

## CIRCOLARE N. 11/E



Direzione Centrale Normativa

**Roma, 9 marzo 2011**

**OGGETTO:** *Articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 – Proventi dei fondi immobiliari chiusi corrisposti a soggetti non residenti.*

### **PREMESSA**

L'articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 (di seguito *decreto*) dispone una serie di modifiche normative alla disciplina dei fondi immobiliari chiusi volta, tra l'altro, a contrastare l'utilizzo strumentale dei fondi comuni immobiliari a ristretta base partecipativa finalizzato al godimento dei benefici fiscali previsti dal decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

Le relative disposizioni di attuazione verranno definite con apposito decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze. Entro 30 giorni dall'emanazione di quest'ultimo, i regolamenti dei fondi immobiliari preesistenti devono essere adeguati

alle nuove disposizioni. A tal fine, le società di gestione del risparmio che li hanno istituiti, in sede adozione delle delibere di adeguamento, devono prelevare a titolo di imposta sostitutiva delle imposte sui redditi un ammontare pari al 5 per cento del valore netto risultante dal prospetto redatto al 31 dicembre 2009.

In alternativa, le società di gestione del risparmio che non intendono adeguare i regolamenti dei propri fondi alle suddette disposizioni devono porre in liquidazione i fondi stessi con applicazione dell'imposta sostitutiva nella misura del 7 per cento.

In quest'ultima ipotesi, è prevista altresì l'applicazione di un'imposta sostitutiva nella misura del 7 per cento sui risultati di gestione conseguiti dal 1° gennaio 2010 e fino alla conclusione della liquidazione che, per espressa previsione normativa, deve terminare entro cinque anni.

Ulteriori specifiche disposizioni in materia di imposte indirette consentono, inoltre, di agevolare la liquidazione dei fondi.

Conseguentemente è stato abrogato lo speciale regime di imposizione patrimoniale previsto dall'articolo 82 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 per i fondi immobiliari a ristretta base partecipativa, nonché per quelli riconducibili a persone fisiche appartenenti ad un medesimo nucleo familiare.

Le modalità per il versamento delle imposte sostitutive saranno stabilite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate da emanare entro 30 giorni dalla data di emanazione del citato decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

Infine, è stato modificato il regime tributario dei redditi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari percepiti da soggetti non residenti contenuto nell'articolo 7, comma 3, del citato decreto legge n. 351 del 2001.

In attesa dell'emanazione del regolamento di attuazione da parte del Ministro dell'Economia e delle Finanze che consentirà di individuare i fondi oggetto dell'intervento normativo, si forniscono in questa sede i chiarimenti delle disposizioni di immediata applicazione relative al regime tributario dei proventi corrisposti a soggetti non residenti.

#### **REGIME TRIBUTARIO DEI PARTECIPANTI NON RESIDENTI**

Il comma 3 dell'articolo 7 del decreto legge n. 351 del 2001, nel testo vigente prima delle modifiche operate dal provvedimento in oggetto, prevedeva la non imponibilità dei redditi di capitale derivanti dalla distribuzione periodica o dal riscatto o liquidazione delle quote di fondi immobiliari percepiti dai soggetti non residenti indicati nell'articolo 6 del decreto legislativo 1° aprile 1996, n. 239.

Come noto, i soggetti non residenti che rispondono ai requisiti di cui al predetto articolo 6 del D.Lgs. n. 239 del 1996 sono i seguenti:

- 1 soggetti residenti in Paesi e territori che consentono un adeguato scambio di informazioni;
- 2 investitori istituzionali esteri, ancorché privi di soggettività tributaria, costituiti nei Paesi e territori di cui al punto precedente;
- 3 enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia, nonché banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

Gli Stati e i territori che consentono un adeguato scambio di informazioni sono quelli inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale previsto dall'articolo 168-*bis* del TUIR (cosiddetta *white list*). In attesa dell'emanazione del suddetto decreto si deve fare riferimento al decreto ministeriale 4 settembre 1996 e alle successive modifiche o integrazioni apportate dai decreti ministeriali del 25 marzo

1998, del 16 dicembre 1998, del 17 giugno 1999, del 20 dicembre 1999, del 5 ottobre 2000, del 14 dicembre 2000 e del 27 luglio 2010 (cfr. tabella di seguito riportata).

