

Fisco

Patrimoni. Il giro di vite non è ancora operativo, ma colpirà soprattutto le realtà gestite da Sgr «familiari» o riconducibili a un numero limitato di soci

Prelievo incerto sui fondi immobiliari

In attesa del decreto previsto dalla manovra estiva, lo strumento rischia di essere penalizzato

PAGINA A CURA DI
Angelo Busani
Antonio Tomassini

■ Un'arma efficace in un momento difficile: lo strumento del fondo immobiliare potrebbe essere molto utile alle imprese, soprattutto alle Pmi che in questa fase affrontano problemi di scarsa liquidità e hanno un patrimonio immobiliare – grande o piccolo – da mettere sul piatto. Il suo utilizzo, però, nonostante una tassazione generale di favore, oggi rischia di essere penalizzato dall'incertezza che si è generata in seguito alla manovra d'estate dell'anno scorso: il Dl 78 prevede l'emanazione di un decreto ministeriale destinato a rendere meno vantaggioso il regime fiscale dei fondi immobiliari a base ristretta, ma il Dm non ha ancora visto la luce (si veda l'articolo a destra).

I vantaggi per un'impresa che istituisce un fondo immobiliare possono essere di vario tipo: ad esempio, può trattarsi

I VANTAGGI

Per le Pmi la costituzione di una «riserva» separata consente di fare cassa anche nell'ottica di ridurre le linee di credito

IL VINCOLO

Il rimborso della quota è possibile solo dopo un termine prestabilito da un minimo di 10 a un massimo di 30 anni

di aziende che intendano fare cassa e ridurre le proprie linee di credito, apportando i propri immobili a un fondo e poi cedendo le quote che rinvergono dagli apporti effettuati. Oppure, su un altro fronte, potrebbe trattarsi di enti pubblici che utilizzano il fondo immobiliare per smobilizzare il loro patrimonio.

Osservando i fondi immobiliari dal punto di vista dei risparmiatori che ne acquistano le quote, i fondi rappresentano un interessante strumento finanziario (che a talune condizioni beneficia di agevolazioni fiscali: si vedano gli altri articoli di questa pagina), tendenzialmente di medio/lungo termine: invece di investire direttamente nell'acquisto di un immobile il risparmiatore compra una quota di un patrimonio gestito da soggetti professionali e tendenzialmente più redditizio rispetto all'investimento diretto che un singolo soggetto può effettuare con le sue sole forze. Il risparmiatore inoltre abolisce le complessità e le rischiosità dell'acquisto diretto e beneficia della di-

versificazione che il fondo può operare ripartendo le sue risorse in una pluralità di iniziative immobiliari.

Tecnicamente, il fondo comune di investimento immobiliare è un insieme di immobili, di diritti reali immobiliari e di partecipazioni in società immobiliari destinati a formare un patrimonio autonomo (il quale può comprendere, ma in minor parte, anche strumenti finanziari propri del mercato mobiliare), che fa capo a una società di gestione del risparmio (Sgr). A fronte dell'apporto di questi beni nel fondo (o del denaro con il quale tali beni vengono poi comprati dal fondo), si ricevono quote di partecipazione al fondo. La Sgr, tramite il suo organo amministrativo, assume le scelte di investimento e disinvestimento e si occupa della gestione degli strumenti finanziari acquisiti per conto del fondo.

I fondi immobiliari sono fondi "chiusi": non è cioè previsto, di regola, un diritto al rimborso della quota sottoscritta se non a una certa scadenza. La loro durata minima è di 10 anni, quella massima di 30. Alla scadenza, il patrimonio del fondo viene diviso oppure, se venduto, si distribuisce il ricavato.

I fondi immobiliari sono classificati a seconda:

- del mercato cui si rivolgono (e cioè ai risparmiatori oppure agli investitori qualificati);
- degli immobili che li compongono (abitativi, direzionali, commerciali oppure aree da edificare ed edifici da ristrutturare);
- delle modalità seguite nell'acquisizione degli immobili (che possono essere apportati o comprati);
- della politica di remunerazione dei quotisti (gli utili periodici possono infatti essere distribuiti o accumulati).

