

Tax Key News – Real Estate

Rassegna trimestrale di fiscalità immobiliare n. 3/2021

Sommario: 1. Normativa – 2. Giurisprudenza – 3. Prassi – 4. Approfondimenti

Highlights

- *Bonus edilizi e fondi pensioni: l’Agenzia delle entrate conferma l’applicabilità ai fondi pensione di Ecobonus, Sisma-bonus e Bonus Facciate (Risposta a interpello n. 561 del 26 agosto 2021)*
- *Trust: si è chiusa il 30 settembre 2021 la consultazione pubblica sulla bozza di Circolare dell’Agenzia delle Entrate sul regime fiscale dei trust*
- *FIA e regime IVA dei servizi di gestione: l’Agenzia delle Entrate ha fornito ulteriori chiarimenti sull’esenzione IVA per i servizi relativi alla gestione di un FIA (Risposta a interpello n. 631 del 29 settembre 2021)*

I

Normativa

Disegno di legge delega per la riforma fiscale approvato dal Consiglio dei Ministri

Il 5 ottobre 2021 il Consiglio dei Ministri ha approvato il Disegno di legge per la riforma fiscale (il "Disegno di legge").

Il Disegno di legge contiene linee-guida e criteri direttivi cui dovranno attenersi i Decreti Legislativi a seconda della materia di riferimento.

Razionalizzazione dell'IVA e di altre imposte indirette (articolo 5)

L'art. 5 del Disegno di legge prevede linee-guida per razionalizzare la struttura dell'IVA, con particolare riferimento al numero e ai livelli delle aliquote e alla distribuzione delle basi imponibili tra le diverse aliquote.

Modernizzazione degli strumenti di mappatura degli immobili e revisione del Catasto fabbricati (articolo 7)

L'art. 7 del Disegno di legge prevede l'introduzione di modifiche normative volte ad assicurare l'emersione di immobili e terreni non accatastati nonché a fornire, in linea generale, un aggiornamento circa la situazione catastale italiana. È inoltre previsto l'avvio di una procedura che conduca a integrare le informazioni sui fabbricati attualmente presenti nel Catasto, mediante l'introduzione di meccanismi di adeguamento periodico della rilevazione, in base ai valori normali espressi dal mercato.

Le nuove informazioni dovrebbero essere disponibili a partire dal 1° gennaio 2026.

II

Giurisprudenza

Imposte ipotecaria e catastale: applicazione in misura proporzionale in caso di conferimento in società lussemburghese di immobili situati in Italia

(Cass., ordinanza n. 20356 del 27 luglio 2021)

La vicenda oggetto di devoluzione alla Corte di Cassazione ha riguardato l'assoggettamento ad imposta ipotecaria e catastale in misura proporzionale del conferimento di immobili situati in Italia a una società di capitali con sede in Lussemburgo per la sottoscrizione dell'aumento di capitale.

In particolare, la questione controversa riguardava l'art. 4 del D.P.R. 131/1986 ("TUR"), Tariffa, Parte I, nota IV, a mente del quale tali imposte sono dovute in misura fissa, e la Direttiva europea n. 2008/7/CE che vieta agli Stati Membri che, al pari dell'Italia, abbiano soppresso le imposte indirette proporzionali sui conferimenti di beni eseguiti in sede di costituzione di società di capitali o di aumento del loro capitale, di assoggettare ad ogni forma di imposizione indiretta i conferimenti.

La Direttiva, facendo eccezione a siffatto limite, consente di assoggettare alle imposte indirette sui trasferimenti i conferimenti di aziende o di immobili, a condizione che i menzionati conferimenti siano assoggettati alle predette imposte in una misura non superiore a quella a cui siano assoggettate le "operazioni similari", ovvero tutte le altre operazioni di trasferimento di aziende o di immobili a qualunque titolo eseguite.



La Corte di Cassazione ha affermato, in sintesi, che l'assoggettamento ad imposta proporzionale di registro, ipotecaria e catastale, di un conferimento di immobili è compatibile con la Direttiva soltanto laddove l'imposta abbia come presupposto, in via generale, il trasferimento di immobili e, pertanto, colpisca tutti i trasferimenti di immobili indipendentemente dal titolo per cui siano eseguiti. La compatibilità con il diritto europeo richiede, quindi, che l'imposta non sia dovuta solo in caso di conferimento.