Elenco degli stati convenzionati che consentono scambi di informazioni (White List) – D.M. 4 settembre 1996

Albania	Canada	Estonia	Irlanda	Marocco	Repubblica Ceca	Tanzania
Algeria	Cina	Federazione Russa	Israele	Mauritius	Repubblica Slovacca	Thailandia
Argentina	Cipro	Filippine	Yugoslavia	Messico	Romania	Trinidad e Tobago
Australia	Corea del Sud	Finlandia	Kazakistan	Norvegia	Singapore	Tunisia
Austria	Costa d'Avorio	Francia	Kuwait	Nuova Zelanda	Slovenia	Turchia
Bangladesh	Croazia	Germania	Lettonia	Paesi Bassi	Spagna	Ucraina
Belgio	Danimarca	Giappone	Lituania	Pakistan	Sri Lanka	Ungheria
Bielorussia	Ecuador	Grecia	Lussemburgo	Polonia	Stati Uniti	Venezuela
Brasile	Egitto	India	Macedonia	Portogallo	Sud Africa	Vietnam
Bulgaria	Emirati Arabi Uniti	Indonesia	Malta	Regno Unito	Svezia	Zambia

Si ricorda che per “*investitori istituzionali*” esteri si devono intendere gli enti che, indipendentemente dalla loro veste giuridica e dal trattamento tributario cui sono assoggettati i relativi redditi nel Paese in cui sono costituiti, hanno come oggetto della propria attività l’effettuazione e la gestione di investimenti per conto proprio o di terzi. A tal fine si rinvia a quanto precisato nella circolare 1° marzo 2002, n. 23/E.

Ciò posto, il novellato comma 3 dell’articolo 7 del decreto legge n. 351 del 2001 ha mantenuto il regime di non imponibilità relativamente ai proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari percepiti da:

- a) fondi pensione e organismi di investimento collettivo del risparmio esteri, sempreché istituiti in Stati e territori inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale emanato ai sensi dell’articolo 168-*bis* del TUIR;
- b) enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- c) Banche centrali od organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

Ai fini dell'individuazione dei soggetti di cui al punto a), si ritiene che debba farsi riferimento alla normativa vigente nello Stato estero in cui sono istituiti. Pertanto, l'esenzione è applicabile a quegli organismi di diritto estero che, indipendentemente dalla loro forma giuridica, presentino le stesse finalità di investimento dei fondi pensione e degli OICR italiani.

Tale principio di carattere sostanziale è naturalmente applicabile anche nel caso inverso in cui l'organismo estero pur avendo la forma giuridica di OICR non possiede i requisiti sostanziali per poter essere assimilato a tale categoria di soggetti in base alla normativa nazionale. Verificandosi tale ipotesi, l'esenzione non può essere riconosciuta.

Al fine di beneficiare del regime di non imponibilità dei proventi, i suddetti investitori esteri devono autocertificare la propria residenza. Inoltre, come chiarito nella circolare 5 agosto 2004, n. 38/E, deve essere altresì certificato il periodo di possesso delle quote. Quest'ultima autocertificazione risponde all'esigenza di disincentivare comportamenti elusivi volti ad usufruire del regime di esenzione, comportamenti che l'Amministrazione finanziaria ha il potere di disconoscere ai sensi dell'articolo 37-*bis* del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600.

Tale richiesta, comunque, non incide sull'ammontare dei proventi cui spetta il regime di esenzione.

Ai soggetti diversi da quelli sopra elencati, il regime di esenzione non si rende più applicabile e pertanto sui proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari da essi percepiti si applica la ritenuta a titolo d'imposta del 20 per cento di cui all'articolo 7, comma 1, del citato decreto legge n. 351 del 2001 ovvero, se residenti in Paesi con i quali è in vigore una Convenzione contro le doppie imposizioni, la minore aliquota convenzionale.

A tal fine, nel citato articolo 7 è stato introdotto il comma 3-*bis*) il quale introduce una procedura semplificata per l'applicazione diretta delle norme convenzionali.

In particolare, tale disposizione prevede che i sostituti d'imposta sono tenuti ad acquisire:

- a) una dichiarazione del soggetto non residente effettivo beneficiario dei proventi dalla quale risultino i dati identificativi del soggetto medesimo, la sussistenza di tutte le condizioni alle quali è subordinata l'applicazione del regime convenzionale e gli eventuali elementi necessari a determinare la misura dell'aliquota applicabile ai sensi della convenzione;
- b) un'attestazione dell'autorità fiscale competente dello Stato ove l'effettivo beneficiario dei proventi ha la residenza dalla quale risulti la residenza nello Stato medesimo ai sensi della convenzione. Tale attestazione produce effetti fino al 31 marzo dell'anno successivo a quello di presentazione.

Al riguardo si precisa che, in mancanza di un'apposita previsione convenzionale, i proventi derivanti dalla partecipazione ai fondi immobiliari rientrano nella categoria degli "interessi" disciplinati dall'articolo 11 delle convenzioni concluse dall'Italia che siano conformi al modello di convenzione OCSE trattandosi comunque di redditi di capitale diversi dai dividendi.

Si ricorda, inoltre, che per i fondi immobiliari già istituiti alla data del 1° gennaio 2004 potrebbe ancora rendersi applicabile la disciplina transitoria prevista dall'articolo 41-*bis*, commi 11 e 12, del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326. Pertanto, i proventi percepiti da soggetti non residenti, riferiti a periodi di attività del fondo chiusi al 31 dicembre 2003, non sono imponibili a prescindere dallo Stato di residenza (cfr. circolari 8 agosto 2003, n. 47 e 5 agosto 2004, n. 38).

