



Agenzia delle Entrate

*Direzione Centrale
Normativa e Contenzioso*

Roma, 08/08/03

Oggetto: Regime fiscale dei fondi comuni di investimento immobiliare.
Decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni
dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

INDICE

Premessa.....	3
1. Ambito di riferimento del nuovo regime e applicazione residuale del previgente regime	4
2. Nozione di fondo immobiliare e soggettività tributaria.....	6
3. Nuovo regime tributario del fondo immobiliare ai fini delle imposte sui redditi	7
3. 1. Imposta sostitutiva.....	8
3. 2. Versamento dell'imposta sostitutiva.....	10
3. 3. Regime dei proventi percepiti dal fondo	11
3. 4. Il regime fiscale degli apporti ai fondi immobiliari	13
4. Nuovo regime tributario dei proventi conseguiti dai partecipanti ai fondi immobiliari	16
4. 1. Partecipazioni assunte al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa commerciale.....	17
4. 2. Partecipazioni assunte nell'esercizio di attività d'impresa commerciale	19

4. 3. Decorrenza del nuovo regime	22
5. Regime tributario del fondo ai fini IVA	23
5. 1. La soggettività passiva della società di gestione ai fini IVA e la contabilità separata.....	23
5. 2. Detrazione dell'imposta	24
5. 3. La disciplina dei rimborsi	25
5. 4. Compensazioni	27
5. 5. Cessione del credito IVA	27
5. 6. La disciplina IVA degli apporti	28
6. Disciplina agli effetti dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale.....	29
7. Regime dei fondi immobiliari istituiti ai sensi dell'art. 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86.....	30

Premessa

La disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare è stata modificata dagli articoli da 5 a 10 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, di seguito *decreto*, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, il cui testo coordinato è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 274 del 24 novembre 2001.

In particolare, l'articolo 5 del predetto *decreto* reca la riformulazione della disciplina civilistica avente ad oggetto la struttura organizzativa e gestionale dei fondi immobiliari.

Con riguardo ai profili regolamentari, con decreto 31 gennaio 2003, n. 47 del Ministro dell'Economia e delle finanze (pubblicato nella G.U. n. 70 del 25 marzo 2003) è stato modificato il Decreto Ministeriale 24 maggio 1999, n. 228, recante il regolamento attuativo dell'articolo 37 del Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, approvato con il decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito, TUF).

Il nuovo regolamento ha dettato specifiche norme che definiscono la nozione di "fondo d'investimento immobiliare" ed integrano la disciplina in tema di modalità di partecipazione ai fondi.

Gli articoli da 6 a 10 del *decreto* contengono, invece, la nuova disciplina fiscale sui fondi immobiliari, originariamente contenuta negli articoli 14-*bis* e 15 della legge 25 gennaio 1994, n. 86.

In particolare:

- l'articolo 6 disciplina la tassazione del fondo ai fini delle imposte sui redditi;
- l'articolo 7 detta il regime fiscale dei partecipanti;
- l'articolo 8 prevede il regime di tassazione del fondo ai fini dell'IVA;
- l'articolo 9 contiene disposizioni di coordinamento in materia di imposte di registro, ipotecarie e catastali e di ritenute alla fonte;

- l'articolo 10 reca una norma transitoria per il periodo d'imposta 2001, anno di entrata in vigore del *decreto*.

1. Ambito di riferimento del nuovo regime e applicazione residuale del previgente regime

La nuova disciplina, in virtù della disposizione contenuta all'articolo 11 del *decreto*, è entrata in vigore il 26 settembre 2001, data di pubblicazione dello stesso provvedimento.

Tuttavia, il comma 4 dell'articolo 5 del *decreto* ha consentito alle società di gestione del risparmio di optare per l'applicazione del nuovo regime civilistico e fiscale anche con riferimento ai fondi già istituiti a tale data, previa comunicazione alle competenti autorità (Banca d'Italia, Consob, Uffici locali dell'Agenzia delle Entrate), entro sessanta giorni dall'entrata in vigore dello stesso (ossia entro il 25 novembre 2001).

Con il comma 3-*bis* dell'articolo 6, introdotto dalla legge n. 410 del 2001, in sede di conversione del *decreto*, l'esercizio di tale facoltà era stato inizialmente limitato ai fondi immobiliari le cui quote fossero negoziate almeno in un mercato regolamentato. Successivamente, però, il legislatore, con l'articolo 9, comma 5, del decreto-legge 15 aprile 2002, n. 63, convertito dalla legge n. 112 del 15 giugno 2002, ha eliminato tale restrizione, sostituendo il testo del predetto comma 3-*bis* con una disposizione che estende alle cessioni e ai conferimenti ai fondi immobiliari la norma antielusiva di cui all'articolo 37-*bis* del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 e che esclude l'applicabilità del decreto legislativo 8 ottobre 1997, n. 358 ai conferimenti di beni ai medesimi fondi.

E' opportuno evidenziare al riguardo che l'applicazione del nuovo regime è indipendente dalla data di esercizio dell'opzione. Pertanto, gli effetti derivanti dall'esercizio della stessa si intendono prodotti in ogni caso a decorrere dal 26 settembre 2001.

In sintesi, si fa presente che le nuove disposizioni fiscali si applicano ai fondi immobiliari istituiti a partire dal 26 settembre 2001, nonché ai "vecchi fondi

immobiliari” per i quali sia stata esercitata, entro il 25 novembre 2001, l’opzione di cui al comma 4 dell’articolo 5 del *decreto*.

Ai fondi preesistenti al 26 settembre 2001, per i quali le società di gestione del risparmio non abbiano esercitato la suddetta opzione, continua ad applicarsi il previgente regime fiscale previsto dall’articolo 15 della legge 25 gennaio 1994, n. 86. Quest’ultima norma è stata infatti abrogata dall’articolo 9, comma 6, del *decreto*, salvo quanto previsto dal comma 4 dell’articolo 5 dello stesso *decreto*.

Al riguardo e con riferimento a questo ristretto ambito di applicazione, si ricorda che il citato articolo 15 della legge n. 86 del 1994 prevede l’applicazione di un’imposta sostitutiva dell’IRPEG e dell’ILOR nella misura del 25 per cento, commisurata all’ammontare del reddito relativo alla gestione di ciascun fondo immobiliare, determinato secondo le disposizioni di cui al Titolo II, Capo II, del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), salvo alcune deroghe espressamente contenute nei commi 2 e 3 del medesimo articolo 15 della legge n. 86 del 1994.

Inoltre, con riferimento alla disciplina fiscale applicabile ai proventi percepiti dai partecipanti ai fondi immobiliari, il comma 6 dell’articolo 15 della medesima legge n. 86 del 1994 sancisce che non concorrono a formare il reddito imponibile i proventi afferenti le partecipazioni in fondi immobiliari assunte al di fuori dell’esercizio di un’impresa commerciale.

Nella circolare n. 165/E del 24 giugno 1998 è stato precisato che rientrano, invece, nell’ambito applicativo dell’articolo 81, comma 1, lettera *c-ter*), del TUIR, le plusvalenze realizzate in sede di cessione delle quote, qualora il corrispettivo sia eccedente l’importo dei proventi qualificabili come redditi di capitale, già esclusi da imposizione in capo all’investitore.

Per quanto riguarda, invece, le quote assunte nell’esercizio di impresa commerciale, in base alla stessa previgente disciplina, i proventi, compresi quelli conseguiti a seguito di rimborso delle quote o di liquidazione finale del fondo, nonché quelli riconosciuti implicitamente o esplicitamente nel corrispettivo di

cessione, concorrono in ogni caso alla formazione del reddito imponibile del partecipante sia esso un soggetto IRPEF o IRPEG.

In tal caso, l'imponibilità è accompagnata dal riconoscimento di un credito d'imposta (ai fini IRPEF o IRPEG) pari al 20 per cento dei proventi, che aumenta il reddito imponibile e riduce l'imposta dovuta. Tuttavia, detto credito d'imposta spetta esclusivamente per i proventi maturati durante il periodo di possesso delle quote e che in capo al fondo sono soggetti all'imposta sostitutiva ovvero alle ritenute a titolo d'imposta.

2. Nozione di fondo immobiliare e soggettività tributaria

La nuova disciplina fiscale si riferisce espressamente ai fondi comuni di investimento immobiliare istituiti ai sensi dell'articolo 37 del TUF e dell'articolo 14-*bis* della legge n. 86 del 1994.

La definizione di una chiara nozione di "fondo immobiliare" consente di individuare correttamente i soggetti cui applicare il regime fiscale appositamente previsto.

I fondi immobiliari cui si fa riferimento sono definiti dal novellato articolo 37 del TUF quali fondi che investono il proprio patrimonio esclusivamente o prevalentemente in beni immobili, in diritti reali immobiliari e in partecipazioni in società immobiliari.

A questo fine è rilevante il testo dell'articolo 12-*bis* del regolamento n. 228 del 1999, introdotto con il citato D.M. n. 47 del 2003, che definisce la percentuale di investimenti immobiliari affinché il fondo possa definirsi tale, ossia quantifica la prevalenza degli investimenti in attività immobiliari nella misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del fondo.

Tale percentuale è ridotta nella misura del 51 per cento qualora il patrimonio del fondo sia altresì investito, in misura non inferiore al 20 per cento del suo valore, in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari o crediti garantiti da ipoteca immobiliare.

I limiti di investimento sopra riportati, secondo quanto previsto dal comma 2 del medesimo articolo 12-*bis*, devono essere raggiunti entro ventiquattro mesi dall'avvio dell'operatività del fondo.

L'articolo 14-*bis* della legge n. 86 del 1994 si riferisce, invece, ai fondi istituiti con apporto di beni immobili o diritti reali immobiliari per almeno il 51 per cento da parte dello Stato e degli altri enti pubblici, per i quali sono state mantenute determinate agevolazioni fiscali (cfr. paragrafo 7 della presente circolare).

Le nuove disposizioni offrono anche un chiarimento importante circa l'individuazione del soggetto passivo degli oneri fiscali.

La previgente disciplina non precisava a chi spettasse la titolarità del patrimonio immobiliare e mobiliare del fondo, limitandosi ad affermare l'autonomia patrimoniale dello stesso rispetto al patrimonio della società di gestione di risparmio e a quello dei partecipanti (art. 36, comma 6, del TUF).

L'articolo 6 del *decreto*, invece, stabilisce, al comma 1, che *“i fondi comuni di investimento immobiliare... non sono soggetti alle imposte sui redditi ed all'imposta regionale sulle attività produttive”*.

La nuova norma individua quindi come soggetto passivo delle imposte sui redditi il fondo e non la società di gestione, anche se si riconosce comunque in quest'ultima, quale rappresentante del fondo, il soggetto responsabile nei confronti dell'Amministrazione finanziaria anche per la liquidazione e il versamento dell'imposta dovuta dal fondo.

3. Nuovo regime tributario del fondo immobiliare ai fini delle imposte sui redditi

Il nuovo regime fiscale dei fondi immobiliari si incentra sui seguenti principi:

- i fondi immobiliari sono soggetti ad un'imposta sostitutiva stabilita nella misura dell'1 per cento che deve essere applicata sul valore medio netto contabile del fondo; non insorgono nei loro confronti i presupposti applicativi dell'IRPEG e

dell'IRAP e non rilevano ai fini impositivi i singoli redditi di qualsiasi natura conseguiti dal fondo (né redditi di capitale, né redditi fondiari, né redditi diversi di natura finanziaria, ecc.);

- le ritenute operate sui redditi di capitale percepiti dal fondo sono a titolo d'imposta; con riferimento invece a talune fattispecie reddituali, le ritenute non si applicano e il fondo viene ad essere trattato – nella sostanza – come un soggetto “lordista”.

3. 1. Imposta sostitutiva

Il nuovo regime si caratterizza dunque per l'introduzione di un'imposizione di tipo patrimoniale, in luogo dell'applicazione delle imposte sui redditi e dell'IRAP.

E' infatti previsto che sull'ammontare del valore netto contabile del fondo la società di gestione preleva annualmente un ammontare pari all'1 per cento a titolo di imposta sostitutiva.

La base imponibile dell'imposta, ossia il valore netto contabile del fondo, deve essere calcolata come media annuale dei valori risultanti dai prospetti periodici redatti ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera c), numero 3, del TUF, tenendo conto anche dei mesi in cui il fondo non ha avuto alcun valore, perché avviato o cessato in corso d'anno.

Attualmente, i prospetti contabili sono quelli approvati con provvedimento del Governatore della Banca d'Italia 24 dicembre 1999. In particolare l'articolo 1 del suddetto provvedimento prevede che le società di gestione del risparmio, con riferimento a ciascun fondo comune di investimento immobiliare, sono tenute a redigere la relazione semestrale e il rendiconto della gestione del fondo.

La relazione semestrale deve essere redatta entro trenta giorni dalla fine dei primi sei mesi dell'esercizio. Il rendiconto della gestione deve essere, invece, redatto entro sessanta giorni dalla fine di ogni esercizio ovvero in relazione al minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi.

Per l'ipotesi in cui il rendiconto della gestione venga redatto con cadenza almeno semestrale in relazione alla distribuzione dei proventi, il provvedimento della Banca d'Italia sopra richiamato prevede che la relazione semestrale non debba essere predisposta.

Considerato che la norma prevede l'applicazione dell'imposta patrimoniale dell'1 per cento sul valore netto contabile del fondo calcolato come media annua dei valori risultanti dai prospetti periodici obbligatori, il valore netto contabile del fondo deve essere determinato effettuando la media fra il valore del patrimonio del fondo risultante dalla relazione semestrale (se predisposta) e quello risultante dal rendiconto annuale, salvo che la società di gestione non proceda alla distribuzione di proventi. In quest'ultimo caso, infatti, i valori fra cui effettuare la media possono essere più di due, dovendosi considerare, oltre ai due valori precedentemente indicati, anche il valore del patrimonio del fondo risultante dal rendiconto di gestione predisposto in relazione alla distribuzione di proventi.

Tale criterio di determinazione del valore netto contabile del fondo trova applicazione nel caso in cui il fondo abbia operato per tutto l'anno.

Nell'ipotesi in cui il fondo abbia operato soltanto per una parte dell'anno, perché ha avviato o cessato la propria attività in corso d'anno, l'articolo 6, comma 2, del *decreto* stabilisce che – in conformità alle disposizioni di carattere generale che regolano l'applicazione delle imposte patrimoniali (cfr. l'art. 9 della legge n. 77 del 23 marzo 1983, vigente prima delle modifiche recate dall'art. 8 del D.Lgs. 21 novembre 1997, n. 461) - nella determinazione del valore netto contabile del fondo si deve tener *“anche conto dei mesi in cui il fondo non ha avuto alcun valore, perché avviato o cessato in corso d'anno”*.

Al riguardo, come è già stato chiarito con la risoluzione n. 310/E del 26 settembre 2002, tale specifica previsione normativa comporta l'obbligo di ragguagliare il valore netto del fondo, determinato come media annua dei valori risultanti dai prospetti periodici, ai mesi per i quali lo stesso è risultato operante nell'anno.

In particolare, è stato precisato che tale ragguaglio deve essere effettuato dividendo il predetto valore netto per dodici e moltiplicando lo stesso per i mesi di effettiva attività del fondo.

