

## 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.*

(...)

### **9. Il regime tributario dei fondi ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali**

L'articolo 9, comma 1 del decreto legge n. 351 del 2001 ha previsto che l'articolo 7 della tabella allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico dell'Imposta di Registro) – secondo cui sono esclusi dall'obbligo di registrazione gli “*atti relativi alla istituzione di fondi comuni di investimento mobiliare autorizzati, alla sottoscrizione e al rimborso delle quote, anche in sede di liquidazione, e all'emissione ed estinzione dei relativi certificati, compresi le quote ed i certificati di analoghi fondi esteri autorizzati al collocamento nel territorio dello Stato*” – deve intendersi applicabile anche ai fondi d'investimento immobiliare.

In caso di registrazione volontaria si applicherà l'imposta in misura fissa ai sensi dell'articolo 7 del D.P.R. n. 131 del 1986 e dell'articolo 11 della Tariffa, parte prima, al medesimo allegata.

Con riferimento agli atti di alienazione di immobili dello Stato, di enti previdenziali pubblici, di regioni, di enti locali o loro consorzi, nei quali i fondi intervengono come parte acquirente, è prevista l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di euro 516,46 per ciascuna imposta.

Per le volture catastali e le trascrizioni relative alle cessioni di beni immobili strumentali di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-*ter*), del D.P.R. n. 633 del 1972, anche se assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui siano parte fondi immobiliari chiusi, le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale sono ridotte della metà (vale a dire, 1,5 per cento per l'imposta ipotecaria e 0,5 per cento per quella catastale).

Si ricorda che i conferimenti al fondo immobiliare di una pluralità di immobili prevalentemente locati sono assimilati ai conferimenti di aziende e di singoli rami di azienda anche ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale e pertanto sono assoggettati ai predetti tributi indiretti in misura fissa (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 D.P.R. n. 131 del 1986, articolo 10, comma 2, del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, e nell'articolo 4 della tariffa allegata al medesimo decreto legislativo).

Tale disposizione trova applicazione anche agli apporti di immobili prevalentemente locati posti in essere dagli enti di previdenza obbligatoria pubblici e privati (comprese le Casse di Previdenza dei liberi professionisti di cui al D.Lgs. n. 509 del 1994) ai sensi dell'articolo 38, comma 11, del decreto legge n. 78 del 2010.

Da ultimo l'articolo 32 del *decreto* ha stabilito che anche gli atti di liquidazione del patrimonio immobiliare, compiuti in seguito alla delibera di cui al comma 5 del medesimo articolo, sono soggetti alle imposte di registro, ipotecaria e catastale (comma 5-*ter* dell'articolo 32) in misura fissa. Tale regime trova applicazione per tutte le tipologie di immobili (terreni e fabbricati) di natura sia strumentale che abitativa.