Da ultimo si fa presente che nessuna modifica è stata apportata al regime di tassazione dei redditi diversi di natura finanziaria realizzati da soggetti non residenti per effetto della negoziazione delle quote di fondi immobiliari. Pertanto, in base ai principi generali di cui all'articolo 23, comma 1, lettera *f*), del TUIR le plusvalenze

derivanti dalla cessione a titolo oneroso di quote di fondi comuni immobiliari realizzate da soggetti non residenti sono imponibili nel territorio dello Stato a condizione che si tratti di quote che si trovano nel medesimo territorio e che non siano negoziate in mercati regolamentati (cfr. circolare n. 207/E del 26 ottobre 1999).

Qualora il soggetto che realizza la plusvalenza sia residente in un paese con il quale è in vigore una Convenzione per evitare le doppie imposizioni si rende applicabile il regime convenzionale.

In ogni caso, dette plusvalenze non sono imponibili se realizzate da soggetti non residenti di cui all'articolo 6, comma 1, del D.Lgs. n. 239 del 1996 (cfr. articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 21 novembre 1997, n. 461).

#### **REGIME TRANSITORIO**

Il nuovo regime tributario dei redditi di capitale derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari di pertinenza di soggetti non residenti si applica ai proventi percepiti a decorrere dal 31 maggio 2010 (data di entrata in vigore del *decreto*), sempreché riferiti a periodi di attività dei fondi che hanno inizio successivamente al 31 dicembre 2009. Ed infatti, benché il nuovo regime fiscale dei proventi percepiti da non residenti sia stato introdotto in sede di conversione, il comma 7-bis dell'articolo 32 del *decreto* prevede espressamente quale decorrenza della norma la data di entrata in vigore del medesimo *decreto*.

Di contro, per i medesimi proventi riferiti a periodi di attività dei fondi chiusi al 31 dicembre 2009 continuano ad applicarsi le previgenti disposizioni.

Pertanto, i soggetti non residenti indicati dall'articolo 6 del D.Lgs. n. 239 del 1996 continuano a beneficiare del regime di esenzione per i proventi maturati in periodi di attività del fondo chiusi fino al 31 dicembre 2009, ancorché percepiti dal 31 maggio 2010.

Nei confronti dei soggetti non residenti per i quali non è stato confermato il regime di esenzione, la tassazione si applica con riferimento ai proventi che si riferiscono a periodi di attività dei fondi successivi al 1° gennaio 2010.

Ai fini dell'individuazione dei proventi in relazione ai quali continua ad applicarsi il previgente regime di esenzione (di seguito, "*plafond*") si ritiene che si debba fare riferimento alla differenza tra il valore netto contabile del fondo così come risultante dai prospetti periodici redatti dalla società di gestione alla data del 31 dicembre 2009 e quello alla data di costituzione del medesimo fondo aumentato dei rimborsi e diminuito delle sottoscrizioni in detto arco temporale.

Inoltre, occorre considerare l'ammontare dei proventi eventualmente corrisposti dopo il 31 dicembre 2009 ed entro la data di entrata in vigore della normativa in commento.

Il *plafond* così determinato deve essere ripartito per il numero delle quote risultanti alla data del 31 dicembre 2009 in modo da individuare l'ammontare dello stesso riferibile a ciascuna quota.

Al momento del pagamento dei proventi il sostituto d'imposta deve altresì verificare che l'investitore non residente (nei cui confronti il regime di esenzione non è stato confermato) deteneva le quote al 31 dicembre 2009.

Nella seguente tabella è riportato un esempio di calcolo del predetto *plafond*.

Patrimonio netto al 31/12/2009 (A)	Patrimonio netto alla data di costituzione (B)	Sottoscrizioni successive (C)	Rimborsi (D)	Proventi distribuiti dal 1/1/2010 (E)	Incremento di valore del fondo fino al 31/12/2009 (F)	Numero delle quote al 31/12/2009 (G)	Proventi soggetti al previgente regime di esenzione (H)
1200	480	0	0	0	720	20	36
1200	1680	0	960	0	480	20	24
1200	960	480	720	0	480	20	24



1200	1440	240	720	120	120	20	6
------	------	-----	-----	-----	-----	----	---

dove  $F = A - B - C + D - E$

e  $H = F / G$

Con riferimento all'individuazione dei proventi corrisposti a decorrere dalla data del 1° gennaio 2010, per esigenze di semplificazione si ritiene opportuno considerare prioritariamente distribuiti i proventi riferibili a periodi di attività antecedenti a tale data, fino a concorrenza del *plafond* rappresentato dall'incremento del valore netto del fondo determinato tra la data di costituzione dello stesso fondo ed il 31 dicembre 2009.

\* \* \*

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare vengano puntualmente osservati dagli uffici.

**IL DIRETTORE DELL'AGENZIA**