III

Prassi

Superbonus 110%: inapplicabilità alle spese per servizi di coordinamento resi dal *General Contractor*

(Risposta ad interpello n. 480 del 15 luglio 2021)

Con la risposta in oggetto, l'Agenzia delle Entrate ha ribadito – in linea con i propri precedenti di prassi (risposte ad interpello n. 254 del 15 aprile 2021 e n. 261 del 19 aprile 2021) – che il corrispettivo corrisposto da parte del committente al *General Contractor*, per attività di "mero" coordinamento nell'ambito dell'esecuzione dei lavori che rispettano i requisiti per il Superbonus 110% (Art. 119 ss., D.L. n. 34/2020), non rientra tra le spese oggetto del bonus.

In particolare, come già chiarito con Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020, l'Agenzia delle entrate ha confermato che sono agevolabili tutte le spese caratterizzate da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione.

Alla luce di ciò, l'Agenzia ha ritenuto che il corrispettivo corrisposto da parte del committente al *General Contractor* per l'esecuzione dello studio di fattibilità degli interventi, in quanto spesa professionale connessa e comunque richiesta dal tipo di lavori (cfr. Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020), possa beneficiare del Superbonus 110%. In particolare, il bonus potrà essere riconosciuto mediante il cd. "sconto in fattura", di cui all'art. 121, comma 1, lett. a), D.L. n. 34/2020 (D.L. Rilancio).

Trust: bozza di Circolare dell'Agenzia delle Entrate sul regime fiscale ai fini delle imposte dirette e delle imposte indirette (consultazione pubblica chiusa il 30 settembre 2021)

Il 30 settembre 2021 si è conclusa la consultazione pubblica sulla bozza di Circolare dell'Agenzia delle Entrate, avente ad oggetto il regime fiscale del trust, anche alla luce delle modifiche apportate dall'art. 13 del D.L. 26 ottobre 2019, n. 124, convertito con modificazioni dalla L. 19 dicembre 2019, n. 157, e della recente giurisprudenza della Cassazione in materia. La Circolare ha ad oggetto anche le modifiche apportate dal Decreto Legislativo 25 maggio 2017, n. 90, in merito agli obblighi di monitoraggio fiscale in capo ai beneficiari di un trust residenti ai fini fiscali in Italia.

Le precedenti Circolari dell'Agenzia delle Entrate in materia di trust sono la n. 48/E del 6 agosto 2007 ("*Trust. Disciplina fiscale rilevante ai fini delle imposte sui redditi e delle imposte indirette*"); la n. 61/E del 27 dicembre 2010 ("*Ulteriori chiarimenti in merito alla disciplina fiscale del trust*").

Per maggiori approfondimenti al riguardo si rinvia a [Newsalert tax department](#)

Fondi pensione: applicabilità dei bonus edilizi

(Risposta ad interpello n. 561 del 26 agosto 2021)



L'Agenzia delle Entrate ha confermato la possibilità per un fondo pensione, qualificabile come fondo "preesistente", ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.lgs. n. 252/2005 di beneficiare degli incentivi fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica di edifici (c.d. Ecobonus ai sensi dell'art. 14 D.L. n. 63/2013), di riduzione del rischio sismico (c.d. Sisma-bonus ai sensi dell'art. 16 D.L. n. 63/2013) e di recupero delle facciate (cd. Bonus facciate ai sensi dell'art. 1, commi 219 – 224, L. n. 160/2019).

Nel caso oggetto dell'interpello il fondo pensione intende porre in essere un'operazione di sviluppo e valorizzazione urbanistica su un complesso immobiliare di sua proprietà, riconvertendolo dall'attuale destinazione d'uso uffici a quella residenziale.

Sul punto è stato anzitutto ribadito che i bonus edilizi spettano nei confronti di soggetti, residenti e non residenti in Italia, titolari di qualsiasi tipologia di reddito che possiedono o detengono l'immobile oggetto dei lavori in base ad un titolo idoneo, quali titolari di reddito di impresa, persone fisiche, società ed enti che non svolgono attività commerciale (Circolare n. 7/E/2021, Circolare n. 2/E/2014 e Circolare n. 36/E/2007).

Nel caso di specie, l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto che il fondo pensione istante, in qualità di soggetto passivo IRES, potesse fruire, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2021, degli incentivi fiscali previsti da Ecobonus, Sisma-bonus e Bonus facciate.

Inoltre, l'Agenzia ha confermato che, non potendo il fondo pensione fruire di tali bonus mediante la "detrazione dall'imposta lorda" (in virtù dell'applicazione nei confronti dello stesso di una imposizione di natura sostitutiva, ai sensi dell'art. 17, comma 6, del D.lgs. n. 252/2005) la fruizione dei bonus dovrà avvenire mediante "cessione del credito" a terzi o lo "sconto in fattura", vale a dire una delle modalità alternative previste dall'art. 121 D.L. 34/2020 per la fruizione dei bonus edilizi.