Le quote di partecipazione al fondo immobiliare possono essere cedute e tale cessione è facilitata se le quote sono ammesse a quotazione: con la cessione delle quote, l'apportante monetizza il proprio apporto e l'acquirente delle quote mira a lucrare il risultato della gestione del fondo (per effetto dei ricavi delle vendite degli immobili che il fondo effettui e della riscossione dei canoni di locazione) nel periodo in cui egli è titolare delle quote e il maggior valore che gli immobili del fondo conseguano nel tempo. Non c'è dubbio, comunque, che – per quanto diversi fondi immobiliari siano quotati – le quote del fondo sono molto meno "liquide" rispetto alle azioni e quindi il contatto con una controparte disposta all'acquisto delle quote di un fondo immobiliare può essere non facile nel breve periodo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il quadro generale



L'opzione «strumentale»
Il conferimento a un fondo immobiliare dei capannoni e delle strutture di proprietà dell'impresa può essere un'alternativa per fare cassa

L'APPORTO NEL FONDO IMMOBILIARE

Soggetto	Apporto	Iva	Registro	Ipotecaria	Catastale
Privato	Abitazione	Non applicabile	168 €	2%	1%
Impresa Iva esente	Abitazione	Esente	168 €	2%	1%
Impresa Iva imponible	Abitazione	10% (*)	168 €	168 €	168 €
Privato	Fabbricato strumentale	Non applicabile	168 €	2%	1%
Impresa Iva esente	Fabbricato strumentale	Esente	168 €	1,5%	0,5%
Impresa Iva imponible	Fabbricato strumentale	20% (*)	168 €	1,5%	0,5%
Privato (**) o impresa	Pluralità di immobili in prevalenza locati	Non applicabile	168 €	168 € (o 2%)	168 € (o 1%)
Privato	Terreno agricolo	Non applicabile	168 €	2%	1%
Impresa	Terreno agricolo	Non applicabile	168 €	2%	1%
Privato	Terreno edificabile	Non applicabile	168 €	2%	1%
Impresa	Terreno edificabile	Iva 20%	168 €	168 €	168 €

(*) Base imponible = valore normale (articolo 13, comma 2, lettera d, Dpr 633/72);
(**) il trattamento del privato è contestato

IL CONFRONTO TRA APPORTO AL FONDO E CONFERIMENTO IN SOCIETÀ

	IL PRIVATO		L'IMPRESA	
	• Apporto di abitazione da parte di soggetto privato • Valore immobile 1.000.000 di euro • Accollo mutuo di 400.000 euro		• Apporto di fabbricato non abitativo da parte di soggetto Iva non costruttore • Valore immobile 1.000.000 di euro • Accollo mutuo di 400.000 euro	
	A FONDO IMMOBILIARE	A SOCIETÀ IMMOBILIARE	A FONDO IMMOBILIARE	A SOCIETÀ IMMOBILIARE
Iva	Non applicabile	Non applicabile	Esente	Esente
Imposta di registro	168 €	7% di 600.000 € = 42.000 €	168 €	168 €
Imposta ipotecaria	2% di 1.000.000 € = 20.000 €	2% di 1.000.000 € = 20.000 €	1,5% di 1.000.000 € = 15.000 €	3% di 1.000.000 € = 30.000 €
Imposta catastale	1% di 1.000.000 € = 10.000 €	1% di 1.000.000 € = 10.000 €	0,5% di 1.000.000 € = 5.000 €	1% di 1.000.000 € = 10.000 €
Totale	30.168 €	72.000 €	20.168 €	40.168 €

Imposte dirette. Il regime di favore sui guadagni

Proventi ai sottoscrittori esenti da Ires e Irap

■ Per incentivare l'investimento nei fondi immobiliari, il legislatore tributario ha disposto un regime di favore, escludendoli da Ires e Irap (articolo 6, comma 1, Dl 350/2001). Quindi tutti i proventi percepiti da un fondo – come i canoni di locazione degli immobili e le plusvalenze derivanti dalla loro cessione – sono esenti da tassazione.

Sul versante degli investitori, invece, sono fiscalmente rilevanti sia il momento dell'apporto al fondo sia quello della percezione dei proventi.

Gli apporti sono trattati come se fossero conferimenti in società, con la conseguenza che il valore di realizzo da assoggettare a tassazione è pari al "valore normale" del bene oggetto dell'apporto in base all'articolo 9, comma 2, del Tuir. In particolare, in caso di fondi immobiliari quotati (in Italia o all'estero), il "valore normale" dell'apporto è pari alla media aritmetica dei prezzi rilevati nell'ultimo mese; negli

altri casi il "valore normale" deve essere computato in proporzione al valore effettivo del patrimonio netto del fondo che ha ricevuto l'apporto.

La tassazione è però differente a seconda che il soggetto apportante sia una persona fisica non imprenditore oppure un soggetto imprenditore (in-

PROFILO SOGGETTIVO

Il trattamento tributario dei conferimenti dipende dalla qualifica di privato o di imprenditore del soggetto che li effettua

dividuale o societario). Nel caso di persona fisica, se l'apporto riguarda un fabbricato o un terreno non edificabile non c'è alcuna tassazione qualora l'immobile sia apportato dopo più di cinque anni dalla data di acquisto; altrimenti, sulla plusvalenza si scontano l'Irpef applicata con le regole ordinarie op-

pure l'imposta sostitutiva del 20%. Se invece l'apporto riguarda un terreno edificabile, sia che questo venga ceduto dopo più di cinque anni dall'acquisto, sia che questo venga ceduto prima dei cinque anni dall'acquisto, la plusvalenza va assoggettata ad Irpef o, in alternativa, si può applicare la tassazione separata, fatta salva, anche qui, l'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 20%.

Qualora l'apporto sia effettuato da una società, la tassazione è del 31,4% sul ricavo o sulla plusvalenza originati dalla cessione. Ma c'è la possibile alternativa di optare per l'imposta sostitutiva del 20%.

Secondo l'articolo 6, comma 3-bis, Dlgs 351/2001, le cessioni e conferimenti ai fondi immobiliari rientrano tra gli atti ai quali si rende applicabile la clausola generale antielusiva dell'articolo 37-bis del Dpr

600/73. Se poi ci si sposta sul fronte della percezione dei proventi da parte dei quotisti del fondo (anche in sede di riscatto) la banca depositaria applica una ritenuta del 20%:

- a titolo di acconto, nei confronti degli investitori soggetti a Ires;
- a titolo definitivo, nei confronti degli altri soggetti.

La ritenuta, invece, non si applica se il quotista è un fondo comune italiano o un fondo pensione italiano.

Prima del Dl 78/2010, anche i proventi distribuiti agli investitori esteri residenti in Paesi *white list* non erano soggetti ad alcuna ritenuta. Oggi, invece, gli investitori non residenti sono equiparati ai residenti e pertanto scontano il prelievo del 20%, salvo qualche eccezione (come i fondi pensione e gli Oic residenti in Stati che garantiscono un adeguato scambio di informazioni).

Quanto infine alle plusvalenze derivanti dalla cessione di quote di fondi immobiliari, esse sono redditi di natura finanziaria e pertanto sono assoggettate a imposizione in base alle regole ordinarie, a seconda che il partecipante al fondo sia una persona fisica oppure una società.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Imposte indirette. L'apporto di fabbricati affittati

Su registro e ipocatastali il nodo degli edifici locati

■ L'entrata e l'uscita degli immobili dai fondi immobiliari beneficia di un regime fiscale particolare anche sul fronte delle imposte indirette.

Gli atti

Se l'apportante è un soggetto non imprenditore, l'atto di apporto è soggetto a imposta di registro in misura fissa: lo stabilisce l'articolo 9, comma 1, del Dl 351/2001 (circolari 47/E/2003 e 22/E/2006).

Le imposte ipotecaria e catastale, invece, si applicano in misura ordinaria (rispettivamente con le aliquote del 2% e dell'1%), salvo il caso in cui l'apportante sia un soggetto Iva che apporta beni strumentali, sia in regime di imponibilità che in regime di esenzione da Iva: in questo caso, l'imposta ipotecaria è dovuta nella misura dell'1,5% e l'imposta catastale nella misura dello 0,5% (così come previsto dall'articolo 35, comma 10-ter, del Dl 223/2006, modificato dall'articolo 1,

comma 15, lettera c), n.1), della legge 220/2010).

Il problema aperto

Attenzione particolare va posta al caso di apporto di una pluralità di immobili prevalentemente locati perché, in tale ipotesi (ai sensi dell'articolo 8, comma 1-bis, del Dl 351/2001) l'apporto è assimilato a un conferimento di azienda in società e pertanto si tratta di un atto fuori campo Iva, che sconta le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa. Occorre però sottolineare che le Entrate (circolare 22/E/2006) considerano questa norma applicabile ai soli apporti effettuati da soggetti Iva e quindi se l'apportante fosse un soggetto privato le imposte ipotecaria e catastale sarebbero dovute nella complessiva misura del 3%. Si tratta peraltro di un'interpretazione contestata, non fosse altro perché determina una ingiustificata disparità di trattamento con i conferimenti nelle Siiq ove la

Base ristretta. Valore soglia ancora da definire

Scatta la sostitutiva se i partecipanti sono troppo pochi

■ Con l'applicazione di un'imposta sostitutiva – disposta dall'articolo 32 del Dl 78/2010 – arriva un giro di vite sui fondi immobiliari con un limitato numero di partecipanti: e questo sul presupposto che il fondo con a ristretta base partecipativa o familiare sia usato strumentalmente (ad esempio, al posto di una "normale" società) per beneficiare del regime fiscale di favore tipico dei fondi immobiliari, vale a dire la completa esenzione da imposizione a titolo di Ires e Irap.

Finiscono così nel mirino del fisco i fondi con un numero di quotisti inferiore a una soglia che verrà stabilita e che già con il Dl 112/2008 erano stati oggetto di una duplice penalizzazione rispetto alla generalità dei fondi, attraverso l'imposta patrimoniale dell'1% sul valore netto del fondo (oggi abrogata) e l'innalzamento al 20% dell'aliquota sui *capital gain* realizzati dai partecipanti.

Occorre peraltro sottolineare che questo nuovo regime fiscale dei fondi immobiliari presuppone l'emanazione di un provvedimento attuativo, oggi mancante. Con la conseguenza che, nel 2010, ai fondi immobiliari non si è resa applicabile né la tassazione patrimoniale precedente (in quanto abrogata) né la nuova (perché non ancora in vigore).

La nuova disciplina antiabuso, che introduce un'elevata imposizione patrimoniale sui vecchi fondi privi dei nuovi requisiti, si basa sulla nozione di fondo immobiliare con una pluralità di investitori. È infatti previsto l'obbligo per la Sgr di prelevare un'imposta sostitutiva sul valore netto al 31 dicembre 2009 del patrimonio dei fondi immobiliari che non siano conformi al nuovo quadro normativo: l'aliquota è fissata rispettivamente al 5% o al 7%, a seconda che si intenda procedere all'adeguamento dei regolamenti dei fondi immobiliari o alla loro liquidazione.

Ancora, sempre in un'ottica antiabuso, l'articolo 32 del Dl 78/2010 introduce importanti modifiche al regime di tassazione dei proventi percepiti da investitori esteri e derivanti dalla partecipazio-

ne a fondi immobiliari: la distribuzione di questi proventi (analogamente a quanto accade per gli investitori italiani) viene ora assoggettata al prelievo del 20% e così si perde il precedente regime di esenzione, fatta eccezione per pochi casi (quale quello ad esempio dei fondi pensione esteri istituiti in Stati che consentono un adeguato scambio di informazioni).

Nonostante sia senz'altro condivisibile la volontà di configurare i fondi immobiliari quale strumento di investimento collettivo del risparmio – e non come strumento di pura pianificazione fiscale – l'intervento legislativo suscita perplessità sotto il profilo sistematico (e sollecita la considerazione che la reale fondamento della novella sia stato quello di mirare al conseguimento di gettito per le casse statali). In effetti, l'imposta sostitutiva è stata concepita come un prelievo retroattivo, introdotto per decreto legge, che colpisce non già il reddito ma il patrimonio, contravvenendo così a principi fondamentali dell'ordinamento (quali la necessità della tassazione di un reddito netto, l'impossibilità di introdurre tributi per decreto e retroattivi), molti dei quali cristallizzati nello statuto del contribuente.

Inoltre, essendo articolata in due aliquote, l'imposta sostitutiva discrimina, apparentemente senza ragione, tra chi sceglie di liquidare il fondo (caso nel quale, come detto, vi è una tassazione con l'aliquota del 7%) e chi decide invece di mantenerlo in vita (ipotesi nella quale si applica la tassazione con l'aliquota del 5%).

Infine, la nuova disciplina ingenera un pernicioso meccanismo di doppia imposizione, dato che l'imposta sostitutiva va a cumularsi con l'imposta del 20% che grava sui proventi distribuiti ai partecipanti: questa doppia imposizione è solo in parte attenuata dalla previsione all'articolo 32, comma 5 bis, Dl 78/2010, per la quale fino a concorrenza dell'ammontare assoggettato ad imposta sostitutiva, del 5 o del 7%, non si applica la ritenuta del 20% sui redditi conseguiti dai partecipanti in caso di distribuzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA