

Decreto sviluppo/1. Con l'articolo 8 comma 11 il trattamento si sgancia dai criteri civilistici sui requisiti di pluralità

Restyling per i fondi immobiliari

Le principali novità introdotte riguardano i partecipanti non «istituzionali»

PAGINA A CURA DI
Angelo Busani
Antonio Tomassini

Inversione di rotta per i fondi immobiliari chiusi. A segnare la svolta è l'articolo 8, comma 11, del Dl sviluppo n. 70/2011, che innova decisamente il trattamento fiscale da riservare a questi soggetti.

Già il Dl 78/2010 aveva acceso i fari sui fondi immobiliari, delineandone una nuova definizione (che avrebbe dovuto essere rilevante sia sotto il profilo civilistico che sotto quello fiscale), i cui tratti avrebbero peraltro dovuto essere meglio circostanziati in un regolamento mai emanato (ne è stata divulgata una bozza in consultazione sul sito del tesoro www.dt.tesoro.it, di cui ora è incerta la sorte).

Il nuovo decreto legge abroga il comma 2 dell'articolo 32 del Dl 78, ove veniva appunto prevista l'emanazione di tale regolamento (che non si limitava a trattare aspetti fiscali ma anche rilevanti aspetti civilistici) e delinea finalmente la disciplina fiscale dei fondi, anche se per alcuni chiarimenti operativi la nuova normativa rimanda a un provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate.

ALLA PARI

Sostanziale equiparazione tra investitori portatori di interessi collettivi italiani ed esteri, se residenti in Paesi white list

CHE COSA NON MUTA

Restano invariati sia il regime degli apporti sia quello che riguarda le imposte indirette

I fondi immobiliari rappresentano patrimoni autonomi divisi in quote possedute da una pluralità di investitori e gestiti da una società di gestione del risparmio (Sgr) secondo una predeterminata politica di investimento, orientata esclusivamente o prevalentemente verso immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari.

Nati nel 1998 come strumento di investimento collettivo del risparmio di natura mista, a metà tra il finanziario e l'immobiliare, questi fondi sono stati utilizzati con varie finalità, da quelle finanziarie (per le aziende che hanno fatto cassa apportando i propri immobili a fondi) a quelle dei risparmiatori (che hanno voluto investire in immobili senza le complessità gestionali dell'investimento diretto); inoltre, i fondi sono stati e continuano a essere efficaci strumenti di smobilizzo del patrimonio pubblico.

Il legislatore fiscale ha però sempre avuto di mira i fondi cosiddetti "familiari" o a ristretta base partecipativa, messi in cattiva luce per il fatto di

essere considerati quali strumenti utilizzati più per politiche di pianificazione fiscale che di investimento collettivo. È per tale ragione che il Dl 78/2010 aveva delineato una nuova definizione di fondo, prevedendo severe misure fiscali per i fondi non rispettosi delle nuove caratteristiche.

Nella versione originaria dell'articolo 32 del Dl 78, oggi oggetto di modifica, il trattamento fiscale era quindi sostanzialmente ancorato alla nuova definizione civilistica di fondo.

Con le novità appena varate, la fiscalità viene sganciata dunque dalla definizione di fondo ai fini civilistici: infatti, viene meno la rilevanza che, ai fini fiscali, il citato regolamento attuativo avrebbe dovuto rivestire in relazione all'individuazione dei requisiti di "pluralità" e "autonomia" dei partecipanti al fondo - di cui all'articolo 1, lettera f), del Testo unico della Finanza - perché il decreto legge ora fissa in autonomia, rispetto al Tuf, i presupposti in base ai quali sono tassati i fondi e i loro partecipanti.

La novità principale riguarda il regime fiscale dei partecipanti al fondo, mentre restano invariati il regime degli apporti e quello delle imposte indirette.

Il Dl sviluppo prevede anzitutto il mantenimento dell'attuale regime fiscale (ovvero la tassazione in misura del 20% sui proventi percepiti dai loro quotisti) per i fondi partecipativi esclusivamente da soggetti istituzionali italiani o esteri.

