

I fondi comuni di investimento immobiliare italiani

Uno strumento alternativo di finanza immobiliare



Simona Zangrandi
Senior Tax Advisor
Studio legale e tributario
Biscozzi Nobili Piazza, Milano



Emilio Ettore Gnech
Tax Partner
Studio legale e tributario
Biscozzi Nobili Piazza, Milano

Il trattamento fiscale dei fondi immobiliari di diritto italiano è disciplinato dall'art. 6 D.L. n. 351/2001, in forza del quale il fondo non è soggetto passivo ai fini IRES e IRAP e, pertanto, non ha obblighi dichiarativi in relazione a tali imposte. Ai fondi non sono pertanto applicabili le disposizioni in tema di determinazione del reddito imponibile e, di conseguenza, i redditi derivanti dalla gestione fatta dal fondo immobiliare – tipicamente i canoni di locazione e le plusvalenze derivanti dalla cessione dei beni (immobili o partecipazioni in società immobiliari) che ne costituiscono il patrimonio – non sono assoggettati alle imposte dirette nel momento del loro conseguimento.

I. Premessa	92
II. La tassazione dei fondi immobiliari ai fini delle imposte dirette	92
III. La tassazione dei fondi immobiliari ai fini delle imposte indirette	93
A. L'imposta sulla proprietà (IMU).....	93
B. L'imposta sul valore aggiunto (IVA).....	93
C. Il regime tributario dei trasferimenti di immobili al fondo.....	93
D. Il regime tributario delle locazioni di immobili effettuate dal fondo	94
E. Il regime tributario degli apporti al fondo.....	94
1. I profili dell'imposizione indiretta in capo al fondo.....	94
2. L'agevolazione per gli apporti aventi ad oggetto una pluralità di immobili prevalentemente locati.....	95
IV. L'imposizione a carico dei partecipanti del fondo	95
A. La tassazione in capo ai partecipanti residenti in Italia.....	95
B. La tassazione in capo ai partecipanti non residenti in Italia.....	96
V. Conclusioni	97

I. Premessa

I fondi immobiliari^[1] disciplinati nell'ordinamento italiano da una pluralità di fonti normative^[2] rappresentano uno strumento che consente di trasformare investimenti immobiliari, che per natura richiedono tempi lunghi di ammortamento, nonché incertezza reddituale, in quote di attività finanziarie che consentono di generare liquidità senza che l'investitore debba acquisire e dismettere un immobile.

La tassazione è rinviata all'atto della percezione da parte dell'investitore dei proventi distribuiti dal fondo, attraverso un sistema di ritenute che, come si avrà modo di specificare, sono effettuate a titolo d'acconto ovvero d'imposta a seconda che le quote del fondo siano detenute da imprese commerciali o meno oppure mediante il meccanismo dell'imputazione per trasparenza, a seconda della tipologia dell'investitore o della percentuale di partecipazione.

II. La tassazione dei fondi immobiliari ai fini delle imposte dirette

Il trattamento fiscale dei fondi immobiliari è disciplinato dall'art. 6 del Decreto Legge (D.L.) n. 351/2001, in forza del quale il fondo non è soggetto passivo ai fini dell'Imposta sul reddito delle società (IRES)^[3] e dell'Imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) e, pertanto, non ha obblighi dichiarativi in relazione a tali imposte.

^[1] Che investono esclusivamente o prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari ivi inclusi quelli derivanti da contratti di *leasing* immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, partecipazioni in società immobiliari, parti di fondi immobiliari, anche esteri.

^[2] I fondi immobiliari sono stati originariamente istituiti dalla Legge (L.) n. 86/1994, poi abrogata e sostituita dal Decreto Legislativo (D.Lgs.) n. 58/1998 (cd. Testo Unico della Finanza [TUF]). La normativa primaria, oltre che dalle disposizioni del TUF è rappresentata dal Decreto Ministeriale (D.M.) n. 30/2015 (regolamento attuativo dell'art. 39 TUF concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi i fondi comuni di investimento); dalla Direttiva n. 2011/61/UE (*Alternative Investment Fund Managers Directive* [AIFMD]); dal Regolamento delegato della Commissione n. 231/2013 e, infine, dal Provvedimento di Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio del 19 gennaio 2015.

^[3] Cfr. l'art. 73, comma 1, del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR).

Ne consegue che ai fondi non sono applicabili le disposizioni in tema di determinazione del reddito imponibile e, di conseguenza, i redditi derivanti dalla gestione dei fondi immobiliari – tipicamente i canoni di locazione e le plusvalenze derivanti dalla cessione dei beni (immobili o partecipazioni immobiliari) che ne costituiscono il patrimonio – non sono assoggettati alle imposte dirette nel momento del loro conseguimento[4].

Tale regime agevolativo, ossia l'esenzione ai fini delle imposte dirette (IRES ed IRAP) è ancor più incisivo se si considera che i redditi di capitale derivanti dagli investimenti effettuati dai fondi immobiliari (*i.e.* interessi, dividendi, ecc.) – non essendo soggetti, per espressa previsione legislativa, alle ritenute o imposte sostitutive ordinariamente applicabili – entrano a comporre il patrimonio del fondo per il loro integrale ammontare, con la sola eccezione di taluni proventi derivanti da specifiche tipologie di titoli (essenzialmente obbligazioni emesse da soggetti diversi da banche e società quotate, titoli atipici e accettazioni bancarie), in ogni caso soggetti a ritenuta a titolo d'imposta[5].

III. La tassazione dei fondi immobiliari ai fini delle imposte indirette

A. L'imposta sulla proprietà (IMU)

Il fondo subisce la tassazione ai fini dell'imposta municipale unica (IMU) per gli immobili di proprietà secondo le regole generali proprie di tale imposta[6]. La base imponibile

[4] Il regime speciale di tassazione che verrà descritto potrebbe essere disconosciuto qualora il fondo non soddisfi i requisiti legali e regolamentari di cui alla nota precedente. In caso di disconoscimento, il fondo sarebbe valutato al pari di una società e quindi assoggettato al regime ordinario di tassazione.

[5] A tal fine, il regime delle ritenute e imposte sostitutive applicabili ai redditi percepiti dal fondo prevede in particolare la disapplicazione (*i.e.* fondo "lordista"): (i) della ritenuta del 26% prevista dall'art. 26, commi 2, 3, 3-bis e 5, nonché quella prevista dall'art. 26-*quinquies* del Decreto del Presidente della Repubblica (D.P.R.) n. 600/1973 (*i.e.* ritenute su interessi e alti proventi derivanti da conti correnti e depositi bancari, riporto, pronti contro termine e prestito titoli e altri redditi di capitale); (ii) della ritenuta del 26% sui proventi derivanti da Organismo di Investimento Collettivo in Valori Mobiliari (OICVM) di diritto estero di cui all'art. 10-ter L. n. 77/1983 (si tratta degli OICVM esteri armonizzati e non); delle imposte sostitutive su interessi, frutti dei titoli obbligazionari del D.Lgs. n. 239/1996 (*cd.* "grandi emittenti"); (iii) della ritenuta sugli utili corrisposti da società di capitali ed enti residenti di cui alla lett. *a* e *b* dell'art. 73 TUIR *ex art.* 27 D.P.R. n. 600/1973; e (iv) della ritenuta sugli utili corrisposti da società ed enti non residenti di cui alla lett. *d* dell'art. 73 TUIR né dell'imposta sostitutiva *ex art.* 27-ter D.P.R. n. 600/1973. I fondi sono, invece, soggetti alle ritenute a titolo d'imposta in occasione della percezione di: (i) proventi da titoli atipici di cui agli artt. 5 e 8 D.L. n. 512/1983; (ii) interessi e altri proventi delle obbligazioni e titoli similari di cui all'art. 26, primo comma, D.P.R. n. 600/1973 assoggettati alla ritenuta in modo indifferenziato da parte dell'emittente; proventi delle accettazioni bancarie di cui all'art. 1 D.L. n. 546/1981, convertito dalla L. n. 692/1981; (iii) proventi delle cambiali finanziarie di cui all'art. 26 comma 1 D.P.R. n. 600/1973; (iv) interessi, premi e altri frutti di titoli obbligazionari diversi da quelli disciplinati dal D.Lgs. n. 239/1996 emessi da soggetti residenti.

[6] Con la Legge stabilità 2020 è stata abrogata, con decorrenza dall'anno 2020, l'imposta unica comunale (IUC) di cui all'art. 1, comma 639, L. n. 147/2013 (imposta che si componeva: (i) di una componente di natura patrimoniale, l'imposta municipale propria [IMU], dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali; (ii) di una componente riferita ai servizi, che si articolava nel tributo per i servizi indivisibili [TASI], a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile; e (iii) nella tassa sui rifiuti [TARI], destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore). Sopravvivono alla suddetta abrogazione, peraltro come imposte autonome e non più come componenti della IUC: l'IMU e la TARI (*cf.* art. 1, commi 738 ss., L. n. 147/2013).

dell'imposta è costituita dal valore degli immobili[7] e l'aliquota[8] varia a seconda della tipologia dell'immobile.

B. L'imposta sul valore aggiunto (IVA)

La disciplina del fondo ai fini dell'Imposta sul valore aggiunto (IVA) è contenuta nell'art. 8 D.L. n. 351/2001, il quale prevede che spetta alla società di gestione del risparmio (SGR), che gestisce il fondo, la qualifica di soggetto passivo per le cessioni di beni e prestazioni di servizi relative al fondo immobiliare.

I fondi comuni di investimento immobiliare non hanno, quindi, un'autonoma soggettività tributaria ai fini IVA, in quanto la stessa è attribuita, in via esclusiva, alla SGR, che ha l'obbligo di tenere una contabilità separata per la propria attività e per ciascun fondo.

Da un punto di vista operativo[9], ai fini IVA, è dunque la SGR a dover presentare, in virtù del principio dell'unicità del soggetto passivo d'imposta, un'unica dichiarazione annuale (composta da un frontespizio e tanti moduli quante sono le contabilità istituite per sé e per i fondi dalla stessa amministrati) e a dover effettuare un versamento cumulativo, per le somme complessivamente dovute da sé stessa e dai fondi (al quale procede previa compensazione dei saldi IVA rilevanti in ciascuna distinta contabilità).

L'IVA pagata da ciascun fondo per gli acquisti di immobili e per le loro manutenzioni (entrambi considerati beni ammortizzabili ai fini degli artt. 38-*bis* e 30, lett. *c* D.P.R. n. 633/1972) è detraibile in forza dell'art. 8 citato, trovando piena applicazione anche la disciplina del pro-rata di detraibilità dell'IVA.

Inoltre, l'IVA addebitata al fondo è detraibile (anche se relativa a manutenzioni) ed è rimborsabile entro sei mesi dalla richiesta senza prestazioni di garanzie. Alternativamente, l'IVA a credito può essere compensata o ceduta a terzi.

C. Il regime tributario dei trasferimenti di immobili al fondo

L'acquisto o la vendita da parte di un fondo immobiliare di un bene immobile o diritto reale immobiliare comporta l'applicabilità delle imposte indirette (IVA, imposte di registro, ipotecarie e catastali) secondo le regole ordinarie. Le imposte sulla compravendita sono a carico dell'acquirente e, pertanto, in fase di acquisto graveranno sul fondo.

In via generale, il regime di tassazione delle compravendite immobiliari, ai fini delle imposte indirette, è differente a seconda della "natura del fabbricato" (sia esso abitativo o

[7] Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5% ai sensi dell'art. 3, comma 48, L. n. 662/1996, con specifici moltiplicatori.

[8] Le aliquote di legge sono stabilite nella seguente misura: (i) lo 0,1% per i fabbricati rurali strumentali; (ii) lo 0,76% per i terreni agricoli; (iii) lo 0,76% per i fabbricati D; (iv) lo 0,86% per tutti gli immobili diversi da quelli sopra indicati (l'aliquota può essere incrementata sino all'1,14%).

[9] *Cfr.* Circolari n. 47/E dell'8 agosto 2003 e n. 2/E del 15 febbraio del 2012.

strumentale)^[10] e, ai fini IVA, rileva inoltre la qualifica del "soggetto cedente" (sia esso impresa costruttrice/ristrutturatrice o meno).

In particolare, ai fini IVA, le compravendite sono soggette ad un generalizzato regime di esenzione, ad eccezione di quelle effettuate dalle imprese costruttrici e di ristrutturazione^[11] che sono imponibili IVA se il fabbricato è ceduto entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori o di quelle per le quali è possibile optare in atto, da parte del cedente, per il regime di imponibilità.

L'imposta di registro, per il principio di alternatività IVA/Registro, è dovuta in misura proporzionale, quando l'acquisto o cessione di un fabbricato è esente da IVA (in via generale, pari al 9%) ad eccezione delle compravendite che hanno per oggetto immobili strumentali, per le quali l'imposta è invece sempre dovuta in misura fissa (pari ad euro 200).

L'unica eccezione rispetto al regime ordinario si ha invece in tema di imposte ipotecarie e catastali, per cui, quando oggetto del trasferimento, è un fabbricato strumentale per natura (indifferentemente in regime di imponibilità o di esenzione da IVA), è disposto il dimezzamento delle aliquote altrimenti applicabili (le quali, quindi, si rendono dovute nella rispettiva misura dell'1,5% e dello 0,5% invece delle ordinarie 3% e 1%)^[12].

D. Il regime tributario delle locazioni di immobili effettuate dal fondo

Se il fondo immobiliare concede in locazione un bene immobile, si applicano le ordinarie regole di tassazione delle locazioni.

In via generale, il regime di tassazione ai fini delle imposte indirette è differente a seconda della "natura del fabbricato" (abitativo o strumentale) e, in particolare ai fini IVA, rileva inoltre la qualifica di impresa costruttrice/ristrutturatrice o meno in capo al fondo.

La locazione di fabbricati strumentali configura di norma un'operazione esente da IVA. Tuttavia, il locatore può optare nel contratto per l'imponibilità ai fini IVA, con aliquota ordinaria del 22%^[13]. In tal caso è inoltre dovuta l'imposta di registro, nella misura proporzionale dell'1%, sul corrispettivo pattuito. Anche la locazione di immobili abitativi è generalmente

esente ai fini IVA e assoggettata ad imposta di registro nella misura del 2%.

Se, tuttavia, gli immobili abitativi locati sono stati costruiti dal fondo (in appalto) ovvero siano stati oggetto di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, la relativa locazione, in deroga a quanto detto, configura un'operazione imponibile ai fini IVA con l'aliquota ordinaria del 10%. In quest'ultima ipotesi l'imposta di registro sui contratti di locazione è dovuta in misura fissa.

E. Il regime tributario degli apporti al fondo

1. I profili dell'imposizione indiretta in capo al fondo

Salvo quanto si dirà nel seguito in merito al regime speciale dell'apporto di una pluralità di immobili prevalentemente locati, la disciplina degli apporti ai fondi immobiliari ai fini delle imposte indirette (IVA, imposte di registro, ipotecaria e catastale) è caratterizzata da alcuni elementi di specificità rispetto alla ordinaria disciplina dei trasferimenti immobiliari.

Ai fini IVA l'apporto, dovendosi qualificare alla stregua di una cessione di beni ai sensi dell'art. 2 D.P.R. n. 633/1972, è attratto nel campo di applicazione dell'IVA e segue le medesime regole di tassazione delle cessioni, per cui è rilevante sia la natura del soggetto cedente che la tipologia dell'immobile.

Nel caso di apporto al fondo di immobili e diritti reali immobiliari, la tipologia dell'immobile, però, perde rilevanza ai fini del principio di alternatività IVA/Registro. Tale atto, infatti – ed ecco il primo degli elementi di specificità della disciplina dell'imposizione indiretta degli apporti ai fondi immobiliari – sconta in ogni caso l'imposta di registro in misura fissa (pari a euro 200) in forza del combinato disposto dell'art. 9, comma 1, D.L. n. 351/2001 e dell'art. 7 della tabella allegata al Testo Unico dell'imposta di registro (TUR).

Tuttavia, va rilevato che nel 2011 il legislatore tributario ha introdotto una norma^[14] che ha abrogato talune esenzioni ed agevolazioni fiscali in materia di imposta di registro con riferimento agli atti di trasferimento di immobili che scontano l'imposta di registro in misura proporzionale^[15]; tale abrogazione ha sollevato vari dubbi interpretativi in relazione alla vigenza di dette agevolazioni e non chiarita ufficialmente dall'Agenzia delle Entrate^[16].

[10] Sono fabbricati abitativi, tutti gli immobili censiti nel Catasto Edilizio Urbano nelle categorie catastali da "A/1" ad "A/11", con esclusione della categoria "A/10", mentre sono fabbricati strumentali gli immobili censiti nella categoria catastale "A/10" e negli interi gruppi catastali "B", "C", "D", ed "E".

[11] Per i quali vige un regime di imponibilità obbligatoria se il fabbricato è ceduto entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione o dall'intervento di recupero edilizio o di imponibilità opzionale, se la cessione è posta in essere dopo cinque anni.

[12] Cfr. art. 35, comma 10-ter, D.L. n. 223/2006.

[13] L'effettuazione di tali operazioni in regime di esenzione può dare luogo a problemi di detrazione dell'IVA sugli acquisti sia relativa all'anno in corso (per effetto del pro-rata), sia relativa ad anni precedenti (per effetto della cd. rettifica della detrazione).

[14] Cfr. art. 10, comma 4, D.Lgs. n. 23/2011, in vigore dal 1° gennaio 2014.

[15] Ad es., le cessioni e gli apporti di immobili abitativi esenti ai fini IVA oppure le cessioni di immobili abitativi e strumentali esclusi dal campo di applicazione della predetta imposta in quanto effettuate da soggetti privi della soggettività passiva ai fini IVA.

[16] Sullo specifico punto, l'Agenzia delle Entrate si è pronunciata con la risposta resa all'istanza di interpello n. 954-826/2015, non pubblicata. Secondo l'Agenzia delle Entrate, la norma è da ritenersi abrogata per effetto dell'art. 10, comma 4, D.Lgs. n. 23/2011, in quanto non rientrerebbe nel novero di quelle disposizioni che sono state espressamente escluse dall'intervento generale di abrogazione.

La giurisprudenza^[17] e la dottrina^[18] hanno sostenuto che l'agevolazione di cui al combinato disposto dell'art. 9, comma 1, D.L. n. 351/2001 e dell'art. 7 della tabella allegata al TUR, sia ancora vigente.

Ai fini delle imposte ipotecarie e catastali, valgono invece le regole ordinarie della compravendita già illustrate.

2. L'agevolazione per gli apporti aventi ad oggetto una pluralità di immobili prevalentemente locati

L'art. 8, comma 1-bis, D.L. n. 351/2001 disciplina uno speciale regime di favore relativamente agli apporti costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati che essendo assimilati ai conferimenti societari aventi per oggetto aziende o rami d'azienda sono considerati esclusi dal campo di applicazione dell'IVA e soggetti alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (euro 200 cadauna).

Tale disposizione non richiede particolari requisiti^[19], né con riferimento alla tipologia degli immobili, né con riferimento alle loro caratteristiche^[20]. Essa troverà, pertanto, applicazione nel caso di apporti di fabbricati (o porzioni di essi) o di aree (anche se destinate a parcheggio, ad attività turistiche, ecc.), ma anche di diritti di godimento.

L'elemento rilevante è rappresentato unicamente dalla destinazione degli stessi beni ad un'attività economica: deve, cioè, trattarsi di una pluralità di immobili prevalentemente locati.

Ai fini della pluralità, deve trattarsi, pertanto, dell'apporto di due o più immobili prevalentemente locati, ove per "immobili", si devono intendere le unità immobiliari (fabbricati e terreni) identificate catastalmente^[21].

Per quanto concerne il requisito della prevalenza^[22], va verificato "avendo riguardo al valore effettivo delle unità immobiliari locate rispetto al valore complessivo delle unità immobiliari oggetto del

singolo apporto e che tale requisito risulti verificato ogniqualvolta il loro rapporto (in termini percentuali) sia superiore al 50 per cento"^[23].

Ai fini della verifica dei requisiti richiesti dalla norma, è irrilevante la circostanza che gli immobili oggetto del conferimento siano locati ad un unico soggetto o a più soggetti^[24]. Inoltre, circa l'individuazione del momento rilevante ai fini della verifica del requisito della prevalenza, considerato che la norma stabilisce che deve trattarsi del "momento dell'apporto", – coerentemente al criterio stabilito dall'art. 6, comma 1, D.P.R. n. 633/1972 per stabilire il momento di effettuazione delle operazioni consistenti in cessioni di immobili – rileverà la data in cui viene stipulato l'atto di trasferimento degli immobili al fondo ovvero – se successivo – al momento in cui si perfezionano gli effetti traslativi della proprietà.

IV. L'imposizione a carico dei partecipanti del fondo

Il trattamento fiscale dei proventi relativi all'investimento varia in funzione della natura e della residenza fiscale dell'investitore.

A. La tassazione in capo ai partecipanti residenti in Italia

Per gli investitori istituzionali^[25], i proventi^[26] riferibili a ciascuna quota risultanti dai rendiconti periodici e distribuiti in costanza di partecipazione, nonché sulla differenza positiva tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo di sottoscrizione o di acquisto delle stesse sono soggetti a ritenuta del 26% (art. 7 D.L. n. 351/2001)^[27].

Ai redditi realizzati al di fuori del reddito di impresa, per effetto della negoziazione delle quote, si applica l'imposta sostitutiva del 26%^[28], con modalità diverse a seconda del regime di tassazione scelto dall'investitore (regime dichiarativo, amministrato e gestito).

Nell'ambito del reddito di impresa, le plusvalenze realizzate sono assoggettate a tassazione ai fini IRES, ai sensi dell'art. 86 TUIR.

^[23] Cfr. Circolare Agenzia Entrate n. 22/E del 19 giugno 2006 e Circolare n. 32/E del 17 settembre 2015 e Circolare Assogestioni n. 65/06/C del 21 luglio 2006 (che riferisce della posizione dell'Agenzia delle Entrate nella Circolare n. 22/2006).

^[24] Cfr. in tal senso Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 98-2012/T del 15 giugno 2012, nonché la Circolare n. 32/E del 17 settembre 2015.

^[25] Ai sensi del comma 3 dell'art. 32 D.L. n. 787/2010, sono considerati quotisti istituzionali: (i) Stato o enti pubblici italiani; (ii) OICR; (iii) Enti di previdenza; (iv) Imprese di assicurazione, limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche; (v) Intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale; (vi) Soggetti e patrimoni indicati nelle precedenti lettere costituiti all'estero in Paesi o territori *White List*; (vii) Enti privati residenti in Italia con finalità mutualistiche e società cooperative residenti in Italia; (viii) Veicoli costituiti in forma societaria o contrattuale partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti indicati nelle precedenti lettere.

^[26] Di cui alla lett. g, comma 1 dell'art. 44 TUIR (redditi di capitale).

^[27] La ritenuta del 26% opera a titolo di acconto o a titolo di imposta a seconda del soggetto percettore. Si applica a titolo d'acconto nel caso in cui i soggetti percipienti i proventi siano: (i) imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale; (ii) società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate ai sensi dell'art. 5 TUIR; (iii) società di capitali ed enti aventi per oggetto esclusivo o prevalente l'esercizio di un'attività commerciale, residenti nel territorio dello Stato; (iv) stabili organizzazioni site nel territorio dello Stato di società ed enti non residenti. La ritenuta si applica, invece, a titolo di imposta nei confronti di tutti gli altri soggetti, compresi quelli esenti o esclusi dall'IRES.

^[28] Ai sensi degli artt. 5, 6 e 7 D.Lgs. n. 461/1997, secondo il regime dichiarativo, amministrato o gestito.

^[17] In tal senso, cfr. Commissione Tributaria Provinciale (C.T.P.) di Roma, 18 gennaio 2018, n. 1699 e Commissione Tributaria Regionale (C.T.R.) del Lazio, 14 ottobre 2019, n. 5724.

^[18] Cfr. GIANPIERO PETTERUTI/ADRIANO PISCHETOLA, Agevolazioni ed esenzioni fiscali per i trasferimenti immobiliari, dopo il D.lgs. n. 23 del 2011, in: *Notariato* 2014, p. 325 ss. Gli autori hanno sottolineato che l'abrogazione prevista dall'art. 10, comma 4, D.Lgs. n. 23/2011 non possa riferirsi a fattispecie per le quali "non è stabilita alcuna esenzione o agevolazione fiscale, in quanto addirittura se ne prevede la sottrazione dall'obbligo di richiedere la registrazione". Si veda anche ANGELO BUSANI, I fondi immobiliari: apporti, acquisti, cessioni e assegnazioni, in: *Corriere Tributario* 2018, p. 961 ss.

^[19] Cfr. Circolare Assonime 1° marzo 2005, n. 10.

^[20] Nessun limite, inoltre, è posto in ordine alle caratteristiche dei fabbricati: potrà quindi trattarsi di costruzioni commerciali (opifici, magazzini, alberghi, negozi, anche se facenti parte di ampie strutture, quali i centri commerciali, ecc.), ovvero di costruzioni destinate ad uffici, a collettività o ad uso abitativo.

^[21] Tuttavia, il requisito della pluralità di immobili può verificarsi anche per un immobile a destinazione speciale che, sebbene accatastato come un'unica unità immobiliare, sia composto da porzioni suscettibili di produrre reddito in via autonoma (ad es. centro commerciale, classificato come D8 con attribuzione di rendita unitaria in cui la maggior parte dei locali sono concessi in locazione). Cfr. Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 22/E par. 2.2.1 del 19 giugno 2006.

^[22] Cfr. Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 31 gennaio 2008.

Per i partecipanti – diversi da quelli sopra individuati come investitori istituzionali – il regime si differenzia, invece, in relazione alla percentuale di partecipazione, in misura superiore o inferiore e uguale al 5% del patrimonio del fondo[29].

In caso di partecipazione superiore al 5%, trova applicazione il regime “speciale” che prevede l'imputazione per trasparenza, in capo al partecipante, dei redditi conseguiti dal fondo, ancorché non percepiti; i redditi così imputati concorrono alla formazione del reddito complessivo del partecipante[30].

Nei confronti dei medesimi soggetti le plusvalenze (o minusvalenze) realizzate attraverso la cessione o il rimborso delle quote, se conseguite al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa, sono assoggettate ad imposta sostitutiva del 26% con modalità diverse a seconda del regime di tassazione scelto dall'investitore (regime dichiarativo, amministrato e gestito). Se la plusvalenza è realizzata in regime di impresa, concorrerà alla formazione del reddito secondo le regole ordinarie.

Per i quotisti non istituzionali con partecipazione inferiore o uguale al 5%, si rende operativo il regime “ordinario” che prevede che, sui redditi di capitale distribuiti in capo ai partecipanti, la SGR operi una ritenuta (a titolo di acconto o di imposta in relazione alla tipologia del percettore) nella misura del 26%.

Ai redditi realizzati per effetto della negoziazione delle quote, effettuata al di fuori del regime del reddito di impresa, si applica l'imposta sostitutiva del 26%[31]. Se la plusvalenza è realizzata in regime di impresa, concorrerà alla formazione del reddito secondo le regole ordinarie.

B. La tassazione in capo ai partecipanti non residenti in Italia

Sui proventi derivanti dalla partecipazione ai fondi, percepiti da soggetti non residenti, si applica, indipendentemente dalla percentuale di partecipazione detenuta, una ritenuta a titolo di imposta del 26% al momento della corresponsione, secondo le modalità di cui all'art. 7, comma 1, D.L. 351/2001.

In presenza di una convenzione contro le doppie imposizioni (CDI), è prevista la possibilità di beneficiare della minore imposizione alla fonte prevista per gli interessi dall'art. 11[32] CDI

[29] Da verificare al termine dell'esercizio del fondo.

[30] Le regole di imputazione sono diverse a seconda dello status di partecipante. Per i privati, poiché il risultato imputabile conserva la natura di reddito di capitale, esso rileva solo se è stato positivo. Per le imprese, invece, il risultato del fondo è assunto a titolo di reddito di presa e, quindi, può essere imputato anche un risultato che sia negativo.

[31] Ai sensi degli artt. 5, 6 e 7 D.Lgs. n. 461/1997 secondo il regime dichiarativo, amministrato o gestito.

[32] Il riferimento all'art. 11 CDI è contenuto nel paragrafo 2 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 16 dicembre 2011. Tale indicazione è contenuta anche nella Circolare 9 marzo 2011, n. 11/E, laddove è stato espressamente chiarito che “in mancanza di un'apposita previsione convenzionale, i proventi derivanti dalla partecipazione ai fondi immobiliari rientrano nella categoria degli «interessi» disciplinati dall'art. 11 delle Convenzioni concluse dall'Italia che siano conformi al Modello di Convenzione OCSE trattandosi comunque di redditi di capitale diversi dai dividendi”.

con lo Stato contraente, ovvero addirittura dell'esenzione da ritenuta[33]. Invero, in taluni casi, le CDI assimilano le distribuzioni relative a quote di fondi immobiliari ai dividendi[34] per cui, ai fini della determinazione della ritenuta alla fonte, occorrerà far riferimento all'aliquota prevista dall'art. 10 CDI. Fanno eccezione a tale regime impositivo (art. 7, comma 3, D.L. n. 351/2001)[35] alcuni soggetti non residenti, per i quali i proventi da partecipazione ai fondi immobiliari sono esclusi da imposizione; si tratta di:

- a) fondi pensione e organismi di investimento collettivo del risparmio esteri, sempre che istituiti in Stati e territori inclusi nella lista di cui dal decreto ministeriale emanato ai sensi dell'art. 168-bis TUIR;
- b) enti o organismi internazionali costituiti in base ad accordi resi esecutivi in Italia;
- c) banche centrali od organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

Ai fini dell'individuazione dei soggetti di cui alla lett. a), come chiarito dall'Agenzia delle Entrate all'interno della Risoluzione del 18 luglio 2013, n. 54/E[36], si deve fare riferimento alla normativa vigente nello Stato estero in cui gli stessi sono istituiti, nonché alla assimilabilità delle finalità d'investimento a quelle degli analoghi soggetti italiani.

È comunque necessario che sussista una forma di vigilanza sul fondo o sull'organismo ovvero sul soggetto incaricato della gestione. A tal fine, la società di gestione del risparmio o l'intermediario depositario acquisisce l'attestazione rilasciata dalle competenti autorità estere dalla quale si evince la sussistenza del requisito della vigilanza. Il regime di esenzione può tuttavia essere sconosciuto in caso di detenzione delle quote di un fondo da parte dei predetti soggetti in via mediata.

Occorre, infine, evidenziare un importante pronunciamento della Grande Sezione della Corte di Giustizia dell'Unione europea (CGUE) nelle cause riunite C-116/16 e C-117/16 del 26 febbraio 2019 (cd. “sentenze danesi”) in relazione alla Direttiva interessi-canonici ha chiarito che l'aliquota ridotta è subordinata alla qualificazione dei percettori come beneficiari effettivi.

[33] A tal fine, i sostituti d'imposta devono acquisire: (i) 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 è subordinata l'applicazione del regime convenzionale, e gli eventuali elementi necessari a determinare la misura dell'aliquota applicabile ai sensi della CDI; (ii) un'attestazione dell'autorità fiscale competente dello Stato ove l'effettivo beneficiario dei proventi ha la residenza, dalla quale risulti la residenza nello Stato medesimo ai sensi della CDI. L'attestazione produce effetti fino al 31 marzo dell'anno successivo a quello di presentazione.

[34] A titolo esemplificativo, si rinvia alla CDI in vigore tra Italia e Germania, stipulata il 18 ottobre 1989 e ratificata dalla L. n. 459/1992 all'art. 10, comma 6, lett. b.

[35] Il suddetto regime di esclusione da imposizione, previsto dal novellato art. 7, comma 3, D.L. n. 251/2001, si applica ai proventi distribuiti dal fondo immobiliare: a titolo di distribuzione periodica degli utili conseguiti, così come risultanti dai rendiconti periodici e riferibili a ciascuna quota, nonché sulla differenza tra il valore di riscatto/liquidazione delle quote ed il loro costo di sottoscrizione/acquisto.

[36] È ribadito nella Risposta a interpello 18 settembre 2019, n. 385.

