

La tassazione dei Fondi comuni di investimento immobiliare

1. Fondi comuni di investimento immobiliare e Imposte dirette	1
2. Regime tributario dei proventi ai partecipanti ai Fondi comuni di investimento immobiliare	1
2.1 Regime tributario dei proventi ai partecipanti ai Fondi istituzionali	1
2.2 Regime tributario dei proventi ai partecipanti agli altri fondi, residenti	1
2.3 Regime tributario dei proventi ai partecipanti agli altri fondi, non residenti	2
2.4 Regime tributario delle cessioni delle quote di partecipazione.....	2
3. Fondi comuni di investimento immobiliare e IVA.....	2
4. Altre Imposte Indirette.....	3

Dallo svolgimento di attività immobiliare consegue l'applicazione di uno specifico regime fiscale per i fondi comuni di investimento.

Tale regime è disciplinato dal D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla L. 23 novembre 2001, n. 410 e dall'art. 32 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla L. 30 luglio 2010, n. 122¹.

1. Fondi comuni di investimento immobiliare e Imposte dirette

I Fondi comuni di investimento immobiliare **non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'IRAP**, ai sensi dell'art. 6 del D.L. 25 settembre 2001, n. 351.

Tale esenzione vale per i Fondi istituzionali anche costituiti da un solo soggetto, ovvero se viene meno il requisito della pluralità degli investitori, ai sensi dell'art. 32, co. 3, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78

2. Regime tributario dei proventi ai partecipanti ai Fondi comuni di investimento immobiliare

La SGR opera una **ritenuta del 26%**² sui proventi ai partecipanti, che costituiscono redditi di capitale ai sensi dell'art. 44 co. 1 lett. g) del D.P.R. 917/1986.

La ritenuta è a **titolo d'imposta** nei confronti della generalità dei percipienti: è a **titolo d'acconto** nei confronti delle imprese individuali, delle società e degli enti commerciali e delle stabili organizzazioni di soggetti non residenti.

2.1 Regime tributario dei proventi ai partecipanti ai Fondi istituzionali

La ritenuta non viene operata sui proventi percepiti dalle forme di previdenza complementare di cui al D.L. 5/12/2995 n. 252 e dagli OICR residenti.

2.2 Regime tributario dei proventi ai partecipanti agli altri fondi, residenti

A seconda della percentuale della partecipazione posseduta, cambia il trattamento fiscale:

- partecipazioni **superiori al 5%** del patrimonio del fondo: i proventi, ancorché non percepiti, sono **imputati per trasparenza** al partecipante, concorrendo così alla formazione del suo reddito complessivo, e non si applica la suddetta ritenuta;
- partecipazioni **inferiori al 5%** del patrimonio del fondo: la SGR applica la suddetta **ritenuta del 26%** sui proventi.

Ai fini della determinazione della percentuale di partecipazione si tiene conto delle quote detenute direttamente ed indirettamente, nonché delle partecipazioni imputate ai famigliari (coniuge, parenti entro il 3° grado ed affini entro il 2° grado).

¹ Gli ultimi interventi di modifica della disciplina sono, anche in questo caso, da attribuire al D.L. 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89 e al D. Lgs. 4 marzo 2014, n. 44. Quest'ultimo ha, in particolare, istituito la SICAF e attribuito alla SICAF immobiliare la medesima disciplina fiscale riservata ai fondi immobiliari.

² Aliquota sui redditi di natura finanziaria, secondo l'art. 2, commi da 6 a 12, del D.L. 13 agosto 2011, n. 138, e dal 1° luglio 2014, l'art. 3, commi da 1 a 14, e l'art. 4, comma 1, D.L. 24 aprile 2014, n. 66.

In considerazione del fatto che la percentuale della partecipazione “rilevante” deve essere verificata alla fine del periodo di imposta (o, se inferiore, al termine del periodo di gestione) al momento dell’eventuale distribuzione degli utili conseguiti dal fondo, il sostituto di imposta deve applicare provvisoriamente la ritenuta del 26% prevista dall’art. 7 del D.L. 351/2001. Laddove, al termine del periodo di imposta, il quotista dovesse risultare titolare di una partecipazione superiore al 5%, questi avrà diritto allo scomputo delle ritenute eventualmente subite sui redditi imputati per trasparenza nel medesimo periodo.

2.3 Regime tributario dei proventi ai partecipanti agli altri fondi, non residenti

Per quanto riguarda i partecipanti non residenti, è necessario individuare la loro natura e la loro residenza al fine di individuare i casi di inapplicabilità della suddetta ritenuta.

La ritenuta non si applica a:

- fondi pensione e OICR esteri istituiti in Stati white list³;
- enti e organismi internazionali, costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- banche centrali e organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato, a prescindere dallo Stato di residenza.

Sui proventi spettanti a residenti in Stati con cui sono in vigore convenzioni contro le doppie imposizioni, l’applicazione della ritenuta nella misura stabilita dalla convenzione è subordinata alla presentazione al sostituto d’imposta di apposita dichiarazione e di attestazione rilasciata dall’autorità fiscale dello stato di residenza.

