## SEC MEDITERRANEA - PRESS MONITORING

TESTATA: MF

**DATA**: 12 maggio 2011

**TITOLO**: Ancora troppi buchi in questo decreto

**CLIENTE**: STUDIO LOCONTE

## Ancora troppi buchi in questo decreto

DI GIULIA CIPOLLINI

E STEFANO LOCONTE

i torna a parlare della fiscalità dei fondi immobiliari. L'articolo 8, comma 11, dello schema di decreto per lo

dello schema di decreto per lo sviluppo economico presentato la scorsa settimana dal governo, mira infatti a introdurre un nuovo e differenziato trattamento fiscale nell'ambito del regime di tassazione di questi strumenti. La nuova disciplina riguarda fondamentalmente il regime fiscale dei partecipanti al fondo ai fini delle imposte dirette (Ires e Irap) e non tocca il regime degli apporti e quello delle imposte indirette applicabili. La nuova normativa, nella sua disposizione principale, non trova applicazione con riguardo agli investitori non residenti. A questi ultimi (a condizione che siano white list, ossia che non abbiano sede in paradisi fiscali) si applica «in ogni caso» il regime d'imposizione previsto dall'articolo 7 del decreto legge 351/2001, che prevede l'applicazione

(al momento della corresponsione) di una ritenuta a titolo d'imposta del 20% sui proventi dagli stessi percepiti.

Ma cerchiamo di capire qual è il nuovo sistema d'imposizione che il decreto sviluppo intenderebbe introdurre. Ebbene il nuovo regime pone essenzialmente

in contrapposizione quei fondi immobiliari i cui quotisti sono rappresentati «esclusivamente» da investitori cosiddetti istituzionali (Stato, Oicr, forme di previdenza, assicurazioni, banche, intermediari finanziari), con gli altri fondi, partecipati anche da investitori «non istituzionali». Solo con riguardo ai primi permane l'applicazione dell'attuale regime fiscale di imposizione dei proventi (la ritenuta del 20% secondo il criterio di cassa) mentre per gli «altri fondi» arriva la vera novità. Ossia, i redditi conseguiti da questi ultimi (come rilevati nei conti di gestione) devono essere imputati per trasparenza ai partecipanti del fondo che, primo, siano diversi, come detto, dagli investitori «istituzionali» e, secondo, possiedano quote di partecipazione in misura superiore al 5% del patrimonio del fondo. L'imputazione avviene per trasparenza e indipendentemente dalla effettiva percezione del provento. Per i soggetti-investitori «non istituzionali» (per esempio società per azioni o persone fisiche) che non raggiungano tale soglia di detenzione, resta invece fermo l'attuale regime fiscale di imposizione dei proventi, ossia ritenuta del 20% secondo il criterio di cassa. A tale nuova disciplina «a regime» si accosta una disciplina «transitoria» volta a operare un prelievo impositivo aggiuntivo in capo ai quotisti che alla data

del 31 dicembre 2010 raggiungano la menzionata soglia di partecipazione nel fondo (cioè detengono quote in misura superiore al 5% del patrimonio del fondo stesso). Ebbene tale tipologia di quotisti è tenuta a corrispondere un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi del 5% del valore medio delle quote possedute nel periodo d'imposta risultante dai prospetti periodici redatti nel periodo d'imposta 2010. È un meccanismo del tutto simile al prelievo impositivo inserito anche in occasione del decreto legge 78/2010, solo che si è deciso di modificare il soggetto passivo di tale imposizione sostitutiva. Prima era il fondo, ora il prelievo sostitutivo viene realizzato in via principale direttamente in capo ai quotisti. Permane inoltre un ulteriore elemento di continuità rispetto al sistema del decreto 78/2010. Entro il 31 dicembre 2011 è fatta infatti salva la possibilità per quei fondi che presentano un assetto partecipativo diverso da quello dei fondi cosiddetti virtuosi (partecipati esclusivamente da investitori istituzionali) e nei quali almeno un partecipante detenga quote di partecipazione nel fondo stesso per un ammontare superiore alla menzionata soglia del 5% di deliberare la liquidazione del fondo. È la sgr del fondo che può decidere in tal senso. In questo caso è poi tenuta a prelevare un ammontare pari al 7% del valore netto del fondo risultante dal prospetto redatto al 31 dicembre 2010 a titolo di imposta sostitutiva delle imposte sui redditi. La nuova normativa appare decisamente più snella sul lato delle definizioni rispetto ai concetti di cui si è a lungo discusso nei mesi scorsi. Si pensi ai concetti sfuggenti relativi alla «pluralità degli investitori» o al concetto di «predeterminazione delle politiche di investimento» della sgr. E ciò, seppur certamente permangono a oggi molti aspetti del testo del decreto sviluppo che possono ancora essere migliorati nonché approfonditi da parte degli esperti del settore. Si pensi allo stesso meccanismo di imputazione per trasparenza del reddito, che non è chiaro se determini o meno una attribuzione, in via originaria e automatica, di tale reddito dal fondo al partecipante quale reddito di capitale, così come si è deciso legislativamente di prevedere nell'ambito della tassazione per trasparenza dei trusts con beneficiari individuati. Si pensi ancora alla ingiustificata penalizzazione delle società quotate in borsa che non compaiono tra gli investitori istituzionali «virtuosi», così come stanno evidenziando gli operatori del settore. In ogni caso, è espressamente previsto che specifiche modalità di attuazione delle disposizioni sopra richiamate siano definite attraverso un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate. (riproduzione riservata)