

CIRCOLARE 15 febbraio 2012 N. 2/E

OGGETTO: *Riorganizzazione della disciplina fiscale dei fondi immobiliari chiusi. Articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 e successive modificazioni.*

(...)

8. Il regime tributario dei fondi ai fini dell'imposta sul valore aggiunto

Come è noto, l'articolo 8 del decreto legge n. 351 del 2001 stabilisce che la società di gestione del risparmio è soggetto passivo ai fini dell'imposta sul valore aggiunto per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi relative alle operazioni dei fondi da essa istituiti.

La società di gestione risparmio ha l'obbligo di tenere una contabilità separata agli effetti IVA, per la propria attività e per ciascun fondo, dovendo gestire separatamente gli adempimenti relativi alla determinazione ed alla liquidazione dell'imposta, con la conseguenza che la società di gestione dovrà istituire autonomi registri, emettere fatture con distinte serie di numerazione ed effettuare distinte registrazioni delle operazioni e separate liquidazioni dell'imposta

Tuttavia, la società di gestione, in virtù del principio dell'unicità del soggetto passivo d'imposta, deve presentare un'unica dichiarazione annuale, compilando un unico frontespizio, e tanti moduli quante sono le contabilità da essa istituite (ovvero un modulo per le proprie operazioni, ed un modulo per ciascun fondo gestito). Inoltre, nonostante la gestione separata della contabilità IVA, in base a quanto stabilito dal terzo periodo del comma 1 del citato articolo 8 del decreto legge n. 351 del 2001, la società è tenuta ad effettuare un unico versamento cumulativo dell'imposta, per le somme complessivamente dovute dalla società e dai fondi, al quale procede previa compensazione dei saldi IVA rilevati in ciascuna distinta contabilità.

Si ricorda che l'articolo 10, comma 1, n. 1), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, esenta dall'imposta sul valore aggiunto la gestione dei fondi comuni di investimento.

Pertanto, sono esenti le prestazioni, finalizzate alla realizzazione del processo produttivo legato alla gestione del fondo comune di investimento, poste in essere dalla società di gestione del risparmio.

Inoltre, il comma 1-*bis* dell'articolo 8 del decreto legge n. 351 del 2001 prevede che gli apporti ai fondi immobiliari chiusi, costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto, si considerano compresi tra le operazioni di conferimento di azienda o di rami di azienda. Pertanto, detti apporti sono esclusi dal campo di applicazione dell'IVA e dai connessi obblighi formali.

Il citato articolo 8 del decreto legge n. 351 del 2001 stabilisce, altresì, che la società di gestione, nell'ambito della contabilità separata relativa a ciascun fondo, può detrarre ai sensi dell'articolo 19 del D.P.R. n. 633 del 1972 l'imposta pagata per gli acquisti di immobili, nonché per la manutenzione degli stessi.

In particolare, per ciascun fondo, trova piena applicazione la disciplina del cosiddetto *pro rata* di cui al comma 5 del medesimo articolo 19 e del successivo articolo 19-*bis*, comma 2, del D.P.R. n. 633 del 1972.

Ai fini del calcolo del *pro rata* non si tiene conto delle operazioni esenti indicate ai numeri da 1) a 9) dell'articolo 10, comma 1, del D.P.R. n. 633 del 1972, qualora non rientrino nell'attività

caratteristica del fondo o risultino accessorie ad operazioni imponibili (per i fondi immobiliari l'attività caratteristica è costituita dall'investimento in via prevalente in beni immobili, diritti reali immobiliari, nonché dall'acquisto di partecipazioni in società immobiliari e di titoli rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione).

Ai sensi del citato articolo 8 del decreto legge n. 351 del 2001, viene stabilito che gli immobili che costituiscono il patrimonio del fondo e le spese di manutenzione effettuate sono considerati, ai fini dell'articolo 38-*bis* del D.P.R. n. 633 del 1972, beni ammortizzabili, rendendosi così applicabile la disciplina di cui all'articolo 30, comma 3, lettera *c*), dello stesso D.P.R. n. 633 del 1972, che consente di ottenere il rimborso annuale dell'imposta relativa all'acquisto o importazione di beni ammortizzabili, nonché il rimborso relativo a periodi inferiori all'anno.

A tali rimborsi d'imposta si procede entro e non oltre sei mesi dalla scadenza del termine di presentazione della dichiarazione annuale, senza presentazione delle garanzie ordinariamente previste.

Il comma 2 del medesimo articolo 8 dispone che la società di gestione, in alternativa alla richiesta di rimborso, può utilizzare gli importi a credito IVA, riferibili alle operazioni imputate al fondo d'investimento immobiliare, in tutto o in parte, in compensazione delle imposte e contributi ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, senza tener conto del limite fissato dall'articolo 25, comma 2, dello stesso decreto (euro 516.456,90).