

Tax Key News - Real Estate

Rassegna trimestrale di fiscalità immobiliare n. 2/2022

Sommario: 1. Normativa – 2. Giurisprudenza – 3. Prassi – 4. Studi e ricerche

Highlights

- *Interpretazione degli atti ai fini dell'imposta di registro (art. 20 del D.P.R. n. 131/1986) e compatibilità con il diritto dell'UE in materia di IVA: ordinanza di rimessione alla Corte di Giustizia*
- *Servizi di advisory a fondi di investimento ed esenzione IVA (Risposta a interpello n. 206 del 22 aprile 2022)*
- *Trasparenza fiscale e OICR immobiliari: verifica del superamento della soglia del 5% di partecipazione (Cass. n. 19739 del 20 giugno 2022)*
- *Cessione di immobili classificati nella categoria catastale "F/4" (immobile in corso di definizione): imposte indirette (Risposta a interpello n. 167 del 6 aprile 2022)*
- *Società di comodo: abrogazione dal 2022 della norma sulle "perdite sistematiche"*
- *Deducibilità dell'apporto di capitale: proposta di Direttiva della Commissione europea (c.d. DEBRA) (Proposta 22.12.2021 n. COM (2022) 216 dell'11 maggio 2022)*



I

Normativa

Deducibilità dell'apporto di capitale: proposta di Direttiva della Commissione europea (c.d. DEBRA)

(Proposta 22.12.2021 n. COM (2022) 216 dell'11 maggio 2022)

La Commissione europea ha proposto un piano con lo scopo di arginare il ricorso agli strumenti di debito da parte di società europee, al fine di incentivare il finanziamento delle società da parte dei soci attraverso strumenti di capitale. La proposta, rivolta a contribuenti soggetti alle imposte sui redditi delle società di uno o più Stati membri, prevede una deduzione commisurata agli incrementi di capitale e la parziale indeducibilità degli interessi passivi su finanziamenti dei soci.

Nella prospettiva italiana tale Direttiva, ove approvata, inciderà sulle disposizioni in materia di ACE e sulla deducibilità degli interessi passivi per le società di capitali.

Abrogazione in tema di società in perdita sistematica a decorrere dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2022

(Art. 9, D.L. 21 giugno 2022, n. 73)

La disposizione in esame ha abrogato la disciplina delle società in perdita sistematica di cui all'art. 2, commi 36-*decies*, 36-*undecies* e 36-*duodecies* del D.L. 138/2011.

L'abrogazione opera a decorrere dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2022 (quindi dal 2022 per le imprese con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare).

Per effetto di tale abrogazione non troveranno applicazione le penalizzazioni di cui all'art. 30 della Legge n. 724/1994 (disciplina delle società non operative), laddove (i) i periodi di imposta 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021 risultino in perdita fiscale; o (ii) quattro dei predetti periodi siano in perdita e il rimanente presenti un reddito imponibile inferiore al reddito minimo ai sensi delle disposizioni sulle c.d. società di comodo.

Termine per la richiesta di registrazione degli atti in termine fisso

(Art. 14, D.L. 21 giugno 2022, n. 73)

Per effetto delle modifiche all'art. 13, commi 1 e 4, e all'art. 19, comma 1, D.P.R. n. 131/1986 (Testo Unico dell'Imposta di Registro), il termine per la registrazione degli atti in termine fisso è stato aumentato da 20 a 30 giorni. Tale disposizione riguarda gli atti diversi da quelli stipulati in forma notarile.

Proroga dei termini di presentazione della dichiarazione IMU per l'anno di imposta 2021

(Art. 35, comma 4, D.L. 21 giugno 2022, n. 73)

È prorogato dal 30 giugno 2022 al 31 dicembre 2022 il termine per la presentazione della dichiarazione IMU per l'anno 2021 (di cui all'art. 1, comma 769, della L. 27 dicembre 2019).

Superbonus Hotel 80%: attuazione delle ulteriori misure previste dal PNRR

(Art. 38, comma 1, del D.L. 30 aprile 2022, n. 36)



È stata aumentata di 98 milioni di euro la dotazione finanziaria ai fini della fruizione dell'incentivo fiscale per la riqualificazione di immobili a destinazione alberghiera (c.d. Superbonus Hotel 80%).

Le disposizioni del Superbonus Hotel 80% trovano applicazione, ad esempio, per imprese alberghiere, complessi termali e porti turistici.

Credito d'imposta IMU 2021 per le imprese del settore turistico

(Art. 22 del D.L. 21 marzo 2022 n. 21 convertito in L. 20 maggio 2022 n. 51)

Alle imprese del settore turistico che siano proprietarie di immobili accatastati in categoria "D/2" nei quali viene svolta l'attività ricettiva, è riconosciuto un credito d'imposta pari al 50% della seconda rata IMU pagata nell'anno 2021 a condizione che: (i) il proprietario dell'immobile sia anche gestore dell'attività ricettiva; (ii) il fatturato o i corrispettivi siano diminuiti di almeno il 50% confrontando il trimestre di aprile-maggio-giugno 2021 e il corrispondente periodo del 2019.

Novità in materia di bonus edilizi

(Art. 14, comma 1, lett. b e art. 57, comma 3, del D.L. 17 maggio 2022, n. 50 convertito nella Legge 15 luglio 2022, n. 91)

Cessioni dei crediti derivanti da interventi edilizi

Tale norma disciplina la cessione, da parte delle banche e delle società appartenenti ad un gruppo bancario, incluse le SGR, dei crediti derivanti dal Superbonus 110% e dagli altri bonus edilizi.

Tale modifica riguarda i crediti per i quali le comunicazioni relative alla prima cessione (o allo sconto in fattura) siano state trasmesse all'Agenzia delle Entrate a partire dal 1° maggio 2022

(Art. 10-bis del D.L. n. 21 marzo 2022 n. 21, come convertito in L. 20 maggio 2022, n. 51)

Obbligo dell'attestazione SOA (Società organismo di attestazione) per le imprese appaltatrici o subappaltatrici che svolgono interventi edilizi agevolati ai sensi del Superbonus 110% e degli altri bonus edilizi

A decorrere dal 1° gennaio 2023, per poter beneficiare del Superbonus 110% o degli altri bonus edilizi, l'esecuzione dei lavori di importo superiore a Euro 516.000 dovrà essere affidata ad imprese in possesso della certificazione SOA (certificazione resa da società organismi di attestazione, ai sensi dell'art. 84 del Codice dei Contratti Pubblici). In alternativa, l'impresa deve documentare l'avvenuta sottoscrizione di un contratto finalizzato al rilascio della suddetta certificazione (dal 1° luglio 2023 tale opzione non sarà ammessa).

(Art. 23-bis del D.L. 21 marzo 2022 n. 21 all'esito della conversione nella L. 20 maggio 2022 n. 51)

Obbligo di indicazione del CCNL applicato dalle imprese di costruzione per beneficiare delle detrazioni per interventi edilizi in caso di opere di importo superiore ad Euro 70.000

Per i lavori avviati successivamente al 27 maggio 2022 di importo complessivo superiore ad Euro 70.000 occorre indicare nell'atto di affidamento dei lavori e nelle fatture emesse



in relazione all'esecuzione dei lavori, il contratto collettivo applicato ai fini del riconoscimento dei seguenti bonus edili: Superbonus 110%; bonus eliminazione barriere architettoniche; bonus adeguamento degli ambienti di lavoro, bonus mobili e bonus facciate. Tale disposizione si applica anche in caso di fruizione del bonus edilizio mediante cessione del credito o sconto in fattura (rispettivamente: artt. 119, 119-ter, 120 e 121 del D.L. n. 34/2020).

Credito di imposta per investimenti in beni immateriali 4.0

(Art. 21 del D.L. 17 maggio 2022, n. 50)

Viene incrementato il credito d'imposta per gli investimenti in beni strumentali immateriali 4.0 (es. software, sistemi, piattaforme e applicazioni per progettazioni), compresi nell'allegato B annesso alla L. n. 232/2016. In particolare, l'aliquota del *tax credit* è stata incrementata dal 20% al 50% per gli investimenti effettuati dal 1° gennaio 2022 e al 31 dicembre 2022 (ovvero entro il 30 giugno 2023, a condizione che entro la data del 31 dicembre 2022 il relativo ordine risulti accettato dal venditore e sia avvenuto il pagamento di acconti in misura almeno pari al 20% del costo di acquisizione).

Registro dei titolari effettivi: regolamento istitutivo del regime di comunicazione di dati e informazioni al Registro delle imprese sul titolare effettivo di persone giuridiche private, *trust* e istituti giuridici affini

(Decreto Ministero dell'economia e delle finanze dell'11 marzo 2022 n. 55, pubblicato in G.U. n. 121 del 25 maggio 2022)

È stato pubblicato il decreto che disciplina le modalità di comunicazione in apposite sezioni del Registro delle imprese delle informazioni relative ai titolari effettivi di persone giuridiche private, *trust* produttivi di effetti giuridici rilevanti a fini fiscali e istituti giuridici affini al *trust*. Restano invece da emanare i provvedimenti attuativi sulle modalità operative.

II

Giurisprudenza

Interpretazione degli atti ai fini dell'imposta di registro ex art. 20 del D.P.R. n. 131/1986: rimessa alla Corte di Giustizia la questione della compatibilità con il diritto dell'UE in materia di IVA

(Cass. Ordinanza n. 10283 del 31 marzo 2022)

Con l'Ordinanza interlocutoria in commento, la Corte di Cassazione chiede alla Corte di Giustizia UE di chiarire se l'art. 20 del D.P.R. n. 131/1986 relativo all'interpretazione degli atti ai fini dell'imposta di registro (come modificato nel 2018) contrasti con il diritto dell'Unione Europea in materia di IVA (ed in particolare con gli artt. 5, numero 8 della Direttiva 77/388/CE e 19 della Direttiva 2006/112/CE). Ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 131/1986, ai fini dell'imposta di registro la qualificazione di un contratto si deve basare sugli effetti giuridici derivanti dall'atto stesso, non su elementi extra-testuali o contenuti in atti separati.

Nel caso oggetto dell'Ordinanza, l'Agenzia delle Entrate aveva riqualificato un contratto di compravendita in cessione d'azienda (quindi fuori campo IVA ai sensi dell'art. 2, comma 3, lett. b)) disconoscendo la qualificazione come cessione di immobile data dalle parti (soggetta a IVA). Su tali basi l'Agenzia recuperava l'IVA detratta dall'acquirente



sull'acquisto dell'immobile, che secondo l'Agenzia non era dovuta trattandosi di cessione d'azienda.

Secondo la Cassazione, l'art. 20 impedirebbe di riqualificare ai fini IVA come cessione d'azienda la cessione di una pluralità di beni scomposta in una pluralità di atti separati. Di qui deriverebbe, secondo la Cassazione, il contrasto con le disposizioni europee in materia di IVA (quale tributo armonizzato).

Detrazione IVA su acquisti di fabbricati abitativi destinati allo svolgimento dell'attività professionale

(Cass. Ordinanza n. 13259 del 28 aprile 2022)

La Corte di Cassazione ha affermato che l'IVA assolta da un soggetto libero professionista sull'acquisto di un immobile a destinazione abitativa (categoria "A/2" – abitazioni) destinato ad accogliere lo studio professionale (categoria "A/10" – uffici e studi) è detraibile qualora, a prescindere dalla categoria catastale attribuita, sia dimostrato con elementi oggettivi che l'immobile sia strumentale allo svolgimento dell'attività professionale dell'acquirente.

Secondo la Cassazione in tal caso non opera il regime di "indetraibilità oggettiva" previsto dall'art. 19-*bis*l, comma 1, lett. i), D.P.R. n. 633/1972 per l'IVA assolta in relazione all'acquisto di fabbricati a destinazione abitativa.

La Cassazione ha quindi considerato tale norma come una presunzione relativa che può essere superata dimostrando l'inerenza tra il bene acquistato con l'IVA (fabbricato abitativo) e l'attività economica ai fini IVA del soggetto acquirente.