In tal caso, si deve ritenere che i mesi siano da considerarsi per intero, equiparando quelli iniziati a quelli compiuti. In caso di avvio del fondo in corso d'anno, per data di avvio deve intendersi quella entro la quale, dopo la chiusura della sottoscrizione, devono essere effettuati i versamenti relativi alle quote sottoscritte.

Il valore contabile del fondo rileva ai fini civilistici al netto anche dell'importo dell'imposta sostitutiva dovuta per il periodo di imposta, imposta che deve essere accantonata al passivo affinché il valore delle quote risulti determinato al netto dell'imposta dell'1 per cento.

Naturalmente, ai fini del calcolo dell'imposta, l'accantonamento effettuato nel passivo non deve essere considerato tra le passività (ossia non deve essere sottratto dalla base imponibile).

3. 2. Versamento dell'imposta sostitutiva

Come accennato, gli obblighi formali, quelli di prelievo e versamento dell'imposta e di dichiarazione incombono sulla società di gestione.

Nel caso in cui il fondo, istituito da una società di gestione, sia gestito da altra società di gestione, permangono gli obblighi di dichiarazione e versamento in capo alla società che ha costituito il fondo e che sia pure indirettamente lo gestisce.

L'imposta sostitutiva deve essere corrisposta in un'unica soluzione dalle società di gestione del risparmio entro il 20 febbraio dell'anno successivo al prelievo.

Il versamento dell'imposta si effettua, secondo le modalità indicate dalla risoluzione n. 29/E del 30 gennaio 2002, tramite il modello F24, utilizzando il codice-tributo 1806, con l'indicazione, quale periodo di riferimento, dell'anno d'imposta cui si riferisce il versamento.

Ai fini dell'accertamento, della riscossione, delle sanzioni e dei rimborsi dell'imposta sostitutiva si applicano le disposizioni previste in materia di imposte sui redditi.

3. 3. Regime dei proventi percepiti dal fondo

Per effetto del nuovo regime tributario sono state apportate alcune modifiche alle disposizioni riguardanti la tassazione dei proventi conseguiti dai fondi immobiliari che, da un lato, limitano il prelievo soltanto a taluni redditi di capitale e, dall'altro, attribuiscono a tali fondi il diritto a percepire i redditi di capitale al lordo dell'imposta sostitutiva ovvero delle ritenute applicabili.

In particolare, il comma 1 dell'articolo 6 del *decreto* stabilisce che nei confronti di tali fondi non si applicano:

- la ritenuta del 27 per cento prevista dall'articolo 26, commi 2, 3 e 3-*bis*, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 sugli interessi e gli altri proventi derivanti da conti correnti e depositi bancari, riporto, pronti contro termine e prestito titoli e altri redditi di capitale;
- la ritenuta del 12,50 per cento prevista dal comma 3-*bis* dell'articolo 26 del citato D.P.R. n. 600 del 1973, sui proventi delle operazioni di riporto, pronti contro termine e prestito titoli di cui all'articolo 41, comma 1, lettere g-*bis*) e g-*ter*), del TUIR;
- la ritenuta del 12,50 per cento o del 27 per cento prevista dal comma 5 dell'articolo 26 del suddetto D.P.R. n. 600 del 1973, sugli altri redditi di capitale;
- la ritenuta del 12,50 per cento sui proventi derivanti dalla partecipazione agli organismi d'investimento collettivo in valori mobiliari di diritto estero, di cui all'articolo 10-*ter* della legge 23 marzo 1983, n. 77. Si tratta dei proventi degli O.I.C.V.M. esteri armonizzati e non.

Inoltre, il comma 3 dell'articolo 9 del *decreto*, abrogando la lettera d), del comma 1, dell'articolo 2 del decreto legislativo 1° aprile 1996, n. 239, rende "lordisti" i fondi di investimento immobiliare relativamente agli interessi, premi e

altri frutti dei titoli obbligazionari ed equiparati ivi disciplinati. Pertanto, tali fondi percepiscono i suddetti proventi al lordo, ossia senza applicazione dell'imposta sostitutiva del 12,50 o del 27 per cento da parte dell'intermediario.

Infine, per effetto delle modifiche apportate al comma 1 dell'articolo 27 del D.P.R. n. 600 del 1973 dal comma 4 dell'articolo 9 del *decreto*, i fondi di investimento immobiliare non subiscono più la ritenuta sugli utili distribuiti da società ed enti soggetti all'IRPEG.

Posto che il comma 1 dell'articolo 27 del D.P.R. n. 600 del 1973 già nel testo originario, assoggettava a ritenuta i proventi derivanti dalla partecipazione ai soggetti di cui alle lettere a) e b) dell'articolo 87, comma 1, del TUIR, senza distinguere, come per le persone fisiche, le partecipazioni qualificate da quelle non qualificate, si deve concludere che tutti i dividendi percepiti dai fondi immobiliari non sono più soggetti ad alcun prelievo alla fonte.

Naturalmente, non concorrendo i dividendi alla formazione del reddito, è conseguentemente escluso anche il riconoscimento del relativo credito d'imposta. I proventi affluiranno, dunque, nel patrimonio gestito da assoggettare all'imposta sostitutiva dell'1 per cento.

Non sono parimenti soggetti a ritenuta gli utili corrisposti ai fondi immobiliari da società ed enti non residenti, di cui alla lettera d) dell'articolo 87, comma 1, del TUIR, né all'imposta sostitutiva di cui all'articolo 27-ter del D.P.R. n. 600 del 1973.

I fondi immobiliari subiscono, invece, le ritenute a titolo d'imposta o di imposte sostitutive soltanto in occasione della percezione di:

1. interessi, premi e altri frutti di titoli obbligazionari, diversi da quelli disciplinati dal D.Lgs. n. 239 del 1996, emessi da soggetti residenti, ossia della ritenuta di cui all'articolo 26, comma 1, del D.P.R. n. 600 del 1973; l'aliquota di ritenuta è pari al 12,50 per cento in caso di obbligazioni con scadenza pari o superiore ai 18 mesi e per le cambiali finanziarie (alle condizioni ivi previste con riferimento al tasso di rendimento), la misura

della ritenuta è, invece, pari al 27 per cento per le obbligazioni con scadenza inferiore a 18 mesi;

2. proventi dei titoli atipici emessi da soggetti residenti e da soggetti non residenti di cui al decreto-legge 30 settembre 1983, n. 512, convertito dalla legge 25 novembre 1983, n. 649; in tal caso la ritenuta è pari al 27 per cento;
3. proventi derivanti da accettazioni bancarie di cui all'articolo 1 del decreto-legge 2 ottobre 1981, n. 546, convertito dalla legge 1° dicembre 1981, n. 692, con l'aliquota del 27 per cento;
4. proventi derivanti dalla partecipazione ad OICVM soggetti ad imposta sostitutiva del 12,50 per cento.

Al riguardo, si fa presente che il secondo periodo del comma 1 dell'articolo 6 del *decreto* precisa che le ritenute operate sui redditi di capitale percepiti dai fondi immobiliari si considerano a titolo d'imposta.

Infine, si fa presente che, a norma dell'articolo 10 del *decreto*, le richiamate disposizioni relative alle ritenute alla fonte sui redditi percepiti dai fondi immobiliari si applicano ai redditi di capitale divenuti esigibili dalla data di entrata in vigore del *decreto*, ossia dal 26 settembre 2001.

A decorrere da tale data, inoltre, le nuove disposizioni in materia di ritenute o di imposte sostitutive previste dall'articolo 9 sono applicabili a tutti i fondi immobiliari, considerato che sono state abrogate le previgenti norme di applicazione delle ritenute e non vi è alcuna norma che fa salve le stesse per i vecchi fondi che non abbiano optato per il nuovo regime.