Il decreto dispone inoltre una sostanziale equiparazione tra investitori portatori di interessi collettivi italiani ed esteri, sempreché questi ultimi siano residenti in Paesi che consentano un adeguato scambio di informazioni; il riferimento è alla white list di cui all'articolo 168 bis del Tuir, che tuttavia non è ancora stata emanata. Nelle more della sua emanazione, quindi, la disposizione troverà applicazione nei confronti degli investitori ubicati nei territori della white list prevista dal Dm 4 settembre 1996.

Nel caso, invece, di partecipanti italiani diversi da quelli istituzionali che possiedono quote in misura superiore al 5% del patrimonio del fondo, il reddito prodotto viene imputato per trasparenza indipendentemente dalla percezione e quindi tassato in capo ad essi in modo ordinario.

Viene poi prevista una disciplina antiabuso transitoria, anch'essa costruita sulla caratterizzazione dei partecipanti al fondo e sulle quote di partecipazione di questi ultimi. Anche qui si registra una inversione di rotta rispetto al passato, in quanto non si fa più riferimento al numero dei partecipanti. La disciplina prevede (si veda l'articolo in basso a destra) l'applicazione di imposte sostitutive del 5 e del 7 per cento in capo rispettivamente ai partecipanti e al fondo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Punto per punto

IMPOSTA	INVESTITORI ISTITUZIONALI O INVESTITORI CHE DETENGONO QUOTE IN MISURA INFERIORE AL 5% DEL PATRIMONIO DEL FONDO	INVESTITORI CHE DETENGONO QUOTE IN MISURA SUPERIORE AL 5% DEL PATRIMONIO DEL FONDO
IRES E IRAP	<ul style="list-style-type: none"> Il fondo non è soggetto passivo 	<ul style="list-style-type: none"> Il fondo non è soggetto passivo
PROVENTI DEL FONDO PERCEPITI DA SOGGETTI RESIDENTI	<ul style="list-style-type: none"> Assoggettati a ritenuta del 20% in sede di distribuzione ai partecipanti La ritenuta è effettuata a titolo di acconto nei confronti di: <ul style="list-style-type: none"> imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale; società di persone; società di capitali; stabili organizzazioni in Italia di società estere È effettuata a titolo di imposta in tutti gli altri casi La ritenuta non è operata sui proventi percepiti dai fondi pensione e dagli Oicr istituiti in Italia e disciplinati dal Tuf 	<ul style="list-style-type: none"> Imputati per trasparenza in capo ai partecipanti, in proporzione delle quote detenute al termine del periodo di gestione I redditi dei fondi imputati per trasparenza concorrono alla formazione del reddito complessivo dei partecipanti indipendentemente dalla effettiva percezione
PROVENTI DEL FONDO PERCEPITI DA SOGGETTI NON RESIDENTI	<ul style="list-style-type: none"> Non assoggettati a ritenuta in sede di distribuzione se percepiti da fondi pensione e Oicr esteri istituiti in Stati o territori white list, o se percepiti da enti e organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e da banche centrali od organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato I proventi distribuiti ad altri partecipanti non residenti sono assoggettati a ritenuta del 20% (o aliquota inferiore prevista dalle convenzioni contro la doppia imposizione, se applicabile) 	<ul style="list-style-type: none"> I proventi distribuiti ai partecipanti non residenti (diversi da quelli istituzionali indicati a fianco) sono assoggettati in ogni caso a ritenuta del 20%
PLUSVALENZE DA CESSIONE REALIZZATE DA SOGGETTI RESIDENTI	<ul style="list-style-type: none"> Sono assimilate alle plusvalenze derivanti dalla cessione delle quote di partecipazioni in società e assoggettate a tassazione in via ordinaria 	<ul style="list-style-type: none"> Sono assimilate alle plusvalenze derivanti dalla cessione delle quote di partecipazioni qualificate in società, e assoggettate a tassazione in via ordinaria
PLUSVALENZE DA CESSIONE REALIZZATE DA SOGGETTI NON RESIDENTI	<ul style="list-style-type: none"> Sono assimilate alle plusvalenze derivanti dalla cessione delle quote di partecipazioni in società e assoggettate a tassazione in via ordinaria. Pertanto, non saranno soggette a tassazione se realizzate in relazione a partecipazioni non qualificate da soggetti residenti in Paesi white list Le altre plusvalenze sono assoggettate a imposta sostitutiva nella misura del 12,5% se non qualificate o ad aliquota ordinaria sul 49,72% del loro ammontare se qualificate (salva l'eventuale applicazione di convenzioni contro le doppie imposizioni) 	<ul style="list-style-type: none"> Sono assimilate alle plusvalenze derivanti dalla cessione delle quote di partecipazioni qualificate in società residenti e assoggettate a tassazione in via ordinaria (salva l'eventuale applicazione di convenzioni contro la doppia imposizione, se esistenti)

