

Manovra 2009 – Conversione in legge del D.L. 25 giugno 2008, n. 112

1 Settembre 2008

Pubblicata sul *Supplemento Ordinario* n. 196 alla *Gazzetta Ufficiale* n.195 del 21 agosto 2008 **la legge 6 agosto 2008, n. 133** di conversione, con modificazioni, del D.L.112/2008, recante “*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria*”.

Sotto il profilo fiscale, la legge 133/2008 conferma, in linea di principio, le misure d’interesse per il settore delle costruzioni già contenute nel D.L.112/2008 e riguardanti, in particolare:

- l’introduzione, nell’ambito del cd. “piano casa”, della possibilità di prevedere riduzioni di imposte locali, o degli oneri concessori;
- l’applicazione di un’imposta patrimoniale pari all’1% sul valore netto di alcune tipologie di fondi immobiliari chiusi e l’innalzamento, dal 12,50% al 20%, della tassazione dei proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari;
- la disciplina degli Studi di Settore;
- l’esclusione da Irpef, a determinate condizioni, delle plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni societarie;
- la soppressione dell’obbligo di garanzia fideiussoria nell’ipotesi di richieste di rateazione di somme iscritte a ruolo di ammontare superiore a 50.000 euro.

1. (art. 11, comma 5, lett.c) “Piano casa” incentivi al mercato delle locazioni

Nell’ambito di appositi accordi di programma, promossi dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per l’attuazione di interventi destinati a garantire la messa a disposizione di una quota di alloggi da destinare alla locazione a canone convenzionato ed all’edilizia sovvenzionata, la legge 133/2008 prevede l’emanazione di provvedimenti mirati alla **riduzione** del **prelievo fiscale** di pertinenza comunale o degli **oneri di costruzione**.

Nel corso dell’*iter* di conversione in legge del D.L. 112/2008, è stato eliminato il riferimento all’adozione di **strumenti di incentivazione del mercato della locazione**.

2. Imposta patrimoniale dell’1% sul valore netto dei fondi immobiliari chiusi e tassazione al 20% dei proventi dei fondi immobiliari (art. 82, commi 17-21bis)

La legge 133/2008 conferma, nella sostanza, l’introduzione di un’imposta patrimoniale annuale, pari all’1%, sull’ammontare del valore netto di fondi d’investimento immobiliare che abbiano caratteristiche specifiche.

In particolare, a seguito della modifiche apportate in corso di conversione in legge, l'art. 82, comma 17, del D.L. 112/2008, stabilisce che il nuovo regime fiscale si applica ai fondi d'investimento immobiliare chiusi, di cui all'art. 37 del D.Lgs. 58/1998^[1], per i quali:

1. **non** sia **prevista** la **quotazione** dei certificati in un mercato regolamentato, **e** che abbiano un patrimonio inferiore a 400 milioni di euro (art. 82, comma 18, primo periodo);
2. si verifichi **almeno uno** dei seguenti requisiti soggettivi (art. 82, comma 18, lett. a-b):

- a. le quote del fondo siano detenute da **meno di 10 partecipanti**, **salvo** che **almeno il 50%** di tali quote siano detenute da:

- enti di previdenza complementare ed organismi d'investimento collettivo del risparmio (art. 7, comma 2, ultimo periodo, del D.L. 351/2001);
- soggetti non residenti (art. 6 del D.Lgs. 239/1996);
- imprenditori individuali;
- società ed enti, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale;
- enti pubblici;
- enti di previdenza obbligatoria;
- enti non commerciali (di cui all'art. 73, comma 1, lett. c, del D.P.R. 917/1986);

- b. in ogni caso, il fondo sia stato istituito come **"fondo riservato"** o **"fondo speculativo"** (ai sensi, rispettivamente, degli artt. 15 e 16 del D.M. 228/1999) **e** più dei **due terzi** delle quote siano detenute, complessivamente, nel corso del periodo d'imposta da:

- una o più persone fisiche legate fra loro da rapporti di parentela o affinità (ossia il coniuge o parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo - art. 5, comma 5, ultimo periodo, del D.P.R. 917/1986);
- società o enti, nei quali tali persone fisiche detengano il controllo (ai sensi dell'art. 2359 del codice civile), ovvero il diritto di partecipazione agli utili superiore al 50%.
- *trust* di cui tali persone fisiche siano disponenti o beneficiari.

La **condizione** di cui alla lettera b) **non si verifica** nell'ipotesi in cui le **quote** di partecipazione possedute da tali soggetti, legati da rapporti familiari, siano **relative ad imprese commerciali**, esercitate da soggetti residenti, oppure da stabili organizzazioni, nel territorio dello Stato, di soggetti non residenti, con la conseguenza che, in tal caso, il regime qui descritto non trova applicazione.

L'imposta patrimoniale si applica dal periodo d'imposta in corso alla data di entrata in vigore del D.L. 112/2008 (25 giugno 2008) ed opera a partire dal periodo d'imposta in cui si verificano le condizioni sopra descritte.