2.4 Regime tributario delle cessioni delle quote di partecipazione

In caso di cessione, le quote di partecipazione ai fondi di investimento immobiliare sono assimilate alle quote di partecipazione in società ed enti commerciali e le plusvalenze realizzate sono soggette all’imposta sostitutiva prevista dall’art. 5 del D. Lgs. 21/11/1997 n. 461, con l’aliquota del 26%⁴.

3. Fondi comuni di investimento immobiliare e IVA

Il regime Iva dei fondi comuni di investimento immobiliare è disciplinato dall’art. 8 del D.L. 25/9/2001 n. 351.

Il fondo comune immobiliare costituisce un patrimonio separato ed autonomo privo di una soggettività ai fini IVA, pertanto la soggettività relativa alle cessioni di beni ed alle prestazioni di servizi afferenti le operazioni del fondo stesso viene riconosciuta alla società di gestione.

La SGR determina e liquida l’Iva dovuta per la propria attività separatamente da quella applicata per ciascun fondo⁵.

Ne consegue che la SGR deve:

- istituire più contabilità separate ai fini IVA per sé e per ciascun fondo gestito, prevedendo registri autonomi una numerazione distinta delle fatture emesse, ecc.;

³ Individuati dai decreti emanati in attuazione dell’art. 11, comma 4, lett. c) D. Lgs. 1° aprile 1996 n. 239.

⁴ Aliquota sui redditi di natura finanziaria, secondo l’art. 3, commi da 1 a 14, e l’art. 4, comma 1, D.L. 24 aprile 2014, n. 66.

⁵ Art. 8 del D.L. 25/11/2001 n. 351 e circolare Agenzia Entrate 8/8/2003 n. 47.

- presentare un'unica dichiarazione Iva annuale contenente un solo frontespizio e un modulo per ciascuna contabilità;
- versare cumulativamente l'IVA dovuta dalla società e dai fondi da essa gestiti, previa compensazione dei saldi derivanti da ciascuna contabilità.

La SGR ha comunque un unico codice fiscale ed un'unica partiva Iva, per tutti i fondi gestiti.

L'Iva pagata per gli acquisti di immobili e per le loro manutenzioni (entrambi considerati beni ammortizzabili ai fini degli artt. 38-bis e 30, lettera c) del D.P.R. n. 633/1972) è detraibile.

In pratica, l'imposta di periodo, determinata e liquidata separatamente per ciascun fondo, viene versata dalla SGR per le somme complessivamente dovute dalla stessa e dai fondi gestiti, con la possibilità di procedere a compensare i saldi Iva di segno opposto rilevati in ciascuna contabilità di ogni fondo. Inoltre, sempre per agevolare il recupero dell'Iva assolta a monte dai fondi immobiliari – e dunque per evitare l'insorgenza di crediti Iva di difficile smobilizzo – il legislatore ha previsto particolari regole di compensazione esterna, di rimborso del credito Iva e di sua cessione.

Infine, gli apporti ai fondi immobiliari costituiti da una pluralità di immobili, prevalentemente locati al momento dell'apporto, sono esclusi dal campo di applicazione dell'Iva e dai connessi obblighi formali e le imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute si applicano in misura fissa purché gli apporti vengano effettuati da soggetti passivi dell'Iva.

4. Altre Imposte Indirette

Ai fini dell'imposta di registro⁶, non sono soggetti a registrazione, neppure in caso d'uso, gli atti relativi:

- all'istituzione di fondi comuni di investimento immobiliare;
- alla sottoscrizione e al rimborso delle quote, anche in sede di liquidazione;
- all'emissione ed estinzione dei relativi certificati.

Se tali atti vengono presentati comunque per la registrazione, ad essi si applica l'imposta di registro in misura fissa.

L'apporto di beni immobili ad un fondo immobiliare ricade nel campo di applicazione dell'art. 9 co. 1 del D.L. 351/2001, ma, essendo soggetto ad obbligo di stipula con atto pubblico o scrittura privata autenticata, va registrato in termine fisso e sconta l'imposta di registro in forma fissa.

A norma dell'art. 35 co. 10-ter del D.L. 4/7/2006 n. 223, per i trasferimenti di immobili strumentali in cui siano parte i fondi immobiliari chiusi, le imposte ipotecarie e catastale risultano ridotte alla metà e si applicano quindi in misura proporzionale. Tale regime agevolato si applica alla cessione dell'immobile strumentale, indifferentemente:

- sia che il fondo figuri in veste di cedente che di cessionario;
- sia che la cessione scatti l'IVA, sia che avvenga in regime di esenzione.

aggiornato al 1 settembre 2020

⁶ Art. 9 co. 1 del D.L. 25/9/2001 n. 351 che rimanda all'art. 7 della tabella allegata del DPR 131/86.