



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

PREMESSA

INVIMIT SGR S.p.A., come noto, è una società il cui capitale è interamente detenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. L'obiettivo della SGR, operando in ottica e con logiche di mercato, è quello di cogliere le opportunità derivanti dal generale processo di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'istituzione e la gestione di fondi comuni di investimento chiusi immobiliari, come previsto dagli artt. 33 e 33-bis del Decreto Legge 98/2011.

L'operatività di INVIMIT si inserisce all'interno di un più ampio processo di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio dello Stato, degli Enti Pubblici Territoriali e dagli altri Enti pubblici, perseguendo anche l'obiettivo (per quanto concerne, in particolare, lo Stato e gli Enti Pubblici Territoriali) di contribuire alla riduzione dello *stock* del debito pubblico.

A tal fine, INVIMIT ha avviato di recente una collaborazione con l'Associazione Nazionale Comuni Italiani (ANCI), con l'obiettivo di attivare – anche attraverso il supporto dell'Istituto per la Finanza e l'Economia Locale (IFEL) e la Fondazione ANCI-Patrimonio Comune – un centro di competenza specifico nel settore della valorizzazione dei patrimoni immobiliari degli Enti locali.

Nell'ambito della sua *mission*, INVIMIT ha provveduto ad istituire n. 8 fondi immobiliari diretti (di cui 1, multicomparto) ed un fondo di fondi, tutti partecipati da c.d. "investitori istituzionali" (Stato, INAIL, INPS, Regione Lazio, Comune di Firenze e Regione Toscana, etc.).

Si può dire che in questo quadro di attività, la SGR ha dovuto costantemente tenere il passo – sia in fase di conferimento o trasferimento di beni immobili ai fondi gestiti da parte degli investitori

istituzionali, sia in fase di dismissione dei medesimi – con il complesso intreccio normativo relativo alla fiscalità applicabile.

PANORAMICA SULLE DISPOSIZIONI FISCALI APPLICABILI AI FONDI IMMOBILIARI GESTITI DA INVIMIT

I fondi immobiliari gestiti da INVIMIT sono soggetti sia al pagamento di imposte dirette sia di imposte indirette.

Val la pena fare un breve *excursus* su tali imposte, dal momento che dalla loro analisi derivano le proposte generali di riforma per un fisco equo, semplice e volto al rilancio delle operazioni immobiliari.

Relativamente alle imposte dirette, la SGR è tenuta ad applicare sui proventi distribuibili ai partecipanti dei fondi gestiti – che si rammenta sono tutti enti pubblici – l'ordinario regime fiscale relativo ai redditi di capitale disciplinato dall'art. 7 del decreto-legge 351/2001. Tale regime fiscale prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 26% sui redditi di capitale:

- derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare e percepiti in costanza di partecipazione;
- realizzati in sede di riscatto/liquidazione delle quote del fondo (pari alla differenza tra il valore di riscatto/liquidazione delle quote ed il costo medio ponderato di sottoscrizione o acquisto).

Quanto alle imposte indirette, i fondi gestiti da INVIMIT sono soggetti al pagamento delle imposte di bollo, delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, dell'IMU, della TASI e dell'IVA.

In ordine all'imposta di bollo, essa va applicata sulle comunicazioni alla clientela relative ai prodotti ed agli strumenti finanziari ed è dovuta, annualmente con l'aliquota 2 per mille, con un limite massimo di Euro 14.000, calcolata sul valore di mercato dei prodotti finanziari al termine del periodo di rendicontazione. In mancanza del valore di mercato è calcolata sul valore nominale o di rimborso.

Riguardo alle imposte di registro, ipotecarie e catastali, gli atti comportanti l'alienazione di immobili dello Stato, di enti pubblici, di regioni, di enti locali o loro consorzi a beneficio dei fondi istituiti da INVIMIT sono soggetti a tali imposte in misura fissa.

Con riferimento all'IMU ed alla TASI, i fondi gestiti da INVIMIT liquidano annualmente un importo pari a circa 8 milioni di Euro di tali imposte che, come noto, sono destinate ai Comuni in cui gli immobili sono ubicati e, in parte, allo Stato.

Da ultimo, i fondi gestiti dalla SGR e la SGR stessa sono soggetti IVA a tutti gli effetti e sono quindi soggetti al meccanismo dello *split payment* e della fatturazione elettronica.

A tal proposito, si rileva che l'articolo 19, comma 5, D.P.R. 633/72 prevede che i contribuenti che esercitano sia attività che danno luogo ad operazioni che conferiscono il diritto alla detrazione sia attività che danno luogo ad operazioni esenti ai sensi dell'articolo 10, il diritto alla detrazione dell'IVA spetta in misura proporzionale alla prima categoria di operazioni e il relativo ammontare è determinato applicando la percentuale di detrazione di cui all'articolo 19-bis del medesimo D.P.R..

