

## TAX KEY NEWS Real Estate

Rassegna bimestrale di fiscalità immobiliare  
n. 3/2023



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

- Highlights**
- *Esenzione su dividendi e plusvalenze di OICR esteri: nuovi chiarimenti sul requisito della vigilanza*
  - *Participation exemption e società immobiliari di gestione (risposta del Ministero dell'Economia e delle Finanze)*

## I **Giurisprudenza**

### **Locazioni di fabbricati e di macchinari fissati stabilmente al suolo: chiarimenti sul regime IVA applicabile**

**(Corte di Giustizia dell'Unione Europea Sentenza del 4 maggio 2023 - C-516/21)**

La Corte di Giustizia dell'Unione Europea ("**CGUE**"), in linea con la precedente giurisprudenza, ha chiarito che in presenza di una prestazione economica unica composta da una prestazione principale esente da IVA (quale la locazione del fabbricato) e da una prestazione accessoria, inscindibile dalla prestazione principale, esclusa dall'esenzione (quale la locazione dei macchinari), la prestazione accessoria è soggetta al medesimo regime IVA della prestazione principale.

Il caso sottoposto alla CGUE riguardava una controversia sorta tra l'amministrazione finanziaria tedesca e un contribuente in merito al regime IVA applicabile alla locazione di un fabbricato e di talune attrezzature ancorate stabilmente al suolo.

## II **Prassi**

### **Esenzione su dividendi e plusvalenze di OICR esteri: nuovi chiarimenti sul requisito della vigilanza**

**(Risposta a interpello n. 327 del 10 maggio 2023)**

Con la risposta a interpello n. 327, l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti sul requisito della vigilanza ai fini dell'esenzione da imposizione per dividendi e plusvalenze derivanti dall'investimento in società residenti in Italia da parte di fondi di investimento alternativi ("**FIA**") istituiti nell'UE.

Il caso oggetto di analisi riguardava FIA gestiti da un gestore lussemburghese ("**GEFIA**") "sotto-soglia".

L'art. 1, commi 631-633, della Legge n. 178/2020 ha introdotto l'esenzione da imposizione in Italia per i dividendi percepiti e le plusvalenze realizzate da organismi di investimento collettivo del risparmio ("**OICR**") di diritto estero, istituiti negli Stati membri Unione Europea e negli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo (SEE) che consentono un adeguato scambio di informazioni, laddove detti OICR siano, alternativamente:

# CHIOMENTI

(i) conformi alla Direttiva 2009/65/CE (UCITS IV) oppure

(ii) non conformi a tale direttiva, a condizione che il gestore sia soggetto a forme di vigilanza nel Paese estero nel quale è istituito ai sensi della Direttiva 2011/61/UE ("**AIFMD**").

Con riferimento al requisito della vigilanza, l'Agenzia delle Entrate ha affermato che questo è soddisfatto anche nel caso di un GEFIA "sotto-soglia" ai sensi della AIFMD.

Per GEFIA "sotto-soglia" si intende, ai sensi dell'articolo 3, paragrafo 2 della AIFMD, il GEFIA che gestisce portafogli di valore complessivo inferiore a 100 milioni di euro oppure 500 milioni di euro, quando i FIA gestiti non ricorrono alla leva finanziaria e non prevedono il diritto di rimborso esercitabile per un periodo di cinque anni a decorrere dalla data di investimento iniziale.

## **Affrancamento del valore delle partecipazioni, dei terreni e dei redditi derivanti da OICR e contratti di assicurazione**

### **(Circolare n. 16 del 26 giugno 2023)**

Con la Circolare n. 16 del 26 giugno 2023, l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti in merito alle nuove disposizioni introdotte dalla Legge n. 197/2022 (la "**Legge di Bilancio 2023**") in materia di:

- rideterminazione del valore dei terreni e delle partecipazioni non quotate (art. 1, commi 107-109);
- rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni quotate (art. 1, commi 107-109);
- affrancamento dei redditi derivanti dalla cessione o dal rimborso di quote o azioni degli OICR (art. 1, commi 112-113);
- affrancamento dei redditi derivanti dai contratti di assicurazione sulla vita di cui ai rami I e V di cui all'art. 2, comma 1 del D.Lgs. n. 209/2005 (art. 1, comma 114).

Per quanto riguarda l'affrancamento delle quote di OICR, si ricorda che la Legge di Bilancio 2023 ha introdotto la possibilità di considerare realizzati i redditi di capitale e i redditi diversi derivanti dalla cessione o dal rimborso di quote o azioni di OICR di cui all'art. 44, comma 1, lett. g) e all'art. 67, comma 1, lett. c-ter) del D.P.R. n. 917/1986 (il "**TUIR**"), maturati al 31 dicembre 2022

attraverso l'applicazione di una imposta sostitutiva del 14%.

## **Participation exemption e società immobiliari di gestione**

### **(Risposta del Ministero dell'Economia e delle Finanze a interrogazione parlamentare n. 5-00932 del 31 maggio 2023)**

Nella risposta n. 5-00932, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha confermato che la *participation exemption* non si applica alla cessione di partecipazioni in società di gestione immobiliare e che sul punto non si ritiene opportuno rivedere l'orientamento formulato finora dall'Amministrazione finanziaria.

La *participation exemption* è disciplinata dall'articolo 87, comma 1 del TUIR, a norma del quale non concorrono alla formazione del reddito imponibile, in quanto esenti al 95%, le plusvalenze realizzate relativamente ad azioni o quote di partecipazione e strumenti finanziari assimilati in società ed enti nel caso in cui vengano rispettati taluni requisiti.

Tra questi, la lettera d) del medesimo comma 1, stabilisce che ai fini dell'esenzione la società partecipata debba svolgere un'attività d'impresa commerciale, ai sensi dell'art. 55 del TUIR. Al contempo, la norma dispone che la commercialità non sussiste, senza possibilità di prova contraria, per quelle società immobiliari il cui patrimonio è costituito in prevalenza da immobili diversi da quelli "merce" e da quelli "strumentali".

In particolare, i fabbricati concessi in locazione, anche attraverso contratti di affitto d'azienda, non si considerano "immobili strumentali" all'attività d'impresa; di conseguenza, il requisito della commercialità non risulta soddisfatto se il patrimonio della società è costituito prevalentemente da detti immobili.

In linea con i chiarimenti già forniti dall'Agenzia delle entrate nella Circolare n. 7 del 2013, il Ministero ha ribadito che può considerarsi soddisfatto il requisito della commercialità ove la società svolga accanto alla percezione dei canoni di locazione una serie di servizi complementari e funzionali idonei a configurare una gestione attiva del complesso immobiliare.

## **Scissione con assegnazione di immobili e norma generale anti-abuso**

**(Risposte a interpello nn. 343 del 5 giugno 2023 e 354 del 20 giugno 2023)**

Nelle Risposte a interpello n. 343 e 354 l’Agenzia delle entrate esamina, nella prospettiva della norma generale anti-abuso, talune operazioni di scissione, aventi ad oggetto l’attribuzione di compendi immobiliari a società beneficiarie interamente partecipate dai soci delle società scisse.

Nella Risposta n. 343, l’Agenzia esamina una complessa riorganizzazione, volta al trasferimento a quattro società riferibili ai distinti rami familiari della compagine sociale del compendio immobiliare concesso in locazione a terzi e non adibito all’attività strategica del gruppo dell’istante.

Nella Risposta n. 354, il caso affrontato dall’Agenzia riguarda una scissione a favore della società capogruppo, strumentale alla separazione degli immobili funzionali al *core business*, che rimangono presso la società scissa, dagli immobili concessi in locazione a terzi.

In entrambe le risposte, l’Agenzia ha ritenuto che le operazioni prospettate non configurassero abuso del diritto ai sensi dell’art. 10-*bis* della L. n. 212/2000. In particolare, l’Agenzia non ravvisa 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, 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).

### **III Studi e ricerche**

- ASSONIME – *Circolare n. 14 dell’11 maggio 2023 – La scissione mediante scorporo (direttiva UE 2019/2121): prima analisi degli aspetti fiscali.*

Con la Circolare n. 14, Assonime fornisce una prima analisi delle principali questioni applicative che presenta sul piano fiscale la scissione mediante scorporo, disciplinata dal nuovo articolo 2506.1 c.c. introdotto dal D.Lgs. n. 19/2023. In particolare, la scissione mediante scorporo consente di

# CHIOMENTI

realizzare il trasferimento di parte del patrimonio della scissa a una o più società di nuova costituzione, con la particolarità che le azioni/quote di quest'ultima vengono assegnate alla stessa società scissa e non ai suoi soci.

Inoltre, l'Associazione si sofferma su eventuali profili di abuso del diritto di cui all'art. 10-bis della L. n. 212/2000 che può comportare la scissione mediante scorporo.

*ASSONIME – Circolare n. 15 del 23 maggio 2023 - SIIQ residenti e REIT UE/SEE: esigenze di coordinamento del regime speciale di esenzione tra istituti equivalenti*

La Circolare n. 15 ripercorre i tratti essenziali della disciplina delle Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ) e delle Società di Investimento Immobiliare non Quotate (SIINQ) di cui all'art. 1, commi da 119 a 141-bis della L. n. 296/2006 e i chiarimenti resi dall'Agenzia delle entrate nelle risposte ad interpello nn. 60 e 61 del 2023, che hanno sollevato alcune criticità applicative della disciplina in parola nei riguardi degli analoghi veicoli di investimento immobiliari residenti in altri Paesi dell'Unione e dello Spazio Economico Europeo (SEE).

## Contatti

### **Giuseppe Andrea Giannantonio**

Partner – Chiomenti

+39.02.72157.680

[giuseppeandrea.giannantonio@chiomenti.net](mailto:giuseppeandrea.giannantonio@chiomenti.net)

### **Giulia Bighignoli**

Counsel – Chiomenti

+39.02.72157.852

[giulia.bighignoli@chiomenti.net](mailto:giulia.bighignoli@chiomenti.net)

### **Gabriele Paladini**

Counsel – Chiomenti

+39.02.72157.856

[gabriele.paladini@chiomenti.net](mailto:gabriele.paladini@chiomenti.net)

