

TAX KEY NEWS Real Estate

Rassegna bimestrale di fiscalità immobiliare
n. 2/2023



- Sommario**
1. Normativa
 2. Giurisprudenza
 3. Prassi
 4. Studi e ricerche

- Highlights**
- *Riforma fiscale: approvato il Disegno di legge di delega al Governo per l'attuazione di una riforma del sistema fiscale italiano*
 - *Fondi immobiliari e investimenti cross-border: incompatibilità con il diritto UE di una norma nazionale che limita l'esenzione da imposte sui redditi ai fondi residenti escludendo i fondi non residenti (Sentenza 27 aprile 2023 della CGUE, causa C-537/2020)*
 - *Veicoli di investimento esteri in forma contrattuale e fondi immobiliari: esenzione da ritenuta sui proventi (Risposte nn. 265 e 285 del 2023)*

I Normativa

Riforma fiscale: Disegno di Legge Delega al Governo

Il 17 marzo 2023 è stato approvato in Consiglio dei Ministri il disegno di Legge Delega per la riforma fiscale.

Dopo l'approvazione della Legge Delega da parte del Parlamento, il Governo, entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore della Legge, dovrà emanare i decreti legislativi di attuazione. Di seguito riassumiamo alcune delle linee guida per la riforma fiscale di interesse per il settore immobiliare, come desumibili dall'attuale disegno di Legge Delega.

IVA:

- Esenzione: revisione dei casi di esenzione da IVA per il settore immobiliare (art. 7, co. 1, lett. b));
- Detrazione: revisione della disciplina del c.d. pro rata (art. 7, co. 1, lett. d, n. 1);
- Immobili residenziali: revisione dell'indetraibilità oggettiva dell'IVA dovuta sull'acquisto e sulla gestione di fabbricati residenziali (art. 7, co. 1, lett. d, n. 2)). Tale revisione ha come obiettivo l'armonizzazione dei criteri di detraibilità dell'imposta relativa ai fabbricati residenziali a quelli previsti dalla normativa dell'Unione Europea.

Imposte sui redditi

- Revisione della disciplina di deducibilità degli interessi passivi (art. 6, co. 1, lett. c));
- Revisione della disciplina delle società "di comodo" (art. 9, co.1, lett. b));
- Abrogazione dell'IRAP e istituzione di una sovraimposta che assicuri un equivalente gettito fiscale (art. 8).

Cessione dei crediti d'imposta derivanti da bonus edilizi

Legge n. 38 dell'11 aprile 2023 di conversione del D.L. n. 11 del 16 febbraio 2023

In sede di conversione del D.L. n. 11 del 2023 sono state introdotte alcune novità alla disciplina della cessione dei crediti d'imposta derivanti da bonus edilizi di cui all'art. 121 del D.L. n. 34 del 2020:

- Remissione in bonis: possibilità di ravvedimento per le comunicazioni di opzione per la cessione o lo sconto sul corrispettivo relative a spese del 2022 che non sono state trasmesse entro il 31.3.2023;
- Responsabilità del cessionario: documentazione da acquisire per l'esclusione della responsabilità solidale del cessionario dei crediti d'imposta con il beneficiario originario dei bonus edilizi;
- Banche cessionarie: le banche cessionarie di crediti d'imposta derivanti da interventi effettuati fino al 2022 potranno utilizzare detti crediti per sottoscrivere emissioni di buoni del tesoro nel caso in cui abbiano esaurito la propria capienza fiscale (per l'utilizzo dei suddetti crediti per il pagamento delle proprie imposte).

Maggiorazione dell'aliquota di ammortamento dei fabbricati per le imprese operanti nel settore del commercio di prodotti di consumo al dettaglio

(Provvedimento n. 89458 del 22 marzo 2023)

L'aliquota per ammortamento fiscale dei fabbricati strumentali è incrementata al 6% per le imprese operanti nel settore del commercio di prodotti di consumo al dettaglio, per il periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2023 e per i 4 periodi di imposta successivi (Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate Prot. n. 89458/2023, attuativo dell'art. 1, commi 65-68, della L. n. 197 del 2022 – Legge di bilancio 2023)¹.

L'aliquota del 6% è applicabile, a certe condizioni, anche per l'ammortamento dei fabbricati concessi in locazione alle imprese di cui sopra, che siano incluse nello stesso consolidato fiscale della società proprietaria degli immobili.

¹ Il provvedimento elenca i codici ATECO delle attività agevolabili.