3. 4. Il regime fiscale degli apporti ai fondi immobiliari

I fondi immobiliari si caratterizzano per la circostanza che il loro patrimonio può essere costituito o successivamente alimentato, mediante l'apporto prevalente, ma non esclusivo di immobili.

Tale apporto gode di un trattamento privilegiato soltanto per i fondi istituiti ai sensi dell'articolo 14-*bis* della legge n. 86 del 1994 ossia con apporto di immobili o diritti reali immobiliari per almeno il 51 per cento da parte dello Stato e altri enti pubblici. Per tale disciplina si rinvia a quanto chiarito al successivo paragrafo 7.

Per i fondi immobiliari ad apporto privato non sono invece previste particolari disposizioni. Sono quindi applicabili le disposizioni tributarie vigenti per i conferimenti, considerata la comunanza dei profili strutturali tra conferimento e apporto, e l'assenza, nella disciplina di riferimento, di elementi che giustificano l'applicazione di un differente regime fiscale.

Pertanto, per gli apporti trova applicazione, ai fini delle imposte sui redditi, la disciplina delle cessioni a titolo oneroso applicabile ai conferimenti.

Ai fini della valutazione del corrispettivo dell'operazione, ai sensi dell'articolo 9 del TUIR, il corrispettivo è diversamente determinato a seconda che l'apporto sia effettuato in un fondo con quote negoziate nei mercati regolamentati, oppure in un fondo con quote non negoziate.

Nel primo caso, si considera come corrispettivo conseguito il valore normale delle quote ricevute, coincidente con la media aritmetica dei prezzi rilevati nell'ultimo mese.

Se invece le quote non sono negoziate, il valore normale va determinato in proporzione al valore effettivo del patrimonio netto del fondo che ha ricevuto l'apporto, ovvero, per i fondi di nuova costituzione, proporzionalmente all'ammontare complessivo degli apporti.

Essendo equiparato alla cessione a titolo oneroso, il regime impositivo degli apporti varia in ragione della qualifica del soggetto apportante e dell'oggetto dell'apporto.

Se l'apportante è un soggetto esercente attività d'impresa commerciale, il corrispettivo ricevuto concorre alla formazione del proprio reddito d'impresa, quale ricavo se i beni apportati rientrano nell'attivo circolante ovvero quale plusvalenza se i beni conferiti risultano iscritti tra le immobilizzazioni. In

quest'ultimo caso, se i beni sono posseduti dall'apportante da almeno tre anni, la plusvalenza può concorrere a formare il reddito d'impresa integralmente nell'esercizio del realizzo, ovvero in quote costanti nell'esercizio del realizzo e negli esercizi successivi, ma non oltre il quarto (artt. 53 e 54 del TUIR).

Se il soggetto apportante non è un esercente attività d'impresa, il conferimento dà luogo alla produzione di redditi diversi ai sensi dell'articolo 81, comma 1, lettere a) e b) del TUIR, se oggetto del conferimento sono terreni edificabili o immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, ovvero ai sensi dell'articolo 81, comma 1, lettere da c) a c-quinquies), del TUIR, se oggetto dell'apporto sono partecipazioni qualificate o non qualificate, ovvero altri strumenti non partecipativi.

Per la disciplina degli apporti ai fini IVA e delle altre imposte indirette, si rinvia a quanto precisato al paragrafo 5.6.

Di rilevante importanza con riguardo agli apporti ai fondi immobiliari, sono le disposizioni contenute nell'articolo 9, comma 5, del citato D.L. n. 63 del 2002 che ha sostituito il comma 3-bis dell'articolo 6 del decreto.

Come accennato, tale norma prevede che alle cessioni ed ai conferimenti ai fondi immobiliari si applica la norma antielusiva di cui all'articolo 37-bis del D.P.R. n. 600 del 1973, e che ai conferimenti di beni a fondi immobiliari non si applicano, in ogni caso, le disposizioni agevolative contenute nel decreto legislativo 8 ottobre 1997, n. 358. Quest'ultimo provvedimento prevede, come noto, un regime di neutralità fiscale dell'atto traslativo di aziende possedute da più di tre anni e la soggezione dei plusvalori eventualmente realizzati ad imposizione sostitutiva del 19 per cento.

Pertanto, qualora, nell'ambito di operazioni simili ci si avvalga delle agevolazioni di cui al D.Lgs. n. 358 del 1997, l'Amministrazione Finanziaria potrebbe disconoscere i vantaggi tributari conseguiti, ai sensi dell'articolo 37-bis del D.P.R. n. 600 del 1973.

Con riferimento all'applicazione di quest'ultima disposizione, l'articolo 9, comma 5, del D.L. n. 63 del 2002 ha precisato che anche le operazioni di cessione

e di conferimento a fondi immobiliari che risultino privi di valide ragioni economiche, che siano diretti ad aggirare obblighi o divieti previsti dall'ordinamento tributario e che siano diretti ad ottenere riduzioni di imposte o rimborsi altrimenti indebiti possono essere considerate dall'Amministrazione Finanziaria operazioni elusive (come ad esempio, il ricorso a strutture intermedie create appositamente per beneficiare dell'aliquota del 19 per cento in relazione a cessioni di aziende comprensive di immobili successivamente conferiti a valori di mercato in un fondo immobiliare).

Resta inteso che l'operazione di apporto ad un fondo immobiliare costituisce sempre un'operazione prodromica all'attuazione di una forma di gestione collettiva di un patrimonio costituito da immobili e partecipazioni in società immobiliari, nel rispetto dei principi contenuti nel TUF. Pertanto tale operazione, anche seguita dalla successiva cessione a terzi delle quote derivanti dall'apporto ovvero attraverso operazioni di quotazione delle quote presso i mercati regolamentati italiani o esteri, non può considerarsi di per sé elusiva.

4. Nuovo regime tributario dei proventi conseguiti dai partecipanti ai fondi immobiliari

L'articolo 7 del *decreto* disciplina il regime di tassazione dei proventi conseguiti dai partecipanti, disponendo che *“i proventi derivanti dalla partecipazione ai fondi immobiliari, nonché le plusvalenze realizzate mediante la loro cessione o rimborso non sono soggetti ad imposizione, salvo che le partecipazioni siano relative ad imprese commerciali”*.

Viene dunque differenziato il regime fiscale applicabile, a seconda che la partecipazione sia assunta o meno nell'esercizio di imprese commerciali.

4. 1. Partecipazioni assunte al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa commerciale

Come accennato, con riferimento alle partecipazioni detenute al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa commerciale, l'articolo 15, comma 6, della legge n. 86 del 1994 limitava il regime di non imponibilità *"ai proventi di ogni tipo derivanti dalla partecipazione ai fondi"*, ovvero ai proventi distribuiti o a quelli realizzati in sede di negoziazione o rimborso delle quote, qualificabili come redditi di capitale ai sensi dell'articolo 41, comma 1, lettera g), del TUIR.

Tale previsione si coordinava con il precedente regime di tassazione sul risultato della gestione dei fondi immobiliari, per il quale era dovuta un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi (nella misura del 25 per cento), non di tipo patrimoniale, ma sostitutiva del reddito prodotto dalla gestione del fondo.

I differenziali positivi e negativi non riconducibili all'evoluzione del valore della quota in capo al fondo, invece, rilevavano autonomamente come redditi diversi (in tal senso è la circolare n. 165/E del 24 giugno 1998).

Il nuovo regime di tassazione dei partecipanti, invece, prevede espressamente che sono esclusi da imposizione i proventi conseguiti in relazione a partecipazioni assunte al di fuori dell'esercizio di imprese commerciali, comprese le plusvalenze realizzate in sede di negoziazione o rimborso delle quote.

Tale regime di piena non imponibilità si coordina con l'imposta sostitutiva patrimoniale assoluta "a monte" dal fondo immobiliare. Il legislatore ha infatti inteso rendere definitivo il regime di tassazione del fondo attraverso l'applicazione dell'imposta patrimoniale dell'1 per cento, e quindi esonerando i partecipanti (siano esso o meno residenti in Italia) dall'assolvimento di ulteriori oneri impositivi sui proventi da essi percepiti.

Pertanto, questo effetto si produce indipendentemente dalla circostanza che si tratti di proventi conseguiti per effetto dell'incremento patrimoniale rilevato in capo al fondo. Il regime di non imponibilità si applica, infatti, anche con riferimento alle plusvalenze realizzate a seguito della cessione delle quote a terzi o sul mercato, che non riflettono l'incremento patrimoniale del fondo.

Da ciò deriva che i proventi di qualsiasi natura (proventi periodici, plusvalenze, ecc.), realizzati da soggetti non esercenti attività d'impresa commerciale, non sono in alcun modo tassabili, né con l'applicazione di ritenute né con l'applicazione di imposte sostitutive sui redditi diversi.

In particolare, non trovano applicazione nei confronti delle partecipazioni in fondi immobiliari assunte al di fuori dell'esercizio di imprese commerciali, né l'articolo 41, comma 1, lettera g), del TUIR, che considera reddito di capitale imponibile il provento derivante dalla partecipazione ad organismi di investimento collettivo del risparmio per effetto dell'incremento patrimoniale del fondo, né l'articolo 81, comma 1, lettera c-ter), del TUIR, per il quale sono qualificabili come plusvalenze i redditi non riconducibili all'incremento patrimoniale del fondo, realizzati a seguito di cessione a titolo oneroso o rimborso delle quote.

Naturalmente, coerentemente alla mancata tassazione delle plusvalenze realizzate, non viene riconosciuta alcuna rilevanza alle relative minusvalenze.

Il regime di non imponibilità dei proventi trova applicazione anche nei confronti delle quote possedute da fondi comuni di investimento mobiliare, da SICAV e da fondi pensione.

Per quanto riguarda i fondi comuni di investimento mobiliare e le SICAV di diritto italiano, i proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari non concorrono a formare il loro risultato di gestione in quanto, ai fini della determinazione di detto risultato, dal valore del patrimonio netto al termine dell'anno devono essere sottratti i *“proventi derivanti dalla partecipazione ad organismi di investimento collettivo del risparmio soggetti ad imposta sostitutiva”* (cfr. art. 9 della legge n. 77 del 1983; art. 14 del D.Lgs. n. 84 del 1992; art. 11 della legge n. 344 del 1993; art. 11-bis del D.L. n. 512 del 1983);

Con riferimento ai fondi pensione, i proventi in esame non concorrono a formare il loro risultato della gestione in quanto, ai sensi dell'articolo 14 della legge 21 aprile 1993, n. 124, ai fini della determinazione del risultato netto maturato, il valore del patrimonio netto al termine di ciascun anno solare deve essere diminuito dei *“proventi esenti o comunque non soggetti ad imposta”*, e i

proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari percepiti al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa commerciale, secondo quanto disposto dall'articolo 7 del *decreto*, “*non sono soggetti ad imposizione*”.

4. 2. Partecipazioni assunte nell'esercizio di attività d'impresa commerciale

Come noto, il previgente regime stabiliva, all'articolo 15 della legge n. 86 del 1994, che i proventi spettanti a soggetti che esercitano imprese commerciali, compresi quelli conseguiti a seguito di riscatto delle quote o di liquidazione finale del fondo, nonché quelli riconosciuti implicitamente o esplicitamente nel corrispettivo di cessione, concorrevano in ogni caso a formare il reddito imponibile del partecipante, sia esso un soggetto IRPEF o IRPEG.

In ogni caso era riconosciuto un credito d'imposta (ai fini IRPEF o IRPEG), pari al 20 per cento dei proventi, che, come il credito d'imposta sui dividendi erogati da società italiane, aumentava il reddito imponibile e riduceva l'imposta dovuta.

Il credito d'imposta spettava solo per i proventi maturati durante tutto il periodo di possesso e che avevano scontato, o avrebbero scontato, in capo al fondo l'imposta sostitutiva ovvero le ritenute a titolo d'imposta.

Il nuovo regime prevede, invece, che per le partecipazioni in fondi immobiliari assunte nell'esercizio di imprese commerciali, non si applica il regime di non imponibilità dei relativi proventi, concorrendo questi ultimi a formare il reddito d'impresa del sottoscrittore. Tuttavia, al fine di attenuare la doppia imposizione, l'articolo 7 del *decreto* stabilisce che “*sui proventi di ogni tipo percepiti o iscritti in bilancio è riconosciuto un credito d'imposta, che non concorre a formare il reddito, pari all'1 per cento del valore delle quote, proporzionalmente riferito al periodo di possesso rilevato in ciascun periodo di imposta*”.

Il credito di imposta in parola, diversamente dal credito d'imposta sui dividendi, non concorre a formare il reddito ma è unicamente detratto dall'imposta dovuta.

Il diritto al credito d'imposta matura in coincidenza della percezione o della iscrizione dei proventi di ogni tipo derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari.

La norma stabilisce, inoltre, che il credito d'imposta è riconosciuto proporzionalmente al periodo di possesso rilevato in ciascun periodo d'imposta e che in ogni caso il valore delle quote è rilevato, in ciascun periodo, dall'ultimo prospetto predisposto dalla società di gestione.

Pertanto, nel caso in cui il possesso delle quote di partecipazione al fondo sia stato mantenuto per più periodi d'imposta, il credito d'imposta deve essere riconosciuto per ciascun periodo. Ciò al fine di escludere una duplicazione d'imposta, contraria alla finalità cui mira l'istituto del credito d'imposta. Infatti, se il credito fosse riconosciuto soltanto per il periodo d'imposta di percezione o di iscrizione dei proventi, la restituzione – seppure forfetaria - dell'imposta patrimoniale pagata dalla società di gestione risulterebbe solo parziale, essendo quest'ultima tenuta a corrisponderla indipendentemente dal risultato della gestione del fondo.

Il credito d'imposta spetta dunque con riferimento al periodo temporale per il quale sia stato mantenuto il possesso delle quote. L'articolo 7 del *decreto* stabilisce infatti che esso è proporzionalmente riferito al periodo di possesso rilevato in ciascun periodo d'imposta.

Pertanto, nel caso in cui i partecipanti abbiano acquistato o ceduto le quote nel corso del periodo d'imposta, avranno diritto a fruire del credito d'imposta in proporzione al numero di giorni decorsi, nel primo caso, tra la data di acquisto delle quote e quella di chiusura del periodo d'imposta (o di cessione delle quote) e, nel secondo, tra la data di inizio del periodo d'imposta (o quella di acquisto delle quote) e quella di cessione delle quote medesime.

Tale regola deve ritenersi valida anche nel caso in cui i proventi siano stati distribuiti dal fondo. Pertanto, in tal caso, i partecipanti avranno diritto a fruire del credito d'imposta proporzionalmente al numero dei giorni decorsi fra la data di

inizio del periodo d'imposta (o di acquisto delle quote) e quella di percezione dei proventi.

Per la determinazione dell'importo del credito d'imposta spettante l'articolo 7 impone di rilevare il valore delle quote *“dall'ultimo prospetto predisposto dalla società di gestione”*. Avendo riguardo alla funzione dell'istituto, e quindi della necessità di mantenere una sorta di correlazione fra l'imposta patrimoniale pagata dal fondo e il credito d'imposta spettante, si ritiene che tale valore debba essere distintamente rilevato per ciascuno dei periodi d'imposta o frazioni per i quali sia riconosciuto il credito d'imposta.

