



## FONDI IMMOBILIARI CHIUSI: IL VADEMECUM DEL FISCO

Con la circolare del 15 febbraio 2012, n. 2/E, l'Agenzia delle Entrate fa il punto sulla disciplina tributaria dei fondi immobiliari chiusi a seguito dell'art. 32, d.l. 31 maggio 2010, n. 78 convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 e successive modifiche.

Si ripropone di seguito il primo commento apparso sulla *newsletter* dell'Agenzia delle Entrate alla pagina [www.fiscooggi.it](http://www.fiscooggi.it).

La circolare in commento è consultabile al seguente link: [Fisco Oggi - Circolare n. 2/E](#).

A cura del Dipartimento Tax italiano.

Alessandro Mainardi  
[amainardi@orrick.com](mailto:amainardi@orrick.com)

Giovanni Leoni  
[gioni@orrick.com](mailto:gioni@orrick.com)

Luca Di Nunzio  
[ldinunzio@orrick.com](mailto:ldinunzio@orrick.com)

Il presente documento è una nota di studio. Quanto nello stesso riportato non potrà pertanto essere utilizzato o interpretato quale parere legale né utilizzato a base di operazioni straordinarie né preso a riferimento da un qualsiasi soggetto o dai suoi consulenti legali per qualsiasi scopo che non sia un'analisi generale delle questioni in esso affrontate.

La riproduzione del presente documento è consentita purché ne venga citato il titolo e la data accanto all'indicazione: Orrick, Herrington & Sutcliffe, Newsletter.

### Fondi immobiliari: nuova fiscalità, nuove istruzioni dalle Entrate

*Un vero e proprio vademecum che mette a confronto il prima e il dopo con esempi esplicativi per consentire agli interessati di individuare con sicurezza la giusta tassazione.*

Sulla scorta delle più recenti disposizioni normative (DI 78/2010 e DI 70/2011), gli investitori istituzionali continuano ad applicare il regime fiscale agevolato con una tassazione del 20%. Gli investitori diversi da quelli istituzionali con partecipazioni superiori al 5%, invece, sono assoggettati alla tassazione per trasparenza, oltre che al pagamento di un'imposta sostitutiva pari al 5% del valore medio delle quote detenute. Per i fondi liquidati entro il 31 dicembre 2011 è dovuta l'imposta sostitutiva del 7% del valore netto del fondo. Il versamento, la cui scadenza è prevista per il 16 febbraio 2012, può slittare, a

causa dei dubbi interpretativi, al prossimo 31 marzo senza incorrere in sanzioni. Con la circolare n. 2/E del 15 febbraio, l'Agenzia delle Entrate detta le regole per orientarsi nella nuova disciplina fiscale dei fondi immobiliari.

### Tassazione agevolata per gli investitori istituzionali

Gli investitori istituzionali, come ad esempio Stato o enti pubblici, organismi d'investimento collettivo del risparmio ed enti di previdenza, possono fruire del regime fiscale agevolato di tassazione dei redditi che derivano dalla partecipazione al fondo immobiliare, consistente nell'applicazione di una tassazione definitiva del 20% (articolo 8, comma 9, DI 70/2011).

## **"Trasparenza" per gli investitori con partecipazioni superiori al 5%**

Agli investitori diversi da quelli istituzionali che detengono una partecipazione al fondo immobiliare superiore al 5% si applica, invece, il regime di tassazione per trasparenza. Questo comporta l'imputazione dei redditi conseguiti dal fondo, indipendentemente dalla loro effettiva percezione, con conseguente obbligo dichiarativo del partecipante.

Gli stessi soggetti, inoltre, sono tenuti al pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 5% del valore medio delle quote detenute alla data del 31 dicembre 2010.

## **Imposta sostitutiva del 7% per i fondi liquidati entro il 31 dicembre 2011**

I fondi immobiliari in cui almeno un partecipante non istituzionale possedeva una quota superiore al 5% alla data del 31 dicembre 2010 potevano essere messi in liquidazione entro il 31 dicembre 2011.

In tal caso, è dovuta un'imposta sostitutiva pari al 7% del valore netto del fondo, risultante dal prospetto redatto al 31 dicembre 2010. Il 40% dell'imposta va versato dalla società di gestione del risparmio entro il 31 marzo 2012, la restante parte in due rate di pari importo da corrispondere entro il 31 marzo 2013 e il 31 marzo 2014.

La società di gestione del risparmio applica, inoltre, sui risultati conseguiti dal 1° gennaio 2011 e fino alla conclusione della liquidazione, un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap nella misura del 7%. Questa imposta va versata dalla società di gestione del risparmio entro il 16 febbraio dell'anno successivo rispetto a ciascun anno di durata della liquidazione. Nella circolare odierna è specificato che tale imminente scadenza, in considerazione dei dubbi interpretativi che hanno reso necessario i chiarimenti forniti con il documento di prassi, slitta al prossimo 31 marzo, senza applicazione di sanzioni.