Tale meccanismo, qualora i fondi gestiti presentino un pro-rata di indetraibilità, per la sola parte di IVA indetraibile, genera una vera e propria voce di costo nel bilancio del fondo.

PROPOSTE DI RIFORMA

Sulla base della breve disamina fatta e fermi i vincoli derivanti dal rispetto dei principi comunitari e delle esigenze di finanza pubblica, sono state elaborate le seguenti proposte volte ad una revisione della normativa finalizzata alla semplificazione della disciplina in linea generale:

1. Nell'ambito delle imposte indirette, si potrebbe rivedere le modalità di tassazione dei trasferimenti immobiliari ispirandosi al principio di alternatività tra IVA ed imposta di registro. In tale ottica, superando – beninteso, ai soli fini delle imposte indirette – l'attuale distinzione tra immobili ad uso abitativo ed immobili strumentali, si potrebbe stabilire che se una cessione immobiliare è soggetta ad IVA, essa deve scontare le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (analogamente all'impostazione agevolata accordata ai fondi gestiti da INVIMIT). Se l'operazione è, invece, esclusa dal campo di applicazione dell'IVA, essa è assoggettata ad imposta di registro in misura proporzionale (con le vigenti aliquote).
2. Nell'ottica di semplificazione, si potrebbe estendere il meccanismo del c.d. "prezzo-valore" al trasferimento degli immobili non abitativi. In tal modo si eviterebbe il diffuso contenzioso (meramente estimativo) che ha ad oggetto il valore degli immobili strumentali nei casi in cui la vendita, esclusa o esente da IVA, è sottoposta ad imposta di registro proporzionale ovvero alle imposte (proporzionali) ipotecaria e catastale. Tale semplificazione dovrebbe ovviamente essere conseguenza diretta della riforma del catasto.

3. La facoltà di esercitare l'opzione per l'imponibilità ai fini IVA della cessione effettuata da soggetto IVA, oggi consentita al cedente quando la cessione abbia ad oggetto un immobile ad uso abitativo, ed invece preclusa nei primi cinque anni quando la cessione abbia ad oggetto un immobile strumentale, potrebbe essere accordata anche al cedente (soggetto IVA) dell'immobile strumentale che non sia il costruttore dello stesso, e ciò sia nella ipotesi che la cessione venga effettuata entro 5 anni dalla fine dei lavori sia che venga effettuata successivamente.

4. Un ulteriore intervento dovrebbe riguardare i fondi immobiliari. Occorre estendere il trattamento previsto dall'articolo 8 del decreto-legge n. 351/2001 anche agli apporti ai fondi immobiliari chiusi aventi ad oggetto una pluralità di immobili anche non prevalentemente locati. In tale modo si agevolerebbero le operazioni di apporto aventi ad oggetto portafogli immobiliari di immobili non locati. Il che appare di grande utilità, alla luce delle attuali condizioni del mercato.

5. Quanto al pagamento di IMU e TASI, sarebbe auspicabile attribuire ai fondi istituiti ai sensi dell'art. 33, D.L. 98/2011 un credito di imposta (utilizzabile nell'anno successivo e solo in occasione del pagamento di tributi statali) pari al 50 per cento delle somme pagate. Tale proposta nasce dall'esigenza di estendere, sebbene con diverse modalità, le agevolazioni previste per gli immobili di proprietà dello Stato sin quando sussiste l'uso governativo.

6. Quanto all'imposta sul valore aggiunto che, come detto, rappresenta un costo in bilancio per la sua quota di indetraibilità, si potrebbe abolire la previsione di cui agli artt. 19-19-bis del D.P.R. 633/72 al fine di rendere totalmente ed in ogni caso detraibile l'IVA applicata dai fondi istituiti ai sensi dell'art. 33, D.L. 98/2011.

7. Quanto all'imposta di bollo, si potrebbe prevedere esenzione per i fondi istituiti ai sensi dell'art. 33, D.L. 98/2011.



Invimit Sgr Spa, scomposizione IMU / Tasi per fondi gestiti nel 2018

IMU/TASI 2018	€/000	%
i3-Inail	717	9,3%
i3-Regione Lazio	889	11,5%
i3-Patrimonio Italia	1.982	25,7%
i3-Inps	2.346	30,4%
i3-Università	616	8,0%
i3-Sviluppo Italia - C8ter	457	5,9%
i3-Sviluppo Italia - C8Quater	668	8,7%
i3-Valore Italia	8	0,1%
i3-Silver	34	0,4%
Totale	7.717	100%