II

Giurisprudenza

Esenzione da imposte sui redditi limitata ai soli fondi immobiliari residenti: incompatibilità con il diritto dell'UE (libera circolazione dei capitali)

(Corte di Giustizia dell'Unione Europea Sentenza del 27 aprile 2023 - C-537/20 *L Fund*)

La Corte di Giustizia dell'Unione Europea ("CGUE") ha ritenuto contraria al principio di libera circolazione dei capitali di cui all'art. 63 del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea una norma nazionale che limiti ai fondi immobiliari *residenti* l'esenzione da imposte sui redditi, escludendo da tale esenzione i fondi immobiliari *non residenti*.

Il caso sottoposto alla CGUE riguardava un *fond de placement immobilier* stabilito in Lussemburgo, istituito in forma di *fond d'investissement spécialisé*, che investiva in immobili situati in Germania. La sentenza ha affermato l'incompatibilità con il diritto dell'UE della norma tedesca secondo la quale i redditi derivanti da immobili in Germania (ad es. da locazione) sono esenti se percepiti da fondi di investimento residenti in Germania, mentre sono soggetti a imposte sui redditi se percepiti da fondi d'investimento non residenti.

La sentenza è rilevante per i fondi immobiliari UE che investono direttamente in immobili situati in altri Stati dell'UE. Al riguardo va rilevato che nel sistema fiscale italiano il regime dei fondi immobiliari è in linea con quello esaminato dalla CGUE.

Per una analisi più dettagliata, si rimanda all'Alert pubblicato in data 2 maggio 2023 ed disponibile seguente link: <https://www.chiomenti.net/approfondimenti/tax-alert-cjeu-income-tax-exemption-for-real-estate-investment-funds>

Imposta di registro in misura fissa per la cognizione del debito

(Cass. SS. UU. n. 7682 del 16 marzo 2023)

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno chiarito il regime fiscale applicabile, ai fini dell'imposta di registro, all'atto di cognizione del debito.

La Cassazione ha affermato che la scrittura privata non autenticata di cognizione di un debito, avente carattere meramente cognitivo di una situazione debitoria certa, è soggetta a registrazione in caso d'uso con

CHIOMENTI

applicazione dell'imposta di registro in misura fissa pari a 200 euro, a norma dell'art. 4 della Tariffa, parte II, del D.P.R. n. 131 del 1986 ("TUR"), trattandosi di scrittura non avente a oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale.

Può quindi considerarsi chiusa la controversia sull'imposta di registro applicabile alla riconoscenza di debito, che aveva generato un notevole contenzioso con l'Agenzia delle entrate:

- un primo orientamento ricomprendeva l'atto di riconoscenza tra quelli aventi contenuto patrimoniale ai sensi dell'art. 9 della Tariffa, parte I, del TUR, con conseguente applicazione dell'imposta di registro nella misura del 3%;
- un secondo orientamento includeva l'atto di riconoscenza tra gli atti di natura dichiarativa di cui all'art. 3 della Tariffa, parte I, del TUR, soggetto ad imposta di registro nella misura dell'1%;
- un terzo ed ultimo orientamento riteneva che l'atto di riconoscenza di debito avesse natura di mera dichiarazione di scienza, da registrarsi in caso d'uso e soggetto ad imposta di registro in misura fissa di 200 euro, applicabile agli atti non aventi contenuto patrimoniale redatti per scrittura privata non autenticata secondo l'art. 4 della Tariffa, parte II, del TUR.

Tale ultimo orientamento è stato accolto dalle Sezioni Unite; in particolare, i Giudici hanno chiarito che l'atto di riconoscenza di debito che abbia esclusivamente carattere ricognitivo - e non già costitutivo, modificativo o estintivo - di una preesistente situazione giuridica certa, configura un atto non avente per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale e, pertanto, se stipulato con scrittura privata non autenticata è da assoggettare a registrazione in caso d'uso e da sottoporre ad imposta di registro in misura fissa di 200 euro, ai sensi dell' art. 4 della Tariffa, parte II, del TUR.

Diversamente, laddove l'atto presenti effetti modificativi rispetto a situazioni giuridiche obbligatorie preesistenti che assumono rilevanza patrimoniale, risulterà invece applicabile l'art. 3 della Tariffa, parte I, del TUR, con obbligo di registrazione in termine fisso e con applicazione dell'imposta proporzionale di registro dell'1%.



