

Le novità fiscali in materia di fondi immobiliari

Roma, 9 marzo 2012



Modalità di tassazione dei fondi

I fondi comuni d'investimento immobiliare **non sono soggetti** alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive (art. 6 del D.L. n. 351 del 2001).

Modalità di tassazione dei partecipanti

Ai partecipanti non investitori istituzionali che possiedono quote di partecipazione in misura superiore al 5% del patrimonio del fondo sono **imputati per trasparenza** i redditi conseguiti dal fondo e rilevati nei rendiconti di gestione.

UNICO SP 2012 – quadro RL

		Tipo reddito		Redditi	Ritenute
		1	2		3
RL1	Utili ed altri proventi equiparati			,00	
RL2	Altri redditi di capitale			,00	,00
RL3	Totale (sommare gli importi di col. 2 e riportare il totale al rigo RN9 col. 1; sommare gli importi di col. 3 e riportare il totale al rigo RN9 col. 2)			,00	,00

codice 9: i redditi imputati per trasparenza a contribuenti non imprese

Modalità di tassazione dei partecipanti

UNICO SP 2012 – quadro RF

RF29 Altre variazioni in aumento	1	2	,00	3	4	,00	5	6	,00	
	7	8	,00	9	10	,00	11	12	,00	
	13	14	,00	15	16	,00	17	18	,00	
	19	20	,00	21	22	,00	23	24	,00	
	25	26	,00	27	28	,00	29	30	,00	
	31	32	,00	33	34	,00	35	36	,00	
									37	,00

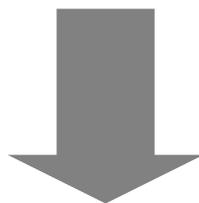
codice 33: i redditi imputati per trasparenza dai fondi immobiliari a imprese

RF47 Altre variazioni in diminuzione	1	2	,00	3	4	,00	5	6	,00	
	7	8	,00	9	10	,00	11	12	,00	
	13	14	,00	15	16	,00	17	18	,00	
	19	20	,00	21	22	,00	23	24	,00	
	25	26	,00	27	28	,00	29	30	,00	
	31	32	,00	33	34	,00				
									35	,00

codice 31: le perdite imputate per trasparenza dai fondi immobiliari a imprese
codice 32: i proventi distribuiti dai fondi immobiliari già tassati per trasparenza

Imposta sostitutiva sui fondi in liquidazione

Previa deliberazione dell'assemblea dei partecipanti, per i fondi che alla data del 31/12/2010 non erano istituzionali e nei quali almeno un partecipante deteneva quote per un ammontare superiore al 5%, la S.G.R. può deliberare entro il 31/12/2011 la **liquidazione del fondo**.



Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 7% del valore netto del fondo al 31/12/2010

Imposta sostitutiva sui fondi in liquidazione

La liquidazione deve essere conclusa nel **termine massimo di cinque anni**. Sui risultati conseguiti dal 1/01/2011 e fino alla conclusione della liquidazione la S.G.R. applica **un'imposta sostitutiva** delle imposte sui redditi e dell'IRAP nella misura del 7%.

Imposta sostitutiva sui fondi in liquidazione

Non si applica **in capo ai partecipanti** la tassazione per trasparenza e l'imposta sostitutiva del 5%.

I proventi **non sono imponibili** fino a concorrenza dell'ammontare assoggettato alle imposte sostitutive sul patrimonio e sui risultati di gestione e, pertanto, non si applica la ritenuta di cui all'art. 7 del D.L. n. 351 del 2001.

Imposta sostitutiva sui fondi in liquidazione

UNICO SC 2012 – quadro RQ

SEZIONE XVII

Imposte sostitutive sulla riorganizzazione dei fondi comuni d'investimento immobiliare chiusi ai sensi del D.L. n. 78/2010

Denominazione del fondo		Numero Banca d'Italia	
1		2	
FONDO 1			
RQ54	Valore netto del fondo	Imposta	Rata
	3 10.000 7%	4 700 ,00	5 280 ,00
	Risultato della liquidazione	Imposta	
	6 2.000 7%	7 140 ,00	
RQ56	Totale Imposta	1 280 ,00	2 140 ,00

Le novità fiscali in materia di fondi mobiliari



Abrogazione dell'imposizione in capo al fondo

Il comma 79 dell'art. 2 del D.L. n. 225 del 2010 ha **abrogato**, dal 1° luglio 2011, **l'imposta sostitutiva sul risultato della gestione** dei fondi mobiliari maturato in ciascun anno.

