

Fondi immobiliari: tassazione IRES e regime dei proventi ai sottoscrittori

SINTESI OPERATIVA

I fondi immobiliari con i requisiti degli OICR e una gestione realmente collettiva non pagano IRES sui redditi prodotti; l'imposizione ricade sui partecipanti, con regole diverse per investitori istituzionali, partecipazioni qualificate e soggetti esteri. Gli apporti di immobili possono scontare il registro in misura fissa se ricorrono le condizioni previste, mentre i veicoli esteri richiedono un controllo della catena partecipativa. SGR e sottoscrittori devono verificare natura del fondo e posizione fiscale prima di distribuire proventi o conferire beni.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Il fondo comune d'investimento immobiliare è uno degli strumenti più utilizzati per trasformare un patrimonio di immobili in quote di un'attività finanziaria, consentendo al risparmiatore di ottenere liquidità senza dover acquistare o vendere direttamente un immobile. Dal punto di vista fiscale, però, non tutti i fondi che investono in beni immobili godono dello stesso trattamento: la legge riserva un regime di favore, con esenzione da IRES in capo al fondo, solo a chi rispetta precisi requisiti civilistici. Questo articolo ricostruisce la disciplina dei fondi immobiliari a partire dalla loro natura giuridica, distingue i fondi istituzionali da quelli non istituzionali, spiega come e quando il fondo resta esente da imposte sui redditi, e chiarisce la tassazione che ricade invece sui sottoscrittori al momento della percezione dei proventi. Dà infine conto di un punto che la Cassazione ha messo a fuoco nel corso del 2026, relativo all'imposta di registro dovuta quando un immobile viene apportato al fondo in cambio di quote.

NATURA GIURIDICA: COS'È UN FONDO COMUNE D'INVESTIMENTO IMMOBILIARE

Il fondo comune d'investimento rientra nella categoria degli organismi di investimento collettivo del risparmio, comunemente indicati con la sigla OICR. Si tratta di un patrimonio raccolto tra una pluralità di investitori attraverso l'emissione di quote, gestito da un soggetto professionale (la società di gestione del risparmio, o SGR) in autonomia rispetto ai singoli sottoscrittori e secondo una politica di investimento stabilita in anticipo. La definizione, contenuta nell'articolo 1, comma 1, lettere j) e k), del Testo unico della finanza (D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, noto come TUF), comprende gli investimenti in strumenti finanziari, crediti, partecipazioni e beni mobili o immobili.

I fondi immobiliari, disciplinati dall'articolo 37 del TUF, sono la variante di OICR il cui patrimonio è investito principalmente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari. Sono sempre fondi chiusi: a differenza dei fondi comuni aperti, l'ammontare del capitale raccolto e il numero delle quote emesse vengono fissati al momento della costituzione del fondo, e il sottoscrittore può ottenere il rimborso della propria quota solo a scadenze predefinite, non in qualsiasi momento. Questa caratteristica strutturale è coerente con la natura degli investimenti immobiliari, che richiedono tempi di disinvestimento più lunghi rispetto ai titoli quotati.

Sul piano fiscale, la definizione di fondo presuppone una gestione realmente collettiva del risparmio. L'Agenzia delle entrate, con la risoluzione n. 137/E del 4 ottobre 2005, ha chiarito che un fondo, per essere qualificato come tale, richiede in linea di principio una pluralità di sottoscrittori: fa eccezione l'ipotesi in cui un unico detentore rappresenti comunque una pluralità di interessi sottostanti, come può accadere per alcuni fondi riservati a investitori istituzionali. Il riparto del risultato della gestione tra i partecipanti resta sempre un compito della SGR, che risponde della corretta amministrazione del patrimonio conferito.

REQUISITI: FONDI ISTITUZIONALI E NON ISTITUZIONALI

Ai fini tributari, la distinzione più rilevante non riguarda la tipologia di immobili in cui il fondo investe, ma la natura dei soggetti che vi partecipano. La legge distingue infatti i fondi istituzionali dai fondi non istituzionali, e da questa distin-

zione dipendono in concreto le regole di tassazione applicabili sia al fondo sia ai sottoscrittori.

Sono considerati fondi istituzionali quelli partecipati, per la quasi totalità del patrimonio, da investitori qualificati individuati dalla legge. L'elenco, oggi ricavabile dall'articolo 1 della Legge 11 dicembre 2016, n. 232, e dall'articolo 9 del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, comprende le categorie riportate nella tabella seguente.

CATEGORIA DI INVESTITORE ISTITUZIONALE
Stato italiano ed enti pubblici italiani
Organismi di investimento collettivo del risparmio istituiti in Italia
Enti di previdenza obbligatoria e complementare
Imprese di assicurazione italiane, limitatamente agli investimenti a copertura delle riserve tecniche
Intermediari bancari e finanziari italiani vigilati
Soggetti e patrimoni esteri istituiti in Paesi collaborativi (white list)
Enti privati residenti in Italia con finalità mutualistiche e società cooperative residenti
Veicoli istituiti in Italia o in Paesi white list partecipati per oltre il 50% dai soggetti precedenti

Sono invece non istituzionali tutti i fondi che non risultano partecipati esclusivamente, o quasi, da questi soggetti qualificati: rientrano in questa categoria, tipicamente, i fondi immobiliari collocati anche presso il pubblico retail. La distinzione conta perché alcune norme di favore, in particolare in materia di imposte indirette sugli apporti e sulle operazioni straordinarie che coinvolgono il fondo, sono riservate o modulate diversamente a seconda della composizione della base dei sottoscrittori.

REGIME IRES: L'ESENZIONE FISCALE DEL FONDO

Il punto centrale della disciplina, e la ragione per cui i fondi immobiliari sono uno strumento fiscalmente efficiente per detenere patrimoni immobiliari di grandi dimensioni, sta nell'assenza di soggettività passiva ai fini delle imposte sui redditi. Il fondo comune d'investimento immobiliare, quando rispetta i requisiti civilistici dell'articolo 1, comma 1, lettera k), del TUF, non sconta l'IRES sui redditi che produce: non ne ricorrono, per usare la formula della prassi, i presupposti applicativi. La Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 33/E del 15 luglio 2011 ha confermato che questo trattamento riguarda esclusivamente i fondi comuni che possiedono, cumulativamente, il requisito della pluralità degli investitori e quello dell'autonomia gestionale della SGR rispetto ai sottoscrittori.

L'assenza di tassazione in capo al fondo non significa, però, che i redditi immobiliari sfuggano definitivamente a imposizione: significa soltanto che il prelievo si sposta a valle, sul singolo sottoscrittore, nel momento in cui questi percepisce i proventi, ottiene il rimborso delle proprie quote o le cede sul mercato. È un meccanismo di tassazione per trasparenza differita, pensato per evitare una doppia imposizione economica sullo stesso reddito immobiliare, una volta in capo al fondo e una seconda volta in capo al sottoscrittore.

Il perimetro dell'esenzione si estende anche a strumenti assimilabili ai fondi immobiliari in senso stretto. La Risposta a interpello dell'Agenzia delle entrate n. 235 del 15 luglio 2019 ha chiarito che il medesimo regime di esenzione si applica anche ai redditi prodotti dalle società di investimento a capitale fisso (SICAF) costituite in forma di società per azioni, che l'ordinamento equipara agli OICR di tipo chiuso: l'esenzione riguarda, in questo caso, anche i proventi dell'eventuale attività di consulenza accessoria, purché strettamente connessa e strumentale rispetto all'attività di investimento principale.

TASSAZIONE DEI PROVENTI: LA RITENUTA AI SOTTOSCRITTORI

Se il fondo non paga l'IRES, il carico fiscale si concentra sul sottoscrittore nel momento in cui incassa un provento, sia esso una distribuzione periodica, il rimborso delle quote a scadenza o il ricavato della vendita delle quote sul mercato



secondario. La regola generale prevede l'applicazione di una ritenuta del 26%, operata direttamente dalla SGR che gestisce il fondo, calcolata sulla differenza tra il valore di riscatto (o di vendita) della quota e il costo, medio ponderato, di sottoscrizione o di acquisto.

Questo meccanismo, però, presuppone che il singolo sottoscrittore non detenga una quota di partecipazione superiore al 5% del patrimonio del fondo al termine del periodo d'imposta. Se questa soglia viene superata, il sottoscrittore non è più tassato con la ritenuta alla fonte, ma per trasparenza: i proventi di competenza vengono attribuiti direttamente al partecipante indipendentemente dalla loro effettiva percezione, e vanno indicati in dichiarazione dei redditi secondo le regole ordinarie previste per la sua categoria di reddito. È una distinzione che conta soprattutto per gli investitori professionali e per le famiglie che concentrano un patrimonio rilevante in un unico fondo, mentre difficilmente riguarda il piccolo risparmiatore retail.

La natura della ritenuta cambia inoltre a seconda di chi la subisce. Per le persone fisiche che non agiscono in regime d'impresa e per gli enti non commerciali, la ritenuta del 26% è applicata a titolo d'imposta: esaurisce quindi ogni obbligo fiscale sul provento percepito, che non concorre a formare il reddito complessivo dichiarato. Per i soggetti che operano in regime d'impresa, invece, la stessa ritenuta è applicata a titolo d'acconto: il provento concorre integralmente alla formazione del reddito d'impresa secondo le regole ordinarie, e la ritenuta subito viene scomputata dall'imposta dovuta in sede di dichiarazione. La ritenuta, infine, non si applica affatto quando il percettore è un fondo pensione, una gestione patrimoniale individuale o un altro OICR istituito in Italia, evitando così una tassazione a catena tra investitori istituzionali.

