 228 del 1999 definisce la percentuale di investimenti immobiliari affinché il fondo possa definirsi tale, quantificando la prevalenza degli investimenti in attività immobiliari nella misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del fondo.

Tale percentuale è ridotta nella misura del 51 per cento qualora il patrimonio del fondo sia altresì investito, in misura non inferiore al 20 per cento del suo valore, in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari o crediti garantiti da ipoteca immobiliare.

La Banca d'Italia, inoltre, con provvedimento del 14 aprile 2005 ha provveduto a modificare e integrare le proprie istruzioni di vigilanza riguardanti, tra l'altro, i criteri generali per la redazione del regolamento dei fondi comuni, le norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio e i prospetti contabili dei fondi comuni d'investimento e delle SICAV, riordinando l'intera disciplina già contenuta nei regolamenti del 1 luglio 1998, del 20 settembre 1999, del 24 dicembre 1999 e del 31 dicembre 2001.

Dal punto di vista fiscale, le norme in esame hanno innanzitutto innalzato dal 12,50 per cento al 20 per cento l'aliquota della ritenuta alla fonte applicabile sui redditi di capitale derivanti dalla partecipazione ai fondi di investimento immobiliare di cui all'articolo 7 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

In tal modo il legislatore ha inteso allineare il prelievo fiscale sui predetti proventi a quello previsto per le plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili e ai proventi derivanti dalla partecipazione alle Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ).

Inoltre, è stato introdotto uno speciale regime di imposizione patrimoniale per i fondi immobiliari a ristretta base partecipativa, nonché per quelli riconducibili a persone fisiche appartenenti ad uno medesimo nucleo familiare.

## 1. IL REGIME DI TASSAZIONE DEI PARTECIPANTI AI FONDI IMMOBILIARI

### 1.1 I redditi di capitale derivanti dalla partecipazione ai fondi immobiliari - l'aumento della ritenuta

Come noto, il regime tributario dei partecipanti ai fondi comuni di investimento immobiliare è disciplinato dall'articolo 7 del citato decreto-legge n. 351 del 2001.

In particolare il comma 1 del suddetto articolo 7 prevede che la società di gestione del fondo deve operare una ritenuta sui proventi di cui all'articolo 44, comma 1, lettera g), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), ossia sui redditi di capitale

derivanti dalla partecipazione al fondo, risultanti dai rendiconti periodici redatti ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera c), numero 3), del TUF, distribuiti ai possessori delle quote in costanza di partecipazione a fondi comuni d'investimento immobiliare, nonché sulla differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo di sottoscrizione o acquisto delle stesse. A tal fine, il costo di sottoscrizione o acquisto è documentato dal partecipante che, in mancanza di documentazione, può avvalersi di una dichiarazione sostitutiva.

La ritenuta, prima applicata nella misura del 12,50 per cento, è ora dovuta nella nuova percentuale del 20, per effetto delle modifiche apportate dal comma 21 dell'articolo 82 del decreto al citato articolo 7 del decreto-legge n. 351 del 2001.

Il successivo comma 2 del citato articolo 7 precisa, inoltre, che la predetta ritenuta è a titolo d'acconto o a titolo di imposta a seconda della natura del soggetto che percepisce i proventi. In particolare è a titolo di acconto nei confronti di:

- imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale;
- società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate ai sensi dell'articolo 5 del TUIR;
- società ed enti indicati nelle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 73 del TUIR;
- stabili organizzazioni nel territorio dello Stato delle società e degli enti di cui alla lettera d) del predetto articolo 73.

La ritenuta è applicata, invece, a titolo d'imposta nei confronti di tutti gli altri soggetti, compresi quelli esenti o esclusi da imposta sul reddito delle società.

La ritenuta non è operata sui proventi percepiti da forme di previdenza complementare di cui al decreto legislativo 5 dicembre 2005, n. 252 e dagli organismi d'investimento collettivo del risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal TUF. Pertanto, ai fini dell'applicazione della ritenuta in argomento i predetti soggetti, compresi gli stessi fondi di investimento immobiliare, sono trattati come soggetti "lordisti". Conseguentemente, sono computati nel risultato di gestione degli organismi di investimento collettivo e delle forme di previdenza complementare i proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari ed assoggettati ad imposta sostitutiva rispettivamente del 12,50 e dell'11 per cento.

