



*Modalità di attuazione delle disposizioni contenute nei commi 3-bis, 4, 4-bis e 5 dell'articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, come modificato dall'articolo 8, comma 9, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito, con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, ai sensi del comma 9 del medesimo articolo 9.*

#### IL DIRETTORE DELL' AGENZIA

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento,

DISPONE

#### **1. Fondi istituzionali**

Il comma 3 dell'articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, nel testo da ultimo modificato dall'articolo 8, comma 9, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011 n. 106, prevede che le disposizioni riguardanti il regime di tassazione del fondo immobiliare in materia di imposizione diretta, di IVA e di imposte indirette, rispettivamente contenute negli articoli 6, 8 e 9 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, si applicano in ogni caso ai fondi che sono partecipati esclusivamente da uno o più

dei soggetti elencati nel medesimo comma 3 dell'articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010 (di seguito, "investitori istituzionali").

Rientrano tra gli investitori istituzionali esteri di cui alla lettera f) del citato comma 3 gli Stati e gli enti pubblici esteri, nonché gli altri soggetti corrispondenti a quelli italiani indicati nelle lettere b), c), d) ed e), assoggettati a forme di vigilanza prudenziale. Tale requisito sussiste nelle ipotesi in cui l'avvio dell'attività sia soggetto ad autorizzazione preventiva e l'esercizio dell'attività stessa sia sottoposto in via continuativa a controlli obbligatori sulla base di disposizioni normative vigenti nello Stato estero di residenza.

La forma di vigilanza prudenziale deve essere verificata con riferimento al soggetto investitore ovvero al soggetto incaricato della gestione dello stesso.

A tale fine la società di gestione del risparmio o l'intermediario depositario acquisiscono l'attestazione rilasciata dalle competenti autorità estere dalla quale si evince la sussistenza del requisito della vigilanza.

Con riferimento agli investitori di cui alla lettera g) del comma 3 del citato articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010, si tratta delle società residenti in Italia che, ai sensi degli articoli 2511 e seguenti del codice civile, perseguono finalità mutualistiche e che, nei limiti previsti dalla disciplina civilistica, possono svolgere la propria attività anche nei confronti di soggetti terzi non soci.

La lettera h) del medesimo comma 3 ricomprende tra gli investitori istituzionali i veicoli costituiti in forma societaria o contrattuale partecipati in misura superiore al 50 per cento dai soggetti indicati nelle lettere da a) a g) della medesima disposizione.

I predetti veicoli possono essere costituiti in Italia o all'estero. In quest'ultimo caso, così come previsto per gli altri investitori non residenti, i veicoli devono autocertificare di essere costituiti in un Paese o territorio incluso nell'elenco previsto dall'articolo 168-bis, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (cosiddetta "*white list*"). In attesa dell'emanazione del suddetto decreto si deve fare riferimento al decreto ministeriale 4 settembre 1996 e alle successive modifiche o integrazioni.

La partecipazione nel veicolo da parte degli investitori istituzionali nella misura superiore al 50 per cento può essere diretta o indiretta. In quest'ultimo caso si deve tener conto dell'effetto demoltiplicatore prodotto dalla partecipazione indiretta.

## **2. Regime fiscale speciale delle partecipazioni rilevanti in fondi non istituzionali**

Il comma 3-*bis* dell'articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 prevede che, fermo restando il regime fiscale in capo al fondo, con riferimento alle partecipazioni superiori al 5 per cento in fondi non istituzionali detenute da soggetti diversi da quelli elencati nel comma 3, i redditi conseguiti dal fondo e rilevati nei rendiconti di gestione sono imputati per trasparenza ai soggetti medesimi in proporzione alla quota di partecipazione.

La percentuale di partecipazione al fondo è rilevata al termine del periodo d'imposta.

Qualora al termine del periodo d'imposta la percentuale risulti superiore al 5 per cento, il partecipante scomputa in sede di presentazione della dichiarazione annuale dei redditi la ritenuta di cui all'articolo 7 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 applicata dalla società di gestione del risparmio o dall'intermediario depositario.

I predetti redditi rientrano nella categoria dei redditi di capitale di cui all'articolo 44, comma 1, lettera g), del testo unico delle imposte sui redditi approvato con DPR 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR) in quanto in ogni caso derivanti dalla partecipazione ad un organismo di investimento collettivo del risparmio.

Essi sono determinati:

1. per i partecipanti che non esercitano attività di impresa, escludendo dal risultato della gestione i proventi e gli oneri da valutazione. L'eventuale risultato negativo è irrilevante. Per tali soggetti, in caso di cessione della quota di partecipazione al fondo, il costo è aumentato dei redditi imputati per trasparenza;
2. per i partecipanti che esercitano attività di impresa, escludendo dal risultato della gestione i proventi e gli oneri da valutazione. Rilevano eventuali perdite attribuite dal fondo e, in caso di cessione della quota di partecipazione al fondo, il costo è aumentato o diminuito, rispettivamente, delle redditi e delle perdite imputati per trasparenza.

Ai sensi del comma 4, secondo periodo, dell'articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010, sui redditi di cui all'articolo 44, comma 1, lettera g), del TUIR corrisposti dal fondo a soggetti non residenti, si applica in ogni caso una ritenuta a titolo d'imposta del 20 per cento al momento della loro corresponsione con le modalità di cui all'articolo 7 del decreto legge n. 351 del 2001.

Qualora il soggetto risieda in un Paese con il quale l'Italia ha stipulato una convenzione contro le doppie imposizioni, si rende applicabile la eventuale minore aliquota prevista dall'articolo 11 dalla Convenzione conforme al modello OCSE.

Qualora, invece, il soggetto non residente sia compreso nell'elencazione di cui al comma 3 dell'articolo 7 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, si rende applicabile il regime di non imponibilità ivi previsto, indipendentemente dall'entità della partecipazione detenuta nel fondo immobiliare. In particolare, si tratta di:

- a) fondi pensione e organismi di investimento collettivo del risparmio esteri, semprechè istituiti in Stati e territori inclusi nella cosiddetta "*white list*";
- b) enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali 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 al punto a), si deve fare riferimento alla normativa vigente nello Stato estero in cui gli stessi sono istituiti nonché alla assimilabilità delle finalità di investimento a quelle degli analoghi soggetti italiani. E' comunque necessario che sussista una forma di vigilanza sul fondo o sull'organismo ovvero sul soggetto incaricato della gestione.

Il regime di non imponibilità non spetta per le partecipazioni detenute dai predetti soggetti in via mediata.

### **3. Imposta sostitutiva del 5 per cento**

L'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi del 5 per cento di cui al comma 4-*bis* dell'articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 è dovuta dai soggetti, diversi da quelli elencati nel comma 3 del medesimo articolo, che detenevano alla data del 31 dicembre 2010 una quota di partecipazione al fondo superiore al 5 per cento.

L'imposta è dovuta anche dai soggetti che alla data del 31 dicembre 2010 detenevano una

quota di partecipazione al fondo superiore al 5 per cento e che successivamente a tale data l'hanno ceduta in tutto o in parte.

L'imposta sostitutiva non è dovuta nell'ipotesi in cui il fondo sia di nuova istituzione e alla data del 31 dicembre 2010 non era ancora operativo.

L'imposta è calcolata sul valore medio delle quote possedute nel periodo d'imposta 2010 risultante dalla relazione semestrale, dal rendiconto annuale e dagli eventuali prospetti periodici di distribuzione relativi al predetto periodo d'imposta.

Il valore fiscale riconosciuto delle quote è pari al costo di sottoscrizione o di acquisto o, se maggiore, al valore che ha concorso alla formazione della base imponibile dell'imposta sostitutiva. Eventuali minusvalenze, derivanti dalla cessione delle quote e determinate con riferimento a detto valore fiscale riconosciuto, sono fiscalmente irrilevanti.

Nei confronti dei partecipanti residenti e non residenti che possiedono quote di partecipazione superiori al 5 per cento del patrimonio del fondo, i proventi maturati fino al 31 dicembre 2010 e corrisposti nei periodi di imposta successivi non sono assoggettabili a tassazione fino a concorrenza dell'ammontare che ha concorso alla determinazione della base imponibile dell'imposta sostitutiva del 5 per cento.

#### **4. Liquidazione del fondo**

Con riferimento ai fondi, diversi da quelli istituzionali, nei quali almeno un partecipante, diverso da quelli elencati nel comma 3 del medesimo articolo, deteneva quote superiori al 5 per cento alla data del 31 dicembre 2010, la società di gestione del risparmio può deliberare entro il 31 dicembre 2011 la liquidazione del fondo.

Nel caso in cui sia stata deliberata la liquidazione del fondo, la società di gestione del risparmio è in ogni caso tenuta a prelevare, a titolo di imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, un ammontare pari al 7 per cento del valore netto del fondo risultante dal prospetto relativo al 31 dicembre 2010.