La disposizione riguarda:

- i fondi di diritto nazionale, sia aperti che chiusi
- i fondi c.d. lussemburghesi storici
- le SICAV

Abrogazione dell'imposizione in capo al fondo

Le S.G.R., le SICAV e i soggetti incaricati del collocamento delle quote o azioni prelevano l'imposta sostitutiva sul risultato di gestione **maturato alla data del 30/06/2011** e versano tale imposta in un numero massimo di undici rate a partire dal 16/02/2012.

Abrogazione dell'imposizione in capo al fondo

UNICO SC 2012 – QUADRO RH

SEZIONE I		Denominazione del fondo		Tipo		Numero Banca d'Italia	
Imposta sostitutiva sul risultato della gestione							
Aliquota 27%		RH1					
		1			2	3	
		4	Patrimonio netto al 30 giugno 2011	5	Rimborsi e proventi distribuiti	6	Sottoscrizioni
			10.000 ,00		600 ,00		1.600 ,00
		7	Patrimonio netto all'inizio del periodo di imposta	8	Proventi esenti soggetti a ritenuta o ad imposta sost.	9	Risultato della gestione positivo
			6.000 ,00		200 ,00		2.800 ,00
		10	Risultato della gestione negativo	11	Imposta a debito	12	Rimborsi a soggetti non residenti
			,00		350 ,00		100 ,00
		13	Risparmio derivante da esercizi precedenti	14	Importo accreditato ad altro fondo	15	Saldo versato
			50 ,00		80 ,00		120 ,00
		16	Risparmio d'imposta	17	Risparmio d'imposta complessivo	18	Importo accreditato da altro fondo
			,00		,00		,00
		19	Risparmio da utilizzare ai fini della compensazione	20	Risultato della gestione compensabile		
			,00		,00		

Modalità di tassazione dei partecipanti

Il comma 63 dell'art. 2 del D.L. n. 225 del 2010 ha inserito nel d.P.R. n. 600 del 1973 **l'art. 26-quinquies** che ha previsto, a decorrere dal 1° luglio 2011, una **ritenuta** del 12,5% (attualmente del 20%) sui proventi derivanti dalla partecipazione a OICR, diversi dai fondi immobiliari.

Modalità di tassazione dei partecipanti

I **risultati negativi** di gestione maturati alla data del 30/06/2011 che residuano dopo la compensazione effettuata ai fini dell'imposta sostitutiva possono essere utilizzati, in tutto o in parte, in **compensazione dei redditi soggetti alle ritenute** operate ai sensi dell'art. 26-quinquies del d.P.R. n. 600 del 1973, senza limiti di importo.

Modalità di tassazione dei partecipanti

UNICO SC 2012 – QUADRO RH

SEZIONE I Imposta sostitutiva sul risultato della gestione	Denominazione del fondo		Tipo	Numero Banca d'Italia			
	1	FONDO 1			2	3	
Aliquota 27% <input type="checkbox"/>	4	Pattrimonio netto al 30 giugno 2011	5	Rimborsi e proventi distribuiti	6	Sottoscrizioni	3.000,00
		11.000,00		2.000,00			
	7	Pattrimonio netto all'inizio del periodo di imposta	8	Proventi esenti soggetti a ritenuta o ad imposta sost.	9	Risultato della gestione positivo	
		15.000,00					
	10	Risultato della gestione negativo	11	Imposta a debito	12	Rimborsi a soggetti non residenti	
		5.000,00					
	13	Risparmio derivante da esercizio precedente	14	Importo accreditato ad altro fondo	15	Saldo versato	
	400,00						
16	Risparmio d'imposta	17	Risparmio d'imposta complessivo	18	Importo accreditato da altro fondo		
	625,00		1.025,00		75,00		
19	Risparmio da utilizzare ai fini della compensazione	20	Risultato della gestione compensabile				
	950,00		7.600,00				