La ritenuta non è altresì applicabile, ai sensi del comma 3 dell'articolo 7 del decreto, ai proventi percepiti dai soggetti non residenti individuati dall'articolo 6 del decreto legislativo 1 aprile 1996, n. 239.

Al riguardo si ricorda che sulla base di tale ultima disposizione, beneficiano dell'esenzione:

- a) i soggetti residenti in Stati o territori che consentono un adeguato scambio di informazioni e - per effetto delle modifiche apportate dall'articolo 1, comma 87, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria per il 2008) - i soggetti residenti negli Stati e territori indicati nella lista di cui al comma 1 dell'articolo 168-bis del TUIR, a decorrere dal periodo d'imposta che inizia successivamente alla pubblicazione di tale lista;
- b) gli enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- c) gli investitori istituzionali esteri, ancorché privi di soggettività tributaria, costituiti in Paesi inclusi nella predetta lista;
- d) Banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato;

Come chiarito dalla circolare n. 22/E del 19 giugno 2006, rimangono qualificabili come redditi diversi di natura finanziaria le plusvalenze realizzate mediante la cessione a titolo oneroso delle quote di partecipazione in fondi immobiliari ai sensi della lettera c-ter) dell'articolo 67, comma 1, del TUIR e, pertanto, tali plusvalenze non sono soggette alla ritenuta alla fonte, bensì all'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi del 12,50 per cento.

Si ricorda altresì che le eventuali perdite realizzate attraverso il riscatto o la liquidazione delle quote sono riconducibili tra i redditi diversi di natura finanziaria ai sensi dell'articolo 67, comma 1-quater), del TUIR. Quest'ultima disposizione stabilisce, infatti, che i redditi diversi si originano anche per effetto del rimborso delle attività finanziarie indicate nell'articolo 67, comma 1, lett. c-ter), del TUIR (tra le quali sono comprese le quote di fondi comuni di investimento immobiliare) se non hanno costituito oggetto di cessione a titolo oneroso per tutta la durata dell'attività finanziaria in quanto sottoscritte all'emissione.

Qualora i predetti redditi diversi siano realizzati da investitori non residenti, in assenza di specifiche disposizioni, trovano applicazione i principi generali contenuti nell'articolo 23, comma 1, lettera f), del TUIR in base ai quali le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di titoli sono imponibili in Italia soltanto se tali titoli non sono negoziati in mercati regolamentati e sono detenuti nel territorio di tale Stato.

In ogni caso, se i soggetti sono residenti in Stati o territori che consentono un adeguato scambio di informazioni (e, negli Stati e territori indicati nella lista di cui all'emanando decreto di cui al comma 1 dell'articolo 168-bis del TUIR) non sono imponibili ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 21 novembre 1997, n. 461.

#### 1.1.1 I redditi di capitale derivanti dalla partecipazione ai fondi immobiliari - il regime transitorio

Il comma 21-bis del decreto disciplina il passaggio dalla vecchia alla nuova aliquota di ritenuta dovuta sui proventi derivanti dal rimborso delle quote di partecipazione ai fondi immobiliari, nonché dalle distribuzioni periodiche.

In particolare, tale disposizione ha stabilito che sui proventi percepiti dai partecipanti ai fondi immobiliari in sede di rimborso delle quote la ritenuta continua ad essere applicata nella misura del 12,50 per cento fino a concorrenza della differenza positiva tra il valore risultante dall'ultimo rendiconto periodico redatto ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera c), numero 3), del TUF prima dell'entrata in vigore del decreto e il costo di sottoscrizione o acquisto.

In sostanza, al fine di evitare la discriminazione di trattamento dei partecipanti ai fondi ad accumulazione rispetto ai partecipanti ai fondi a distribuzione, la nuova ritenuta del 20 per cento deve essere applicata sui proventi percepiti a decorrere dal 25 giugno 2008 per effetto del rimborso delle quote, ma soltanto limitatamente all'ammontare di tali proventi maturato a partire da questa medesima data.

In altri termini, per individuare l'aliquota applicabile ai proventi derivanti dalla partecipazione al fondo e percepiti per effetto del rimborso delle quote, una volta calcolati i proventi complessivamente realizzati, quale differenza tra il valore di rimborso delle quote e il costo di sottoscrizione o acquisto, si dovrà scorporare dagli stessi l'eventuale differenza positiva maturata fino alla data di entrata in vigore del decreto, determinata come differenza tra il valore delle quote risultante dall'ultimo rendiconto del fondo redatto prima della data di entrata in vigore del decreto e il costo di acquisto o sottoscrizione delle stesse, che continuerà ad essere soggetta a ritenuta con la minore aliquota del 12,50 per cento.