Per quanto attiene all'individuazione dell'ultimo rendiconto cui fare riferimento, si precisa che deve intendersi tale l'ultimo rendiconto predisposto con riferimento al periodo d'imposta o frazione per il quale sia riconosciuto il diritto al credito d'imposta. Quindi, nel caso in cui i proventi derivanti dalla partecipazione al fondo siano stati percepiti nel corso del periodo d'imposta, per la determinazione del credito d'imposta spettante per tale periodo, dovrà essere preso a riferimento il rendiconto predisposto in relazione ad una data non successiva a quella di percezione dei proventi.

Per converso, per la determinazione del credito d'imposta spettante per i periodi d'imposta antecedenti, il rendiconto da prendere a riferimento sarà quello predisposto ad una data non successiva a quella di chiusura di ciascuno di tali periodi d'imposta.

In tutte le fattispecie sopra esaminate, assumerà rilevanza non la data in cui il rendiconto sia stato predisposto bensì la data cui esso faccia riferimento.

Si precisa inoltre, che i partecipanti, sia nel caso in cui abbiano percepito i proventi, sia nel caso in cui li abbiano iscritti in bilancio, potranno fruire del credito d'imposta soltanto relativamente al periodo di possesso per il quale non abbiano già precedentemente fruito del credito stesso. Ed infatti, nel caso in cui abbiano già precedentemente fruito del credito d'imposta, il periodo di possesso, ai fini del credito di imposta, decorre, a seconda dei casi, dalla data in cui sia

intervenuto il precedente incasso di proventi ovvero da quella di chiusura dell'esercizio a cui sia riferibile la precedente iscrizione di proventi.

Come già detto, l'attribuzione del credito d'imposta è riconosciuta soltanto nel caso di percezione di proventi o di loro iscrizione in bilancio e non anche nei casi in cui il partecipante realizzi una perdita per effetto della diminuzione del valore della quota (verificabile in caso di cessione o di riscatto della quota). E ciò anche se l'imposta sostitutiva è in ogni caso dovuta dalla società di gestione sull'ammontare del valore netto contabile del fondo.

Si fa presente, infine, che il credito d'imposta, al pari di quello riconosciuto in relazione ai proventi derivanti dalla partecipazione ad OICVM italiani, non è subordinato al rilascio di alcuna documentazione da parte della società di gestione.

4.3. Decorrenza del nuovo regime

Il nuovo regime si applica ai proventi percepiti o realizzati a decorrere dal 26 settembre 2001.

Pertanto, i proventi percepiti (attraverso la distribuzione, il riscatto o la cessione delle quote) dal 1° gennaio al 25 settembre 2001 andavano assoggettati alle regole previste dall'articolo 15, comma 6 della legge n. 86 del 1994, mentre per i proventi percepiti dal 26 settembre in poi, invece, trova applicazione il nuovo regime di tassazione.

In particolare, sui proventi percepiti sino al 25 settembre 2001 da soggetti esercenti attività di impresa commerciale, ha trovato applicazione il credito d'imposta pari al 20 per cento dei proventi imputabili al periodo di possesso delle quote di partecipazione. Invece sui proventi percepiti o iscritti in bilancio a decorrere dal 26 settembre 2001, è riconosciuto il credito d'imposta nella misura dell'1 per cento, tenendo conto, tuttavia, che, per il 2001, l'imposta patrimoniale è dovuta dal fondo in proporzione al valore del patrimonio netto riferito al periodo intercorrente tra il 26 settembre ed il 31 dicembre 2001.

In altri termini, ai fini del calcolo del credito d'imposta nella nuova misura dell'1 per cento, occorre tener presente il valore delle quote risultante dal prospetto predisposto dalla società di gestione alla data del 31 dicembre 2001,

ragguagliato al periodo di possesso che va dal 26 settembre 2001 al 31 dicembre 2001, senza tenere conto, quindi, dei periodi di possesso precedenti.

5. Regime tributario del fondo ai fini IVA

Per quanto concerne l'imposta sul valore aggiunto, l'articolo 8 del *decreto* ha rivisitato, integrandola e completandola, la disciplina previgente contemplata all'articolo 15 della legge n. 86 del 1994.

5. 1. La soggettività passiva della società di gestione ai fini IVA e la contabilità separata

In primo luogo, la succitata norma stabilisce che *“la società di gestione è soggetto passivo, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi relative alle operazioni di fondi immobiliari da essa istituiti”*.

Viene dunque riaffermata l'esclusione di una soggettività passiva, ai fini IVA, per il fondo immobiliare e l'attribuzione, in via esclusiva, della medesima soggettività in capo alla società di gestione, principio già contenuto nel comma 8 dell'articolo 15 della legge n. 86 del 1994.

Tuttavia, anche se unico soggetto passivo nei confronti dell'Amministrazione finanziaria è la società di gestione, a quest'ultima viene imposto, in relazione a ciascuno dei fondi immobiliari istituiti, un rigido sistema di separazione contabile. E' infatti esclusa la possibilità di computare le operazioni di pertinenza dei vari fondi in modo unitario.

L'articolo 8, comma 1, secondo periodo, del *decreto*, infatti, confermando il principio già contenuto nell'articolo 15, comma 8, della legge n. 86 del 1994, stabilisce che l'imposta sul valore aggiunto deve essere determinata e liquidata separatamente dall'imposta dovuta per l'attività della società, secondo le disposizioni di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e che la stessa deve essere applicata distintamente per ciascun fondo.

Ciò comporta quindi - come precisato nelle istruzioni alla dichiarazione annuale IVA 2002 e 2003 - la necessità di istituire più contabilità separate agli effetti dell'IVA.

La società di gestione è tenuta, pertanto, a porre in essere tutti gli adempimenti ai fini IVA, separatamente per sé e per ciascun fondo gestito, istituendo autonomi registri, emettendo fatture con distinte serie di numerazione, effettuando distinte registrazioni delle operazioni, separate liquidazioni dell'imposta, ecc..

Tuttavia, la società di gestione, in virtù del principio dell'unicità del soggetto passivo d'imposta, deve presentare un'unica dichiarazione annuale, compilando un unico frontespizio, e tanti moduli quante sono le contabilità da essa istituite (ovvero un modulo per le proprie operazioni, ed un modulo per ciascun fondo gestito).

Inoltre, nonostante la gestione separata della contabilità IVA, in base a quanto stabilito dal terzo periodo del comma 1 del citato articolo 8 del *decreto*, la società è tenuta ad effettuare un unico versamento cumulativo dell'imposta, per le somme complessivamente dovute dalla società e dai fondi, al quale procede previa compensazione dei saldi IVA rilevati in ciascuna distinta contabilità.

5. 2. Detrazione dell'imposta

L'articolo 8 del *decreto* stabilisce che la società di gestione, nell'ambito della contabilità separata relativa a ciascun fondo, può detrarre ai sensi dell'articolo 19 del D.P.R. n. 633 del 1972 l'imposta pagata per gli acquisti di immobili, nonché per la manutenzione degli stessi.

L'applicazione della disciplina sulla detraibilità degli acquisti, in realtà, consegue alla affermata soggettività passiva, ai fini IVA, della società di gestione anche con riferimento alle operazioni relative ai fondi.

Va altresì chiarito che, con la disposizione in commento, il legislatore non ha inteso derogare alle regole ordinarie che disciplinano il diritto alla detrazione, diritto che, anche nell'ipotesi in esame, resta subordinato ai criteri dettati

dall'articolo 19 e seguenti del D.P.R. n. 633 del 1972. In particolare, per ciascun fondo, trova piena applicazione la disciplina del cosiddetto *pro rata* di cui al medesimo articolo 19, comma 5, del D.P.R. n. 633 del 1972.

