

Roma, 13 settembre 2010

Circolare n. 4/10

Decreto Legge n. 78/2010 - Modifiche civilistiche e fiscali riguardanti i fondi immobiliari

In data 30 luglio 2010 è stata pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 174 della Gazzetta Ufficiale n. 176, la legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, recante “*Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica*”. Il decreto convertito presenta una serie di emendamenti rispetto alla prima versione pubblicata in Gazzetta Ufficiale.

In particolare, l’articolo 32 del decreto (allegato alla presente), composto di nove 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 delineata 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 emissioni 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 legislatore 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 civilistica – che costituisce, peraltro, solo una precisazione – 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*”.

STUDIO **BERETTA DOT**TARELLI
DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

All'art. 37, comma 2, lettera *b-bis*) del TUF, invece, è stata specificata l'esclusione di una parte della vigilanza 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 per i fondi che non presentino le caratteristiche sopra descritte l'applicazione dell'attuale regime agevolato (che quindi permane *in toto* per i fondi esistenti, o per quelli di nuova istituzione, che invece le possiedano), 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:

- 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;
- provvedere al pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi del 5%, da applicarsi sul valore netto dei fondi risultante dal rendiconto al 31/12/2009 (e non più sulla media dei valori netti risultanti dai documenti semestrali nei periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009, come previsto nella prima versione del decreto).

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

Le SGR che non intendano adottare le delibere di adeguamento dovranno procedere, entro gli stessi termini previsti alla precedente lettera a), alla liquidazione del fondo e al pagamento dell'imposta sostitutiva con l'aliquota maggiorata del 7%. Inoltre, in sede di conversione del decreto, è stato aggiunto che la liquidazione del fondo dovrà concludersi al massimo nel termine di cinque anni e che, fino alla conclusione della stessa, la SGR dovrà applicare un'(ulteriore) imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP pari al 7% dei risultati conseguiti dal fondo dal 1/01/2010 e fino alla conclusione del processo di liquidazione, da versarsi entro il 16 febbraio dell'anno successivo rispetto a ciascun anno di durata della liquidazione.

Al fine di evitare fenomeni di doppia imposizione il decreto prevede che, fino a concorrenza dell'ammontare assoggettato alle imposte sostitutive di cui sopra, non si applichi la ritenuta di cui all'articolo 7 del decreto legge n. 351/2001, ovvero quella del 20% sui redditi conseguiti dai partecipanti al fondo in caso di distribuzione, riscatto o liquidazione delle quote. Il costo di sottoscrizione o acquisto delle quote è riconosciuto fino a concorrenza dei valori che hanno concorso alla formazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta sostitutiva. Eventuali minusvalenze realizzate non sono fiscalmente rilevanti.

I commi *5-ter* e *5-quater* dell'articolo 32 in commento, introdotti in sede di conversione del decreto, prevedono alcune agevolazioni fiscali in materia di imposte indirette (IVA, registro, ipotecarie e catastali) relativamente agli atti posti in essere nel corso del processo di liquidazione commentato nei due precedenti capoversi.

STUDIO **BERETTA DOTTARELLI**
DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Sempre sul piano fiscale, è stato sostituito per intero il comma 3 dell'articolo 7 del decreto legge n. 351/2001 che prevedeva la non applicabilità della ritenuta del 20% sulle distribuzioni di proventi dei fondi immobiliari a favore dei soggetti non residenti appartenenti a paesi facenti parte della cosiddetta "*white list*". Dall'entrata in vigore del decreto la ritenuta non si applica sui proventi – sempre che riferiti a periodi di attività dei fondi che hanno inizio successivamente al 31/12/2009 – conseguiti esclusivamente da fondi pensione e OICR istituiti in Stati inclusi nella *white list*, nonché da enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e da banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

Il comma 3-*bis* inserito dal decreto al sopra citato art. 7, reca specifiche disposizioni in merito alla procedura da adottare in caso di proventi conseguiti da partecipanti residenti fiscalmente in Paesi con i quali sono in vigore convenzioni contro le doppie imposizioni.

Il decreto prevede, infine, 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".

* * *

Lo Studio Beretta Dottarelli – BEDOT Associati è a Vostra disposizione per rispondere a tutti i Vostri quesiti in materia nonché per prospellarVi 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 all' 5 per cento (**((del valore netto))**) del fondo (**((risultante dal prospetto redatto al 31 dicembre 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. (**((La liquidazione deve essere conclusa nel termine massimo di cinque anni. Sui risultati conseguiti dal 1° gennaio 2010 e fino alla conclusione della liquidazione la societa' di gestione del risparmio applica un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP nella misura del 7 per cento. L'imposta e' versata dalla societa' di gestione del risparmio il 16 febbraio dell'anno successivo rispetto a ciascun anno di durata della liquidazione.**)

5-bis. Non si applica la ritenuta di cui all'articolo 7 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive

modificazioni, fino a concorrenza dell'ammontare assoggettato all'imposta sostitutiva di cui ai commi 4 e 5. Il costo di sottoscrizione o di acquisto delle quote e' riconosciuto fino a concorrenza dei valori che hanno concorso alla formazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta sostitutiva. Eventuali minusvalenze realizzate non sono fiscalmente rilevanti.

5-ter. Gli atti di liquidazione del patrimonio immobiliare sono soggetti alle imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali.

5-quater. Alle cessioni di immobili effettuate nella fase di liquidazione di cui al comma 5 si applica l'articolo 17, quinto comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633. L'efficacia della disposizione di cui al periodo precedente e' subordinata alla preventiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea ai sensi dell'articolo 395 della direttiva 2006/112/CE del Consiglio, del 28 novembre 2006. Ai conferimenti in societa' di pluralita' di immobili, effettuati nella fase di liquidazione di cui al comma 5, si applica l'articolo 2, terzo comma, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633. I predetti conferimenti si considerano compresi, agli effetti delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, fra gli atti previsti nell'articolo 4, comma 1, lettera a), numero 3), della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, nell'articolo 10, comma 2, del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, e nell'articolo 4, della tariffa allegata al medesimo decreto legislativo n. 347 del 1990. Le cessioni di azioni o quote effettuate nella fase di liquidazione di cui al comma 5 si considerano, ai fini dell'articolo 19-bis, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, operazioni che non formano oggetto dell'attivita' propria del soggetto passivo.))

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' sostituito dai seguenti:

«3. La ritenuta non si applica sui proventi percepiti da fondi pensione e organismi di investimento collettivo del risparmio esteri, sempreche' istituiti in Stati o territori inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale emanato ai sensi dell'articolo 168-bis del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, nonche' su quelli percepiti da enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e da banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

3-bis. Per i proventi di cui al comma 1 spettanti a soggetti residenti in Stati con i quali siano in vigore convenzioni per evitare la doppia imposizione sul reddito, ai fini dell'applicazione della ritenuta nella misura prevista dalla convenzione, i sostituti d'imposta di cui ai commi precedenti acquisiscono:

a) una dichiarazione del soggetto non residente effettivo beneficiario dei proventi, dalla quale risultino i dati identificativi del soggetto medesimo, la sussistenza di tutte le condizioni alle quali e' subordinata l'applicazione del regime convenzionale, e gli eventuali elementi necessari a determinare la misura dell'aliquota applicabile ai sensi della convenzione;

b) un'attestazione dell'autorita' fiscale competente dello Stato ove l'effettivo beneficiario dei proventi ha la residenza, dalla quale risulti la residenza nello Stato medesimo ai sensi della convenzione. L'attestazione produce effetti fino al 31 marzo

dell'anno successivo a quello di presentazione».

7-bis. Le disposizioni di cui al comma 7 hanno effetto per i proventi percepiti a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto sempre che riferiti a periodi di attivita' dei fondi che hanno inizio successivamente al 31 dicembre 2009. Per i proventi percepiti a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto e riferiti a periodi di attivita' del fondo chiusi fino al 31 dicembre 2009, continuano ad applicarsi le disposizioni dell'articolo 7 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, nel testo in vigore alla predetta data.))

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.