

# La riforma dei fondi comuni di investimento immobiliare tra il quadro Rm di Unico Pf (fascicolo 2) e il modello 770/2012 Ordinario

Roma, 9 marzo 2012



# Riferimenti normativi e di prassi

- art. 32 del D.L. n. 78 del 2010
- art. 8 del D.L. n. 70 del 2011
- artt. da 6 a 9 del D.L. n. 351 del 2001
- provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 16/11/2011
- Circolare n. 2 del 2012

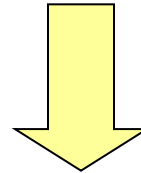
# Modalità di tassazione

Occorre distinguere tra:

- Fondi c.d istituzionali
- Fondi non istituzionali

# Modalità di tassazione

*Fondi istituzionali*



Sui proventi derivanti dalla partecipazione a fondi istituzionali la SGR opera una **ritenuta del 20%**. La ritenuta si applica anche sulla differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo di sottoscrizione o acquisto (art. 7 del D.L. n. 351 del 2001).

# Modalità di tassazione

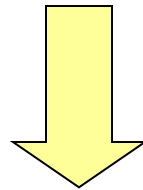
*Partecipanti non  
Investitori  
istituzionali*

in misura pari o inferiore al 5%  
(valgono le regole di cui all'art. 7  
del D.L. n. 351 del 2001)

in misura superiore al 5% del patrimonio  
del fondo

## Modalità di tassazione

*Partecipanti non investitori  
istituzionali che possiedono quote  
superiori al 5 per cento del  
patrimonio del fondo*



I redditi conseguiti dal fondo e rilevati nei rendiconti di gestione sono **imputati per trasparenza**

## Modalità di tassazione

I partecipanti, diversi dagli investitori istituzionali, che al 31/12/2010 detenevano una quota di partecipazione al fondo superiore al 5%, devono corrispondere un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 5% del valore medio delle quote possedute nel periodo d'imposta risultante dai prospetti periodici redatti nel periodo d'imposta 2010 (art. 32, comma 4 bis del DL n. 78 del 2010).

# 770 Ordinario (sezione II quadro SL)

Le SGR o l'intermediario depositario delle quote indica i dati relativi ai fondi comuni d'investimento immobiliare e ai partecipanti che alla data del 31 dicembre 2011 detenevano una quota di partecipazione al fondo superiore al cinque per cento, nonché l'ammontare dei redditi conseguiti dal fondo e imputati per trasparenza ai sensi del citato art. 32, comma 3-bis, del decreto legge n. 78 del 2010.

<b>Sezione II</b>  Reddito imputato ai partecipanti dei fondi immobiliari	Codice fiscale 1		Cognome ovvero Denominazione 2						
	Nome (solo per le persone fisiche) 3			Sesso (M o F) 4	Data di nascita 5 giorno   mese   anno		Comune (o Stato estero) di nascita 6		Prov. nasc. (sigla) 7
	Comune del domicilio fiscale 8				Provincia (sigla) 9	Via e numero civico 10			
	Codice Stato estero 11	Codice di identificazione estero 12		Denominazione del fondo 13					
	Numero Banca d'Italia 14		Quota di partecipazione 15	Redditi soggetti a ritenuta 16		Redditi per trasparenza 17		Ritenute operate 18	Vedere istruzioni 19



# 770 Ordinario (sezione III quadro SL)

## ELENCO DEI PERCIPIENTI Sezione III

Imposta sostitutiva sulla partecipazione al fondo comune d'investimento immobiliare (comma 4-bis dell'art. 32 del decreto legge n. 78 del 2010, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 122 del 2010).

Codice fiscale 1		Cognome ovvero Denominazione 2				
Nome (solo per le persone fisiche) 3	Sesso (M o F) 4	Data di nascita 5 giorno mese anno			Comune (o Stato estero) di nascita 6	Prov. nasc. (sigla) 7
Comune del domicilio fiscale 8			Provincia (sigla) 9	Via e numero civico 10		
Codice Stato estero 11	Codice di identificazione estero 12		Denominazione del fondo 13			
Numero Banca d'Italia 14	Valore della partecipazione 15			Imposta dovuta 16	Vedere istruzioni 17	

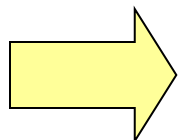
# UNICO PF (sezione XV quadro RM)

Questa sezione deve essere compilata dai soggetti che alla data del 31 dicembre 2010 possedevano una quota di partecipazione al fondo comune di investimento immobiliare superiore al 5 per cento e che versano direttamente l'imposta sostitutiva

Sez. XV Imposta sostitutiva sulla partecipazione al fondo comune d'investimento immobiliare (art. 32, comma 4-bis D.L. n. 78/2010)	RM30	Denominazione del fondo	Numero Banca d'Italia	Valore della partecipazione	Imposta dovuta
		1	2	3	4
				5%	,00
	RM31	1	2	3	4
				5%	,00
	RM32	1	2	3	4
				5%	,00

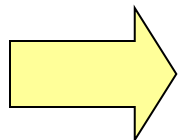
# Immobili e attività finanziarie all'estero

*Decorrenza*



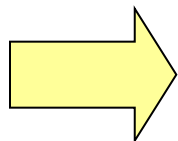
Anno d'imposta 2011

*Soggetti*



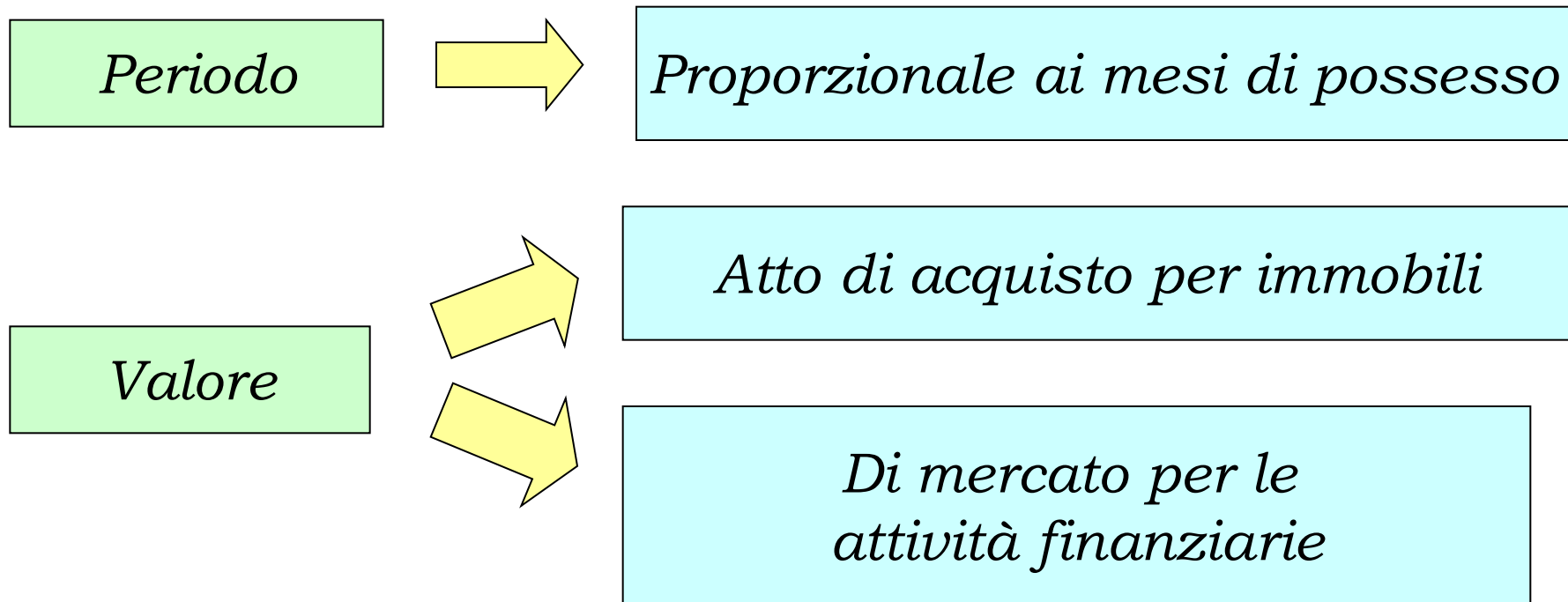
*Persona fisica residente*

*Oggetto*



*Immobile o attività finanziaria  
posseduti all'estero*

# Immobili e attività finanziarie all'estero



Sez. XVI - Imposta su immobili e attività finanziarie detenute all'estero (art. 19, commi da 13 a 22, D.L. n. 201/2011		1	2	3	4	5	6	7
	RM33	Valore immobili ,00	Valore attività finanziaria ,00	Quota possesso	Periodo	Imposta dovuta ,00	Credito d'imposta ,00	Imposta da versare ,00
	RM34	,00	,00			,00	,00	,00

# Opzione per affrancamento

- Art. 2 commi da 29 a 32 del decreto legge n. 138 del 2011;
- Carattere opzionale della norma;
- Possibilità di affrancare plusvalenze e minusvalenze alla data del 31 dicembre 2011;
- Versamento di una imposta sostitutiva del 12,5 per cento

# UNICO PF – quadro RT

**RT49** Plusvalenza derivante dall'opzione di affrancamento

**RT50** Minusvalenza derivante dall'opzione di affrancamento

**RT51** Imposta sostitutiva sul reddito di capitale relativi alle quote o azioni di OICR possedute dal contribuente alla data del 31 dicembre 2011

Opzione per affrancamento	Valore		Costo		Differenza		Imponibile		Imposta	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RT49		,00		,00		,00		,00		,00
RT50		,00		,00		,00				
RT51		,00		,00				,00		,00