

CIRCOLARE N.38/E



Agenzia delle Entrate

*Direzione Centrale
Normativa e Contenzioso*

Roma, 5 agosto 2004

Oggetto: Modificazioni al regime fiscale dei fondi comuni di investimento immobiliare. Articolo 41-*bis* del decreto-legge 30 settembre 2003, n.269, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n.326.

INDICE

- 1 PREMESSA**

- 2 AMBITO DI RIFERIMENTO DEL NUOVO REGIME**

- 3 IL REGIME TRIBUTARIO DEL FONDO IMMOBILIARE AI FINI
 DELLE IMPOSTE SUI REDDITI**

- 4 IL NUOVO REGIME TRIBUTARIO DEGLI APPORTI AI FINI
 DELLE IMPOSTE DIRETTE E DELL'I.V.A.**

- 5 IL NUOVO REGIME TRIBUTARIO DEI PROVENTI CONSEGUITI DAI
 PARTECIPANTI AI FONDI IMMOBILIARI**

- 6 IL REGIME DEI PROVENTI PERCEPITI DA SOGGETTI NON
 RESIDENTI**

- 7 LA DECORRENZA DELLA NUOVA DISCIPLINA ED IL REGIME
 TRANSITORIO**

- 8 IL DIRITTO AL RIMBORSO, PER L'ANNO 2003, PER I PROVENTI
 PERCEPITI DA SOGGETTI NON RESIDENTI**

1 – 2 – 3 – 4 (omissis)

5 IL NUOVO REGIME TRIBUTARIO DEI PROVENTI CONSEGUITI DAI PARTECIPANTI AI FONDI IMMOBILIARI

Il comma 9 dell'articolo 41-*bis* del *decreto* ha integralmente riscritto l'articolo 7 del decreto-legge n. 351 del 2001 relativo al regime tributario dei partecipanti.

Il precedente testo sanciva la non imponibilità per 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 si coordinava con la previsione di un'imposta sostitutiva patrimoniale assoluta "a monte" dal fondo immobiliare. Chiaro era infatti l'intento del legislatore di rendere definitivo il regime di tassazione del fondo attraverso l'applicazione dell'imposta patrimoniale dell'1 per cento, esonerando quindi i partecipanti dall'assolvimento di ulteriori oneri impositivi sui proventi da essi percepiti.

Per le partecipazioni in fondi immobiliari assunte nell'esercizio di imprese commerciali non trovava applicazione 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-legge n. 351 del 2001 riconosceva sui proventi di ogni tipo, percepiti o iscritti in bilancio, un credito d'imposta pari all'1 per cento del valore delle quote, proporzionalmente riferito al periodo di possesso rilevato in ciascun periodo di imposta.

Il *decreto*, eliminando l'applicazione dell'imposta patrimoniale dell'1 per cento sul fondo, ha coerentemente modificato il regime fiscale dei partecipanti.

Il nuovo testo dell'articolo 7 del decreto-legge n. 351 del 2001 introduce una ritenuta del 12,50 per cento che la società di gestione del fondo deve operare sui proventi di cui all'articolo 41, comma 1, lettera g), del TUIR (ora art. 44, comma 1, lettera g), del TUIR), derivanti dalla partecipazione a fondi comuni d'investimento immobiliare.

Ai sensi del comma 1 del novellato articolo 7, la predetta ritenuta si applica sull'ammontare dei proventi riferibili a ciascuna quota, risultanti dai rendiconti periodici redatti ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera c), numero 3), del TUF, distribuiti in costanza di partecipazione, nonché sulla differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo di sottoscrizione o acquisto. Il costo di sottoscrizione o acquisto è documentato dal partecipante. In mancanza della documentazione il partecipante potrà avvalersi di una dichiarazione sostitutiva.

Il secondo comma del citato articolo 7 precisa, inoltre, che la ritenuta in argomento è a titolo d'acconto o a titolo di imposta a seconda della natura del soggetto che percepisce i proventi.

In particolare è a titolo di acconto nei confronti di:

- imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale;
- società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate;
- società ed enti indicati nelle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 87 del TUIR (ora art. 73, comma 1, lettere a) e b), del TUIR);
- stabili organizzazioni nel territorio dello Stato delle società e degli enti di cui alla lettera d) del predetto articolo.

La ritenuta è applicata, invece, a titolo d'imposta nei confronti di tutti gli altri soggetti, compresi quelli esenti o esclusi da imposta sul reddito delle società.

E' evidente che a nessuno dei predetti soggetti spetterà alcun credito di imposta. Infatti, non avendo il fondo pagato alcuna imposta sostitutiva, non si realizza alcun fenomeno di doppia imposizione.

Infine, si precisa che la ritenuta non è operata sui proventi percepiti dai fondi pensione di cui al decreto legislativo 21 aprile 1993, n. 124 e dagli organismi d'investimento collettivo del risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal TUF. Dunque, ai fini dell'applicazione della ritenuta in argomento i predetti soggetti, compresi gli stessi fondi di investimento immobiliare, sono trattati come soggetti "lordisti". Pertanto per gli organismi di investimento collettivo e per i fondi pensione, i proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari saranno computati nel risultato di gestione assoggettato ad imposta sostitutiva, rispettivamente del 12,50 o del 5 per cento, e dell'11 per cento.

La norma non detta specifiche disposizioni per i redditi derivanti dalla negoziazione di quote di fondi di investimento immobiliare. Tali redditi rientrano quindi, secondo le norme di carattere generale, nell'ambito applicativo dell'articolo 81, comma 1, lettera c-ter), del TUIR (ora art. 67, comma 1, c-ter), del TUIR), ossia tra i redditi diversi di natura finanziaria.

6 *(omissis)*

7 LA DECORRENZA DELLA NUOVA DISCIPLINA ED IL REGIME TRANSITORIO

I commi 10, 11 e 12 dell'articolo 41-bis del *decreto* recano le disposizioni dirette a regolare il passaggio dalla vecchia alla nuova disciplina.

In primo luogo si precisa che ha effetto dal 1° gennaio 2004 l'abrogazione dei commi 2 e 3 dell'articolo 6 del decreto-legge n. 351 del 2001, quindi la soppressione dell'imposta sostitutiva dell'1 per cento sui fondi immobiliari (cfr. art. 41-bis, comma 10, del *decreto*).

Decorre sempre dal 1° gennaio 2004 la nuova disciplina sui proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari. Il comma 11 dell'articolo 41-bis del *decreto* precisa tuttavia che il nuovo regime trova applicazione per i proventi percepiti dal 1° gennaio 2004, a condizione che siano riferibili a periodi di attività dei fondi che hanno inizio successivamente al 31 dicembre del 2003.

Considerato che per i periodi di attività anteriori trova applicazione l'imposta sostitutiva dell'1 per cento sul fondo, secondo la disciplina abrogata, è evidente come la succitata disposizione transitoria risponda all'esigenza di escludere una doppia imposizione.

Pertanto, i proventi di ogni tipo percepiti o iscritti in bilancio in data successiva al 31 dicembre 2003, ma riferiti a periodi di attività dei fondi chiusi fino al 31 dicembre 2003, risulteranno assoggettati alla vecchia disciplina di cui all'articolo 7 del decreto-legge n. 351 del 2001 (cfr. il comma 12 dell'articolo 41-*bis* del *decreto*). I predetti proventi non subiranno, dunque, alcuna imposizione se conseguiti in relazione a partecipazioni assunte al di fuori dell'esercizio di imprese commerciali, mentre, se assunti nell'esercizio di imprese commerciali, concorreranno a formare il reddito d'impresa del sottoscrittore, salvo il diritto al credito di imposta. Restano validi al riguardo i chiarimenti contenuti nella citata circolare n. 47/E del 2003 al paragrafo 4.2..

Sarà cura della società di gestione evidenziare, per ciascun fondo immobiliare, in occasione della distribuzione o del rimborso ovvero della liquidazione delle quote, la parte di proventi riferiti ai periodi di attività anteriori al 1° gennaio 2004. Si precisa che fra i proventi, cui fa riferimento il comma 12 dell'articolo 41-*bis* del decreto, devono ritenersi ricompresi i redditi diversi di natura finanziaria derivanti dalla negoziazione di quote di partecipazione a fondi di investimento immobiliare, assoggettati, con l'entrata in vigore della nuova disciplina, al regime di cui all'articolo 81, comma 1, lettera *c-ter*) del TUIR (ora art. 67, comma 1, lettera *c-ter*), del TUIR).

Pertanto, ai sensi della succitata norma transitoria, dalle plusvalenze e minusvalenze fiscalmente rilevanti, derivanti da partecipazioni non relative ad imprese commerciali, e percepite a decorrere dal 1° gennaio 2004, vanno scomutate le plusvalenze e le minusvalenze maturate fino al 31 dicembre 2003. Queste ultime, infatti, in quanto componenti reddituali correlate all'imposta patrimoniale sostitutiva dell'1 per cento dovuta fino a tutto il 2003, restano assoggettate alla disciplina di cui di cui al previgente articolo 7 del decreto-legge n. 351 del 2001.

8 (*omissis*)