



# Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Circolare del 19/06/2006 n. 22

## Oggetto:

Fondi comuni di investimento immobiliare. Modificazioni al regime tributario dei partecipanti. Articolo 1, comma 481, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (legge finanziaria 2006). Modificazioni al regime fiscale degli apporti. Articolo 3-quater del decreto-legge 3 agosto 2004, n. 220, convertito dalla legge 14 ottobre 2004, n. 257

## Testo:

### INDICE

#### PREMESSA

1. Applicazione della ritenuta sui proventi di quote immesse in un sistema di deposito accentrato
2. LA NUOVA DISCIPLINA DEGLI APPORTI AI FINI DELL'IVA
  - 2.1 Il previgente regime fiscale
  - 2.2 Il nuovo regime fiscale
    - 2.2.1 Ambito oggettivo
3. DECORRENZA
4. LA DISCIPLINA DEGLI "ALTRI APPORTI"

#### PREMESSA

L'articolo 1, comma 481, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (legge finanziaria 2006) ha apportato alcune modifiche al regime tributario dei partecipanti ai fondi comuni di investimento immobiliare.

In particolare, con l'introduzione dei commi 2-bis e 2-ter all'articolo 7 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 (di seguito decreto) sono state stabilite nuove modalita' per l'applicazione della ritenuta alla fonte sui proventi delle quote dei fondi immobiliari, qualora le stesse siano immesse in un sistema di deposito accentrato.

Nel commentare le predette nuove disposizioni, si coglie l'occasione per fornire ulteriori chiarimenti in merito a talune modifiche alla disciplina fiscale degli apporti ai fondi immobiliari apportate dal decreto-legge 3 agosto 2004, n. 220, convertito con modificazioni dalla legge 19 ottobre 2004, n. 257.

In particolare, l'articolo 3-quater inserito in sede di conversione in legge del citato decreto-legge n. 220 del 2004 ha sostituito il comma 1-bis dell'articolo 8 del decreto, modificando il regime fiscale ai fini dell'IVA degli apporti di beni immobili ai fondi immobiliari, inizialmente introdotto dall'articolo 3, comma 122, della legge 24 dicembre 2003, n. 350 (legge finanziaria 2004).

Nei confronti dei predetti fondi resta comunque immutato:

1. il regime fiscale proprio dei fondi immobiliari in materia di imposta sui redditi - contenuto nell'articolo 6 del decreto come risultante dopo le modifiche apportate dal decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 - che sancisce la non insorgenza nei confronti dei fondi comuni di investimento immobiliare dei presupposti applicativi delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attivita' produttive (IRAP). Sulla materia si veda la circolare n. 38/E del 5 agosto 2004, paragrafo 3;
2. la disciplina generale in materia di IVA, nonche' le disposizioni relative all'imposta di registro, ipotecaria e catastale di cui, rispettivamente, agli articoli 8 e 9 del decreto. In merito si rinvia ai chiarimenti gia' formulati dalla scrivente con la circolare n. 47/E dell'8 agosto 2003 (paragrafi 5 e 6).

1. Applicazione della ritenuta sui proventi di quote immesse in un sistema di deposito accentrato

L'articolo 7 del decreto disciplina il regime tributario dei partecipanti ai fondi comuni di investimento immobiliare.

In particolare il comma 1 del suddetto articolo 7 prevede che la società di gestione del fondo deve operare una ritenuta del 12,50 per cento 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 decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF), distribuiti in costanza di partecipazione a fondi comuni d'investimento immobiliare, nonché sulla differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo di sottoscrizione o acquisto delle stesse.

A tal fine, il costo di sottoscrizione o acquisto è documentato dal partecipante che, in mancanza di documentazione, può avvalersi di una dichiarazione sostitutiva.

Il successivo comma 2 del citato articolo 7 precisa, inoltre, che la predetta ritenuta 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 73 del TUIR;  
stabili organizzazioni nel territorio dello Stato delle società e degli enti di cui alla lettera d) del predetto articolo 73.

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.

Come chiarito nella circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 38/E del 5 agosto 2004, a nessuno dei predetti soggetti spetta alcun credito di imposta. Infatti, non essendo il fondo immobiliare soggetto ad alcuna imposta, non si realizza alcun fenomeno di doppia imposizione.

Nella medesima circolare è precisato 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. Pertanto, ai fini dell'applicazione della ritenuta in argomento i predetti soggetti, compresi gli stessi fondi di investimento immobiliare, sono trattati come soggetti "lordisti". Conseguentemente, per gli organismi di investimento collettivo e per i fondi pensione, i proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari sono computati nel risultato di gestione assoggettato ad imposta sostitutiva, rispettivamente del 12,50 e dell'11 per cento.

La ritenuta non è altresì applicabile, ai sensi del comma 3 dell'articolo 7, del decreto, ai proventi percepiti dai soggetti non residenti individuati dall'articolo 6 del decreto legislativo 1 aprile 1996, n. 239, ossia dai soggetti residenti negli Stati o territori indicati nel decreto del Ministro delle Finanze del 4 settembre 1996 e successive modificazioni (cosiddetta "white list").

Rimane ferma l'applicazione delle disposizioni relative ai redditi diversi di natura finanziaria ai redditi derivanti dalla negoziazione di quote di fondi di investimento immobiliare. Tali redditi rientrano, infatti, secondo le norme di carattere generale, nell'ambito applicativo dell'articolo 67, comma 1, lettera c-ter), del TUIR e, pertanto, non devono essere assoggettati alla predetta ritenuta alla fonte.

Con riferimento al soggetto tenuto all'applicazione della ritenuta in argomento, la norma aveva inizialmente individuato la società di gestione del risparmio (SGR) che ha istituito il fondo immobiliare.

Tuttavia, tenuto conto che la società di gestione del risparmio non è in grado di attestare la titolarità delle quote dei fondi immobiliari qualora esse siano immesse in un sistema di deposito accentrato gestito da una società autorizzata ai sensi dell'articolo 80 del TUF e che, in tale ipotesi, gli unici soggetti in grado di identificare il titolare delle quote del fondo sono gli intermediari presso i quali le quote stesse sono state

depositate, e' stato modificato in tal senso l'articolo 7 del decreto.

Per effetto delle modifiche apportate dall'articolo 1, comma 481, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, qualora le quote dei fondi immobiliari siano immesse in un sistema di deposito accentrato, la ritenuta sui relativi proventi e' applicata dai soggetti residenti presso i quali le quote sono state depositate, direttamente o indirettamente aderenti al suddetto sistema di deposito accentrato, nonche' dai soggetti non residenti aderenti a detto sistema di deposito accentrato ovvero a sistemi esteri di deposito accentrati aderenti al medesimo sistema.

Pertanto, a decorrere dal 1 gennaio 2006, la ritenuta sui proventi delle quote dei fondi comuni di investimento immobiliare, immessi in un sistema di deposito accentrato, non e' piu' applicata dalla SGR, ma dall'intermediario presso il quale il titolare delle quote intrattiene un rapporto di custodia, deposito o amministrazione delle quote stesse.

Ne deriva che gli intermediari depositari, non solo hanno l'obbligo di calcolare, prelevare e versare la ritenuta, ma sono tenuti altresì ad effettuare le prescritte comunicazioni nominative nell'ambito della dichiarazione annuale del sostituto d'imposta relativamente ai soggetti nei confronti dei quali la ritenuta si applica a titolo d'acconto e ai proventi corrisposti a soggetti non residenti non imponibili.

I sopra richiamati obblighi rimangono naturalmente in capo alla SGR nei casi in cui le quote dei fondi immobiliari non sono immesse in sistemi di deposito accentrato.

I soggetti non residenti tenuti ad applicare la ritenuta devono nominare quale loro rappresentante fiscale in Italia una banca o una societa' di intermediazione mobiliare residente nel territorio dello Stato, una stabile organizzazione in Italia di banche o di imprese di investimento non residenti, ovvero una societa' di gestione accentrata di strumenti finanziari autorizzata ai sensi dell'articolo 80 del TUF.

E' inoltre previsto che il rappresentante fiscale deve adempiere ai propri compiti negli stessi termini e con le stesse responsabilita' previste per i soggetti residenti in Italia. In particolare, deve versare la ritenuta all'Erario e fornire, entro quindici giorni, dalla richiesta dell'Amministrazione Finanziaria, ogni notizia o documento utile per comprovare il corretto assolvimento degli obblighi riguardanti la ritenuta in oggetto.

Cio' posto, si ritiene opportuno precisare che, nell'ipotesi in cui le quote dei fondi siano depositate presso un intermediario che non aderisce direttamente ad un sistema di deposito accentrato, ma che sub-depositi le stesse presso un altro intermediario che aderisce a tale sistema, l'intermediario presso il quale il cliente ha in deposito le proprie quote e' tenuto ad applicare la ritenuta.

Infatti, il contratto di sub-deposito e' stipulato tra l'intermediario depositante e l'intermediario sub-depositario. Presso quest'ultimo i titoli della clientela sono tenuti in conti intestati all'intermediario depositante con l'indicazione che si tratta di beni di terzi. Pertanto le quote sono depositate in un conto intestato nominativamente al cliente effettivo possessore dei titoli unicamente presso l'intermediario depositante, il quale e' tenuto ad applicare la ritenuta sui proventi derivanti da tali quote.

## 2. LA NUOVA DISCIPLINA DEGLI APPORTI AI FINI DELL'IVA

Come noto, i fondi immobiliari si caratterizzano per la circostanza che il loro patrimonio puo' essere costituito o successivamente alimentato, mediante l'apporto prevalente, ma non esclusivo di immobili.

### 2.1 Il previgente regime fiscale

Nel paragrafo 4 della citata circolare n. 38/E e' stato illustrato il particolare meccanismo del cosiddetto "reverse charge" introdotto dall'articolo 3, comma 122, della legge 24 dicembre 2003, n. 350 (legge finanziaria 2004) per risolvere i problemi di liquidita' legati all'insorgenza di crediti IVA di importo elevato in capo ai fondi per effetto delle operazioni di apporto di immobili.

Sulla base di tale metodo di applicazione dell'IVA, il soggetto che apportava il bene, per ogni operazione imponibile ai fini dell'applicazione del tributo, doveva emettere la relativa fattura senza addebito di IVA e con

l'indicazione della disposizione di cui all'articolo 8, comma 1-bis, del decreto.

La predetta fattura doveva poi essere integrata dalla SGR con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta e doveva essere annotata nei registri di cui agli articoli 23 e 24 del DPR 26 ottobre 1972, n. 633, entro il mese di ricevimento ovvero anche successivamente, ma comunque entro quindici giorni dal ricevimento e con riferimento al relativo mese.

Lo stesso documento, ai fini della detrazione, doveva essere annotato nel registro degli acquisti di cui all'articolo 25 del DPR n. 633 del 1972.

In tal modo l'operazione di apporto faceva sorgere in capo al fondo un debito d'imposta per IVA dovuta all'Erario e, nello stesso tempo, un credito di IVA di pari ammontare, immediatamente detraibile all'atto della liquidazione periodica del tributo.

Tuttavia, il comma 123 dell'articolo 3 della medesima legge n. 350 del 2003 precisava che, trattandosi di una deroga ai principi generali di applicazione del tributo, l'efficacia della disposizione era subordinata alla preventiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione Europea ai sensi dell'articolo 27 della direttiva 77/388/CEE del Consiglio del 17 maggio 1977.

## 2.2 Il nuovo regime fiscale

L'articolo 3-quater del decreto-legge n. 220 del 2004, ancor prima di una pronuncia da parte del Consiglio europeo, in luogo del meccanismo del "reverse charge", ha introdotto alcune speciali disposizioni in materia di IVA e di imposta di registro, ipotecaria e catastale, per determinati apporti ai fondi immobiliari.

In particolare, il comma 1 di tale disposizione, che ha sostituito il comma 1-bis dell'articolo 8 del decreto, prevede che, ai fini delle suddette imposte, gli apporti ai fondi immobiliari chiusi, costituiti da una pluralita' di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto, si considerano compresi tra le operazioni di conferimento di azienda o di rami di azienda.

A tal fine vengono richiamate le disposizioni che disciplinano il trattamento ai fini dell'IVA, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale delle cessioni di azienda o rami di azienda:

- articolo 2, terzo comma, lettera b), del DPR 26 ottobre 1972, n. 633 (IVA);
- articolo 4, comma 1, lettera a), numero 3), della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al DPR 26 aprile 1986, n. 131;
- articolo 10, comma 2, e articolo 4 della tariffa allegata al testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale, di cui al D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347.

Inoltre, il comma 2 del suddetto articolo 3-quater, abroga il comma 123 dell'articolo 3 della legge n. 350 del 2003 che prevedeva, come detto in precedenza, la preventiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione Europea del meccanismo del "reverse charge".

In altri termini, agli effetti dell'IVA, gli apporti ai fondi immobiliari chiusi costituiti da una pluralita' di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto non sono considerati "cessioni di beni", in quanto assimilabili alle cessioni e ai conferimenti in societa' o altri enti che hanno per oggetto aziende o rami di azienda. Pertanto, detti apporti sono esclusi dal campo di applicazione del tributo e dai connessi obblighi formali.

Gli stessi apporti sono assimilati anche ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale ai conferimenti di aziende e di singoli rami di azienda e pertanto sono assoggettati ai predetti tributi indiretti in misura fissa.

### 2.2.1 Ambito oggettivo

Il nuovo regime fiscale introdotto dal provvedimento in esame si applica agli apporti ai fondi immobiliari "costituiti da una pluralita' di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto".

In via preliminare si osserva che il riferimento ad una "pluralita' di immobili" e il prevalente utilizzo a fini locativi richiama la previsione di

cui all'articolo 5, paragrafo 8, della direttiva CEE 17 maggio 1977, n. 388 (VI direttiva) la quale stabilisce che "in caso di trasferimento a titolo oneroso o gratuito o sotto forma di conferimento ad una societa' di una universalita' totale o parziale di beni, gli Stati membri possono considerare l'operazione come non avvenuta e che il beneficiario continua la persona del cedente".

Al riguardo, per "universalita'" si intende un complesso di beni unificato dal fatto di essere posseduto da un unico soggetto e da questi destinato ad un fine produttivo unico e determinato.

Tale concetto - se esaminato con riferimento al requisito della "pluralita'" di immobili richiesto dall'articolo 8, comma 1-bis, del decreto - implica l'individuazione di un complesso qualificato di beni immobili con una specifica destinazione alla locazione. Deve trattarsi, pertanto, dell'apporto di due o piu' immobili prevalentemente locati.

Cio' posto, si tratta di chiarire il significato da attribuire alla locuzione "immobili" e al requisito della "locazione prevalente".

Per quanto attiene al significato da attribuire alla locuzione "immobili", considerato che si tratta di una disposizione rilevante ai fini IVA, occorre richiamare i principi generalmente utilizzati ai fini di detta imposta.

Al riguardo, nella disciplina dell'imposta sul valore aggiunto, laddove il legislatore ha fatto genericamente riferimento al concetto di immobili (fabbricati e terreni), ha implicitamente inteso riferirsi al concetto di bene immobile cosi' come identificato catastalmente (ossia l'unita' immobiliare). Cio' che rileva, infatti, per la determinazione del regime IVA applicabile alle cessioni di immobili e' la loro identificazione catastale.

In mancanza, quindi, di una diversa specifica previsione normativa, il richiamo ad una pluralita' di immobili contenuto nell'articolo 8, comma 1-bis, del decreto, non puo' che intendersi riferito ai "beni immobili" come identificati catastalmente.

Tuttavia, si ritiene che il requisito della pluralita' di immobili possa essere verificato in presenza di un immobile a destinazione speciale che, sebbene accatastato come un'unica unita' immobiliare, sia composto da porzioni suscettibili di produrre reddito in via autonoma (es.: centro commerciale, classificato come D8 con attribuzione di rendita unitaria in cui la maggior parte dei locali sono concessi in locazione).

Per quanto concerne il requisito della prevalenza, si ritiene che esso vada verificato avendo riguardo al valore effettivo delle unita' immobiliari locate rispetto al valore complessivo delle unita' immobiliari oggetto del singolo apporto e che tale requisito risulti verificato ogniqualvolta il loro rapporto (in termini percentuali) sia superiore al 50 per cento. L'adozione di tale criterio consente di attribuire a ciascun bene immobile il giusto peso nell'ambito dell'apporto complessivo.

Al riguardo si precisa che, ai fini della verifica dei requisiti richiesti dalla norma, e' irrilevante la circostanza che gli immobili oggetto dell'apporto siano locati ad un unico soggetto o a piu' soggetti.

Circa l'individuazione del momento rilevante ai fini della verifica del requisito della prevalenza, considerato che la norma stabilisce che deve trattarsi del "momento dell'apporto", si deve fare riferimento alla data in cui viene stipulato l'atto di trasferimento degli immobili al fondo ovvero - se successivo - al momento in cui si perfezionano gli effetti traslativi della proprieta' (cfr. art. 6 del DPR n. 633 del 1972).

Naturalmente, i suddetti requisiti della "pluralita'" e della "locazione prevalente" riferiti agli immobili apportati al fondo immobiliare devono sussistere in capo al soggetto apportante.

Si fa presente, infine, che la disposizione sopra descritta non si applica agli apporti effettuati dai soggetti "privati" essendo nella stessa richiamate espressamente le norme applicabili esclusivamente ai soggetti passivi IVA.

### 3. DECORRENZA

L'ultimo periodo dell'articolo 3-quater del decreto-legge n. 220 del 2004 prevede che il regime degli apporti in commento ha effetto retroattivo a decorrere dal 1 gennaio 2004.

Pertanto, alle operazioni di apporto perfezionate da tale data si

rende applicabile il regime di non imponibilita' ai fini IVA di cui all'articolo 8, comma 1-bis, del decreto, come modificato dal decreto-legge n. 220 del 2004, nonche' le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Sono valide le procedure di variazione dell'imponibile o dell'imposta eseguite ai sensi dell'articolo 26, comma 2, del DPR n. 633 del 1972 dai soggetti che, in relazione alle suddette operazioni di apporto, hanno applicato le previgenti disposizioni e, dunque assolto l'IVA.

Si evidenzia altresì che l'intervenuta modifica normativa in commento estende la sua efficacia anche ai fini sanzionatori. Ed infatti, il venir meno del precetto con effetto retroattivo (obbligo di versamento dell'IVA per imponibilita' dell'operazione) coinvolge anche il trattamento sanzionatorio (sanzionabilita' dell'omesso versamento dell'imposta addebitata in fattura) in quanto fondato su un presupposto inesistente.

In sostanza, l'efficacia retroattiva della norma in commento, che prevede la non assoggettabilita' ad IVA di determinati apporti, determina la non sanzionabilita' dei comportamenti tenuti a decorrere dal 1 gennaio 2004, che, sia pure in difformita' alla normativa all'epoca vigente, risultano conformi alla disposizione retroattiva introdotta dal provvedimento in commento.

#### 4. LA DISCIPLINA DEGLI "ALTRI APPORTI"

Agli apporti che non presentino i requisiti richiesti dalla norma in commento, ossia agli apporti non costituiti da una pluralita' di beni immobili prevalentemente locati (di seguito "altri apporti"), si applicano le disposizioni di carattere generale in materia di IVA, nonche' quelle relative agli effetti dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale di cui, rispettivamente, agli articoli 8 e 9 del decreto. In merito, la scrivente ha fornito gli opportuni chiarimenti con la circolare n. 47/E dell'8 agosto 2003 (paragrafi 5 e 6).

In particolare, si ricorda che, al paragrafo 5.6 illustrativo della disciplina IVA degli apporti, e' stato chiarito che il decreto non prevede alcuna specifica disposizione con riguardo alla disciplina fiscale degli apporti ai fini dell'IVA.

Pertanto, gli "altri apporti" sono soggetti alle imposte ordinariamente applicabili in capo all'apportante e, quindi, l'applicazione o meno dell'IVA dipende dalla natura del soggetto apportante.

Se l'apportante e' un soggetto IVA (societa' commerciale o soggetto che svolge attivita' d'impresa commerciale) l'imposta si applica su un imponibile che, in assenza di un corrispettivo contrattuale e in considerazione della natura permutativa dell'operazione, e' rappresentato dal valore normale del bene apportato determinato ai sensi dell'articolo 14 del DPR n. 633 del 1972.

In ogni caso, e' da tener presente che l'imponibilita' dell'operazione deve essere verificata, a seconda della tipologia del bene oggetto dell'apporto alla luce dei principi contenuti nel suddetto DPR n. 633 del 1972.

In particolare, nel caso di apporto di beni immobili dovra' essere verificato se ricorrono le condizioni per l'applicazione dell'esenzione dall'imposta di cui all'articolo 10, comma 1, numero 8-bis, del DPR n. 633 del 1972. Come noto, detta disposizione considera esenti da IVA le cessioni di fabbricati a destinazione abitativa effettuate da imprese diverse da quelle costruttrici o da imprese immobiliari che hanno come oggetto esclusivo o principale la rivendita di tali fabbricati.

Qualora, invece, l'apporto di beni immobili sia effettuato da soggetti privati, oltre all'imposta di registro in misura fissa, sono altresì dovute le imposte ipotecaria e catastale nelle ordinarie misure proporzionali, rispettivamente, del 2 e dell'1 per cento.

Si ricorda, infine, che, ai sensi del comma 2 dell'articolo 9 del decreto, gli atti comportanti l'apporto di immobili dello Stato, di enti previdenziali pubblici, di regioni, di enti locali o loro consorzi, nei quali i fondi intervengono come parte acquirente, sono soggetti alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di euro 516,46.