FOCUS. L'ESTENSIONE NELLA LEGGE DI BILANCIO

Anche le immobiliari ammesse ai Pir

di **Alessandro Germani**

La legge di bilancio 2017 ha introdotto nuove forme di investimento per superare il tipico "bancocentrismo" del sistema finanziario italiano, agevolandole mediante una massiccia defiscalizzazione dei redditi di capitale e diversi conseguiti. Si tratta dei Pir destinati al retail e degli investimenti a lungo termine delle casse di previdenza e dei fondi pensione, destinati agli istituzionali.

Quanto ai Pir, i risultati del 2017 hanno superato le attese, raggiungendo i 10 miliardi contro una previsione iniziale del Governo pari a 2 miliardi. La massiccia diffusione ha posto alcuni interrogativi circa l'insorgere di bolle speculative per l'eccesso di domanda rispetto all'offerta dei titoli. La norma originaria contenuta nel comma 102 della legge 232/2016 escludeva dal paniere dei soggetti emittenti i Pir le imprese immobiliari, fornendone un'adeguata definizione. Allo scopo, quindi, di ampliare l'offerta degli strumenti e incrementare i potenziali emittenti, come chiarito anche dalla relazione governativa, l'articolo 1, comma 80, della legge di bilancio 2018 ha soppresso i punti del comma 102, consentendo anche alle immobiliari di finanziarsi mediante i Pir. Ricordiamo che i chiarimenti sulla disciplina di tali strumenti sono stati forniti dal Mef con la nota del 4 ottobre scorso.

Venendo, invece, agli investimenti delle Casse e dei fondi pensione, nel testo licenziato dalla Camera e sottoposto all'approvazione finale del Senato è comparsa una misura di estensione. Infatti, l'articolo 1, comma 73, della legge di bilancio 2018 ha integrato l'articolo 1, comma 89, della legge 232/2016 inserendo con la lettera b-bis i seguenti strumenti (peer to peer lending): quote di prestiti, di fondi di credito cartolarizzati erogati od originati per il tramite di piattaforme di prestiti per soggetti finanziatori non professionali gestite da intermediari finanziari soggetti a vigilanza da parte della Banca d'Italia.

Parallelamente i nuovi strumenti vengono disciplinati dalla nuova lettera d-bis dell'articolo 44, comma 1, del Tuir relativo ai redditi di capitale, introdotta dall'articolo 1, comma 43, della legge di bilancio 2018. Ricordiamo che a seguito delle modifiche introdotte dal Dl 50/2017 Casse e fondi pensione possono comunque investire anche in Pir.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL NUOVO PERIMETRO

Il vincolo rimosso

- La legge di bilancio 2018 ha rimosso i vincoli previsti dalla manovra dello scorso anno e consente alle società immobiliari di finanziarsi mediante i Pir

Casse e fondi pensione

- La manovrina della scorsa primavera (Dl 50/2017, articolo 57) ha consentito a casse di previdenza e fondi pensione di investire nei Pir, con l'applicazione del regime fiscale agevolato che ne prevede la detassazione. Ora la legge di bilancio stabilisce un ulteriore allargamento delle possibilità di investimento attraverso il peer to peer lending