I principi espressi dalla CGUE, che ha posto in relazione le nozioni di beneficiario effettivo e abuso del diritto, ribadendo la necessità di una verifica del requisito di *beneficial ownership* in capo al percettore in chiave sostanziale, potrebbero ripercuotersi anche in capo agli quotisti esteri, che detengono quote in fondi immobiliari italiani.

Per quanto riguarda, invece, il trattamento fiscale dei redditi diversi di natura finanziaria derivanti dalla negoziazione delle quote del fondo, che si tratti di partecipazione "rilevante" o meno, si rende applicabile la disposizione contenuta nell'art. 23, comma 1, lett. f TUIR da leggere in combinato disposto con l'art. 67, comma 1, lett. c-ter e con l'art. 5 D.Lgs. n. 461/1997.

Pertanto, i redditi si considerano prodotti nel territorio dello Stato (sempreché le quote non siano negoziate in mercati regolamentati e siano detenute nel territorio dello Stato) e vengono tassati tramite imposta sostitutiva del 26%.

Anche in questo caso, se l'investitore^[37] risiede in uno Stato che ha stipulato una CDI con l'Italia, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate^[38], si applicano le disposizioni che solitamente riservano allo Stato di residenza dell'investitore la potestà impositiva esclusiva delle plusvalenze realizzate sulle partecipazioni cedute.

A prescindere dalle previsioni contenute nei singoli trattati, si segnala inoltre che nell'ordinamento italiano è prevista una specifica clausola di esenzione da imposizione diretta sulle plusvalenze generate dall'alienazione di quote in OICR italiani, accordata dall'art. 5, comma 5, D.Lgs. n. 461/1997^[39] qualora il quotista sia stabilito in un Paese che assicura un adeguato scambio di informazioni, ai sensi dell'art. 6, comma 1, D.Lgs. n. 239/1996^[40]. Questo regime

di esenzione si applica ai soli casi in cui il percettore non residente possieda una partecipazione non rilevante^[41].

V. Conclusioni

I fondi comuni di investimento immobiliare ("fondi immobiliari") rappresentano una modalità alternativa efficiente di investimento nel settore *Real Estate*, consentendo agli investitori di trasformare un investimento immobiliare in quote di attività finanziaria e conseguire una distribuzione dei proventi ottimizzata e più efficiente dal punto di vista del prelievo fiscale.

[37] Al fine di ostacolare possibili abusi, finalizzati ad accedere, indebitamente, a tali regimi di favore, previsti per i percettori di proventi di fonte domestica, già da tempo nel TUIR, all'interno dell'art. 73, comma 5-*quater*, è prevista una presunzione relativa di residenza nel territorio dello Stato per le società o enti il cui patrimonio sia investito in misura prevalente in quote o azioni di Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) immobiliari, che risultano, altresì, controllati, direttamente o indirettamente, per il tramite di società fiduciarie o per interposta persona, da soggetti residenti in Italia.

[38] Cfr. Circolare Agenzia delle Entrate n. 2/E del 15 febbraio 2012.

[39] Si tratta di un regime di esenzione applicabile alle plusvalenze e redditi diversi di cui alle lett. da c-*bis* a c-*quinquies* del comma 1 dell'art. 67 TUIR e non ai redditi diversi derivanti da partecipazioni qualificate di cui alla lett. c del comma 1 dell'art. 67.

[40] Come osservato da autorevole dottrina, adottando il medesimo approccio sostanziale suggerito dalla CGUE in tema di distribuzione dei proventi anche in tema di *capital gain* potrebbe dar luogo ad "analoghe criticità anche in relazione alla fruizione del vantaggioso regime di esenzione per le plusvalenze generate da soggetti non residenti, derivanti dall'alienazione di quote in OICR italiani, previsto dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 461 del 1997. D'altronde [...] dall'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 37, comma 3, del D.P.R. n. 600 del 1973, in materia di contrasto delle fenomenologie di interposizione e dall'art. 10-bis della Legge n. 212 del 2000, contenente la disciplina sull'abuso del diritto, potrebbe derivare il disconoscimento del titolo di esenzione da imposizione diretta, in capo al soggetto estero, formalmente titolare della quota nell'OICR italiano oggetto di alienazione, qualora il medesimo si qualificasse come una struttura «leggera» o «passante», ovvero risulti qualificabile come una «costruzione di puro artificio», impiegata da quotisti esteri al solo fine di fruire, indebitamente, del medesimo regime fiscale agevolato" (cfr. FABIO ANTONACCHIO, La fiscalità dei fondi immobiliari italiani, in: *Rivista della Guardia di Finanza* 5/2020).

[41] Si ricorda che le quote di partecipazione al fondo in misura superiore al 5% sono assimilate a partecipazioni qualificate in società ed enti (cfr. art. 67, comma 1, lett. c TUIR).