Valga il seguente esempio.

- 1 gennaio 2005, costo acquisto di una quota = 100
- valore della quota risultante dall'ultimo rendiconto redatto prima dell'entrata in vigore del decreto = 120
- 30 settembre 2008, valore rimborso quota = 150
- proventi (redditi di capitale) realizzati = 50
- proventi soggetti all'aliquota del 12,50 per cento = 20 ossia (120 - 100)
- proventi soggetti all'aliquota del 20 per cento = 30 ossia (150 - 120)

I proventi derivanti dalle distribuzioni periodiche delle quote di partecipazione ai fondi immobiliari, invece, in assenza di una specifica previsione a riguardo, sono soggetti alla nuova aliquota del 20 per cento se percepiti a decorrere dal 25 giugno 2008.

1.2 I redditi diversi di natura finanziaria derivanti dalla cessione delle quote dei fondi immobiliari a ristretta base partecipativa e dei fondi familiari - l'aumento dell'imposta sostitutiva

Il comma 18-bis, del decreto, aggiunto in sede di conversione in legge, ha aumentato al 20 per cento l'aliquota dell'imposta sostitutiva "sui redditi diversi di natura finanziaria di cui all'articolo 5 del decreto legislativo 21 novembre 1997, n. 461 ... realizzati in dipendenza della cessione o del rimborso delle quote di partecipazione" ai fondi immobiliari a ristretta base partecipativa o familiari soggetti alla nuova imposta patrimoniale di cui si dirà nel successivo paragrafo. Poiché i redditi derivanti dal rimborso delle predette quote di partecipazione, come già precisato, sono qualificabili come redditi di capitale e sono soggetti alla ritenuta, l'imposta sostitutiva dovrà essere applicata con la maggiore aliquota del 20 per cento esclusivamente sulle plusvalenze realizzate mediante la cessione a titolo oneroso delle quote di partecipazione nei fondi così individuati.

Per contro, continuano ad essere soggette ad imposta sostitutiva con la minore aliquota del 12,50 per cento le plusvalenze realizzate mediante la cessione a titolo oneroso delle quote di partecipazione in fondi immobiliari diversi da quelli soggetti alla nuova imposta patrimoniale.

L'imposta sostitutiva dovrà essere applicata con la maggiore aliquota del 20 per cento sulle plusvalenze derivanti dalla cessione di quote di partecipazione in fondi immobiliari a ristretta base partecipativa o familiari non solo direttamente dal contribuente nella dichiarazione dei redditi, ma anche dagli intermediari abilitati in caso di opzione per il regime del risparmio amministrato disciplinato dall'articolo 6 del Decreto Legislativo n. 461 del 1997. Tale regime rappresenta infatti una modalità di applicazione opzionale della "imposta sostitutiva di cui all'articolo 5" del medesimo decreto legislativo.

Le plusvalenze realizzate mediante la cessione a titolo oneroso di quote di partecipazione in fondi immobiliari a ristretta base partecipativa o familiari, in quanto soggette all'imposta sostitutiva con la maggiore aliquota del 20 per cento, dovranno essere sottoposte alla predetta imposta in via separata rispetto alle plusvalenze e agli altri redditi diversi di natura finanziaria soggetti ad imposta sostitutiva con la minore aliquota del 12,50 per cento. Di conseguenza, tali plusvalenze non potranno essere compensate con l'eventuale eccedenza delle minusvalenze e degli altri oneri rispetto alle plusvalenze e agli proventi soggetti ad imposta sostitutiva con l'aliquota del 12,50 per cento.

Diversamente, le minusvalenze realizzate mediante la cessione delle quote di partecipazione ai fondi immobiliari a ristretta base partecipativa o familiari potranno essere compensate con le plusvalenze e gli altri redditi diversi di natura finanziaria soggetti ad imposta sostitutiva con l'aliquota del 12,50 per cento. Non è stato infatti previsto alcun vincolo normativo per quanto attiene alla compensazione delle predette minusvalenze.

