

# Tax Key News – Real Estate

Rassegna fiscalità immobiliare n. 1 /2021

Gennaio – Marzo 2021

**Sommario:** 1. Normativa – 2. Giurisprudenza – 3. Prassi – 4. Dottrina

## Highlights

- *OICR UE: esenzione per i dividendi distribuiti da società italiane a OICR UE (Legge di Bilancio 2021)*
- *Cartolarizzazioni immobiliari: i primi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate sul regime fiscale applicabile alle operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto immobili (Risposta ad interpello n. 132 del 2 marzo 2021)*
- *Fondi immobiliari: profili IVA connessi alla partecipazione della SGR al gruppo IVA (Risposta ad interpello n. 220 del 26 marzo 2021)*
- *Bonus edilizi e consolidato fiscale: trasferimento di sismabonus ed ecobonus nel consolidato (Risposta ad interpello n. 133 del 2 marzo 2021)*
- *Imposta di registro: la nuova norma sull'interpretazione degli atti interessati dall'imposta di registro e la sua applicazione retroattiva (Corte Cost. sentenza 16 marzo 2021, n. 39)*

## I

**Normativa****Esenzione da ritenuta per i dividendi distribuiti da società residenti in Italia a organismi di investimento collettivo esteri**

**(Art. 1, commi 631 – 633, Legge 30 dicembre 2020, n. 178, “Legge di Bilancio 2021”)**

L'art. 1, commi 631 – 633, della Legge di Bilancio 2021 ha introdotto disposizioni fiscali di favore per gli organismi di investimento collettivo (“OICR”) esteri che investono in società residenti in Italia, al ricorrere di determinate condizioni.

In particolare, ad esito delle modifiche, i dividendi e le plusvalenze relativi a partecipazioni in società residenti in Italia non sono soggetti ad imposte sui redditi in Italia, qualora realizzati da OICR esteri istituiti:

- (i) in conformità alla Direttiva 2009/65/CE (c.d. Direttiva UCITS); oppure
- (ii) in uno Stato Membro o in uno Stato SEE che garantisca un adeguato scambio di informazioni con l'Italia, a condizione che il relativo gestore sia soggetto a forme di vigilanza prudenziale nel Paese in cui è istituito, ai sensi della Direttiva 2011/61/UE (c.d. Direttiva AIFM).

Tale modifica è stata introdotta con la finalità di eliminare per gli OICR esteri con tali caratteristiche il trattamento fiscale discriminatorio rispetto agli OICR di diritto italiano, incompatibile con i principi della libertà di stabilimento e libera circolazione dei capitali previsti dal Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea (TFUE).

In particolare, gli OICR istituiti in Italia, sebbene siano soggetti passivi ai fini dell'imposta sul reddito delle società (*IRES*) ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c) del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (“**TUIR**”), sono esenti dal pagamento dell'imposta. Inoltre, i dividendi distribuiti da società residenti in Italia a OICR di diritto italiano sono esenti da ritenuta alla fonte e da imposte sui redditi in Italia. Allo stesso modo, le plusvalenze realizzate da un OICR di diritto italiano su tali partecipazioni sono esenti da imposte sui redditi.

Al contrario, un OICR di diritto estero (ante modifiche introdotte dalla Legge di Bilancio 2021) era soggetto, salvo applicazione dei Trattati contro le doppie imposizioni, a:

- (i) ritenuta alla fonte, a titolo di imposta, con aliquota del 26% sui dividendi distribuiti da società residenti in Italia; e
- (ii) imposta sostitutiva, con aliquota del 26%, sulle plusvalenze derivanti dalla cessione delle c.d. “partecipazioni qualificate”, ai sensi dell'art. 67 del TUIR, in società residenti in Italia.

La modifica normativa introdotta dalla Legge di Bilancio 2021 ha efficacia per i dividendi percepiti e le plusvalenze realizzate a decorrere dal 1° gennaio 2021. Tuttavia, si osserva che in relazione a precedenti modifiche normative con simile finalità l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto che le stesse fossero applicabili retroattivamente e ha consentito la presentazione di istanze di rimborso delle ritenute applicate (Circolare n. 32/E/2011).

In aggiunta, la modifica può determinare effetti positivi anche sulle strutture d'investimento di OICR UE (beneficiari dell'esenzione) che includano una *holding* intermedia.