Sui risultati della gestione realizzati dal fondo dal 1° gennaio 2011 e fino alla conclusione della liquidazione la società di gestione del risparmio applica un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap nella misura del 7 per cento.

Sui proventi erogati ai partecipanti fino alla chiusura della liquidazione non si applica la

ritenuta di cui all'articolo 7 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 fino a concorrenza dell'ammontare assoggettato a tassazione in capo al fondo.

Gli atti di liquidazione del patrimonio immobiliare, compiuti a seguito delle delibere adottate entro il 31 dicembre 2011, sono soggetti alle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale.

### **5. Comunicazioni dei dati da parte delle SGR**

Le SGR e gli intermediari depositari comunicano nella dichiarazione del sostituto d'imposta i dati relativi ai partecipanti, compresi quelli elencati nel comma 3 dell'articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, che alla data del 31 dicembre di ciascun periodo d'imposta detengono una quota di partecipazione superiore al 5 per cento nei fondi immobiliari nonché l'ammontare dei redditi imputati per trasparenza.

### **6. Versamenti**

Con riferimento alle modalità di effettuazione dei versamenti delle imposte sostitutive derivanti dalle disposizioni di cui ai commi 4-bis e 5 dell'articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010 si deve fare riferimento alla risoluzione n. 119/E del 9 dicembre 2011 che ha istituito i relativi codici tributo.

Il versamento della prima rata dell'imposta sostitutiva del 5 per cento da parte della società di gestione del risparmio o dell'intermediario depositario, con scadenza il 16 dicembre 2011, può essere effettuato entro e non oltre il 16 gennaio 2012, maggiorato dei relativi interessi e senza applicazione delle sanzioni in considerazione delle condizioni di obiettiva incertezza caratterizzanti la specifica disciplina.

### **Motivazioni**

L'articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 nel testo da ultimo modificato dall'articolo 8, comma 9, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011 n. 106, contiene alcune disposizioni che mutano l'attuale assetto normativo dei fondi comuni d'investimento immobiliare.

Per i fondi diversi da quelli istituzionali di cui al comma 3, dell'articolo 32, ferma restando l'applicazione del regime fiscale proprio del fondo sia ai fini delle imposte dirette che indirette, si applica un particolare trattamento fiscale ai partecipanti, diversi da quelli elencati nel medesimo comma 3, che possiedono quote di partecipazione al fondo superiori al 5 per cento del valore dello stesso. Tale trattamento fiscale comporta l'imputazione per trasparenza in capo al partecipante dei redditi conseguiti dal fondo e rilevati nei rendiconti di gestione.

Per i medesimi partecipanti il nuovo comma 4-*bis* dell'articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010 prevede inoltre l'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi nella misura del 5 per cento sul valore medio delle quote detenute alla data del 31 dicembre 2010.

Il comma 5 dell'articolo 32 prevede la possibilità per la SGR di deliberare la liquidazione dei fondi immobiliari che alla data del 31 dicembre 2010 presentavano un assetto partecipativo diverso da quello previsto per i fondi istituzionali e nei quali almeno un partecipante deteneva una quota di partecipazione superiore al 5 per cento. In tal caso, è dovuta un'imposta sostitutiva pari al 7 per cento del valore netto del fondo risultante dal prospetto redatto al 31 dicembre 2010. La liquidazione deve essere conclusa nel termine massimo di cinque anni.

Inoltre, sui risultati conseguiti dal 1° gennaio 2011 e fino alla conclusione della liquidazione è dovuta un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP nella misura del 7 per cento.

### **Riferimenti normativi**

#### *a) Attribuzioni del Direttore dell'Agenzia delle Entrate*

Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300 (art. 57; art. 62; art. 66; art. 67, comma 1; art. 68, comma 1; art. 71, comma 3, lettera a); art. 73, comma 4);

Statuto dell'Agenzia delle entrate, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 42 del 20 febbraio 2001 (art. 5, comma 1; art. 6, comma 1);

Regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle entrate, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 36 del 13 febbraio 2001 (art. 2, comma 1);

Decreto del Ministro delle finanze 28 dicembre 2000, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 9 del 12 febbraio 2001.

*b) Disciplina normativa di riferimento*

Decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, come modificato dall'articolo 8, comma 9, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito, con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 (art. 32).

La pubblicazione del presente provvedimento sul sito *internet* dell'Agenzia delle Entrate tiene luogo della pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*, ai sensi dell'articolo 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Roma, 16 dicembre 2011

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA