



STUDIO
LEGALE E TRIBUTARIO

Rassegna Stampa

QE – 4 dicembre 2009

Focus. Fotovoltaico, arrivano i fondi immobiliari

I pro e i contro. Seminario sul "project finance" organizzato da CBA, a Milano

di **Francesco Ranci**

Milano, 4 dicembre - Mentre le associazioni di categoria si oppongono all'applicazione dell'Ici ai campi fotovoltaici a terra, chiedendo peraltro l'esenzione da questa imposta in base alla rilevanza pubblica degli impianti, e quindi non contestandone la qualifica di "beni immobiliari" (QE 2/11), una ricaduta non secondaria dell'orientamento recentemente adottato su questo punto dall'Agenzia del Territorio è il fatto che consente di investire nel settore anche ai fondi immobiliari.

I **fondi immobiliari** sono una particolare categoria di fondi di investimento, regolata dalla Banca d'Italia, a cui è consentito svolgere attività d'impresa nel settore dei beni immobili a particolari condizioni. Legato a queste condizioni è il fatto che usufruiscono di una fiscalità particolarmente agevolata. La ritenuta fiscale è del 20% sul dividendo, contro il 12,5% degli investimenti finanziari, ma senza subire a monte la tassazione d'impresa. Sono quindi uno strumento particolarmente interessante per investitori e gestori di patrimoni. Nel caso di investitori stranieri, l'esenzione dalle imposte è addirittura totale, salvo per i residenti in Paesi che non adottano i protocolli standard di scambio delle informazioni a livello internazionale (Paesi non "white list").

D'altra parte, le opportunità che si aprono nel fotovoltaico sono inedite e rendono necessaria un'analisi dei **vari profili giuridici coinvolti**, che oltre al tema fiscale in generale includono le discipline dei fondi immobiliari, del mercato elettrico e della finanza di progetto. Per questo motivo **CBA – Studio legale e tributario**, già operativo sia nel settore dei fondi immobiliari che in quello delle infrastrutture e dell'energia, ha deciso di approfondire la questione e di presentare le sue valutazioni in merito agli operatori finanziari, e del settore fotovoltaico, nel corso di un incontro, utile anche allo studio legale per verificare sul campo i pro e contro.

Alcuni fondi immobiliari hanno già acquisito in gestione campi fotovoltaici, ha dichiarato **Paolo Esposito**, coordinatore del gruppo energia e infrastrutture di CBA, a QE, ma con questo incontro abbiamo voluto affrontare il tema della possibilità di utilizzare lo strumento del fondo immobiliare anche per lo sviluppo di nuovi progetti, presentando le nostre ipotesi di soluzione a fronte dei problemi che vanno tenuti in considerazione. In particolare, per la cessione dell'energia prodotta al Gse resta necessaria la costituzione di una società di scopo, che però può essere interamente controllata dal fondo immobiliare, attraverso la società di gestione del risparmio (Sgr) che gestisce il patrimonio del fondo stesso, e che verserà un canone di locazione.

All'esposizione di punti salienti dello scenario da parte dello stesso Esposito e degli avvocati **Francesco Assegnati**, per gli aspetti fiscali, **Antonio Schiavo**, per la disciplina dei fondi immobiliari, **Marco Cerritelli**, per il ricorso al finanziamento bancario, e **Nicola Gaglione**, per il contratto di finanziamento a progetto) è seguito il dibattito con gli operatori. E' emerso, fra l'altro, che strutturalmente i fondi immobiliari hanno una soglia minima di 15-20 milioni di euro, determinata dalla prassi della Banca d'Italia, e sono impegnati ciascuno su una pluralità di progetti, allo scopo di gestire i profili di rischio secondo le indicazioni degli investitori.

Nei confronti della prassi adottata dall'ente di vigilanza, è stato osservato che potrebbe essere approfondita la questione della vendita dell'energia prodotta dal campo fotovoltaico. Se infatti si consente a un fondo immobiliare di gestire direttamente (cioè attraverso la Sgr) rapporti di locazione, o licenze commerciali, relative a beni immobili di proprietà del fondo, non è scontato negare la possibilità di vendere l'energia elettrica prodotta dai pannelli e incassare l'incentivo.