

CIRCOLARE N.10/2003

I Fondi Comuni di Investimento Immobiliare

Premessa

Il decreto legge 25 settembre 2001, n.351 convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n.274 del 24 novembre 2001 e il D.M. 31 gennaio 2003, n.47 hanno apportato sostanziali modifiche alla disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare, precedentemente regolamentati dalla legge 25 gennaio 1994 n.86 e dal D.Lgs 58 del 24 febbraio 1998.

Tale disciplina è stata ulteriormente modificata dall'art 12 della legge 24 novembre 2003, n. 326 che ha convertito il decreto legge 30 settembre 2003, n. 269.

Con il presente lavoro, pertanto, si intende fornire un quadro di massima, certamente non esaustivo, sui fondi immobiliari fermo restando i necessari approfondimenti sui casi specifici.

Quadro normativo: cenni storici

I fondi comuni di investimento immobiliari furono introdotti nel nostro ordinamento giuridico dalla legge 25 gennaio 1994 n.86.

Tale legge subì sostanziali modificazioni a seguito dell'emanazione del D.Lgs 58 del 24 febbraio 1998, che rappresenta il Testo Unico Finanziario disciplinante la materia.

Tale decreto di fatto riformulò la legge originaria la quale rendeva particolarmente rigida la gestione dei fondi immobiliari e limitava il ruolo delle società di gestione del risparmio, appositamente costituite per la gestione degli stessi.

Esso quindi concesse maggiore flessibilità alla gestione dei fondi, dettando unicamente le condizioni generali di accesso all'attività di gestione del risparmio, nonché che la ripartizione dei compiti fra gli organismi di vigilanza e di controllo.

Nonostante ciò, a tale norme non fece seguito lo sviluppo prospettato e pertanto dapprima è stato emanato il Decreto Legge 25 settembre 2001 convertito dalla Legge 23 novembre 2001, n.410, poi il D.M. 31 gennaio 2003, n.47, col quale si sono apportati nuovi correttivi operativi e fiscali in grado di favorire lo sviluppo dei fondi immobiliari.

Da ultimo, con l'art 12 della legge 24 novembre 2003, n. 326 che ha convertito il decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 si sono introdotte misure fiscali ulteriormente favorevoli per i possessori di quote.

Natura dei fondi

I fondi comuni immobiliari rappresentano una particolare categoria di fondi comuni di investimento, che permette ai soggetti interessati di investire piccole somme nel settore immobiliare, acquistando quote di partecipazioni, senza avere problemi di gestione e con l'unico limite di non poter intervenire sulle scelte di investimento effettuate dalla società di gestione.

La grossa novità della presente disciplina è rappresentata dal fatto che ciascun fondo è distinto dal patrimonio della società di gestione, nonché da quello di ogni altro fondo gestito dalla medesima società di gestione.

Tale autonomia costituisce una garanzia nei confronti, sia della società di gestione che dei soggetti depositari, in quanto i creditori in nessun caso possono aggredire il patrimonio del fondo.

Le azioni da parte dei creditori dei singoli partecipanti sono ammissibili solo nei limiti delle quote di partecipazione del singolo investitore.

Dal punto di vista giuridico, il fondo immobiliare è dotato di patrimonio autonomo, ma è privo di personalità e di propri organi e si caratterizza per il frazionamento in quote di uguale valore e per il fatto che il patrimonio deve essere necessariamente gestito da un intermediario specializzato.

Soggetti interessati

I soggetti interessati all'operatività dei fondi immobiliari possono raggrupparsi nei seguenti:

1. i possessori delle quote del fondo;
2. le società di gestione del risparmio;
3. le banche depositarie;
4. gli esperti indipendenti.

1.

I possessori delle quote partecipano al fondo sottoscrivendone le quote e rinunciando ad ogni attività di gestione.

Il valore unitario della quota di partecipazione al fondo comune è pari al valore complessivo del fondo, riferito al giorno di valutazione del patrimonio, diviso per il numero delle quote in circolazione.

Per i fondi immobiliari il calcolo del valore della quota deve avvenire con cadenza almeno semestrale, con la possibilità di prevedere una frequenza maggiore.

2.

Le società di gestione sono intermediari finanziari che, in relazione ai fondi immobiliari, esplicano la propria attività attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione di fondi e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, ovvero gestiscono fondi istituiti da altre società di gestione.