Infine, come detto, la norma prevede l'applicazione dell'esenzione nei confronti degli OICR UE, mentre non ha ad oggetto gli OICR non-UE per i quali rimane in essere la discriminazione rispetto agli OICR italiani sopra menzionati.

### **Novità in materia di credito d'imposta per le locazioni**

**(Artt. 8 e 8-bis del Decreto Legge 28 ottobre 2020, n. 137 e art. 1, comma 602, Legge di Bilancio 2021)**

Gli artt. 8 e 8-bis del decreto legge 28 ottobre 2020, n. 137 (**"Decreto Ristori"**), convertito con modificazioni nella legge 18 dicembre 2020, n. 176, hanno esteso, con alcune modifiche, la disciplina del c.d. bonus per le locazioni di cui all'art. 28 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (**"Decreto Rilancio"**), che prevede un credito di imposta nella misura del 60% (ovvero del 30% nel caso di contratti di servizi a prestazioni complesse o di contratti di affitto d'azienda) dell'ammontare mensile del canone di locazione, di *leasing* o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

L'art. 8 del Decreto Ristori:

- a) ha prorogato il *bonus locazioni* ai mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020 per le imprese operanti nei settori individuati nell'allegato 1 ("Allegato 1") del medesimo decreto (*i.e., inter alia* i soggetti operanti nel settore della ristorazione, i soggetti esercenti attività cinematografica e teatrale, i centri sportivi e le palestre)
- b) indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente (2019).

Rimane, invece, quale condizione di accesso all'agevolazione, la riduzione del fatturato di almeno il 50% nei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020 rispetto ai corrispondenti mesi del 2019.

Inoltre, l'art. 8-bis del Decreto Ristori, introdotto in sede di conversione, ha esteso, per i medesimi mesi, il *bonus locazioni* anche alle imprese operanti nei settori individuati nell'allegato 2 ("Allegato 2") del medesimo decreto (*i.e., inter alia* i soggetti operanti nel settore del commercio al dettaglio e nei servizi alla persona) e alle imprese che svolgono le attività di cui ai codici ATECO 79.1, 79.11 e 79.12 (*i.e.,* agenzie di viaggio e tour operator) che hanno la sede operativa nelle aree del territorio nazionale caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto (cd. zone rosse).

Infine, si segnala che l'art. 1, comma 602, della Legge di Bilancio 2021 ha esteso, sino al 30 aprile 2021, il *bonus locazioni* a beneficio di agenzie di viaggio e *tour operator*.

**Esenzione dalla seconda rata IMU del 2020 (artt. 9 e 9-bis Decreto Ristori) e dalla prima rata IMU del 2021 per gli immobili del settore turistico e dello spettacolo (art. 1, commi 599 - 601, Legge di Bilancio 2021)**

L'art. 9 del Decreto Ristori ha previsto l'esenzione dal versamento della seconda rata dell'IMU, in scadenza il 16 dicembre 2020, di cui all'art. 1, commi da 738 a 783, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, per gli immobili e le relative pertinenze destinati alle attività elencate nell'Allegato 1 sopra menzionate (*i.e., inter alia* ristorazione, attività cinematografica e teatrale, centri sportivi e palestre), a condizione che i proprietari siano anche i gestori delle attività.

In aggiunta, l'art. 9-*bis* del Decreto Ristori, introdotto in sede di conversione, ha esteso la medesima esenzione anche agli immobili e alle relative pertinenze in cui sono esercitate le attività elencate nell'Allegato 2 sopra menzionate riguardanti, *inter alia*, la vendita al dettaglio e servizi alla persona, purché (i) i proprietari siano anche gestori delle attività e (ii) gli immobili siano ubicati nei comuni caratterizzati da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto (cd. zone rosse).

Infine, si segnala che l'art.1, commi 599 – 601 della Legge di Bilancio 2021 ha eliminato l'obbligo di versamento della prima rata dell'IMU dovuta per l'anno 2021, in relazione ai beni immobili utilizzati nel settore del turismo, per eventi fieristici e nel settore dello spettacolo.

In particolare, l'agevolazione si applica, *inter alia*, a:

- (i) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi e termali;
- (ii) immobili rientranti nella categoria catastale D/2 (e.g., alberghi) e relative pertinenze, agriturismi, case e appartamenti per vacanze, *bed and breakfast*, residence e campeggi;
- (iii) immobili rientranti nella categoria catastale D utilizzati da imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;
- (iv) immobili destinati a discoteche e simili.

Per gli immobili individuati ai punti ii) e iv), la misura si applica a condizione che i relativi soggetti passivi dell'IMU siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

## **Proroga dell'*Ecobonus*, del *bonus facciate* e di altri incentivi fiscali per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione di immobili**

### **(Art. 1, commi 58 – 59, Legge di Bilancio 2021)**

L'art. 1, commi 58 – 59, ha esteso al periodo di imposta 2021 gli incentivi fiscali previsti dagli artt. 14 e 16 del Decreto Legge n. 63/2013 in relazione al sostenimento di spese per interventi di efficientamento energetico e di ristrutturazione di immobili.

Inoltre, il medesimo comma 59 ha prorogato per il periodo d'imposta 2021 anche il c.d. *bonus facciate*, di cui all'art.1, comma 219, della Legge n. 160/2019, che attribuisce una detrazione pari al 90% delle spese sostenute per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna di edifici.

Si osserva che non sono state apportate modifiche ai requisiti previsti per beneficiare degli incentivi fiscali o per la cessione dei crediti d'imposta derivanti da tali incentivi.

## **Modifiche al *Superbonus 110%***

### **(Art. 1, commi 66 – 74, Legge di Bilancio 2021)**

L'art. 1, commi 66 – 74, ha previsto talune proroghe e modifiche alla disciplina del c.d. *Superbonus 110%* di cui all'art. 119 del Decreto Rilancio che, in estrema sintesi, prevede una detrazione dalle imposte sui redditi pari al 110% delle spese sostenute per specifici interventi edilizi relativi al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, agli interventi antisismici, all'installazione di impianti fotovoltaici e alle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

Le disposizioni in esame sono ancora soggette all'approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea.



Le nuove disposizioni hanno prorogato sino al 30 giugno 2022 (rispetto al previgente 31 dicembre 2021) la validità del *Superbonus 110%* per spese documentate relative ad interventi di efficienza energetica e interventi antisismici.

La detrazione è ripartita (i) in 5 quote annuali di pari importo, per le spese sostenute sino al 2021, e (ii) in 4 quote annuali di pari importo, per le spese sostenute nel 2022. Inoltre, per i condomini che entro il 30 giugno 2022 abbiano già effettuato almeno il 60% dei lavori, la detrazione spetta anche per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022.

Le nuove disposizioni hanno esteso l'applicazione del *Superbonus 110%* anche agli interventi realizzati su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà tra più persone.

Inoltre, l'obbligo di sottoscrizione di un'assicurazione per la responsabilità civile dei professionisti incaricati al rilascio di attestazioni e asseverazioni si considera ora assolto quando questi abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale.

Infine, le spese relative agli interventi agevolati secondo il *Superbonus 110%*, sostenute nel 2022, possono essere oggetto di opzione per la cessione del corrispondente credito d'imposta ovvero per lo sconto in fattura, ai sensi dell'art. 121 del Decreto Rilancio.

## **Proroga della rideterminazione del costo d'acquisto dei terreni e delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati**

**(Art. 1, commi 1122 – 1123, Legge di Bilancio 2021)**

L'art. 1, commi 1122 – 1123, ha esteso alle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e ai terreni edificabili e a destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2021 la facoltà di rivalutazione di cui agli artt. 5 e 7 della Legge n. 448/2001, a condizione che la redazione e il giuramento della perizia di stima sia effettuata entro il 30 giugno 2021.

L'imposta sostitutiva, da versare entro il 30 giugno 2021, è dovuta in misura pari all'11%, essendo consentita la rateizzazione dell'importo dovuto fino a un massimo di tre rate annuali; a decorrere dalla predetta data, sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti interessi del 3% annuo.

## II

## **Giurisprudenza**

### **Immobili in *leasing*: soggettività passiva ai fini IMU (Cass., ordinanza 15 gennaio 2021, n. 585)**

La Corte di Cassazione nell'ordinanza in commento si è espressa in merito all'individuazione del soggetto passivo dell'IMU relativa ad un bene immobile concesso in locazione finanziaria (c.d. *leasing*) nell'ipotesi di risoluzione del rapporto contrattuale cui non faccia seguito l'immediata restituzione del bene.

In conformità con l'orientamento giurisprudenziale maggioritario (Cass. n. 13793/2019; Cass. n. 25249/2019; Cass. n. 29973/2019), la Corte di Cassazione ha ritenuto che, nel caso in cui un contratto di *leasing* venga risolto anticipatamente per morosità dell'utilizzatore, la soggettività passiva ai fini IMU si determina in capo alla società di *leasing*, ancorché quest'ultima non abbia ancora acquisito la disponibilità materiale del bene per mancata riconsegna da parte dell'utilizzatore. Infatti, con riferimento all'IMU, ciò



che rileva ai fini dell'individuazione della soggettività passiva è il titolo contrattuale che giustifica il possesso del bene e non la disponibilità di fatto del medesimo. Tale conclusione è valida sia nel caso di scadenza naturale del *leasing* sia nel caso di risoluzione anticipata.

### **La nuova norma sull'interpretazione degli atti ai fini dell'imposta di registro e la sua applicazione retroattiva (Corte, Cost. sentenza 16 marzo 2021, n. 39)**

L'art. 1, comma 87, lett. a) della Legge di Bilancio 2018 ha modificato l'art. 20 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 ("TUR"), che attualmente prevede quanto segue: *"L'imposta è applicata secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici dell'atto presentato alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente, sulla base degli elementi desumibili dall'atto medesimo, prescindendo da quelli extratestuali e dagli atti ad esso collegati, salvo quanto disposto dagli articoli successivi."*

A sua volta, l'art. 1, comma 1084, della Legge di Bilancio 2019, seguendo la stessa linea argomentativa chiaramente esposta dalle relazioni tecniche ed illustrative della Legge di Bilancio 2018, ha precisato che: *"L'art. 1, comma 87, lett. a), della Legge 27 dicembre 2017, n. 205, costituisce interpretazione autentica dell'articolo 20, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131."*

La Corte Costituzionale, riprendendo le argomentazioni sviluppate nella sentenza n. 158/2020, ha ribadito che le modifiche apportate all'art. 20 TUR hanno avuto l'effetto di *"ricondurre il citato art. 20 all'interno del suo alveo originario, dove l'interpretazione, in linea con le specificità del diritto tributario, risulta circoscritta agli effetti giuridici dell'atto presentato alla registrazione"*.

D'altra parte, la Corte Costituzionale ha ribadito che una diversa interpretazione dell'art. 20 TUR *"provocherebbe incoerenze nell'ordinamento, quantomeno a partire dall'introduzione dell'art. 10-bis della L. n. 212 del 2000. Infatti, consentirebbe all'amministrazione finanziaria, da un lato, di operare in funzione antielusiva senza applicare la garanzia del contraddittorio endoprocedimentale stabilita a favore del contribuente e, dall'altro, di svincolarsi da ogni riscontro di "indebiti" vantaggi fiscali e di operazioni "prive di sostanza economica", precludendo di fatto al medesimo contribuente ogni legittima pianificazione fiscale (invece pacificamente ammessa nell'ordinamento tributario nazionale e dell'Unione europea)"*.

Sulla base di tali motivazioni, avendo riconosciuto la sistematicità delle modifiche apportate all'art. 20 TUR, la Corte Costituzionale ha, dunque, escluso ogni profilo di irragionevolezza dell'art. 1, comma 1084, della Legge di Bilancio 2019.

Pertanto, alla luce della sentenza in oggetto, sembra lecito considerare definitivamente risolta la questione della retroattività delle modifiche apportate all'art. 20 TUR.

## III

## Prassi

### **Cartolarizzazioni immobiliari: i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate sul regime fiscale (Risposta ad interpello n. 132 del 2 marzo 2021)**

In data 2 marzo 2021 l'Agenzia delle Entrate ha fornito i primi chiarimenti sul regime fiscale applicabile ai veicoli di cartolarizzazione immobiliare costituiti come società ai sensi del nuovo art. 7.2 della Legge sulle Cartolarizzazioni ("SPV 7.2"), recentemente



introdotto dal Decreto Legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla Legge 28 giugno 2019, n. 58 (la "**Risposta**").

La SPV 7.2 raccoglie le risorse finanziarie necessarie all'investimento immobiliare attraverso l'emissione di titoli (*i.e.*, *notes*) non quotati in mercati regolamentati, che possono essere sottoscritti da investitori professionali. I flussi di cassa derivanti dagli immobili (*i.e.*, dalla locazione e/o dalla vendita) saranno utilizzati esclusivamente per rimborsare i titoli e per pagare i costi della cartolarizzazione.

Dal punto di vista contabile, le attività, le passività, i ricavi e i costi relativi alle attività della SPV 7.2 non sono contabilizzati nello stato patrimoniale o nel conto economico della società, ma saranno descritti in un allegato al bilancio (contabilità fuori bilancio).

Con il la Risposta, l'Amministrazione finanziaria ha fornito le prime linee guida in merito ai seguenti profili fiscali:

- (i) esenzione dalle imposte dirette applicabile alla SPV 7.2;
- (ii) trattamento fiscale dei proventi distribuiti con riferimento ai titoli emessi dalla SPV 7.2;
- (iii) regime IVA della SPV 7.2;
- (iv) imposte ipotecarie e catastali sugli acquisti di immobili da parte della SPV 7.2.

L'Agenzia delle Entrate ha confermato l'applicabilità alla SPV 7.2 dei chiarimenti già forniti in passato per le società veicolo per le cartolarizzazioni dei crediti. Con riferimento ai veicoli per la cartolarizzazione dei crediti ("**SPV**"), l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che ai fini fiscali la SPV non risulta titolare di alcun reddito (Circolare n. 8/E del 6 febbraio 2003, Risoluzione n. 222/E del 5 dicembre 2003 e Risoluzione n. 77/E del 4 agosto 2010) in quanto:

- a) ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L. n. 130/1999 ("**Legge sulle Cartolarizzazioni**") "*“i crediti relativi a ciascuna operazione [...], i relativi incassi e le attività finanziarie acquistate con i medesimi costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello della società e da quello relativo alle altre operazioni”*
- b) i proventi derivanti dal patrimonio separato devono essere utilizzati per pagare i corrispettivi dei titoli emessi dalla SPV.

La Risposta ha chiarito che lo stesso trattamento fiscale si applica anche alla SPV 7.2 per la cartolarizzazione immobiliare. Pertanto, ai fini dell'imposta sul reddito delle società (IRES):

- a) gli utili derivanti dalla gestione del patrimonio immobiliare, durante la cartolarizzazione, non concorrono alla formazione del reddito imponibile della SPV 7.2;
- b) l'eventuale utile residuo risultante al termine della cartolarizzazione, ossia dopo il pagamento di tutto l'importo dovuto con riferimento ai titoli, e attribuito alla SPV 7.2 nel rispetto delle condizioni dei titoli, sarebbe qualificato come reddito imponibile in capo alla SPV 7.2.

Ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP), gli utili derivanti dal patrimonio immobiliare, in sede di cartolarizzazione, non sono inclusi nella base imponibile IRAP in quanto non contabilizzati nel bilancio della SPV 7.2, alla luce delle caratteristiche sopra descritte. Solo gli eventuali utili residui attribuiti alla SPV 7.2. al termine della cartolarizzazione rientrerebbero nella base imponibile ai fini IRAP.

L'Agenzia delle Entrate ha confermato che i proventi corrisposti in forza dei titoli emessi dalla SPV 7.2. sono soggetti al medesimo trattamento fiscale dei proventi derivanti dai titoli emessi da un veicolo per la cartolarizzazione dei crediti, ai sensi dell'art. 6, comma

1, della Legge sulle Cartolarizzazioni (alla luce dell'art. 7, comma 1, lettera b-*bis*), che estende alla SPV 7.2 la disciplina relativa al veicolo per la cartolarizzazione dei crediti.

Pertanto, tali proventi:

- a) sono esenti da ritenuta alla fonte se l'intestatario è un organismo di investimento collettivo del risparmio (compresi i fondi di investimento immobiliare) o un fondo pensione costituito in Italia, ovvero uno dei seguenti soggetti non residenti: (i) soggetti residenti ai fini fiscali in Stati che consentono lo scambio di informazioni, (ii) fondi di investimento, soggetti o meno a vigilanza, stabiliti in Stati che consentono lo scambio di informazioni (iii) soggetti internazionali stabiliti in base ad accordi internazionali (iv) banche centrali o enti che gestiscono le riserve ufficiali di uno Stato;
- b) sono sottoposti a tassazione i portatori di titoli, diversi da quelli menzionati alla lettera (a), con regimi fiscali diversi a seconda del tipo di titolare.

L'Amministrazione Finanziaria ha chiarito che la SPV 7.2 svolge "*un'attività complessa di gestione immobiliare rilevanti ai fini IVA ai sensi dell'art. 3 del Decreto IVA*", anche se svolge anche un'attività di cartolarizzazione. In particolare, a differenza della Real Estate Owned Company ("REOC"), in cui i proventi dell'attività immobiliare vengono trasferiti ad un veicolo di cartolarizzazione (che effettua la cartolarizzazione dei crediti), la SPV 7.2 trattiene tali proventi ai fini dell'altra sua attività, ossia la cartolarizzazione dei proventi immobiliari nell'interesse dei portatori dei titoli.

L'Agenzia delle Entrate ha inoltre chiarito che le operazioni immobiliari effettuate dalla SPV 7.2. sono soggette alle ordinarie regole dell'IVA applicabili alle operazioni immobiliari effettuate da altri soggetti, incluse quelle relative al diritto alla detrazione dell'IVA.

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la SPV 7.2. non può beneficiare delle imposte sui trasferimenti ridotte applicabili alle operazioni effettuate da un REOC (ai sensi dell'articolo 7.1, comma 4-*bis*, della Legge sulle Cartolarizzazioni).

## **Rivalutazione gratuita dei beni anche per il settore alberghiero (Risposta ad interpello n. 200 del 23 marzo 2021)**

L'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti in merito all'applicazione del regime di rivalutazione gratuita dei beni d'impresa per i soggetti operanti nel settore alberghiero ai sensi dell'art. 6-*bis* del D.L. n. 23/2020 (che consente di effettuare una rivalutazione del valore fiscale senza il pagamento di un'imposta per la rivalutazione) in caso di affitto d'azienda.

Ciò premesso, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la rivalutazione gratuita in commento può essere applicata dal proprietario dei beni (*i.e.* l'immobile) anche se l'attività alberghiera è svolta da un soggetto terzo in base ad un contratto di affitto d'azienda, a condizione che i ricavi del proprietario dei beni derivino esclusivamente dai canoni di locazione del contratto di affitto.

## **Bonus locazioni a favore di un ente non commerciale (Risposta ad interpello n. 160 del 8 marzo 2021)**

L'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti in merito alla possibilità, per un ente non commerciale privo di partita IVA che svolge solo occasionalmente attività commerciali, di beneficiare del c.d. *bonus locazioni* (di cui all'art. 28 del Decreto Legge n. 34/2020) con riferimento ai canoni di affitto corrisposti in relazione ad immobili in cui viene esercita la propria attività istituzionale.

In via preliminare, richiamando precedenti orientamenti di prassi (Circolare n. 14/E/2020 e Risoluzione n. 68/E/2020), l'Agenzia delle Entrate ha precisato che possono fruire del suddetto credito di imposta gli enti non commerciali in relazione al costo sostenuto per il canone di locazione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento di attività istituzionale, anche nell'ipotesi in cui (come nel caso di specie) l'ente svolga (i) sia attività istituzionale, (ii) sia attività commerciale in modo non prevalente, conseguendo ricavi, con esclusiva rilevanza IRES, non superiori a 5 milioni di euro.

In virtù di quanto sopra, l'Agenzia delle Entrate ha rilevato che l'ente non commerciale istante potrà beneficiare dell'agevolazione in commento con riferimento ai canoni di locazione relativi agli immobili adibiti a sede istituzionale, sull'importo corrisposto al lordo dell'IVA, in quanto l'imposta rappresenta per l'ente un costo che incrementa il canone dovuto.

### **Agevolazioni edilizie (*Ecobonus* e *Sismabonus*) e consolidato fiscale (Risposta ad interpello n. 133 del 2 marzo 2021)**

L'Agenzia delle Entrate è intervenuta fornendo chiarimenti in ordine alle modalità di utilizzo dei crediti d'imposta, nell'ambito del consolidato fiscale nazionale, derivanti da (i) interventi di riqualificazione energetica (art. 14 del Decreto Legge n. 63/2013), (ii) interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico (art. 16 del Decreto Legge n. 63/2013) e (iii) realizzazione di opere per il conseguimento di risparmi energetici (art. 16-bis, comma 1, lett. h), del D.P.R. n. 917/1986).