Il comma 18-bis dell'articolo 82 del decreto ha espressamente reso applicabile l'imposta sostitutiva con la maggiore aliquota del 20 per cento anche ai proventi realizzati mediante il rimborso o la cessione delle quote di partecipazione in fondi a ristretta base partecipativa o familiari immesse in gestioni individuali di portafoglio per i quali sia stata esercitata l'opzione per il risparmio gestito di cui all'articolo 7 del Decreto Legislativo n. 461 del 1997. Da ciò ne consegue che le plusvalenze maturate e realizzate relative alle predette quote dovranno essere scorporate dal risultato maturato di gestione (sul quale è dovuta l'imposta sostitutiva nella misura ordinaria del 12,50 per cento) e assoggettate in via separata all'imposta sostitutiva nella misura del 20 per cento nel periodo d'imposta in cui esse sono

realizzate. Le eventuali minusvalenze maturate, invece, in assenza di una esplicita previsione al riguardo, concorreranno a formare il risultato della gestione soggetto ad imposta sostitutiva nella misura del 12,50 per cento.

Nessuna disposizione di carattere transitorio è stata introdotta per quanto attiene all'aumento al 20 per cento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva applicabile sulle plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso delle quote di partecipazione in fondi immobiliari a ristretta base partecipativa o familiari. Pertanto, questa nuova aliquota non può che rendersi applicabile sull'intero ammontare delle plusvalenze realizzate a partire dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto e quindi dal 22 agosto 2008.

In merito alla corretta applicazione dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze con la maggiore aliquota del 20 per cento è da ritenere che, qualora le quote siano immesse in rapporti di custodia, amministrazione o gestione presso intermediari finanziari italiani, questi ultimi - prima di dar seguito all'operazione di cessione delle quote ovvero di prelevare l'imposta sostitutiva sul risultato di gestione - dovranno acquisire dalla società di gestione del risparmio o dal partecipante apposita informazione riguardante l'assoggettamento ad imposta patrimoniale del fondo partecipato.

In mancanza di dati e notizie al riguardo, l'intermediario potrà comunque dar seguito alle disposizioni di cessione impartite dal cliente o prelevare l'imposta sostitutiva, applicando l'ordinaria aliquota (12,50 per cento) di tassazione dei redditi diversi di natura finanziaria. Tuttavia, in tal caso, il cliente - che partecipi ad un fondo soggetto ad imposta patrimoniale - è tenuto a versare la maggiore imposta sostitutiva in sede di presentazione della dichiarazione annuale dei redditi.

## 2. IL NUOVO REGIME DI TASSAZIONE DEI FONDI IMMOBILIARI A RISTRETTA BASE PARTECIPATIVA E FAMILIARI

I commi da 17 a 20 dell'articolo 82 in esame introducono un regime speciale - rispetto a quello previsto per la generalità dei fondi immobiliari - applicabile ai fondi per i quali i regolamenti di gestione non prevedano la quotazione dei certificati partecipativi in mercati regolamentati italiani o esteri, che abbiano un patrimonio (al lordo dell'indebitamento) inferiore a 400 milioni di euro e che presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:

- a) le quote del fondo siano detenute da meno di 10 partecipanti salvo che almeno il 50 per cento di tali quote siano detenute da investitori istituzionali, dai soggetti indicati nell'articolo 6 del decreto legislativo 1 aprile 1996, n. 239, da imprenditori individuali, società ed enti, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale, nonché da enti pubblici, enti di previdenza obbligatoria e enti non commerciali;
- b) indipendentemente dal numero dei partecipanti, se si tratta di fondi riservati e speculativi in cui più dei due terzi delle quote siano detenute complessivamente, nel corso del periodo d'imposta, da una o più persone fisiche legate fra loro da rapporti di parentela o affinità, nonché da società ed enti di cui le persone fisiche medesime detengano il controllo ovvero il diritto di partecipazione agli utili superiore al 50 per cento e da trust di cui siano disponenti o beneficiari, salvo che le predette quote siano relative ad imprese commerciali.

Il regime speciale consiste nell'applicazione di un'imposta patrimoniale dell'1 per cento del valore netto del patrimonio, che si aggiunge alla ritenuta alla fonte sui proventi distribuiti ai partecipanti.

Secondo quanto si legge nella relazione illustrativa l'introduzione di tale nuova imposta patrimoniale ha "carattere essenzialmente antielusivo" in quanto "si vuole evitare che le persone fisiche individualmente o insieme a pochissimi soggetti della medesima natura, possano promuovere la costituzione di fondi immobiliari al solo fine di beneficiare del favorevole regime fiscale di tassazione

degli immobili e dei proventi derivanti dagli stessi, in luogo di quello più oneroso che si rende applicabile nel caso in cui gli immobili siano detenuti direttamente dai partecipanti".

L'imposta è dovuta a partire dal periodo d'imposta in corso alla data di entrata in vigore del decreto e, quindi, dal 2008, ed è corrisposta entro il 16 febbraio dell'anno successivo.

## 2.1 I fondi a ristretta base partecipativa

Come accennato, sono soggetti al nuovo regime di imposizione patrimoniale i fondi immobiliari le cui quote siano detenute da meno di 10 partecipanti, ad eccezione del caso in cui almeno il 50 per cento delle quote siano detenute:

- dagli investitori istituzionali individuati dall'articolo 7, comma 2, ultimo periodo, del decreto-legge n. 351 del 2001, ossia dalle forme di previdenza complementare di cui al Decreto Legislativo n. 252 del 2005 e dagli organismi d'investimento collettivo del risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal TUF;
- dai soggetti residenti in Stati o territori che consentono un adeguato scambio di informazioni di cui all'articolo 6 del decreto legislativo n. 239 del 1996 (e negli Stati e territori indicati nella lista di cui all'emanando decreto di cui al comma 1 dell'articolo 168-bis del TUIR);
- da imprenditori individuali, società ed enti, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale;
- da enti pubblici ed enti di previdenza obbligatoria ed enti non commerciali di cui alla lettera c) dell'articolo 73, comma 1, del TUIR.

## 2.2 I fondi familiari

I fondi riservati e quelli speculativi soggetti alla disciplina in argomento sono quelli istituiti, rispettivamente, ai sensi degli articoli 15 e 16 del regolamento di cui al citato decreto ministeriale n. 228 del 1999, concernente la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento.

I fondi riservati di cui all'articolo 15 del citato decreto ministeriale sono quelli la cui partecipazione è riservata a determinate categorie di investitori qualificati e le cui quote non possono essere collocate, rimborsate o rivendute da parte di chi le possiede a soggetti diversi da quelli indicati nel regolamento del fondo.

Nel regolamento dei fondi riservati possono essere fissati limiti agli investimenti diversi da quelli stabiliti in via generale dalle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio emanate dalla Banca d'Italia.

I fondi speculativi di cui al successivo articolo 16 del citato regolamento sono quei fondi il cui patrimonio è investito in beni, anche diversi da quelli individuati dall'articolo 4, comma 2, dello stesso regolamento (strumenti finanziari quotati e non, depositi bancari di denaro, beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, crediti e titoli rappresentativi di crediti ed altri beni per i quali esiste un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza con una periodicità almeno semestrale), in deroga alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia.

Ai sensi del comma 3 del citato articolo 16, il numero dei soggetti che partecipano a ciascun fondo speculativo non può superare le duecento unità e l'importo minimo della quota iniziale non può essere

inferiore a 500.000,00 euro.

Detti fondi, così come definiti dalle norme regolamentari riportate, devono essere posseduti, complessivamente, per più dei due terzi, nel corso del periodo d'imposta, da una o più persone fisiche legate fra loro da rapporti di parentela o affinità ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del TUIR, nonché da società ed enti di cui le persone fisiche medesime detengano il controllo ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile, ovvero il diritto di partecipazione agli utili in misura superiore al 50 per cento e da trust di cui siano disponenti o beneficiari.

La norma esclude dal computo della soglia dei due terzi le quote di partecipazione che sono relative ad imprese commerciali esercitate da soggetti residenti ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti. In questi casi, infatti, i redditi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari scontano la tassazione ordinaria in quanto componenti del reddito d'impresa.

In sostanza, sono considerati fondi immobiliari familiari quelli le cui quote di partecipazione sono detenute per più dei due terzi da una o più persone fisiche appartenenti ad un medesimo nucleo familiare nonché da società, enti od organismi da queste controllati.