Detrazione dell'IVA assolta sull'acquisto di fabbricati abitativi

(Cass. Ordinanza n. 19952 del 21 giugno 2022)

Con l'Ordinanza in commento la Corte di Cassazione si è occupata dei limiti alla detrazione dell'IVA sull'acquisto di fabbricati abitativi previsti dall'art. 19-*bis*l comma 1, lettera i) del D.P.R. n. 633 del 26 ottobre 1972. Tale norma prevede, in sintesi, l'indetraibilità dell'IVA assolta sull'acquisto di fabbricati per i soggetti diversi dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione dei predetti fabbricati.

La Corte di Cassazione ha chiarito che la detrazione dell'IVA assolta sui fabbricati abitativi deve essere comunque ammessa laddove sussista l'inerenza tra tali fabbricati e l'attività economica passata dall'acquirente a fini IVA. La valutazione del nesso di inerenza può basarsi anche su valutazioni meramente prospettiche. Pertanto, secondo l'orientamento della Corte di Cassazione la detrazione dell'IVA sull'acquisto dei fabbricati abitativi non è limitata alle imprese che esercitano in via prevalente o esclusiva l'attività di costruzione.

Spettanza della detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica anche per gli immobili delle imprese

(Cass. Sentenza n. 15672 del 17 maggio 2022)

La Corte di Cassazione, uniformandosi al proprio consolidato orientamento, ha confermato che l'incentivo fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica (c.d. Ecobonus) di cui all'art. 14 del D.L. n. 63/2013 e di cui all'art. 1, commi 344-347 della L. n. 296/2006 spetta ai soggetti titolari di redditi d'impresa, incluse quindi le società, per tutti gli immobili (oggetto degli interventi agevolati) da questi posseduti o detenuti, compresi quelli concessi in locazione a soggetti terzi.



Inammissibile la questione di costituzionalità sollevata per la deducibilità dell'IMU su immobili strumentali

(Corte Cost Ordinanza n. 156 del 20 giugno 2022)

La Corte Costituzionale ha ritenuto manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale sollevata dalla CTP di Parma, avente ad oggetto il divieto di deducibilità dell'IMU, su immobili strumentali, dall'IRES per i periodi di imposta dal 2014 al 2016 (cfr. art. 14, comma 1, primo periodo, del D. Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011).

Sulla stessa norma, in relazione al periodo di imposta 2012, si era già pronunziata la Corte Costituzionale con sentenza n. 262/2020 dichiarandone l'illegittimità costituzionale per contrasto con gli artt. 3 e 53 Cost.

La Corte Costituzionale ha dichiarato manifestamente infondata la questione per carenza di motivazione, da parte del giudice che aveva sollevato la questione, circa la strumentalità degli immobili su cui era stata pagata l'IMU da dedurre, rispetto all'attività sociale esercitata.

Di contro, la Corte non ha accolto l'eccezione sollevata dall'Avvocatura dello Stato, vale a dire che la vicenda sarebbe coperta dal giudicato costituzionale della sentenza n. 262/2020 (la Corte ha ritenuto non sussistenti i presupposti per estendere la declaratoria di illegittimità costituzionale alle annualità successive al 2012).

OICR immobiliari – Tassazione per trasparenza del reddito per gli investitori non istituzionali

(Cass. Ordinanza n. 19739 del 20 giugno 2022)

La Corte di Cassazione ha fornito chiarimenti in merito al computo della percentuale di partecipazione in un OICR immobiliare con riferimento ai c.d. investitori non istituzionali (tra i quali vi sono le persone fisiche) ai fini del regime della c.d. trasparenza fiscale di cui all'art. 32 del D.L. n. 78/2010.

Il regime della trasparenza fiscale prevede che i redditi conseguiti dagli OICR immobiliari siano imputati, a prescindere dalla distribuzione, ai partecipanti "non istituzionali" che possiedano una partecipazione superiore al 5% (l'imputazione è in proporzione alla percentuale di partecipazione).

Ai fini della verifica della soglia partecipativa del 5%, l'art. 32, comma 3-bis stabilisce che si tiene conto: "*delle partecipazioni detenute direttamente o indirettamente per il tramite di società controllate, di società fiduciarie o per interposta persona*" e "*delle partecipazioni imputate ai familiari indicati nell'articolo 5, comma 5, del Testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917*".

La Corte di Cassazione ha chiarito che le partecipazioni dei familiari possono essere attribuite a un singolo partecipante ai fini del calcolo del 5% solo a condizione che detti familiari si configurino come "persone interposte". In tal caso infatti le partecipazioni intestate "per interposta persona" potranno essere imputate ad unico partecipante ai fini del calcolo del 5%.



III

Prassi

Gestione di OICR e servizi di *sub-advisory*: profili IVA

(Risposta a interpello n. 206 del 22 aprile 2022)

L’Agenzia delle Entrate ha ribadito che le prestazioni di servizi rese da un *advisor* ad una società di gestione di fondi comuni di investimento (mobiliari o immobiliari) sono esenti da IVA con riferimento ai servizi per i quali sussiste un nesso intrinseco con l’attività di gestione dei fondi svolta dalla SCR.

La norma di riferimento è l’art. 10, primo comma, n. 1), del D.P.R. n. 633/1972, che prevede l’esenzione da IVA per la gestione di fondi comuni d’investimento.

Queste linee guida richiedono un’analisi caso per caso dei servizi forniti in concreto dall’*advisor* al soggetto che gestisce i fondi comuni di investimento.

Fondo d’investimento di Singapore e investimento in un fondo immobiliare italiano: esenzione da ritenuta sui proventi (articolo 7, comma 3, del D.L. n. 351/2001)

(Risposta a interpello n. 327 del 9 giugno 2022)

L’Agenzia ha fornito chiarimenti con riferimento al trattamento fiscale dei proventi derivanti dalla partecipazione ad un fondo immobiliare italiano percepiti dal comparto di un fondo d’investimento estero istituito ai sensi delle leggi di Singapore.

Il caso può essere riassunto come segue:

- una società di gestione di Singapore (soggetto istante) gestisce un fondo (“Umbrella VCC”) organizzato in più comparti, tra cui il comparto sub-fund Alfa destinato a investire in Europa;
- Il comparto sub-fund Alfa ha investito indirettamente (attraverso veicoli residenti in paesi *white list*) in un OICR immobiliare italiano emettendo, a sua volta, azioni di tipo A e B;
- Umbrella VCC ha emesso ulteriori azioni (*management shares*) sottoscritte dalla società di gestione istante;
- le azioni B emesse dal sub-fund Alfa sono possedute da una società di Singapore che controlla la società di gestione istante.

L’Agenzia delle entrate ritiene applicabile, con riferimento al caso di specie, l’applicazione dell’esenzione da ritenuta sui proventi derivanti dai fondi immobiliari italiani ai sensi dell’art. 7, comma 3 del D.L. 351/2001 confermando che:

- per disapplicare la ritenuta i fondi esteri devono possedere i requisiti sostanziali nonché le stesse finalità di investimento dei fondi italiani, nonché che occorre una forma di vigilanza sul fondo o sul gestore (Circolare n. 2/E/2012);
- il regime di esenzione trova applicazione anche nel caso in cui l’investimento nel fondo immobiliare italiano avvenga in via mediata per il tramite di veicoli societari detenuti al 100% e residenti in Stati c.d. *white list*.

In particolare, ad avviso dell’Agenzia il sub-fund Alfa è da considerarsi OICR assimilabile ad un OICR italiano perché le *management shares* assegnate al soggetto istante e le azioni di tipo B assegnate alla controllante di questo non fanno venir meno l’autonomia gestionale rispetto agli investitori. A conferma: (i) la politica di gestione è predefinita e può essere modificata solo dai quotisti di classe A; (ii) la società di gestione istante è



autorizzata a esercitare la piena discrezionalità nelle politiche di investimento del fondo; e (iii) i detentori di quote di tipo B non possono partecipare alle decisioni relative al mutamento delle politiche di investimento.

Cessione di immobili accatastati in F/4 e imposte indirette

(Risposta a interpello n. 167 del 6 aprile 2022)

L’Agenzia delle Entrate si è occupata del regime fiscale applicabile, ai fini dell’IVA, dell’imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastale alla vendita di fabbricati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia e classificati nella categoria catastale “F/4” al momento della vendita.

Nella categoria catastale F/4 sono iscritte le unità immobiliari in corso di definizione. Nel caso di specie l’Agenzia delle entrate ha sostenuto l’applicabilità del seguente regime: (i) IVA con aliquota del 22%; (ii) l’imposta di registro in misura fissa; e (iii) le imposte ipotecaria e catastale al 4% (questa aliquota appare frutto di una svista in quanto nel caso di specie una delle parti contraenti era un fondo immobiliare e quindi avrebbe dovuto trovare applicazione l’aliquota del 2%).

DAC6 – Nuove linee guida dell’Agenzia delle entrate

(Circolare n. 12/E del 13 maggio 2022)

L’Agenzia delle Entrate fornisce ulteriori chiarimenti in merito alla disciplina dei meccanismi transfrontalieri soggetti all’obbligo di comunicazione ai sensi del D.Lgs. n. 100/2020 di recepimento in Italia della Direttiva DAC6, tenendo conto anche di questioni poste nell’ambito dei contributi ricevuti a seguito della consultazione pubblica avviata ai fini della precedente Circolare n. 2/E del 2021.

Ulteriori chiarimenti in materia di bonus edilizi

(Circolare n. 19/E del 27 maggio 2022)

L’Agenzia delle Entrate fornisce chiarimenti in merito alle disposizioni sui controlli in materia di bonus edilizi e sulle misure volte a contrastare le frodi nel settore delle cessioni dei crediti tributari derivanti da tali bonus.

(Circolare n. 23/E del 23 giugno 2022)

Con la Circolare in commento l’Agenzia fornisce ulteriori chiarimenti sulla disciplina del Superbonus 110% di cui all’art. 119 del D.L. n. 34/2020. Tra gli aspetti affrontati nella Circolare vi sono profili relativi al trasferimento dei crediti tributari derivanti da bonus edilizi mediante cessione a terzi o allo sconto in fattura. Inoltre, l’Agenzia si sofferma sul tema della responsabilità del cessionario dei crediti tributari derivanti dai bonus edilizi.

Rivalutazione degli immobili a destinazione alberghiera

(Risposta ad interpello n. 269 del 18 maggio 2022)

L’Agenzia ha fornito chiarimenti sull’applicabilità del regime di rivalutazione di cui all’art. 6-bis del D.L. n. 23/2020 nei confronti di una società che esercita attività di locazione immobiliare, dove il conduttore esercita l’attività alberghiera.

L’Agenzia, confermando le indicazioni contenute nella Circolare n. 6/E del 1 marzo 2022 ha affermato che è possibile usufruire del regime di rivalutazione nel caso oggetto



dell'interpello, in quanto l'immobile è a destinazione alberghiera e il locatario è un soggetto operante nel settore alberghiero e termale.

IV

Studi e ricerche

ASSONIME - Circolare n. 19/2022 del 19 giugno 2022 - Dal Patent Box alla "maggiorazione del 110%"

ASSONIME - Circolare n. 20/2022 del 24 giugno 2022 - La dichiarazione dei redditi e dell'IRAP delle società di capitali 2022 e i relativi versamenti

CIRCOLARI ABI - Serie tributaria n. 14 del 24 giugno 2022 - Commento alla Circolare n. 23/E del 23 giugno 2022, emanata dall'Agenzia delle Entrate in materia di Bonus Edilizi

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO - Studio n. 1-2022/B - Registro dei titolari effettivi (approvato dal Settore Antiriciclaggio il 15 giugno 2022)

Contatti

Giuseppe Andrea Giannantonio
Partner – Chiomenti
giuseppeandrea.giannantonio@chiomenti.net

Gabriele Paladini
Counsel – Chiomenti
gabriele.paladini@chiomenti.net

Giulia Bighignoli
Senior Associate – Chiomenti
giulia.bighignoli@chiomenti.net