Inoltre, rilevano ai fini del calcolo della percentuale di detraibilità, le operazioni esenti rientranti nell'attività caratteristica del fondo previste dai numeri 1), 3), 4) e 9) dell'articolo 10 del D.P.R. n. 633 del 1972, in quanto l'attuale formulazione dell'articolo 8 del *decreto* non ripropone la non rilevanza delle stesse a tali fini, stabilita dalla previgente normativa. Tuttavia, tenuto conto che per i fondi immobiliari l'attività caratteristica è costituita dall'investimento in via prevalente in beni immobili, diritti reali immobiliari, nonché dall'acquisto di partecipazioni in società immobiliari e di titoli rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione, trovano in ogni caso applicazione le disposizioni di cui all'articolo 19-bis, comma 2, del D.P.R. n. 633 del 1972 disciplinanti la determinazione della percentuale di detrazione. Pertanto, a tali fini, si tiene conto delle operazioni attive che riguardano le cessioni di partecipazioni in società immobiliari e di titoli rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione (in quanto rientrano nell'attività tipica del fondo), ma non si tiene conto delle operazioni esenti indicate ai numeri da 1) a 9) dell'articolo 10 dello stesso D.P.R. n. 633 del 1972, quando le predette operazioni non formano oggetto dell'attività propria del fondo o siano accessorie alle operazioni imponibili, ferma restando l'indetraibilità dell'imposta relativa ai beni e servizi utilizzati esclusivamente per effettuare queste ultime operazioni (ad esempio, operazioni di investimento della liquidità in attesa dell'acquisizione di beni immobili).

5.3. La disciplina dei rimborsi

L'articolo 8 del *decreto* detta inoltre una serie di disposizioni, in parte riproducendo il contenuto dell'articolo 15, comma 8, della legge n. 86 del 1994, in parte introducendo norme specifiche ed innovative, al fine di disciplinare le modalità di recupero della eventuale eccedenza di IVA a credito vantata dalla società di gestione.

In particolare, tali disposizioni rispondono all'esigenza di evitare che il ricorso alla struttura del fondo di investimento immobiliare origini crediti IVA di ingente ammontare e difficile e lunga recuperabilità.

In primo luogo è stabilito che gli immobili che costituiscono il patrimonio del fondo e le spese di manutenzione effettuate sono considerati, ai fini dell'articolo 38-*bis* del D.P.R. n. 633 del 1972, beni ammortizzabili, rendendosi così applicabile la disciplina di cui all'articolo 30, comma 3, lettera c), dello stesso D.P.R. n. 633 del 1972, che consente di ottenere il rimborso annuale dell'imposta relativa all'acquisto o importazione di beni ammortizzabili, nonché il rimborso relativo a periodi inferiori all'anno, qualora ricorrano le condizioni previste dalla legge, ovvero quando gli acquisti e le importazioni di beni ammortizzabili superino i due terzi degli acquisti ed importazioni imponibili ai fini IVA.

Il citato articolo 8 del *decreto* stabilisce, altresì, che ai rimborsi d'imposta si procede entro e non oltre sei mesi dalla scadenza del termine di presentazione della dichiarazione annuale, senza presentazione delle garanzie ordinariamente previste.

Detto termine deve intendersi riferito unicamente ai rimborsi annuali per i quali, in assenza di una specifica previsione, si sarebbe applicato l'ordinario termine, di cui all'articolo 38-*bis* del D.P.R. n. 633 del 1972, di tre mesi decorrenti dalla scadenza del termine di presentazione della dichiarazione annuale. In ogni caso, considerato che un'eventuale ritardo nell'esecuzione del rimborso non ne inficia la validità, è da ritenere che il predetto termine sia ordinario, ovvero non a pena di decadenza.

Al riguardo, occorre tener presente che l'articolo 52 della legge 21 novembre 2000, n. 342, integrando le disposizioni del secondo comma del citato articolo 38-*bis*, consente il rimborso infrannuale delle eccedenze a credito IVA anche nelle ipotesi di acquisto di beni ammortizzabili. Pertanto, si ritiene che l'esonero dalla presentazione delle predette garanzie sia applicabile anche alle istanze di rimborso infrannuale.

5. 4. Compensazioni

Il comma 2 dell'articolo 8 del *decreto* dispone che la società di gestione, in alternativa alla richiesta di rimborso, può utilizzare gli importi a credito IVA, riferibili alle operazioni imputate al fondo d'investimento immobiliare, in tutto o in parte, in compensazione delle imposte e contributi ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, senza tener conto del limite fissato dall'articolo 25, comma 2, dello stesso decreto (euro 516.456,90). Ciò vale sia in ipotesi di rimborso derivante dalla dichiarazione annuale, sia in caso di rimborso infrannuale spettante ai sensi dell'articolo 38-bis del D.P.R. n. 633 del 1972.

Viene, in sostanza, introdotta per i fondi immobiliari la possibilità di utilizzare il predetto strumento della compensazione, senza i limiti previsti per gli altri contribuenti.

Il successivo comma 3 dell'articolo 8 prevede che l'Amministrazione finanziaria stabilisca, con decreto, le modalità di attuazione delle disposizioni dei commi 1 e 2, anche con riguardo al versamento dell'imposta ed all'effettuazione delle compensazioni.

In merito, si precisa che il diritto alla compensazione dei crediti, al pari degli obblighi di versamento, derivando direttamente dalla norma primaria è pienamente vigente e non è subordinato all'emanazione di un provvedimento di carattere regolamentare. Pertanto la compensazione, oltre i limiti indicati dall'articolo 25, comma 2, del D.Lgs. n. 241 del 1997 è da ritenersi ammessa a partire dal 1° gennaio 2002.

5. 5. Cessione del credito IVA

L'articolo 8, comma 2, del *decreto*, prevede che la società di gestione possa cedere a terzi il credito IVA risultante dalla dichiarazione annuale.

A tale ipotesi risultano applicabili le regole contenute negli articoli 43-*bis* e 43-*ter* del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, che prevedono due distinte modalità di trasferimento dei crediti.

La prima riguarda le eccedenze già richieste a rimborso, la cui cessione deve essere comprovata da atto pubblico o scrittura privata autenticata, da notificare all'Ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate e al competente concessionario del servizio della riscossione. Per espressa previsione del medesimo articolo 8, comma 2, del *decreto*, gli atti e le scritture in questione sono sottoposti ad imposta di registro in misura fissa.

La seconda modalità di trasferimento concerne i crediti per i quali non è stata, né sarà presentata, richiesta di rimborso ed è riservata alle società facenti parte di uno stesso gruppo, come definito dal comma 4 dell'articolo 43-*ter* del D.P.R. n. 602 del 1973.

In tal caso non è richiesto che la cessione sia comprovata da atto pubblico o scrittura privata, né è necessaria la notifica all'Amministrazione finanziaria.

Occorre, invece, ai sensi del comma 2 dell'articolo 43-*ter*, che la società di gestione indichi nella dichiarazione annuale gli estremi dei soggetti cessionari facenti parte dello stesso gruppo e gli importi ceduti ad ognuno dei soggetti; il cessionario, infatti, acquisisce la titolarità del credito ricevuto solo con la presentazione della dichiarazione annuale da parte del cedente.

Si ricorda che il credito in tal modo acquisito può essere utilizzato nelle liquidazioni periodiche o nella dichiarazione annuale ovvero mediante compensazione a partire dall'inizio del periodo d'imposta successivo a quello in cui il credito si è generato in capo al soggetto cedente, a norma dell'articolo 5 del D.P.R. 14 ottobre 1999, n. 542.

5. 6. La disciplina IVA degli apporti

Il *decreto* non prevede alcuna specifica disposizione con riguardo alla disciplina fiscale degli apporti ai fini dell'IVA.

Pertanto, gli apporti ai fondi immobiliari in questione sono soggetti alle imposte ordinariamente applicabili in capo all'apportante e, quindi, l'applicazione o meno dell'IVA dipende dalla natura del soggetto apportante.

Se l'apportante è un soggetto IVA (società commerciale o soggetto che svolge attività d'impresa commerciale) l'imposta si applica su un imponibile che, in assenza di un corrispettivo contrattuale e in considerazione della natura permutativa dell'operazione, è rappresentato dal valore normale del bene apportato determinato ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. n. 633 del 1972.

In ogni caso, è da tener presente che l'imponibilità dell'operazione deve essere verificata, a seconda della tipologia del bene oggetto dell'apporto alla luce dei principi contenuti nel D.P.R. n. 633 del 1972.

In particolare, nel caso di apporto di beni immobili dovrà essere verificato se ricorrono le condizioni per l'applicazione dell'esenzione dall'imposta di cui all'articolo 10, comma 1, numero 8-*bis*, del D.P.R. n. 633 del 1972. Come noto, detta disposizione considera esenti da IVA le cessioni di fabbricati a destinazione abitativa effettuate da imprese diverse da quelle costruttrici o da imprese immobiliari che hanno come oggetto esclusivo o principale la rivendita di tali fabbricati.

Nel caso, invece, in cui oggetto dell'apporto siano partecipazioni, l'operazione è sempre qualificabile come esente ai fini dell'IVA (art. 10, comma 1, n. 4, del D.P.R. n. 633 del 1972).

6. Disciplina agli effetti dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale

L'articolo 9, comma 1, del *decreto* ribadisce quanto previsto nella previgente disciplina, ovvero che le disposizioni di cui all'articolo 7 della tabella allegata al testo unico dell'imposta di registro di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, che individuano determinati atti per i quali non vi è l'obbligo di richiedere la registrazione, devono intendersi applicabili anche ai fondi immobiliari.

In sostanza, non sussiste alcun obbligo di registrazione degli atti relativi all'istituzione dei fondi immobiliari, alla sottoscrizione e al rimborso delle relative quote. Tuttavia, in caso di registrazione volontaria e per gli atti stipulati per atto pubblico o scrittura privata autenticata trova applicazione l'imposta di registro in

misura fissa ai sensi dell'articolo 7 del citato testo unico e dell'articolo 11 della relativa tariffa, parte prima.

Circa la portata della disposizione di cui all'articolo 7 della tabella, considerata l'ampia formulazione della norma, si ritiene che nella nozione di atti relativi alla istituzione o alla sottoscrizione di fondi immobiliari rientrino anche quelli relativi alle sottoscrizioni effettuate mediante apporto di beni.

In mancanza di una specifica disposizione di deroga, agli atti aventi ad oggetto l'apporto di beni immobili, oltre all'imposta di registro in misura fissa, sono altresì dovute le imposte ipotecaria e catastale nelle ordinarie misure proporzionali, rispettivamente, del 2 e dell'1 per cento.

Il comma 2 dell'articolo 9 del *decreto* prevede, altresì, che *“gli atti comportanti l'alienazione di immobili dello Stato, di enti previdenziali pubblici, di regioni, di enti locali o loro consorzi, nei quali i fondi intervengono come parte acquirente, sono soggetti alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di un milione di lire per ciascuna imposta”* (ossia di euro 516,46).

Considerata, quindi, la sostanziale equiparazione degli apporti alle cessioni a titolo oneroso, tale disposizione è da intendersi applicabile anche agli apporti ai fondi immobiliari delle stesse categorie di immobili.

Gli atti di alienazione diversi da quelli effettuati dai soggetti di cui sopra, nei quali i fondi intervengano comunque come parte acquirente, scontano le imposte di registro, ipotecarie e catastali secondo le disposizioni ordinarie.

7. Regime dei fondi immobiliari istituiti ai sensi dell'art. 14-*bis* della legge 25 gennaio 1994, n. 86

L'articolo 14-*bis* della legge n. 86 del 1994 reca disposizioni particolari per i fondi istituiti con apporto di beni immobili o diritti reali immobiliari per almeno il 51 per cento da parte dello Stato e degli altri enti pubblici, nonché da società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti. Tali disposizioni non hanno subito alcuna modifica per effetto del *decreto*.

Con riferimento agli apporti effettuati nei confronti di questa peculiare categoria di fondi immobiliari, è previsto, ai fini delle imposte sui redditi, che l'operazione avvenga in un sostanziale regime di neutralità fiscale a beneficio di tutti i soggetti pubblici e privati che intervengono nell'apporto di beni, sempreché, ovviamente, i beni apportati dallo Stato, dagli enti pubblici e dalle società da essi interamente possedute, abbiano un valore prevalente rispetto al complesso dei beni apportati dai privati.

In particolare, a norma dell'articolo 14-*bis*, comma 10, gli apporti non danno luogo a redditi imponibili ovvero a perdite deducibili, in capo all'apportante, indipendentemente dalla natura giuridica di quest'ultimo e dalla tipologia di attività svolta.

Inoltre, le quote ricevute in cambio dell'apporto mantengono il medesimo valore fiscalmente riconosciuto ai beni anteriormente all'apporto stesso.

Per gli stessi fondi, ai fini delle imposte indirette, trova applicazione il disposto del comma 11 del citato articolo 14-*bis*, il quale prevede che *‘Per l’insieme degli apporti di cui al comma 1 e delle eventuali successive retrocessioni di cui al comma 9, è dovuto in luogo delle ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale e dell’imposta comunale sull’incremento di valore degli immobili, un’imposta sostitutiva di lire 1 milione che è liquidata dall’ufficio del registro a seguito di denuncia del primo apporto e che deve essere presentata dalla società di gestione entro sei mesi dalla data in cui l’apporto stesso è stato effettuato’*.

Pertanto, per l'insieme degli apporti è dovuta, in luogo delle ordinarie imposte di registro, ipotecarie e catastali e dell'INVIM (non più applicabile per i presupposti verificatisi dopo il 31.12.2002), un'imposta sostitutiva di 516,46 euro (pari a 1 milione delle vecchie lire). Tale imposta è dovuta non già per ogni apporto, ma a seguito della denuncia del primo apporto in natura, a nulla rilevando il numero degli apporti e il valore degli stessi.

L'elenco delle imposte sostituite non è comprensivo dell'IVA. Pertanto, al ricorrere delle condizioni che ne rendono dovuta l'applicazione, l'imposta sul valore aggiunto è dovuta.

Si fa presente, inoltre, che il comma 11 dell'articolo 14-*bis* richiama i soli apporti di cui al comma 1 dello stesso articolo, ossia quelli effettuati per almeno il 51 per cento dallo Stato, enti previdenziali, ecc., non anche a quelli effettuati, ai sensi del successivo comma 5, da altri soggetti. Pertanto, per detti ultimi apporti, ai fini delle imposte indirette sopra citate, si rendono applicabili le ordinarie disposizioni.

In particolare, si fa presente che, ai fini dell'imposta di registro, occorre fare riferimento alla disposizione contenuta nell'articolo 9, comma 1, del *decreto*, la quale – come già precisato – fa rinvio all'articolo 7 della tabella allegata al D.P.R. n. 131 del 1986. In sostanza, come specificato nel paragrafo 6, si rende applicabile l'imposta di registro in misura fissa e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nelle ordinarie misure proporzionali.