Risoluzione per inadempimento del contratto di locazione finanziaria: il soggetto passivo dell'IMU è il locatore

(Cass. Sentenza n. 6895 del 8 marzo 2023)

La Corte di Cassazione, in linea con l'orientamento recentemente consolidatosi (*ex plurimis*, Cass. Sez. 6, n. 31083/2021; n. 2349/2021 e Cass. Sez. 5, n. 17492/2021; n. 1200/2021), ha chiarito che, per gli immobili concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo dell'IMU è il locatario fino alla data di risoluzione del contratto. Pertanto, a seguito di tale risoluzione, il locatore torna ad essere il soggetto passivo del tributo, anche se non ha ancora acquisito la materiale disponibilità del bene per mancata riconsegna da parte del locatario.

Rideterminazione del corrispettivo di vendita di terreni edificabili ai fini delle imposte dirette sulle plusvalenze

(Cass. Sentenza n. 8963 del 30 marzo 2023)

Nella sentenza in esame la Corte di Cassazione si è occupata dell'accertamento delle plusvalenze immobiliari ai fini dell'IRPEF, dell'IRES e dell'IRAP.

Secondo la Corte, l'Agenzia delle entrate non può rettificare in aumento il prezzo di vendita di un terreno edificabile, e quindi la plusvalenza realizzata dal soggetto cedente, sulla base del valore del terreno accertato dall'Agenzia ai fini dell'imposta di registro.

Nel merito, la Corte richiama l'art. 5, comma 3, D.Lgs. 147/2015, ai sensi del quale, ai fini IRPEF, IRES e IRAP, l'esistenza di un maggior corrispettivo, e quindi di una maggiore plusvalenza, per la cessione di immobili e di aziende non è presumibile solo sulla base del valore accertato ai fini dell'imposta di registro o delle imposte ipotecaria e catastale (nello stesso senso, Cass. Sentenza n. 19227 del 2 agosto 2017).

Tuttavia, da ultimo la Corte osserva che la circostanza per cui il venditore abbia aderito, mediante un accertamento con adesione, alla rettifica di valore effettuata dall'Agenzia ai fini dell'imposta di registro può assumere valore di indizio ai fini dell'esistenza di un maggior valore ai fini dell'IRPEF, dell'IRES e dell'IRAP (*cfr.* anche Cass. Sentenza n. 18351 del 25 giugno 2021).

Riqualificazione della cessione di fabbricato in terreno edificabile ai fini IVA

(Cass. Sentenza n. 6788 del 7 marzo 2023)

La Corte di Cassazione ha affermato che è illegittima la riqualificazione, da parte dall'Agenzia delle entrate, di una compravendita di fabbricato (esente da IVA) in compravendita di terreno edificabile (imponibile IVA) se nel contratto non è prevista una regolamentazione unitaria per la cessione e la demolizione del fabbricato, e pertanto, non è possibile considerare le due operazioni come un'unica prestazione sul piano economico.

Nel caso di specie, l'Agenzia aveva contestato che la cessione di un fabbricato dovesse essere assoggettata ad IVA (secondo il regime proprio dei terreni edificabili, di cui all'art. 2 del D.P.R. n. 633/1972) poiché il venditore aveva ottenuto il permesso alla demolizione del fabbricato prima della cessione e la demolizione dello stesso era stata effettuata dall'acquirente immediatamente dopo la stipula.

Al riguardo si osserva che, secondo la giurisprudenza della Corte di Giustizia dell'Unione Europea in materia di IVA, la cessione di un fabbricato pienamente operativo e non ancora demolito non può essere qualificata come cessione di terreno edificabile, laddove la demolizione risulti essere un'operazione economica indipendente rispetto alla vendita e non formi, con quest'ultima, un'unica operazione, e ciò anche se l'intenzione delle parti fosse quella di demolire il fabbricato esistente (cfr. sentenza del 4 settembre 2019, causa C-71/18, par. 63).

Esenzione IMU per immobili occupati abusivamente: rimessione alla Corte Costituzionale

(Cass. Ordinanze n. 9956 e 9957 del 13 aprile 2023)

La Corte di Cassazione ha rimesso alla Corte Costituzionale la questione di legittimità dell'art. 9, comma 1, del D.Lgs. n. 23/2011, vigente fino al 31 dicembre 2019, nella parte in cui non prevede l'esenzione dall'IMU in ipotesi di occupazione abusiva dell'immobile che non possa essere liberato pur in presenza di denuncia agli organi istituzionali preposti.

La Corte rileva come sussistano dubbi di compatibilità della norma in parola con gli artt. 3 comma 1, 42 comma 2, e 53 comma 1 della Cost., poiché nel caso di occupazione abusiva dell'immobile mancherebbero i requisiti minimi

perché si configuri una situazione possessoria dell’immobile, e quindi di soggettività passiva dell’IMU, in quanto il contribuente risulterebbe sprovvisto della disponibilità del bene e della possibilità di esercitare qualsivoglia diritto sulla cosa.

Con tale rimessione la Corte si discosta dal proprio precedente orientamento giurisprudenziale secondo cui l’occupazione abusiva dell’immobile da terzi non incide sulla soggettività passiva IMU del proprietario, in quanto il concetto di possesso quale presupposto impositivo del tributo è riferito alla titolarità del diritto di proprietà o di altri diritti reali sul bene (cfr., *ex multis*, Cass n. 7800 del 2019, nn. 29658 e 29868 del 2021, n. 1596 del 2022). Il ripensamento del precedente orientamento della Corte è stato determinato dall’introduzione dell’esenzione IMU per gli immobili occupati abusivamente a decorrere dal 1 gennaio 2023 dall’art. 1, comma 81, della L. n. 197/2022².

Da ultimo, le ordinanze in commento riportano alcune considerazioni sull’efficacia della disciplina introdotta dal comma 81 della Legge di bilancio 2023. Ad avviso della Corte, tale disposizione non può considerarsi retroattiva, in mancanza di indicazioni espresse in tal senso, né interpretativa, poiché il contenuto precettivo di essa non si ricollega ad altra norma preesistente da chiarire o precisare.

III

Prassi

Investitori esteri e fondi immobiliari italiani: esenzione da ritenuta sui proventi

(Risposte a interpello n. 265 del 21 marzo 2023 e n. 285 del 6 aprile 2023)

Con la risposta n. 265, l’Agenzia delle entrate è tornata a pronunciarsi sul regime di esenzione da ritenuta di cui all’art. 7, comma 3, del D.L. 351/2001 in relazione ai proventi distribuiti da un fondo immobiliare italiano nei confronti di una *société à responsabilité limitée* di diritto lussemburghese interamente partecipata, per il tramite di più società di diritto lussemburghese, da tre fondi di investimento, costituiti rispettivamente negli USA, nelle Isole Cayman ed in Lussemburgo e gestiti da *Advisor* sottoposti alla vigilanza della Security and Exchange Commission (SEC) statunitense.

² Per ulteriori approfondimenti in tema di esenzione IMU per immobili occupati abusivamente si rimanda alla Rassegna di fiscalità immobiliare n. 5/2022 disponibile al collegamento: <https://www.chiomenti.net/public/files/0/TKN-RE-5-2022-ITA.pdf>

L’Agenzia delle entrate citando la risoluzione n. 78/E del 27 giugno 2017, afferma che i fondi gestiti da *Advisor* disciplinati dall’*Investment Advisor Act of 1940*: i) sono soggetti alla vigilanza da parte della SEC, in quanto l’*Advisor* è vigilato, e, pertanto, soddisfano il requisito della vigilanza; ii) hanno gli stessi requisiti sostanziali nonché le stesse finalità di investimento dei fondi e degli organismi italiani.

Nella risposta n. 285 del 6 aprile 2023, l’Agenzia ha confermato l’applicabilità dell’esenzione da ritenuta sui proventi distribuiti da un fondo immobiliare italiano ad un veicolo d’investimento istituito in Svizzera in forma contrattuale³ e interamente partecipato, direttamente, da un fondo pensione svizzero, istituito nella forma di società cooperativa.

Nella risposta viene infine riepilogata la documentazione che deve essere rilasciata alla SGR del fondo immobiliare italiano (o all’intermediario depositario delle quote) ai fini dell’applicazione del regime di esenzione da ritenuta.

Applicabilità dell’esenzione IMU per gli immobili destinati ad alloggi sociali

(Risoluzione n. 2/DF del 20 marzo 2023)

Con la risoluzione n. 2/DF del 20 marzo 2023 del Ministero dell’Economia e delle Finanze sono stati forniti chiarimenti in relazione alla possibilità di beneficiare dell’esenzione IMU per gli immobili destinati ad alloggi sociali.

Nuovi chiarimenti in tema di interpello sui nuovi investimenti

(Circular No. 7/E of 28 March 2023)

L’Agenzia delle Entrate ha fornito importanti chiarimenti in merito alla disciplina degli interpelli sui nuovi investimenti di cui all’art. 2 del D.L. n. 147 del 2015, come modificato dall’art. 8, comma 6, della L. n. 130 del 2022.

