

DOTTOR SERGIO BERETTA
DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

DOTTOR CARLO DOTTARELLI
DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

Roma, 1° giugno 2010

Circolare n. 1/10

Manovra del Governo – Modifiche regolamentari e fiscali riguardanti i fondi immobiliari

In data 31 maggio 2010 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 125, il decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 recante “Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica”. Tale decreto presenta alcune modifiche rispetto alla bozza approvata dal Consiglio dei Ministri.

In particolare, l’articolo 32 del decreto (allegato alla presente), composto di otto commi, è titolato “Riorganizzazione della disciplina fiscale dei fondi immobiliari chiusi”.

Le misure fiscali riguardanti i fondi immobiliari si basano su alcune modifiche apportate al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria – di seguito “TUF”). In particolare, è stata diversamente delinata la nozione civilistica dei fondi comuni di investimento (e quindi non solo di quelli immobiliari) prevista dal TUF, evidenziando la funzione economica degli stessi attraverso la menzione delle caratteristiche di tali fondi.

La nuova definizione di “fondo comune di investimento” riportata all’art. 1, comma 1, lettera j), del TUF è la seguente: *il patrimonio autonomo raccolto, mediante una o più emissione di quote, tra una pluralità di investitori con la finalità di investire lo stesso sulla base di una predeterminata politica di investimento; suddiviso in quote di pertinenza di una pluralità di partecipanti; gestito in monte, nell’interesse dei partecipanti e in autonomia dai medesimi*¹.

Le differenze sostanziali rispetto alla previgente disciplina riguardano (i) l’introduzione del principio della finalità dell’investimento del patrimonio, sulla base di una predeterminata politica di investimento e (ii) il concetto di “interesse dei partecipanti e in autonomia dai medesimi”.

L’intendimento del Governo sembra essere quello di tradurre in legge le osservazioni più volte rappresentate da Banca d’Italia in merito all’utilizzo dello strumento “fondo comune di investimento”, con specifico riferimento a quelli di natura immobiliare, ed in particolare ai cosiddetti “fondi veicolo”. Non a caso, l’*incipit* del medesimo articolo 32 risulta essere: “A seguito dei controlli effettuati dall’Autorità di vigilanza [...]”.

Un’altra novità è rappresentata dalla modifica dell’art. 36, comma 6 del TUF mediante la quale è stato espressamente precisato che per le obbligazioni contratte dalla SGR per conto del fondo risponde esclusivamente il patrimonio di quest’ultimo.

¹ La precedente definizione era “un patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, gestito in monte; il patrimonio del fondo sia aperto che chiuso, può essere raccolto mediante una o più emissioni di quote”.

All'art. 37, comma 2, lettera *b-bis*) del TUF, invece, è stata specificata l'esclusione di una parte della vigilanza normativa della Banca d'Italia sui fondi "riservati" ossia quelli destinati unicamente ad investitori qualificati, per cui i regolamenti di gestione di tali fondi :

- non sono più tenuti a rispettare le regole in materia di criteri di redazione e contenuto minimo predisposte dalla Banca d'Italia per i fondi ordinari;
- non sono più soggetti all'approvazione preventiva da parte della Banca d'Italia.

Dal punto di vista fiscale, l'intervento normativo si basa sulla previsione di escludere l'applicazione dell'attuale regime agevolato per i fondi che non presentino le caratteristiche sopra descritte, ossia:

- raccolta del risparmio tra una pluralità di investitori;
- investimento del patrimonio secondo una politica di investimento predeterminata;
- pluralità di partecipanti;
- gestione in monte nell'interesse dei partecipanti;
- gestione in autonomia rispetto ai partecipanti medesimi.

In particolare, il decreto prevede che le SGR che gestiscono fondi immobiliari che, alla data di entrata in vigore dello stesso, siano privi dei requisiti fissati dalla nuova disciplina debbano:

- (a) adottare entro 30 giorni dalla data di emanazione delle disposizioni di attuazione che il Ministro dell'Economia e delle Finanze dovrà a sua volta emanare, entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto, le delibere di adeguamento che consentano per il futuro di rispettare tali requisiti;
- (b) provvedere al pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi del 5% (e non più dell'8% come previsto dalla bozza di decreto), da applicarsi sulla media dei valori netti risultanti dai documenti semestrali dei fondi nei periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009.

Le SGR che non intendano adottare le delibere di adeguamento dovranno deliberare entro gli stessi termini previsti alla precedente lettera a) la liquidazione del fondo ed il pagamento dell'imposta sostitutiva con l'aliquota maggiorata del 7% (e non più del 12% come previsto dalla bozza di decreto).

L'imposta, in ogni caso, sarà versata in tre rate di cui la prima, pari al 40% dell'importo, entro il 31 marzo 2011, ed il restante in due rate di pari importo entro il 31 marzo 2012 e il 31 marzo 2013.

Il decreto prevede, inoltre, l'abrogazione dei commi da 17 a 20 dell'articolo 82 del decreto legge n.112/2008 che imponeva il pagamento di un' imposta dell'1% applicabile ai fondi "a ristretta base partecipativa" e ai cosiddetti "fondi familiari".

Sempre sul piano fiscale, è stata prevista l'abrogazione della non applicabilità della ritenuta del 20% sulle distribuzioni di proventi dei fondi immobiliari a favore di soggetti non residenti appartenenti a paesi facenti parte della cosiddetta "*white list*".

Nel corso dell'iter parlamentare di conversione in legge del decreto è ovviamente possibile che le norme emanate dal Governo siano oggetto di modifiche.

* * *

Lo Studio Beretta Dottarelli – BEDOT Associati è a Vostra disposizione per rispondere a tutti i Vostri quesiti in materia nonché per prospettarVi soluzioni operative che potranno garantire la massima efficienza ed efficacia.

Art. 32

(Riorganizzazione della disciplina fiscale dei fondi immobiliari chiusi)

1. A seguito dei controlli effettuati dall'Autorita' di vigilanza, al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria), sono apportate le seguenti modifiche:

a) all'articolo 1, comma 1, la lett. j) e' sostituita dalla seguente: "j) 'fondo comune di investimento': il patrimonio autonomo raccolto, mediante una o piu' emissione di quote, tra una pluralita' di investitori con la finalita' di investire lo stesso sulla base di una predeterminata politica di investimento; suddiviso in quote di pertinenza di una pluralita' di partecipanti; gestito in monte, nell'interesse dei partecipanti e in autonomia dai medesimi;";

b) all'articolo 36, comma 6, dopo le parole: "nonche' da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima societa'", sono inserite le seguenti: "; delle obbligazioni contratte per suo conto, il fondo comune di investimento risponde esclusivamente con il proprio patrimonio.";

c) all'articolo 37, comma 2, lettera b-bis), dopo le parole: "all'esperienza professionale degli investitori;" sono inserite le seguenti: "a tali fondi non si applicano gli articoli 36, comma 3, ultimo periodo, e comma 7, e l'articolo 39, comma 3."

2. Il Ministro dell'Economia e delle finanze emana, ai sensi dell'articolo 37 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, le disposizioni di attuazione del comma 1 entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

3. Le societa' di gestione del risparmio che hanno istituito fondi comuni d'investimento immobiliare che, alla data di entrata in vigore del presente decreto, sono privi dei requisiti indicati nell'articolo 1, comma 1, lettera j) del predetto decreto legislativo n. 58 del 1998, come modificata dal comma 1, lettera a), adottano le conseguenti delibere di adeguamento entro trenta giorni dalla data di emanazione del decreto di cui al comma 2.

4. In sede di adozione delle delibere di adeguamento, la societa' di gestione del risparmio preleva, a titolo di imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, un ammontare pari al 5 per cento della media dei valori netti del fondo risultanti dai prospetti semestrali redatti nei periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009. L'imposta e' versata dalla societa' di gestione del risparmio nella misura del 40 per cento entro il 31 marzo 2011 e la restante parte in due rate di pari importo da versarsi, la prima entro il 31 marzo 2012 e la seconda entro il 31 marzo 2013.

5. Le societa' di gestione del risparmio che non intendono adottare le delibere di adeguamento previste dal comma 3 deliberano, entro trenta giorni dalla data di emanazione del decreto di cui al comma 2, la liquidazione del fondo comune d'investimento in deroga ad ogni diversa disposizione contenuta nel decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e nelle disposizioni attuative. In tal caso l'imposta sostitutiva di cui al comma 4 e' dovuta con l'aliquota del 7 per cento, secondo modalita' e termini ivi stabiliti.

6. Per l'accertamento delle modalita' di determinazione e versamento dell'imposta di cui ai commi precedenti, si applicano le disposizioni del titolo IV del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

7. Il comma 3 dell'articolo 7 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e' abrogato.

8. Sono abrogati i commi da 17 a 20 dell'articolo 82 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

9. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate da

emanare entro 30 giorni dalla data di emanazione del decreto di cui al comma 2, sono definite le modalita' di attuazione delle disposizioni contenute nei commi 4 e 5.