I criteri

L'IDENTIKIT E IL CALCOLO

LA NOZIONE

Si intendono investitori istituzionali lo Stato e gli enti pubblici; gli Oicr; i fondi pensione e gli enti di previdenza obbligatoria; le imprese di assicurazioni (per gli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche); gli intermediari

bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza, anche costituiti in Paesi che consentono un adeguato scambio di informazioni con l'Italia inclusi nella white list di cui all'articolo 168, comma 1 del Tuir. Sono considerati investitori istituzionali anche gli enti privati residenti in Italia che operano in settori previsti dalla legge Ciampi, le società aventi

finalità mutualistiche, nonché i veicoli costituiti in forma societaria o contrattuale partecipati dai soggetti sopra indicati

NEL COMPUTO

Ai fini del computo della percentuale di partecipazione si

tiene conto delle quote detenute direttamente o indirettamente per il tramite di società controllate (ai sensi dell'articolo 2359, commi 1 e 2 del Codice civile), fiduciarie e per interposta persona. Si tiene altresì conto delle quote imputate al coniuge, ai parenti entro il terzo grado e agli affini entro il secondo grado

I NUMERI

1998

L'anno di nascita dei fondi immobiliari, strumento di investimento collettivo del risparmio di natura mista

31,4%

La tassazione in caso di apporto di immobili da parte di una società (in alternativa c'è la sostitutiva del 20 per cento)

20%

La misura della ritenuta per gli investitori esteri non istituzionali con partecipazione superiore al 5 per cento

7%

L'imposta sostitutiva che si applica se la Sgr delibera, entro il 31 dicembre 2011, la liquidazione del fondo

Regole più severe. Agli stranieri si applica una ritenuta del 20%

Tassato per trasparenza chi detiene oltre il 5 per cento

Il trattamento più severo ai fini delle imposte dirette il Dl sviluppo riserva ai soggetti che, al termine del periodo di imposta, detengano (anche indirettamente o tramite familiari) quote del fondo superiori al 5 per cento.

Costoro, infatti, sono assoggettati a tassazione sulla base del loro regime ordinario tramite un meccanismo per trasparenza che opera indipendentemente dalla percezione dei proventi: la modalità richiama quella delle società di persone e di capitali trasparenti, che non scontano imposte dirette in capo all'entità partecipata ma vengono tassate in relazione al proprio regime ordinario. Non è prevista alcuna responsabilità in solido del fondo (a differenza di quanto accade per le società trasparenti) cosicché si può ritenere

che, per eventuali tentativi di aggiramento della previsione, risponderanno esclusivamente i quotisti (che infatti devono attestare la percentuale di quote detenute).

Una considerazione a parte meritano gli investitori esteri non istituzionali con partecipazione superiore al 5 per cento. Per essi il decreto prevede, anziché la tassazione per trasparenza, l'assoggettamento «in ogni caso» a una ritenuta a titolo di imposta del 20 per cento. Non è chiaro se con l'uso della locuzione «in ogni caso» il legislatore abbia inteso escludere l'applicabilità di una eventuale aliquota ridotta su base convenzionale, che dovrebbe invece essere garantita, stante la prevalenza delle norme convenzionali sulle domestiche.

Quanto alle plusvalenze deri-

vanti dalla cessione di quote di fondi immobiliari, se vengono percepite da soggetti istituzionali o da soggetti detentori di meno del 5% del fondo (residenti oppure no), esse, che configurano redditi di natura finanziaria, sono assoggettate a imposizione ai sensi delle regole ordinarie, a seconda che il partecipante sia una persona fisica o una società. Nel caso, invece, in cui la plusvalenza sia realizzata da soggetti non istituzionali che detengono più del 5% delle quote di possesso, esse sono presumibilmente assimilate a quote "qualificate" detenute in società, per cui non saranno mai tassate con l'aliquota del 12,50% (prevista per la cessione di partecipazioni non qualificate) ma sempre con aliquota piena.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Una tantum

Imposta sostitutiva, in presenza di investitori non istituzionali, a carico sia dei partecipanti che del fondo

01 | A CARICO DEL PARTECIPANTE

Cinque per cento una tantum sul valore medio delle quote possedute nel periodo di imposta 2010 risultanti dai prospetti periodici (eventuali minusvalenze non sono fiscalmente rilevanti)

02 | A CARICO DEL FONDO

Sette per cento del Nav al 31 dicembre 2010, ma solo in caso la Sgr decida entro il 31 dicembre 2011 di liquidarsi. La liquidazione deve concludersi entro cinque anni, e sui proventi derivanti dalla liquidazione la Sgr applicherà un'imposta sostitutiva del 7%

Sotto la lente. La misura del 5% del valore medio delle quote risultanti dai prospetti periodici 2010

In campo per gli stessi soggetti anche un'imposta sostitutiva

Il Dl sviluppo modifica l'articolo 32 del Dl 78/2010, che aveva introdotto misure per arginare il fenomeno dei fondi immobiliari "veicolo", cioè quelli costituiti al solo fine di beneficiare del regime fiscale di favore dei fondi.

Quanto ai partecipanti, la "scura" del fisco, per effetto delle modifiche intervenute, si abbatte ora sui soggetti non istituzionali che alla data del 31 dicembre 2010 detenevano una percentuale di partecipazione superiore al 5%; per questi soggetti, che sono comunque gravati, a regime, con una tassazione diretta per trasparenza (si veda l'articolo a fianco), è stata prevista l'applicazione di un'imposta sostitutiva a tantum del 5% del valore medio delle quote risultanti dai prospetti periodici che sono stati redatti nel 2010.

Viene inoltre previsto, con una formula che ricorda i provvedimenti di rivalutazione, che il costo di sottoscrizione o di acquisto delle quote è riconosciuto sino a concorrenza dei valori che hanno concorso a formare l'imponibile per l'applicazione della sostitutiva.

Per i fondi che alla data del 31 dicembre 2010 non erano partecipati da soggetti istituzionali, e nei quali almeno uno dei soci deteneva quote superiori al 5%, è stato inoltre previsto che la Sgr possa

deliberare entro il 31 dicembre 2011 la liquidazione del fondo. In tal caso si applica una imposta sostitutiva pari al 7% del valore netto del fondo al 31 dicembre 2010. La liquidazione va ultimata in un massimo di cinque anni e, sui risultati conseguiti dal 1° gennaio 2011 e fino alla conclusione della liquidazione, la Sgr applica un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap sempre pari al 7 per cento. In tal modo, da un lato si perde il regime di esenzione dall'applicazione di tali imposte, mentre dall'altro non si applicheranno le nuove regole di tassazione per trasparenza dei partecipanti (né l'imposta sostitutiva del 5%) e i proventi non saranno imponibili (quindi assoggettabili a ritenuta del 20%) sino a concorrenza dell'ammontare assoggettato all'imposta del 7 per cento.

LA PERPLESSITÀ

Si introduce un prelievo obbligatorio e retroattivo che ingenera un meccanismo di doppia imposizione

La disciplina. Serve un chiarimento sui «veicoli»

Si continua a non pagare l'Ires e l'Irap

I fondi immobiliari non sono soggetti né a Ires né a Irap per espressa previsione normativa; quindi, tutti i proventi percepiti dal fondo (come i canoni di locazione degli immobili e le plusvalenze derivanti dalla cessione degli stessi) sono esenti da tassazione in capo al fondo.

La fiscalità diretta insiste quindi esclusivamente sugli investitori e i momenti impositivi rilevanti sono quello dell'apporto al fondo e quello della percezione dei proventi. È, in particolare, relativamente alla percezione dei flussi di reddito, sotto forma sia di proventi che di plusvalenze, che il Dl sviluppo ha introdotto le novità più significative.

