ISTITUZIONE E DISCIPLINA DEI FONDI COMUNI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSI

Art. 15

Disposizioni tributarie

La societa' di gestione e' soggetta ad imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche e dell'imposta locale sui redditi per i fondi di investimento immobiliare istituiti ai sensi della presente legge, secondo quanto disposto dal presente articolo. L'imposta sostitutiva e' dovuta nella misura del 25 per cento ed e' commisurata all'ammontare del reddito relativo alla gestione di ciascun fondo, determinato secondo le disposizioni di cui al titolo II, capo II, del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917; per la distribuzione dei proventi dei fondi non si applicano gli articoli 105, 106 e 107 del medesimo testo unico. Nel caso di perdita il relativo ammontare e' computato in diminuzione dei redditi dei successivi periodi d'imposta, ma non oltre il quinto. Le ritenute operate sui redditi percepiti dai fondi sono a titolo d'imposta. Il patrimonio del fondo e' escluso dall'applicazione dell'imposta sul patrimonio netto delle imprese. Le plusvalenze patrimoniali iscritte per adeguare il valore del patrimonio del fondo alla valutazione effettuata ai sensi dell'articolo 9 non concorrono, salvo distribuzione, a formare il reddito per la parte eccedente il costo di acquisizione, determinato ai sensi dell'articolo 76 del testo unico di cui al comma 2; le quote di ammortamento dei beni strumentali non sono ammesse in deduzione per la parte riferibile al maggior valore iscritto. Per le plusvalenze realizzate dal fondo si applica il comma 4 dell'articolo 54 del citato testo unico; tuttavia, le plusvalenze relative agli immobili, nonche' quelle relative alle partecipazioni di cui all'articolo 14, comma 1, lettera b), eccedenti, rispettivamente, l'ammontare delle quote di ammortamento e quello delle svalutazioni gia' dedotte, concorrono a formare il reddito nella misura del 50 per cento. La societa' di gestione provvede separatamente per ciascun fondo agli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'imposta sostitutiva, imputando al loro patrimonio i relativi oneri. Per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi dell'imposta sostitutiva, nonche' per il contenzioso si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi; si applicano altresi' le disposizioni di cui al decreto-legge 10 luglio 1982, n. 429, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 1982, n. 516, e successive modificazioni. La societa' di gestione deve tenere per ciascun fondo una contabilita' separata. A tal fine le scritture contabili di cui all'articolo 5, comma 1, lettere a) e b), possono avere rilevanza fiscale a condizione che siano integrate con tutti gli elementi necessari per la determinazione del reddito d'impresa e che siano rispondenti alle prescrizioni

dell'articolo 22 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n 600, e successive modificazioni. I proventi di ogni tipo derivanti dalla partecipazione ai fondi, tranne quelli spettanti a soggetti che esercitano imprese commerciali, non concorrono a formare il reddito imponibile dei partecipanti. I proventi spettanti a soggetti che esercitano imprese commerciali, compresi quelli riconosciuti, implicitamente o esplicitamente, nel corrispettivo della cessione delle quote di partecipazione, concorrono a formare il reddito ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche e il credito di imposta previsto dall'articolo 14 del testo unico di cui al comma 2 spetta nella misura del 20 per cento dei proventi imputabili al periodo di possesso delle quote di partecipazione, effettivamente assoggettati ad imposizione nei confronti del fondo. Si applicano le disposizioni dell'articolo 44, comma 3, del citato testo unico. La societa' di gestione provvede agli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per gli immobili di ciascun fondo, imputando al loro patrimonio i relativi oneri. I comuni possono fissare, anche per singole tipologie di immobili, una aliquota ridotta, non inferiore a quella minima, per gli immobili posseduti dai fondi nel rispettivo territorio. La societa' di gestione e' soggetto passivo ai fini dell'imposta sul valore aggiunto per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi relative alle attivita' dei fondi da essa istituiti ai sensi della presente legge. L'imposta sul valore aggiunto e' determinata e liquidata distintamente per ciascun fondo e i versamenti di cui agli articoli 27, 30 e 33 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni, sono effettuati per l'ammontare complessivamente dovuto per le operazioni della societa' di gestione e dei fondi. Gli acquisti di immobili effettuati dalla societa' di gestione e imputati ai singoli fondi danno diritto alla detrazione dell'imposta ai sensi dell'articolo 19 di detto decreto; agli stessi fini non s'intendono rilevanti, per il calcolo della percentuale di riduzione di cui al citato articolo 19, le operazioni esenti indicate ai numeri 1, 3, 4 e 9 dell'articolo 10 del medesimo decreto. Ai fini dell'articolo 38-bis del citato decreto gli immobili costituenti patrimonio del fondo sono considerati beni ammortizzabili ed ai rimborsi si provvede entro e non oltre sei mesi senza prestazione delle garanzie previste dal medesimo articolo. L'articolo 7 della tabella allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, deve intendersi applicabile anche ai fondi di investimento immobiliare disciplinati dalla presente legge. Gli atti comportanti l'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, sono soggetti alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di lire 1 milione per ciascuna imposta. 11. Con uno o piu' decreti, da emanare ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, il Ministro delle finanze stabilisce le modalita' di attuazione delle disposizioni previste dal presente articolo, prevedendo altresi' particolari adempimenti ed oneri di documentazione a carico dei soggetti che intendano avvalersi del credito d'imposta.

Versione in vigore dal 30 novembre 1995, non più in vigore dal 25 novembre 2001 · versione 1

RIFERIMENTI NORMATIVI

Atto	Istituzione e disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi
Estremi	Legge 25 gennaio 1994, n. 86
Capo	II — Fondi comuni di investimento immobiliare chiusi
Pubblicazione	Gazzetta Ufficiale del 5 febbraio 1994

Fonte del testo: dati aperti ufficiali, licenza CC BY 4.0
Fonti e licenze su iuspedia.it/fonti-e-metodologia. Il testo non ha carattere di ufficialità: fa fede quello pubblicato nella Gazzetta Ufficiale.

Documento generato da Iuspedia.it il 26 novembre 2026
https://www.iuspedia.it/istituzione-e-disciplina-dei-fondi-comuni-di-investimento-immobiliare/art-15-disposizioni-tributarie/versione/1

Inquadra il QR code per aprire la pagina su Iuspedia.it