Per una analisi più dettagliata, si rimanda all’Alert pubblicato seguente link <https://www.chiomenti.net/public/files/0/1204-Tax-Alert-New-Investments.pdf>

³Nella Risposta tale veicolo d’investimento è indicato come fondo di investimento svizzero di natura contrattuale, non assimilabile a un fondo comune di investimento italiano (OICR).

Chiarimenti in merito all'obbligo di certificazione SOA

(Circolare n. 10/E del 20 aprile 2023)

L'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti in merito all'obbligo di possedere la certificazione SOA, richiesto dall'art. 10-bis del D.L. n. 21/2022 per beneficiare del Superbonus 110% e degli altri incentivi fiscali di cui agli artt. 119 e 121 del D.L. n. 34/2020.

Valutazione antiabuso di una scissione con assegnazione di immobili e disponibilità liquide

(Risposta a interpello n. 233 del 1 marzo 2023)

L'Agenzia delle entrate è tornata a pronunciarsi sulla valutazione anti-abuso di un'operazione di scissione che comporta l'attribuzione, ad una beneficiaria interamente partecipata da uno dei soci della società scissa, di un compendio immobiliare, dei relativi rapporti contrattuali e di disponibilità liquide.

L'Agenzia ha ritenuto che l'operazione prospettata non configurasce abuso del diritto ai sensi dell'art. 10-bis della L. n. 212/2000. In particolare, l'Agenzia non ha ravvisato alcun vantaggio fiscale indebito ai fini delle imposte dirette e indirette, nel presupposto che:

- la scissione si caratterizzi come operazione di riorganizzazione aziendale finalizzata all'effettiva continuazione dell'attività imprenditoriale;
- nessun asset societario, anche frutto degli investimenti operati con la "cassa", sia impiegato per raggiungere obiettivi personali oppure familiari o, in generale, estranei ad un contesto imprenditoriale;
- non provengano flussi finanziari diversi dai dividendi a favore dei soci dalla scissa (per esempio, a titolo di prestito/garanzia).

IV

Studi e ricerche

- ASSONIME - *Circolare n. 6 del 9 marzo 2023 - La disciplina del Gruppo IVA alla luce dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate e dalla Corte di Giustizia.*

Con la Circolare n. 6, Assonime ha fornito una disamina degli interventi di prassi e giurisprudenza relativi all'istituto del Gruppo IVA. In particolare, la Circolare commenta alcune problematiche relative ai requisiti soggettivi per la costituzione del gruppo e per la partecipazione dei soggetti già costituiti.

- ASSONIME - *Circolare n. 10 del 6 aprile 2023 - Legge di bilancio 2023: le*

novità dell'art. 162 del TUIR in tema di veicoli esteri di investimento e stabile organizzazione, c.d. Investment Management Exemption

La Circolare n. 10 analizza le novità introdotte nell'art. 162 del TUIR dalla Legge di Bilancio 2023 in tema di veicoli esteri di investimento e stabile organizzazione in Italia (c.d. *Investment Management Exemption*).

Inoltre, l'Associazione si è soffermata su alcuni aspetti potenzialmente problematici che potrebbero emergere dalla lettura della norma, nelle more dell'emissione da parte del Ministero delle Economia e delle Finanze del decreto attuativo delle disposizioni in tema di *Investment Management Exemption*.

- CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI ("CNDCEC") – Documento di ricerca del 19 aprile 2023
- *La riduzione del doppio binario civilistico-fiscale nell'attuazione della delega fiscale.*

La Commissione di studio imposte dirette del CNDCEC ha analizzato alcune previsioni del TUIR che potrebbero essere modificate o abrogate nell'ambito degli interventi di semplificazione e razionalizzazione della Legge Delega al Governo per la riforma fiscale.

Il documento contiene inoltre la proposta di un intervento finalizzato a razionalizzare e coordinare le disposizioni dell'ordinamento in materia di riallineamento/affrancamento delle divergenze contabili e fiscali.

Circular No. 10 analyses the Investment Management Exemption introduced in Italy by the Budget Law 2023 concerning permanent establishment and foreign investment vehicles.

Assonime addressed also the applicability of the Investment Management Exemption to real estate funds.

Contatti

Giuseppe Andrea Giannantonio

Partner – Chiomenti

+39.02.72157.680

giuseppeandrea.giannantonio@chiomenti.net

Giulia Bighignoli

Counsel – Chiomenti

+39.02.72157.852

giulia.bighignoli@chiomenti.net

Gabriele Paladini

Counsel – Chiomenti

+39.02.72157.856

gabriele.paladini@chiomenti.net