È stata inserita la colonna 20 ove indicare il risultato negativo residuo di gestione da compensare con i redditi soggetti alla ritenuta di cui all'art. 26-quinquies del d.P.R. n. 600 del 1973

Modalità di tassazione dei partecipanti

UNICO SC 2012 – QUADRO RH

SEZIONE II Dati riassuntivi		Risparmio d'imposta	Risultato di gestione negativo
		1	2
RH4	Importi complessivi (12,5 %)	950,00	7.600,00
RH5	Importi complessivi (27 %)	,00	,00
RH6	TOTALE	Totale colonna 1 950,00	Totale colonna 2 7.600,00

È stata inserita la sezione II ove indicare il totale dei risparmi d'imposta (colonna 19) e dei risultati negativi di gestione (colonna 20) maturati da tutti i fondi di cui alla sezione I

Modalità di tassazione dei partecipanti

Nel caso in cui alla **cessazione del fondo o della SICAV** i risultati negativi non siano stati utilizzati, ai partecipanti è riconosciuta una minusvalenza di pari ammontare computabile in diminuzione dalle plusvalenze sui redditi diversi (a tal fine, la S.G.R., la SICAV o il soggetto incaricato del collocamento delle quote o azioni rilasciano apposita certificazione).

Credito d'imposta per le imprese

Il credito d'imposta è riconosciuto nella misura del 15% dei proventi percepiti dal 1/07/2011 **fino a concorrenza** della differenza positiva eventualmente esistente fra il valore delle predette quote o azioni rilevato dai prospetti periodici alla data del 30/06/2011 e quello rilevato dai medesimi prospetti alla data di sottoscrizione o acquisto.

UNICO SC 2012 – QUADRO RN

		Liberalità	
RN1	Reddito	1	2
RN2	Perdita		
RN3	Credito di imposta sui fondi comuni di investimento		

Le novità del modello Irap 2012



Le nuove aliquote IRAP

Il nuovo comma 1-bis dell'art. 16 del d.lgs. n. 446 del 1997 ha previsto che nei confronti dei soggetti di cui:

- all'art. 5, che esercitano attività di imprese concessionarie diverse da quelle di costruzione e gestione di autostrade e trafori, si applica **l'aliquota del 4,20%**
- all'art. 6 (banche ed altri enti finanziari), si applica **l'aliquota del 4,65%**
- all'art. 7 (imprese di assicurazione), si applica **l'aliquota del 5,90%**

Le nuove aliquote IRAP

Mod. IRAP 2012 – QUADRO IR

	Codice regione	Valore della produzione	Quota GEIE	Deduzioni regionali	Base imponibile	Codice aliquota	Aliquota	Imposta netta
IR1	1	2	3	4	5	6	7 %	8
		,00	,00	,00				,00

Mod. IRAP 2012 – APPENDICE (tabella aliquote)

BASILICATA

OR	Aliquota ordinaria				3,90	-	-	Art. 16, co. 1, D.Lgs. n. 446/97
IC	Aliquota per i soggetti che esercitano attività di imprese concessionarie diverse da quelle di costruzione e gestione di autostrade e trafori				4,20	-	-	Art. 16, co. 1-bis, lett. a), D.Lgs. n. 446/97
BA	Aliquota per banche ed altri enti e società finanziari di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 446/97				4,65	-	-	Art. 16, co. 1-bis, lett. b), D.Lgs. n. 446/97
AS	Aliquota per le imprese di assicurazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 446/97				5,90	-	-	Art. 16, co. 1-bis, lett. c), D.Lgs. n. 446/97
A1	Agevolazione per i soggetti di cui all'art. 3, co. 1, lett. e) del D.Lgs. n. 446/97 considerati ONLUS ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 460/97				2,98	01/01/02	a regime	Art. 29, co. 2, L. R. 31/01/02 n. 10
A2	Agevolazione per le cooperative sociali di cui alla Legge n. 381/91				2,98	01/01/09	a regime	Art. 29, co. 2, L. R. 31/01/02 n. 10
AG	Aliquota ridotta per i soggetti che operano nel settore agricolo e per le cooperative della piccola pesca e loro consorzi di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 601/73				1,90	-	-	Art. 45, co. 1, D.Lgs. n. 446/97
AP	Aliquota Amministrazioni ed enti pubblici				8,50	-	-	Art. 16, co. 2, D.Lgs. n. 446/97

Deduzioni regionali

Nel quadro IR, sezione I, è stata inserita la **colonna 4** ove riportare le **deduzioni introdotte dal Piemonte e Umbria** con proprie leggi regionali (L.R. della regione Piemonte n. 19 del 2010, art. 1, e L.R. della regione Umbria n. 4 del 2011, art. 5).

Mod. IRAP 2012 – QUADRO IR

	Codice regione	Valore della produzione	Quota GEIE	Deduzioni regionali	Base imponibile	Codice aliquota	Aliquota	Imposta netta
IR1	1 13	2 2.000,00	3 ,00	4 500,00	5 1.500,00	6 OR	7 3,9 %	8 59,00

Novità per i soggetti IAS/IFRS adopter

L'art. 2 del D.M. 8/06/11 ha previsto che i componenti fiscalmente rilevanti, imputati direttamente a **patrimonio netto** o al prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo (**OCI**), concorrono alla formazione della base imponibile al momento dell'imputazione a conto economico ovvero, se non è mai prevista tale imputazione, secondo le disposizioni di cui al decreto IRAP.

Novità per i soggetti IAS/IFRS adopter

Esempio

Una società detiene un'impianto per il quale ha optato per la determinazione del valore secondo il metodo c.d. *revaluation model* (IAS 16).

Costo iniziale = 100

Valore al 31/12/X = 120

Impianto a riserva di rivalutazione		20
-------------------------------------	--	----

Novità per i soggetti IAS/IFRS adopter

Esempio

Nell'anno $x+1$ l'impianto viene ceduto al prezzo di 150

Crediti	a	diversi		150
		Impianto	120	
		Plusvalenza	30	

riserva di rivalutazione	a	utili portati a nuovo		20
--------------------------	---	-----------------------	--	----

Novità per i soggetti IAS/IFRS adopter

Mod. IRAP 2012 – QUADRO IC

Sez. I Imprese industriali e commerciali	IC1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni		,00
	IC2	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		,00
	IC3	Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		,00
	IC4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		,00
	IC5	Altri ricavi e proventi		30,00
	IC6	Totale componenti positivi		,00
Sez. IV Variazioni in aumento	IC48	Variazioni in aumento derivanti dall'applicazione degli IAS/IFRS	¹ 20,00	² 20,00

Novità per i soggetti IAS/IFRS adopter

L'art. 10 del D.M. 8/06/11 ha previsto che a prescindere dall'imputazione al conto economico, la deduzione del costo dei beni immateriali a vita utile indefinita è ammessa alle stesse condizioni e con gli stessi limiti annuali previsti per i marchi d'impresa e dell'avviamento, ai sensi degli artt. 5, 6 e 7 del decreto IRAP.

Mod. IRAP 2012 – QUADRO IC

Variazioni
in diminuzione

IC53 Ammortamento del costo dei marchi e dell'avviamento

556 

Dati rilevanti ai fini ISTAT

Nel rigo IS4 è stata inserita la colonna 2 ove indicare l'importo della deduzione di cui alla lett. a), n. 5), del comma 1 dell'art. 11 del d.lgs. n. 446 del 1997 riferita al personale addetto alla **ricerca e sviluppo**.