Restano invariate, invece, le regole sugli apporti, soggetti alle norme dettate per i conferimenti e alle ordinarie regole sulle cessioni a titolo oneroso, per le quali il valore di realizzo da assoggettare a tassazione è pari al "valore normale" del bene oggetto dell'apporto ai sensi dell'articolo 9, comma 2, del Tuir.

La tassazione dell'apporto differisce a seconda che il soggetto apportante sia una persona fisica o giuridica. Nel caso di persone fisiche, se l'apporto riguarda un fabbricato o un terreno non edificabile, non c'è alcuna tassazione qualora l'immobile sia apportato dopo più di cinque anni dalla data di acquisto; altrimenti, sulla plusvalenza si scontano l'Irpef applicata con le regole ordinarie oppure l'imposta sostitutiva del 20 per cento. Se invece l'apporto riguarda un terreno edificabile, che venga ceduto prima o dopo i cinque anni dall'acquisto, la plusvalenza va assoggettata ad Irpef, o, in alternativa, si può applicare la tassazione separata, fatta salva, anche qui, l'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 20 per cento.

Se poi l'apportante è una società - indipendentemente dal fatto che gli immobili siano iscritti nell'attivo circolante o nelle immobilizzazioni - la tassazione può consistere nel 31,4% sul ricavo/plusvalenza o nell'imposta sostitutiva del 20 per cento. Se, infine, l'apportante è un ente pubblico, esso non sconta tassazione.

Sul fronte della percezione dei proventi si registrano invece importanti novità, le quali attingono sia alla qualifica soggettiva del partecipante (istituzionale o meno) al fondo sia alla percentuale di partecipazione (inferiore o superiore al 5%), mentre sembrerebbe risultare generalmente ininfluenza la residenza del soggetto, a patto che si tratti di residenza in un Paese white list.

Anzitutto occorre focalizzare il discorso sui proventi percepiti:

a) da investitori istituzionali (ovvero Stato, Oicr, forme di previdenza, assicurazioni, banche e intermediari finanziari, enti che perseguono le finalità previste dalla legge sulle fondazioni bancarie, enti privati con finalità mutualistiche e i corrispon-

denti soggetti costituiti all'estero in Paesi o territori "white list", nonché i "veicoli" costituiti in forma societaria o contrattuale a loro volta partecipati in misura superiore al 50% dai predetti soggetti);

b) oppure da soggetti non istituzionali che detengano meno del 5% del fondo.

Rispetto agli investitori istituzionali resta da chiarire se i "veicoli" partecipati da questi ultimi in misura superiore al 50%, cui fa riferimento la norma, possano anche essere veicoli esteri e come si determini la quota di partecipazione del 50 per cento.

In ogni caso, su tali proventi percepiti dai soggetti appena elencati, che sono ascrivibili al "genus" dei redditi da capitale, la banca depositaria applica una ritenuta del 20% a titolo di acconto o a titolo definitivo a seconda dei casi.

Prima del Dl 78/2010, i proventi distribuiti agli investitori esteri residenti in Paesi white list non erano soggetti ad alcuna ritenuta; oggi gli investitori non residenti sono invece equiparati ai residenti e scontano il prelievo del 20%, salvo qualche eccezione (come i fondi pensione e gli Oicr residenti in Stati white list, che, ai sensi dell'articolo 7 del Dl 351/2001, sono esenti da imposizione). In sostanza, ci si trova di fronte a una equiparazione tra soggetti istituzionali residenti e non residenti cosicché, per esempio, una banca estera può essere considerata un portatore di interessi collettivi al pari di una banca italiana.

Al fondo immobiliare, come è stato chiarito dalla circolare n° 11/E del 9 marzo 2011, si applicano poi i benefici delle convenzioni per evitare la doppia imposizione e, ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata, i proventi vengono equiparati agli interessi (si veda in proposito l'articolo delle convenzioni stipulate dall'Italia).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La relazione tecnica



Sul Sole 24 Ore in edicola giovedì scorso, 12 maggio, una serie di riflessioni sul nuovo regime dei fondi immobiliari alla luce della pubblicazione della relazione tecnica al Dl sviluppo, con riferimento, in particolare, alla conferma dell'applicazione di un'imposta sostitutiva

© RIPRODUZIONE RISERVATA