### 2.3 Il regime speciale dei fondi immobiliari a ristretta base partecipativa e dei fondi familiari

Come noto, il regime fiscale delineato dall'articolo 6 del decreto-legge n. 351 del 2001 per la generalità dei fondi immobiliari si incentra sull'esclusione della soggettività passiva dei fondi agli effetti delle imposte sui redditi e sulla conseguente irrilevanza dei singoli redditi di qualsiasi natura conseguiti dal fondo (redditi di capitale, redditi fondiari, redditi diversi di natura finanziaria, ecc.).

Tale regime è caratterizzato da disposizioni che, da un lato limitano il prelievo soltanto a taluni redditi di capitale e, dall'altro, attribuiscono a tali fondi il diritto a percepire i redditi di capitale al lordo dell'imposta sostitutiva ovvero delle ritenute applicabili. In particolare, come già precisato in merito nella circolare n. 47/E dell'8 agosto 2003, nei confronti dei fondi di investimento immobiliare non si applicano:

- le ritenute del 12,50 e del 27 per cento previste dall'articolo 26, commi 2, 3, 3-bis e 5 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600;

- la ritenuta del 12,50 per cento sui proventi derivanti dalla partecipazione agli organismi d'investimento collettivo in valori mobiliari di diritto estero, di cui all'articolo 10-ter della legge 23 marzo 1983, n. 77. Si tratta dei proventi degli OICVM esteri armonizzati e non.

Inoltre, si ricorda che i fondi di investimento immobiliare sono "lordisti" relativamente agli interessi, premi e altri frutti dei titoli obbligazionari ed equiparati disciplinati dal decreto legislativo 1 aprile 1996, n. 239. Pertanto, tali fondi percepiscono i suddetti proventi al lordo, ossia senza applicazione dell'imposta sostitutiva del 12,50 o del 27 per cento da parte dell'intermediario.

Infine i fondi di investimento immobiliare non subiscono la ritenuta sugli utili distribuiti da società ed enti soggetti all'IRES, indipendentemente dall'entità della partecipazione.

Non sono parimenti soggetti a ritenuta gli utili corrisposti ai fondi immobiliari da società ed enti non residenti, né all'imposta sostitutiva di cui all'articolo 27-ter del D.P.R. n. 600 del 1973.

I fondi immobiliari subiscono, invece, le ritenute a titolo d'imposta o le imposte sostitutive soltanto in occasione della percezione di:



1. interessi, premi e altri frutti di titoli obbligazionari, diversi da quelli disciplinati dal Decreto Legislativo n. 239 del 1996, emessi da soggetti residenti; tali proventi sono soggetti alla ritenuta di cui all'articolo 26, comma 1, del D.P.R. n. 600 del 1973;
2. proventi dei titoli atipici emessi da soggetti residenti e da soggetti non residenti di cui al decreto-legge 30 settembre 1983, n. 512, convertito dalla legge 25 novembre 1983, n. 649;
3. proventi derivanti da accettazioni bancarie di cui all'articolo 1 del decreto-legge 2 ottobre 1981, n. 546, convertito dalla legge 1 dicembre 1981, n. 692;
4. proventi derivanti dalla partecipazione ad OICVM soggetti ad imposta sostitutiva del 12,50 per cento.

Al riguardo si fa presente che, ai sensi del secondo periodo del comma 1 dell'articolo 6 del decreto-legge n. 351 del 2001, le ritenute operate sui redditi di capitale percepiti dai fondi immobiliari si considerano a titolo d'imposta.

Ciò posto, per i fondi che presentino i requisiti richiesti dalle disposizioni in commento, è prevista l'introduzione di un'imposizione di tipo patrimoniale: sull'ammontare del valore netto contabile del fondo la società di gestione, infatti, deve prelevare annualmente un ammontare pari all'1 per cento a titolo di imposta patrimoniale.

La base imponibile dell'imposta, ossia il valore netto contabile del fondo, deve essere calcolata come media annuale dei valori risultanti dai prospetti periodici redatti ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera c), numero 3, del TUF.

Attualmente, i richiamati prospetti contabili sono quelli approvati con provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 14 aprile 2005.

In base a tali disposizioni le società di gestione del risparmio, con riferimento a ciascun fondo comune di investimento immobiliare, sono tenute a redigere la relazione semestrale e il rendiconto della gestione del fondo.

La relazione semestrale deve essere redatta entro trenta giorni dalla fine dei primi sei mesi dell'esercizio. Il rendiconto della gestione deve essere, invece, redatto entro sessanta giorni dalla fine di ogni esercizio ovvero in relazione al minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi.

Nell'ipotesi in cui il rendiconto della gestione venga redatto con cadenza almeno semestrale in relazione alla distribuzione dei proventi, il provvedimento della Banca d'Italia sopra richiamato prevede che la relazione semestrale non debba essere predisposta.

Considerato che la norma prevede l'applicazione dell'imposta patrimoniale dell'1 per cento sul valore netto contabile del fondo calcolato come media annua dei valori risultanti dai prospetti periodici obbligatori, il valore netto contabile del fondo deve essere determinato effettuando la media fra il valore del patrimonio del fondo risultante dalla relazione semestrale (se predisposta) e quello risultante dal rendiconto annuale, salvo che la società di gestione non proceda alla distribuzione di proventi. In quest'ultimo caso, infatti, i valori fra cui effettuare la media possono essere più di due, dovendosi considerare, oltre ai due valori precedentemente indicati, anche il valore del patrimonio del fondo risultante dal rendiconto di gestione predisposto in relazione alla distribuzione di proventi.

Tale criterio di determinazione del valore netto contabile del fondo trova applicazione nel caso in cui il fondo abbia operato per tutto l'anno.

Nel caso di fondi avviati o cessati in corso d'anno, ai fini del calcolo della media annua si assumono, rispettivamente, i valori del patrimonio alla data di avvio o di cessazione del fondo.

Il valore contabile del fondo rileva ai fini civilistici al netto anche dell'importo dell'imposta patrimoniale dovuta per il periodo di imposta; a tal fine, il valore delle quote è sottoposto all'imposta dell'1 per cento accantonato al passivo.

Naturalmente, ai fini del calcolo dell'imposta, l'accantonamento effettuato nel passivo non deve essere sottratto dalla base imponibile.

### 2.3.1 Versamento dell'imposta sostitutiva

Come accennato, gli obblighi formali, di prelievo e versamento dell'imposta nonché di dichiarazione incombono sulla società di gestione.

Nel caso in cui il fondo, istituito da una società di gestione, sia gestito da altra società di gestione, permangono gli obblighi di dichiarazione e versamento in capo alla società che ha costituito il fondo e che, sia pure indirettamente, lo gestisce.

L'imposta sostitutiva deve essere corrisposta in un'unica soluzione dalle società di gestione del risparmio entro il 16 febbraio dell'anno successivo al prelievo. Pertanto, il primo versamento dell'imposta sarà effettuato il 16 febbraio 2009.

Il versamento dell'imposta deve essere effettuato attraverso il modello F24, utilizzando il codice tributo che verrà successivamente istituito.

Ai fini dell'accertamento, della riscossione, delle sanzioni e dei rimborsi dell'imposta sostitutiva si applicano le disposizioni previste in materia di imposte sui redditi.

### 2.4 Gli obblighi di verifica e segnalazione a carico delle società di gestione del risparmio e gli obblighi di comunicazione a carico dei partecipanti

Il comma 19 dell'articolo 82 del decreto ha posto a carico della società di gestione del risparmio l'obbligo di accertare la sussistenza dei requisiti di applicabilità dell'imposta patrimoniale a carico dei fondi immobiliari a ristretta base partecipativa e di quelli familiari.

La società di gestione del risparmio dovrà innanzitutto verificare se il fondo immobiliare è quotato o se nel relativo regolamento di gestione sia contenuta la previsione della futura quotazione dei certificati del fondo (fondo quotando), nonché l'entità del fondo stesso ai fini dell'esclusione dall'ambito applicativo della norma dei fondi dotati di un patrimonio pari o superiore a 400 milioni di euro.

Al riguardo, si ritiene che la verifica dei suddetti requisiti, vada effettuata con cadenza annuale alla data del 31 dicembre di ciascun anno.

Come specificamente previsto dal predetto comma 19, ai fini della verifica della sussistenza degli altri requisiti previsti dal comma 18, la società di gestione è vincolata a considerare la media annua del valore delle quote detenute dai partecipanti nel periodo d'imposta.

Pertanto, tale società, per verificare il raggiungimento da parte di fondi immobiliari a ristretta base partecipativa della soglia del 50 per cento di partecipanti qualificati, nonché il superamento da parte dei fondi immobiliari familiari del limite di due terzi di quote di partecipazioni imputabili a una o più persone fisiche appartenenti ad un medesimo nucleo familiare, dovrà riportare il valore medio annuo delle quote possedute da tali partecipanti al valore medio annuo del fondo immobiliare.