Le modalità di calcolo del valore netto del fondo, che costituisce la base imponibile del tributo, le relative regole di applicazione, il cui prelievo è, in concreto,

demandato alla società di gestione del fondo, sono stabilite dai commi 17, 19 e 20 dell'art. 82 del D.L. 112/2008.

In particolare, l'imposta è corrisposta entro il 16 febbraio dell'anno successivo a quello in cui si verificano i requisiti richiesti dalla norma (art. 82, comma 17).

Per i fondi d'investimento a cui si applica l'imposta patrimoniale dell'1%, l'art.82, comma 18**bis**, del medesimo D.L. 112/2008, convertito dalla legge 133/2008, prevede, altresì, un **aumento dell'imposta sostitutiva** dovuta sui **redditi diversi** di natura finanziaria (art. 5 del D.Lgs. 461/1997), realizzati in dipendenza della **cessione** o del **rimborso**, delle **quote** relative a tali fondi, che viene **innalzata** dall'attuale 12,50% al **20%**.

Infine, con riferimento agli **altri fondi immobiliari**, disciplinati, in via generale, dal D.L. 351/2001, l'art. 82 del D.L. 112/2008 stabilisce che:

- sui **proventi**^[2] derivanti dalla partecipazione a tali strumenti di gestione del risparmio, la **ritenuta** (a titolo di acconto come reddito d'impresa, o a titolo d'imposta per i soggetti non esercenti attività commerciale - art.7, comma 1, del D.L. 351/2001) **venga aumentata** dall'attuale 12,50% al **20%** (art.82, comma 21, del D.L.112/2008);

- nell'ipotesi di **rimborso** delle **quote** di partecipazione di tali fondi, la **ritenuta** è applicata nella misura del 12,50% (art.82, comma 21**bis**, del D.L.112/2008).

3. Disposizioni in materia di studi di settore (artt. 33, commi 1-2 e 83, commi 19-20)

In tal ambito, il D.L. 112/2008 prevede che, a partire dall'anno 2009, gli Studi di Settore (art. 62-*bis* del D.L. 331/1993 ed art. 10 della legge 146/1998) debbano essere pubblicati in *Gazzetta Ufficiale* entro il 30 settembre del periodo d'imposta in cui sono applicabili, mentre, in via transitoria, per l'anno 2008 viene, altresì, previsto che la pubblicazione possa essere effettuata entro il 31 dicembre 2008.

Inoltre, in attuazione del federalismo fiscale, viene stabilito che, a partire dal 1° gennaio 2009, gli Studi di Settore debbano essere elaborati anche su base regionale o comunale, a condizione che tale modalità sia compatibile con la metodologia di elaborazione degli studi stessi.

La legge 133/2008, integrando tali disposizioni, prevede, inoltre, che gli studi di settore, così determinati, vengano elaborati "sentite le associazioni professionali e di categoria".

E' stato, poi, confermato che le modalità di elaborazione degli Studi a livello regionale o comunale, devono essere stabilite con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, fermo restando che la predisposizione degli studi su base comunale o regionale dovrà avvenire, in modo graduale, entro il 31 dicembre 2013.

Infine, viene mantenuta la previsione che le citate norme attuative dovranno garantire, altresì, la partecipazione dei Comuni all'elaborazione degli Studi medesimi.

4. Plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni societarie (art. 3)

Il D.L. 112/2008, anche a seguito della conversione in legge, introducendo i commi 6bis e 6ter all'art. 68 del TUIR - D.P.R. 917/1986, prevede l'esenzione dall'Irpef delle plusvalenze conseguenti alla cessione di partecipazioni detenute da almeno tre anni in società di capitali e di persone (con esclusione delle società semplici e degli enti ad essi equiparati), costituite da non più di sette anni (cd. "imprese in start-up").

In particolare, l'agevolazione opera a condizione che:

- le medesime plusvalenze, entro i due anni successivi al loro conseguimento, siano reinvestite in partecipazioni in società di capitali o in società commerciali, costituite da non più di tre anni, e che svolgano la medesima attività della società le cui partecipazioni sono state cedute.

- l'importo dell'esenzione non sia superiore a 5 volte il costo sostenuto dalla società le cui partecipazioni sono cedute, negli ultimi cinque anni, per l'acquisto, o la realizzazione, di beni materiali ed immateriali ammortizzabili, diversi dagli immobili, nonché per spese di ricerca e sviluppo (es. se la plusvalenza da cessione è pari a 1000 euro e, negli ultimi cinque anni, la società le cui partecipazioni vengono cedute ha sostenuto spese per beni ammortizzabili pari a 100 euro, l'importo esente da Irpef è pari a 500 euro, mentre il restante 500 è soggetto a tassazione).

5. Rateizzazione debiti iscritti a ruolo (art. 83, comma 23)

L'art.19 del D.P.R. 602/1973, così come modificato dall'art.36 del D.L. 248/2007 (convertito, con modifiche, nella legge 31/2008), prevede che l'agente della riscossione, su richiesta del contribuente, possa concedere, nell'ipotesi di temporanea situazione di obiettiva difficoltà di quest'ultimo, la ripartizione del pagamento delle somme iscritte a ruolo sino ad un massimo di 72 rate mensili (in materia, Equitalia S.p.A. ha diramato la Direttiva del 13 maggio 2008, n. DSR/NC/2008/017, con la quale sono state fornite le ultime indicazioni circa le modalità operative per il riconoscimento della dilazione).