La funzione di promozione ricomprende l'attività di studio e progettazione dei prodotti del risparmio, l'espletamento delle procedure autorizzative, la scelta delle modalità di commercializzazione, la cura dei rapporti con i partecipanti al fondo, la distribuzione dei proventi e l'adempimento degli obblighi informativi.

La funzione di gestione, invece, comprende lo studio e l'analisi dei mercati degli emittenti, la definizione di strategie gestionali, la verifica del rispetto degli obiettivi di investimento dei fondi, la valorizzazione del patrimonio dei fondi e la produzione delle segnalazioni di vigilanza.

Le società di gestione sono appositamente costituite e per esercitare tale attività devono essere autorizzate dalla Banca d'Italia, previo parere della Consob, e devono avere i seguenti requisiti:

- la natura giuridica deve essere necessariamente quella delle società per azioni e la sede legale e la direzione generale devono essere situate nel territorio italiano;
- la denominazione sociale deve contenere la dizione "società di gestione del risparmio";
- il capitale sociale versato non deve essere inferiore ad un milione di euro;
- insieme all'atto costitutivo e allo statuto le società devono presentare un programma riguardo l'attività iniziale.

3.

La custodia degli strumenti finanziari e delle disponibilità del fondo è affidata ad una banca depositaria la quale deve agire nell'interesse dei partecipanti al fondo ed è responsabile nei confronti della società di gestione e dei partecipanti stessi.

Questa, inoltre, deve accertare la legittimità delle operazioni di emissione e rimborso delle quote del fondo.

Gli amministratori e i sindaci della banca depositaria devono riferire alla Banca d'Italia e alla Consob sulle irregolarità riscontrate nell'amministrazione delle società di gestione e nella gestione dei fondi comuni.

La Banca d'Italia ha competenza in merito al contenimento del rischio patrimoniale degli intermediari, mentre la Consob in merito alla trasparenza e alla correttezza dei comportamenti.

4.

Gli esperti indipendenti hanno il preciso compito di determinare il valore dei beni non negoziati in mercati regolamentati e per i quali non esistono prezzi desumibili da listini ufficiali.

Il compito degli esperti, che possono svolgere la propria attività sia come persone fisiche che come persone giuridiche, è quello di provvedere entro trenta giorni dalla data di riferimento alla valutazione del patrimonio del fondo, a presentare alla società di gestione una relazione di stima del valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari detenuti dal fondo stesso.

Inoltre la società di gestione è tenuta a richiedere agli esperti un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile che intende alienare o apportare nella gestione del fondo.

Regolamento del fondo

Il regolamento del fondo riveste un ruolo fondamentale in quanto ne disciplina le caratteristiche e il funzionamento del fondo perché dispone in merito alla ripartizione dei compiti tra soggetti partecipanti e società di gestione.

Il regolamento è redatto dalla società di gestione di risparmio nel momento in cui decide di istituire un fondo immobiliare e deve essere sottoposto all'approvazione da parte della Banca d'Italia e si considera approvato se, entro quattro mesi dalla presentazione, la Banca non abbia adottato un provvedimento di diniego¹.

¹ Il regolamento deve contenere:

- le modalità di partecipazione al fondo;
- le caratteristiche dei certificati di partecipazione;
- termini e le modalità dell'emissione e dell'estinzione dei certificati;
- criteri per la scelta degli investimenti, osservato il principio della ripartizione dei rischi;
- le caratteristiche e le destinazioni dei beni immobili in cui potrà essere investito il patrimonio del fondo;
- l'ammontare del fondo;
- la banca depositaria e le condizioni per la sua sostituzione;
- il termine massimo di sottoscrizione delle quote di partecipazione al fondo;
- l'ammontare minimo di ogni singola sottoscrizione;
- la denominazione e la durata del fondo, non inferiore a dieci anni e non superiore a trent'anni;
- le modalità ed il termine massimo della procedura di rimborso, nonché l'eventuale possibilità di rimborso parziale delle quote nel corso del periodo di liquidazione;

Caratteristiche del fondo

La società di gestione deve massimizzare l'interesse dei partecipanti ai fondi agendo con correttezza, diligenza, trasparenza e deve organizzarsi in modo tale da evitare eventuali conflitti di interesse, nel caso di appartenenza della società stessa a un gruppo operante nel mercato finanziario.

Il fondo immobiliare investe il proprio patrimonio, in via esclusiva o prevalente, in:

- beni immobili;
- diritti reali immobiliari;
- partecipazioni in società immobiliari².

Il D.M. n. 47, in merito al concetto di prevalenza, ha precisato che la percentuale di investimenti immobiliari, affinché il fondo possa definirsi tale, ovvero la prevalenza degli investimenti in attività immobiliari, debba essere nella misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo dal fondo.

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

I suddetti limiti di investimento possono non essere rispettati in sede di istituzione del fondo, ma devono comunque essere raggiunti entro 24 mesi dall'avvio dall'operatività del fondo.

Nella precedente normativa³ il requisito della prevalenza degli investimenti di natura immobiliare era soddisfatta ogni qualvolta i beni immobili e i diritti reali immobiliari fossero presenti nel patrimonio del fondo in misura superiore al 50 per cento.

Secondo la Legge n. 86 del 1994 il fondo immobiliare, in considerazione dell'oggetto dell'investimento, era istituito in forma chiusa.

-
- i criteri per la determinazione dei proventi e del risultato netto della gestione del fondo, che in ogni caso dovranno essere calcolati al netto degli oneri fiscali, delle commissioni, delle provvigioni e delle spese addebitate dalla società di gestione;
 - le modalità di ripartizione, tra i partecipanti e la società di gestione, dei proventi e del risultato netto della gestione del fondo derivanti dallo smobilizzo degli investimenti.

² Si intendono le partecipazioni in società di capitali che svolgono attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili.

³ D.Lgs 58 del 24 febbraio 1998

Pertanto fino all'emanazione della Legge n.410 del 2001 era impossibile per il sottoscrittore richiedere alla società di gestione il rimborso delle quote in qualsiasi momento, né era ipotizzabile una procedura che contribuisse ad incrementare il patrimonio del fondo.

Con l'introduzione di tale legge è stata concessa la possibilità, apportando modifiche al regolamento del fondo, di raccogliere ulteriori fondi ad incremento del patrimonio attraverso più emissioni di quote e di effettuare rimborsi anticipati prima della scadenza prevista dal regolamento.

Per garantire un equilibrio è stato stabilito che in caso di rimborso anticipato questi dovessero avvenire in coincidenza con le nuove emissioni.

Pertanto si addivene ad un sistema che supera il concetto tradizionale di fondo chiuso per costruirne uno di tipo "semi chiuso o semi aperto".

Inoltre, venuta meno l'impossibilità di emissioni successive a quella iniziale è stato anche previsto che la sottoscrizione delle quote del fondo immobiliare possa avvenire oltre che in denaro anche mediante conferimento di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari.

Qualora la sottoscrizione non avvenga in denaro, ma mediante conferimento in natura è previsto a salvaguardia dell'interesse dei partecipanti all'integrità del patrimonio, che il fondo debba:

- acquisire un'apposita relazione di stima elaborata, in data non anteriore a 30 giorni dalla stipula dell'atto da esperti indipendenti.
- acquisire la valutazione di un intermediario finanziario incaricato di accertare la compatibilità e la redditività dei conferimenti rispetto alla politica di gestione in relazione all'attività di sollecitazione all'investimento svolta dal fondo.

Inoltre il valore del singolo bene conferito non deve superare il 10 per cento del valore del fondo

Durata

La durata dei fondi immobiliari non può essere superiore a trenta anni ma la Banca d'Italia può concedere una proroga triennale, se previsto nel regolamento del fondo e su richiesta della società di gestione, per il completamento dello smobilizzo degli investimenti.

In ogni caso, il termine di durata dei fondi non può essere superiore al termine di durata della società di gestione che li ha promossi o istituiti.

Non è stato previsto un termine minimo, ma si ritiene che facendo riferimento alla legge n. 86 del 1994 possa essere considerato un periodo minimo di dieci anni.

Trattamento fiscale

L'aspetto tributario dei fondi comuni di investimento immobiliare ha subito, con l'avvicinarsi delle varie leggi, veri e propri stravolgimenti.

La disciplina di cui alla legge 25 gennaio 1994 n.86 e dal D.Lgs 58 del 24 febbraio 1998 prevedeva che il reddito prodotto dal fondo fosse sottoposto ad imposta sostitutiva dell'Irpeg con aliquota proporzionale del 25 per cento, mentre la disciplina del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 ha determinato il passaggio da un sistema di tassazione reddituale a uno patrimoniale introducendo una imposta sostitutiva di tipo patrimoniale in misura pari all'1 per cento dell'ammontare del valore netto contabile del fondo.

Sull'ammontare del valore netto contabile del fondo, quindi, la società di gestione doveva prelevava annualmente un ammontare pari all'1 per cento a titolo di imposta da versarsi entro il 20 febbraio dell'anno successivo.

Da ultimo, l'art. 12 della legge 24 novembre 2003, n. 326 che ha convertito il decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, apportando modifiche all'art. 7 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, ha stabilito che il reddito prodotto dal fondo è sottoposto ad imposta sostitutiva dell'Irpeg con aliquota proporzionale del 12.50 per cento.

Il risultato della gestione su cui applicare l'imposta sostitutiva si determina sottraendo dal valore del patrimonio netto del fondo alla fine dell'anno al lordo dell'imposta sostitutiva accantonata, aumentato dei rimborsi e dei proventi eventualmente distribuiti nell'anno e diminuito delle sottoscrizioni effettuate nell'anno, il valore del patrimonio netto del fondo all'inizio dell'anno, i proventi derivanti dalla partecipazione ad organismi di investimento collettivo del risparmio soggetti ad imposta sostitutiva e il 60 per cento dei proventi derivanti dalla partecipazione ad organismi d'investimento collettivo del risparmio, nonché i proventi esenti e quelli soggetti a ritenuta a titolo d'imposta.

La predetta aliquota è ridotta al 5 per cento, qualora il regolamento del fondo preveda che non meno dei due terzi del relativo attivo siano investiti in azioni ammesse alla quotazione nei mercati regolamentati degli Stati membri dell'Unione Europea, di società di piccola o media capitalizzazione e, decorso il periodo di un anno dalla data di avvio o di adeguamento del regolamento alla presente disposizione, il valore dell'investimento nelle azioni delle predette società non risulti inferiore, nel corso dell'anno solare, ai due terzi del valore dell'attivo per più di un sesto dei giorni di valorizzazione del fondo successivi al compimento del predetto periodo.

Il valore dell'attivo è rilevato dai prospetti periodici del fondo al netto dell'eventuale risparmio d'imposta, ricollegabile ai risultati negativi della gestione, contabilizzato nei prospetti medesimi.

Devono essere tenuti a disposizione dell'Amministrazione finanziaria fino alla scadenza dei termini stabiliti dall'articolo 43 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, anche su supporto informatico, appositi prospetti contabili che consentano di verificare l'osservanza del requisito minimo d'investimento previsto dal periodo precedente.

Il credito d'imposta riconosciuto sui proventi derivanti dalla partecipazione costituisce credito d'imposta limitato fino a concorrenza del 9 per cento di detti proventi.

L'imposta corrispondente al credito d'imposta limitato di cui al precedente periodo è computata, fino a concorrenza dell'importo del credito medesimo, nell'ammontare delle imposte.

Altra innovazione significativa consiste nel fatto che il fondo immobiliare non subisce alcuna ritenuta alla fonte in riferimento agli interessi e gli altri proventi derivanti da conti correnti e depositi bancari, riporto, pronti contro termine e prestito titoli e altri redditi di capitale.

Inoltre, a seguito della variazione apportata al comma 1 dell'art.27 del DPR 600/73, i fondi di investimento immobiliare non subiscono più la ritenuta sugli utili distribuiti da società ed enti soggetti all'Irpeg e di conseguenza non saranno riconosciuti crediti di imposta.

Invece i fondi continuano a subire ritenute a titolo di imposta solo in occasione di:

- interessi, premi e altri frutti di titoli obbligazionari emessi da soggetti residenti;
- proventi dei titoli atipici emessi a soggetti residenti;
- proventi derivanti da accettazione bancaria.

Soggetti passivi

La circolare dell'Agenzia delle Entrate del 8 agosto 2003 n. 47 ha precisato che soggetto passivo delle imposte sui redditi debba essere considerato il fondo stesso e non la società di gestione anche se questa in qualità di rappresentante del fondo resta soggetto responsabile nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria anche per la liquidazione e il versamento dell'imposta dovuta dal fondo.

Infatti gli obblighi di prelievo e versamento dell'imposta sostitutiva gravano sulla società di gestione e nel caso in cui il fondo istituito da una società sia gestito da altra società di gestione, gli obblighi di dichiarazione e versamento spettano alla società che ha costituito il fondo e che lo gestisce indirettamente.

Tassazione degli apporti

Come citato in precedenza il patrimonio dei fondi immobiliari può essere anche alimentato mediante l'apporto prevalente ma non esclusivo di immobili.

Ai fondi immobiliari sono applicabili le disposizioni tributarie vigenti per i conferimenti e pertanto ai fini delle imposte trova applicazione la disciplina delle cessioni a titolo oneroso applicabile ai conferimenti.

Ai sensi dell'art.9 del TUIR, se l'apporto è effettuato in un fondo con quote negoziate nei mercati regolamentati si considera come corrispettivo il valore normale delle quote ricevute che coincide con la media aritmetica dei prezzi rilevati nell'ultimo mese.

Se 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.

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

Tale plusvalenza può concorrere a formare il reddito d'impresa integralmente nell'esercizio del realizzo ovvero in quote costanti nell'esercizio di realizzo e nei esercizi successivi, ma non oltre il quarto qualora i beni siano posseduti da almeno tre anni.

Se il soggetto apportante non è un esercente attività d'impresa il corrispettivo concorre alla produzione di redditi diversi ai sensi dell'art.81 del TUIR.

Tassazione dei partecipanti

In merito al regime di tassazione dei partecipanti va detto che la nuova disciplina prevede che sono esclusi da imposizione i proventi derivanti dalle partecipazioni ai fondi, sia di natura periodica sia quelli percepiti in sede di liquidazione, nonché le plusvalenze realizzate mediante la loro cessione sul mercato o rimborso, conseguiti in relazione a partecipazioni assunte al di fuori dell'esercizio di imprese commerciali.

Invece per le partecipazioni immobiliari assunte da soggetti che esercitano attività di impresa i relativi proventi concorrono alla formazione del reddito e sono assoggettati all'Irpef o all'Irpeg nella misura ordinaria.

Iva

La disciplina stabilisce che, a differenza di quanto avviene per l'imposta sui redditi, la società di gestione è soggetto passivo ai fini dell'imposta sul valore aggiunto per le cessioni di beni e di prestazioni di servizi relative alle operazioni di fondi immobiliari da essa istituiti e la stessa società deve adottare, in relazione a ciascuno dei fondi immobiliari istituiti, un sistema di separazione contabile, in quanto è esclusa la possibilità di computare le operazioni di pertinenza dei vari fondi in modo unitario.

Nell'ambito della contabilità separata relativa a ciascun fondo, la società di gestione può detrarre l'imposta pagata per gli acquisti di immobili e per la manutenzione degli stessi.

La normativa corrente prevede la possibilità di recuperare l'eccedenza di Iva che si determina nelle società di gestione mediante rimborso, entro e non oltre sei mesi dalla scadenza del termine di presentazione delle dichiarazioni annuali.

In alternativa alla richiesta di rimborso la società di gestione può utilizzare gli importi a credito Iva in compensazione delle imposte, senza alcun limite e può cedere a terzi il credito Iva risultante dalla dichiarazione.

A tal proposito, se l'eccedenza è già stata chiesta a rimborso la cessione deve essere comprovata da atto pubblico o scrittura privata autenticata dall'Agenzia delle Entrate mentre se non è stata richiesta a rimborso non è necessario che la cessione avvenga per atto pubblico ma occorre la società di gestione indichi nella dichiarazione annuale gli estremi dei soggetti cessionari e gli importi ceduti.

Imposta di registro

Ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale va detto che non vige alcun obbligo di registrazione degli atti relativi all'istituzione dei fondi immobiliari, alla sottoscrizione e al rimborso delle relative quote.

In caso di registrazione volontaria e per gli atti stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata si applica l'imposta di registro in misura fissa.

ICI

La società di gestione provvede agli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'imposta comunale sugli immobili, dovuta per gli immobili di ciascun fondo.

Si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Napoli, 19 dicembre 2003

Dott. Maurizio Moccaldi Ruggiero