Mod. IRAP 2012 – QUADRO IS

Sez. I Deduzioni - art. 11 D.Lgs. n. 446/97		1	2	di cui ²	Personale addetto alla ricerca e sviluppo	³	Deduzione
IS4	Spese per apprendisti, disabili, personale con contratto di formazione e lavoro, addetti alla ricerca e sviluppo				400,00		600,00
IS5	Deduzione di 1.850 euro fino a 5 dipendenti					²	,00

↑

Ecceденza a credito in mancanza di dichiarazione

La risoluzione n. 79 del 2011 ha chiarito che **l'ecceденza IRAP a credito** derivante dall'anno precedente deve essere riportata nella **sezione II del quadro RX** della dichiarazione dei redditi qualora il contribuente non sia più tenuto a presentare la dichiarazione IRAP.

Mod. UNICO PF 2012 – QUADRO RX

Sezione II Crediti ed ecceденze risultanti dalla precedente dichiarazione	Codice tributo	Ecceденza o credito precedente	Importo compensato nel Mod. F24	Importo di cui si chiede il rimborso	Importo residuo da compensare
RX20 IVA	2	,00	,00	,00	,00
RX21 Contributi previdenziali		,00	,00	,00	,00
RX22 Imposta sostitutiva di cui al quadro RT		,00	,00	,00	,00
RX23 Altre imposte	3800	1.000,00	,00	,00	1.000,00

Prospetto delle società non operative

Sono state modificate le specifiche tecniche al fine di **rendere obbligatoria la compilazione della sezione IV del quadro IS**, dedicata alla determinazione del valore della produzione minimo per le società non operative.

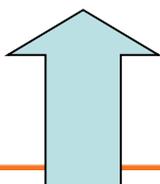
Qualora il contribuente non sia tenuto alla determinazione del valore della produzione minimo deve valorizzare la **casella "Esonero"**.

Prospetto delle società non operative

Mod. IRAP 2012 – QUADRO IS

Sez. IV Soggetti non operativi	IS15	Reddito minimo		1		,00	
	IS16	Retribuzioni, compensi ed altre somme				,00	
	IS17	Interessi passivi				,00	
	IS18	Deduzioni				,00	
	IS19	Valore della produzione	(aliquota del settore agricolo ¹	,00	altre aliquote ²	,00	3

Esonero



Cod. 1, accoglimento interpello

Cod. 2, cause di esclusione/disapplicazione

Cod. 3, soggetto operativo

Cod. 4, tutti valori pari a 0 ovvero società consortile **(NUOVO)**

Opzione per gli imprenditori agricoli

La risoluzione n. 3 del 2012 ha chiarito che gli **imprenditori agricoli**, soggetti IRPEF, in luogo dell'art. 9 del d.lgs. n. 446 del 1997 possono **optare** per determinare il valore della produzione secondo le regole previste per le società di capitali e gli enti commerciali (**art. 5**) ovvero per le imprese individuali e le società di persone (**art. 5-bis**), sebbene il citato art. 9 non richiami espressamente anche l'art. 5-bis.

Opzione per gli imprenditori agricoli

Mod. IRAP 2012 – QUADRO IS

Sez. VIII Opzioni	IS33 Produttori agricoli (art. 9, comma 2, D.Lgs. n. 446)	Opzione	<input checked="" type="checkbox"/>	Revoca	<input type="checkbox"/>
	IS34 Amministrazioni ed enti pubblici (art. 10-bis, comma 2, D.Lgs. n. 446)	Opzione	<input type="checkbox"/>	Revoca	<input type="checkbox"/>

Mod. IRAP 2012 – QUADRO IQ

Sez. IV Produttori agricoli	IQ46 Corrispettivi			,00
	IQ47 Acquisti destinati alla produzione			,00
	IQ48 Deduzioni art. 11, c.1, lett. a) del D.Lgs. n. 446			,00
	IQ49 Valore della produzione (IQ46 - IQ47 - IQ48)			,00



In caso di esercizio dell'opzione non deve essere compilata la sez. IV del quadro IQ (Produttori agricoli), ma la sez. I o la sez. II a seconda che l'opzione sia stata esercitata, rispettivamente, per l'art. 5-bis o per l'art. 5