■ APPORTI IMMOBILIARI: L'IMPOSTA DI REGISTRO FISSA

Un profilo che negli ultimi mesi ha guadagnato attenzione riguarda non la tassazione dei redditi del fondo, ma il trattamento, ai fini dell'imposta di registro, del conferimento di un immobile al fondo in cambio dell'emissione di nuove quote, un'operazione nota come apporto. L'articolo 9 del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, prevede per questi apporti un'imposta di registro in misura fissa, oggi pari a 200 euro, anziché l'imposta proporzionale del 9% che si applicherebbe a un ordinario trasferimento immobiliare a titolo oneroso.

Su questo punto, l'Agenzia delle entrate ha talvolta sostenuto che il regime di favore fosse stato implicitamente superato dall'articolo 10, comma 4, del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, la norma che ha riordinato la fiscalità indiretta sui trasferimenti immobiliari abrogando diverse agevolazioni preesistenti. La Corte di cassazione, con tre ordinanze quasi coeve (nn. 20759 e 22561 del 18 giugno 2026, e n. 22564 del 1° luglio 2026), ha respinto questa tesi in modo netto: il regime dell'apporto a imposta fissa non è un'agevolazione in senso tecnico, ma una disciplina ordinaria e strutturale, pensata per non ostacolare fiscalmente la costituzione e l'alimentazione dei fondi immobiliari, e per questo motivo resta pienamente in vigore anche dopo la riforma del 2011.

Per chi valuta di conferire un immobile a un fondo, sia in fase di costituzione sia in un successivo aumento del patrimonio, questo chiarimento offre un elemento di certezza operativa non scontato: l'imposta di registro dovuta sull'apporto resta quella fissa di 200 euro, e non la proporzionale del 9% che l'amministrazione finanziaria aveva in alcuni casi preteso in sede di accertamento. Resta inteso che l'apporto va comunque distinto, sul piano fiscale, dalla successiva cessione delle quote ricevute in cambio, che segue le regole di tassazione dei proventi appena descritte.

■ PARTECIPAZIONE INDIRETTA: L'ESENZIONE PER VEICOLI ESTERI

Un'ultima area di attenzione riguarda gli investitori esteri che partecipano a un fondo immobiliare italiano non direttamente, ma attraverso un veicolo societario interposto. L'articolo 7, comma 3, del D.L. n. 351/2001 esenta da ritenuta i proventi percepiti da soggetti esteri istituiti in Paesi collaborativi (white list) che investono in fondi immobiliari italiani, quando ricorrono determinate condizioni di vigilanza prudenziale e di finalità dell'investimento. L'Agenzia delle entrate ha chiarito, con orientamento tuttora attuale, che questa esenzione si estende anche alla partecipazione indiretta, cioè a quella detenuta tramite un veicolo societario totalmente controllato dall'investitore istituzionale estero, purché quest'ultimo mantenga le caratteristiche richieste dalla norma. Il principio, elaborato dalla prassi con riferimento a specifiche fattispecie sottoposte a interpello, resta un utile riferimento per le strutture di investimento cross border che si avvalgono di società veicolo per ragioni organizzative o regolamentari, e non solo per chi investe direttamente nel fondo italiano.



IMPATTO OPERATIVO: COSA CAMBIA PER GESTORI E INVESTITORI

Per le SGR che gestiscono fondi immobiliari, il quadro descritto comporta due adempimenti da tenere sotto controllo con continuità: la verifica, sottoscrittore per sottoscrittore, della soglia del 5% di partecipazione che fa scattare la tassazione per trasparenza al posto della ritenuta alla fonte, e la corretta applicazione della ritenuta del 26% a titolo d'imposta o d'acconto a seconda della natura del percettore. Per gli investitori, in particolare per le imprese e i gruppi che valutano di apportare immobili strumentali o patrimoniali a un fondo per finalità di riorganizzazione o di raccolta di capitali, il chiarimento della Cassazione sull'imposta di registro fissa riduce sensibilmente il rischio fiscale dell'operazione, che in passato poteva essere messo in discussione in sede di accertamento con pretese di imposta proporzionale. Resta comunque necessario verificare, caso per caso, che il fondo destinatario dell'apporto rispetti i requisiti civilistici dell'articolo 1, comma 1, lettera k), del TUF: solo a queste condizioni operano sia l'esenzione IRES in capo al fondo, sia il regime di imposta di registro fissa sugli apporti.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (21/09/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO