

Il regime speciale di tassazione disposto per i cosiddetti fondi immobiliari “**a ristretta base partecipativa**” e per quelli “**familiari**” consiste:

- nella applicazione di un’imposta patrimoniale dell’1% sull’ammontare del valore netto del fondo (NAV);
- nella elevazione dal 12,50% al 20% della misura dell’imposta sostitutiva sui redditi cosiddetti “diversi” di natura finanziaria realizzati in sede di cessione o di rimborso delle quote.

### **Definizione di fondo immobiliare “a ristretta base partecipativa”**

I fondi non quotati di qualsiasi tipologia (retail, riservati, speculativi) e con patrimonio<sup>1</sup> inferiore a 400 milioni e le cui quote sono detenute da meno di 10 partecipanti, salvo che, in questa ultima ipotesi, più del 50% delle quote medesime sia detenuto da:

- ✓ fondi di previdenza complementare;
- ✓ OICR istituiti in Italia;
- ✓ soggetti residenti nei paesi white list;
- ✓ imprese individuali, se le quote sono relative all’impresa commerciale;
- ✓ società ed enti, se le quote sono relative all’impresa commerciale;
- ✓ enti pubblici;
- ✓ enti di previdenza obbligatoria;
- ✓ enti non commerciali (fondazioni bancarie, ONLUS,...).

---

<sup>1</sup> Per “patrimonio” si intende il totale dell’attivo e non il patrimonio netto, ovvero il valore complessivo netto del fondo (il “NAV”)

### **Definizione di fondo immobiliare “*familiare*”**

I fondi riservati o speculativi le cui quote sono detenute per più dei 2/3 da:

- ✓ una o più persone fisiche legate tra loro da rapporti di parentela o affinità;
- ✓ società ed enti di cui le persone fisiche di cui al punto precedente detengono il controllo, ovvero il diritto di partecipare agli utili superiore al 50%;
- ✓ trust di cui siano disponenti o beneficiari le persone fisiche di cui al primo punto.

Sono escluse dal suddetto computo dei 2/3 le quote di partecipazione detenute per il tramite di società ed enti che svolgono un'attività di impresa commerciale o di stabili organizzazioni in Italia di società ed enti non residenti.

In altri termini assumono rilievo le quote detenute per il tramite di società ed enti residenti che non svolgono attività di impresa commerciale (esempio: società semplici e a queste equiparate, enti non commerciali,...) e le quote detenute per il tramite di società ed enti non residenti e non relative a stabili organizzazioni in Italia.