In particolare, l'Agenzia ha rilevato che ciascuna società partecipante al consolidato, ivi inclusa la consolidante, ha la facoltà di trasferire i propri crediti ai fini della compensazione con l'imposta sul reddito delle società (IRES) dovuta dalla consolidante per un ammontare non superiore all'IRES risultante, a titolo di saldo e di acconto, dalla dichiarazione dei redditi del consolidato.

Pertanto, il trasferimento dei crediti d'imposta è consentito ai soli fini della compensazione con l'IRES del gruppo e, per la parte non eventualmente utilizzata dalla società, per l'assolvimento di altri tributi.

### **Applicabilità delle detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi antisismici in caso di cambio di destinazione d'uso (Risposta ad interpello n. 191 del 18 marzo 2021)**

L'Agenzia delle Entrate ha fornito taluni chiarimenti in relazione a determinate agevolazioni nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché di interventi antisismici riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile con cessione al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari.

L'Agenzia delle Entrate ha precisato che le agevolazioni fiscali in commento, previste con riferimento edifici residenziali, saranno applicabili anche in ipotesi di cambio di destinazione d'uso dell'immobile, nel caso di specie, da "casa di ricovero" a edifici con destinazione d'uso "residenziale, direzionale e commerciale", nonché in caso di variazione del numero delle unità immobiliari rispetto alla situazione dell'edificio esistente precedentemente all'esecuzione dei lavori agevolabili.

### **Trust: preclusa l'imposta di donazione in assenza di trasferimento di ricchezza (Risposta ad interpello n. 106 del 16 febbraio 2021)**

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, in linea di principio, l'attribuzione di beni e/o diritti ai beneficiari di trust da parte del trustee potrebbe determinare l'applicazione dell'imposta sulle successioni e donazioni, al verificarsi di determinate condizioni; in altri termini, non sembrerebbe fiscalmente rilevante, dal punto vista delle imposte di successione e donazione, l'apporto di beni e/o diritti nel trust.

Ciò premesso, con riferimento al caso di specie (*i.e.*, trust estero in cui il disponente coincide con il beneficiario del medesimo), l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, richiamando una recente pronuncia dei giudici di legittimità (Cass., sentenza 29 maggio 2020, n. 10256), è preclusa l'applicazione dell'imposta di donazione per carenza del presupposto oggettivo, di cui all'art. 1 del D.lgs. 346/1990, in quanto non si verifica un trasferimento di ricchezza.

### **Fondi immobiliari: profili IVA nel caso in cui la SGR partecipi ad un Gruppo IVA (Risposta ad interpello n. 220 del 26 marzo 2021)**

L'Agenzia delle Entrate è intervenuta in merito alle conseguenze fiscali risultanti a seguito della partecipazione ad un Gruppo IVA da parte di una SGR che gestisce fondi immobiliari.

Nell'ambito della disciplina del Gruppo IVA, i soggetti inclusi in tale Gruppo sono trattati come un unico soggetto passivo ai fini IVA e al Gruppo IVA viene attribuito uno specifico numero di identificazione IVA. L'Agenzia ha chiarito che le operazioni tra SGR e fondi gestiti si qualificano come passaggi interni fuori campo IVA.

## IV

### **Dottrina**

Assonime – Circolare 6/2021 del 5 marzo 2021– Rivalutazione dei beni d'impresa e riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio

Consiglio Nazionale del Notariato – Studio n. 27-2021/T del 16 marzo 2021– I Superbonus 110% (DL 34/2020 convertito in legge 77/2020 e successive integrazioni)

---

#### **Contatti**

**Giuseppe Andrea Giannantonio**  
Partner – Chiomenti  
[giuseppeandrea.giannantonio@chiomenti.net](mailto:giuseppeandrea.giannantonio@chiomenti.net)

**Gabriele Paladini**  
Counsel – Chiomenti  
[gabriele.paladini@chiomenti.net](mailto:gabriele.paladini@chiomenti.net)

**Giulia Bighignoli**  
Senior Associate – Chiomenti  
[giulia.bighignoli@chiomenti.net](mailto:giulia.bighignoli@chiomenti.net)