In mancanza di una diversa ed espressa indicazione legislativa, al fine di garantire che siano messi a raffronto termini omogenei, si ritiene che il valore delle quote di partecipazione e quello del patrimonio del fondo immobiliare, analogamente a quanto statuito dal comma 17 per la determinazione dell'imponibile dell'imposta patrimoniale, dovrà essere determinato sulla base dei valori risultanti dai prospetti periodici ovvero nel caso in cui dopo l'ingresso o prima dell'uscita di un partecipante dal fondo sia stato redatto un solo prospetto, sulla base dei valori esistenti alla relativa data di riferimento.

Per consentire alla società di gestione del risparmio di verificare la sussistenza dei requisiti di applicabilità dell'imposta patrimoniale, il medesimo comma 19 ha posto a carico dei possessori delle quote di partecipazione specifici obblighi di comunicazione. In particolare, tali soggetti sono obbligati a comunicare entro il 31 dicembre di ogni anno le informazioni necessarie ed aggiornate agli effetti della verifica della sussistenza di tali requisiti.

Il secondo periodo del comma 19 dell'articolo 82 del decreto pone altresì a carico delle società di gestione del risparmio l'obbligo di segnalare all'Agenzia delle entrate i casi in cui i partecipanti hanno omesso, in tutto od in parte, di rendere la comunicazione prevista da tale comma, non consentendo l'applicazione dell'imposta patrimoniale. Tali società, poiché non sempre sono a conoscenza dell'identità dei propri partecipanti dovranno assolvere a tale obbligo di segnalazione sulla base delle informazioni di cui siano in possesso. I termini e le modalità per l'effettuazione della suddetta segnalazione saranno fissati con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

Qualora le società di gestione del risparmio non abbiano applicato l'imposta patrimoniale, pur sussistendo i presupposti per applicarla, a causa della mancata comunicazione da parte dei possessori delle quote delle informazioni relative alla sussistenza dei presupposti indicati del comma 18, tale imposta dovrà essere applicata a carico dei partecipanti in proporzione al valore medio delle quote da loro detenute nel periodo d'imposta risultante dai prospetti periodici.

Ai fini dell'accertamento dell'imposta si applicano le disposizioni in materia di accertamento e controlli sulle imposte dirette di cui al titolo IV del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600. Le sanzioni sono applicate ai soli partecipanti al fondo che hanno omesso, in tutto o in parte, la comunicazione delle informazioni necessarie per la verifica della sussistenza dei requisiti di applicazione dell'imposta patrimoniale alla società di gestione del risparmio.

### 3. LA NUOVA PRESUNZIONE RELATIVA DI RESIDENZA DELLE SOCIETA' ED ENTI NON RESIDENTI CON PATRIMONIO PREVALENTEMENTE INVESTITO IN FONDI IMMOBILIARI

Il comma 22 dell'articolo 82 del decreto, aggiungendo il comma 5-quater all'articolo 73 del TUIR, ha introdotto una presunzione di residenza fiscale nel territorio dello Stato delle società o enti non residenti che, consentendo la prova contraria, ha natura di presunzione relativa.

In particolare, tali società ed enti si considerano residenti se ricorrono congiuntamente due diverse condizioni e cioè se hanno investito il loro patrimonio in misura prevalente nelle quote di fondi immobiliari di cui all'articolo 37 del TUF e se sono controllati, direttamente od indirettamente, per il

tramite di società fiduciarie o per interposta persona, da soggetti residenti in Italia.

Per quanto attiene alla nozione di controllo il nuovo comma 5-quater dell'articolo 73 del TUIR fa espresso richiamo della nozione di controllo prevista dal primo e secondo comma dell'articolo 2359 del codice civile anche per le partecipazioni possedute da soggetti diversi dalle società.

Resta inteso che le società e gli enti non residenti che sono considerati fiscalmente residenti in Italia in forza della nuova presunzione dovranno essere considerati tali agli effetti dell'applicazione anche delle disposizioni delle lettere a) e b) del comma 18 dell'articolo 82 del decreto che individuano i fondi soggetti alla nuova imposta patrimoniale dell'1 per cento.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare vengano puntualmente osservati dagli uffici.

( da [www.altalex.it](http://www.altalex.it) )