Il Decreto Legge n.112/2008 interviene sulla disposizione e, modificando il citato art.19 del D.P.R. 602/1973, prevede la soppressione dell'obbligo di prestare la garanzia fideiussoria, come condizione per usufruire della predetta ripartizione di pagamento, nell'ipotesi di richiesta di rateazione di somme iscritte a ruolo maggiori di 50.000 euro.

[1] D.Lgs. 24-2-1998 n. 58 - Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, ai sensi degli articoli 8 e 21 della L. 6 febbraio 1996, n. 52.

(omissis)

37. Struttura dei fondi comuni di investimento.

1. Il Ministro dell'economia e delle finanze, con regolamento adottato sentite la Banca d'Italia e la CONSOB,

determina i criteri generali cui devono uniformarsi i fondi comuni di investimento con riguardo:

- a) all'oggetto dell'investimento;
- b) alle categorie di investitori cui è destinata l'offerta delle quote;
- c) alle modalità di partecipazione ai fondi aperti e chiusi, con particolare riferimento alla frequenza di emissione e rimborso delle quote, all'eventuale ammontare minimo delle sottoscrizioni e alle procedure da seguire;
- d) all'eventuale durata minima e massima;
- d-bis) alle condizioni e alle modalità con le quali devono essere effettuati gli acquisti o i conferimenti dei beni, sia in fase costitutiva che in fase successiva alla costituzione del fondo, nel caso di fondi che investano esclusivamente o prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari (192);

2. Il regolamento previsto dal comma 1 stabilisce inoltre:

- a) le ipotesi nelle quali deve adottarsi la forma del fondo chiuso;
- b) le cautele da osservare, con particolare riferimento all'intervento di esperti indipendenti nella valutazione dei beni, nel caso di cessioni o conferimenti di beni al fondo chiuso effettuati dai soci della società di gestione o dalle società facenti parte del gruppo cui essa appartiene, comunque prevedendo un limite percentuale rispetto all'ammontare del patrimonio del fondo, e nel caso di cessioni dei beni del fondo ai soggetti suddetti (193);
- b-bis) i casi in cui è possibile derogare alle norme prudenziali di contenimento e di frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia, avendo riguardo anche alla qualità e all'esperienza professionale degli investitori; nel caso dei fondi previsti alla lettera d-bis) del comma 1 dovrà comunque prevedersi che gli stessi possano assumere prestiti sino a un valore di almeno il 60 per cento del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e del 20 per cento per gli altri beni nonché che possano svolgere operazioni di valorizzazione dei beni medesimi (194);
- c) le scritture contabili, il rendiconto e i prospetti periodici che le società di gestione del risparmio redigono, in aggiunta a quanto prescritto per le imprese commerciali, nonché gli obblighi di pubblicità del rendiconto e dei prospetti periodici;
- d) le ipotesi nelle quali la società di gestione del risparmio deve chiedere l'ammissione alla negoziazione in un mercato regolamentato dei certificati rappresentativi delle quote dei fondi;
- e) i requisiti e i compensi degli esperti indipendenti indicati nell'articolo 6, comma 1), lettera c), numero 5).

2-bis. Con il regolamento previsto dal comma 1, sono altresì individuate le materie sulle quali i partecipanti dei fondi chiusi si riuniscono in assemblea per adottare deliberazioni vincolanti per la società di gestione del risparmio. L'assemblea delibera in ogni caso sulla sostituzione della società di gestione del risparmio, sulla richiesta di ammissione a quotazione ove non prevista e sulle modifiche delle politiche di gestione. L'assemblea è convocata dal consiglio di amministrazione della società di gestione del risparmio anche su richiesta dei partecipanti che rappresentino almeno il 10 per cento del valore delle quote in circolazione e le deliberazioni sono approvate con il voto favorevole del 50 per cento più una quota degli intervenuti all'assemblea. Il quorum deliberativo non potrà in ogni caso essere inferiore al 30 per cento del valore di tutte le quote in circolazione. Le deliberazioni dell'assemblea sono trasmesse alla Banca d'Italia per l'approvazione. Esse si intendono approvate quando il diniego non sia stato adottato entro quattro mesi dalla trasmissione. All'assemblea dei partecipanti si applica, per quanto non disciplinato dalla presente disposizione e dal regolamento previsto dal comma 1, l'articolo 46, commi 2 e 3.

(omissis)

[2] Si tratta, ai sensi dell'art. 44, comma 1, lett. g), del D.P.R. 917/1986, dei proventi derivanti dalla gestione, nell'interesse collettivo di pluralità di soggetti, di masse patrimoniali costituite da somme di denaro e beni affidati da terzi, o provenienti dai relativi investimenti, che costituiscono redditi di capitale.

[1266-la legge 6 agosto 2008, n. 133 .pdf](#) [Apri](#)