Per contro, con precedenti pronunce, l'Agenzia ha escluso l'applicabilità dei bonus edilizi agli OICR immobiliari. Per maggiori approfondimenti al riguardo si rinvia al seguente articolo [Entrate niente bonus edilizi oicr e veicoli cartolarizzazione](#).

Ritenuta su interessi da finanziamenti a medio-lungo termine corrisposti da società residente in Italia a banche non residenti

(Risposta a interpello n. 569 del 30 agosto 2021)

L'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti in merito all'applicabilità dell'esenzione da ritenuta sugli interessi corrisposti da società residenti in Italia a soggetti non residenti e derivanti da finanziamenti a medio/lungo termine. Con la risposta in esame l'Agenzia ha chiarito che l'esenzione si applica se i percettori diretti degli interessi soddisfano i requisiti per l'esenzione previsti dall'art. 26, comma 5-bis, D.P.R. n. 600/1973. Se i percettori diretti non soddisfano i requisiti per l'esenzione, non è possibile verificare la sussistenza di tali requisiti in capo ai "beneficiari effettivi" degli interessi con un approccio *look-through*.

Il caso oggetto dell'interpello può essere riassunto come segue: un fondo di investimento lussemburghese, soggetto alla supervisione dell'autorità di vigilanza di tale Stato, possiede l'intero capitale sociale di una società residente in Italia (attraverso una *holding* intermedia lussemburghese); la società italiana corrisponde interessi alla *holding* sulla base di un finanziamento concesso dalla *holding* alla società italiana. Pertanto, nel caso in esame i requisiti per l'esenzione sarebbero stati rispettati dal fondo lussemburghese e non dalla *holding* intermedia.

L'Agenzia delle Entrate ha precisato che gli interessi corrisposti dalla società italiana alla *holding* intermedia non beneficiano dall'esenzione da ritenuta. Secondo l'Agenzia, stante l'esplicito riferimento dell'art. 26, comma 5-bis, D.P.R. n. 600/1973 ai percettori del



reddito, non è possibile applicare il regime di esenzione verificando i requisiti in capo al beneficiario effettivo degli interessi (il fondo lussemburghese) anziché in capo al percettore degli interessi (la *holding* intermedia).

Cambio di destinazione d'uso di unità abitativa a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia ed Ecobonus

(Risposta ad interpello n. 611 del 17 settembre 2021)

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, in caso di esecuzione di interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-*bis* del TUIR, le detrazioni fiscali previste da tale disposizione non spettano se, al termine dei lavori, viene modificata la destinazione d'uso dell'unità immobiliare da residenziale a strumentale (studio professionale). Questo in quanto, ai fini della detrazione, gli interventi devono essere eseguiti su edifici residenziali o su parti di edifici residenziali di qualunque categoria catastale, anche rurale, esistenti, mentre sono esclusi gli interventi realizzati su edifici, o su parti di edifici, non residenziali.

Per contro, l'Agenzia ha chiarito che, anche in caso di cambio di destinazione d'uso, è fruibile l'Ecobonus, disciplinato dall'art. 14, comma 1, D.L. n. 63/2013, che si applica a tutti gli edifici esistenti (anche non residenziali).

Superbonus 110% ed imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita ad interventi sulle parti comuni

(Risposta ad interpello n. 620 del 22 settembre 2021)

Con la Risposta in commento, l'Agenzia delle Entrate ha confermato che la disposizione di cui al comma 9 *bis* dell'art. 119 del D.L. 34/2020 consente al singolo condòmino o ai condomini che abbiano particolare interesse alla realizzazione di determinati interventi condominiali, la possibilità di manifestare in sede assembleare l'intenzione di accollarsi l'intera spesa riferita a tali interventi, e di fruire delle detrazioni fiscali Superbonus 110%.

Nell'istanza si tratta, ad esempio, di un condominio cd. misto (in parte della pubblica amministrazione e in parte di privati), in relazione al quale l'amministrazione non può fruire del Superbonus 110% (e non dispone dei fondi necessari per la copertura delle relative spese di competenza), mentre i condomini privati hanno i requisiti per usufruire dell'agevolazione per interventi sulle parti comuni.

Resta inteso che esclusivamente il condòmino o i condomini che hanno fruito del Superbonus 110% risponderebbero in caso di non corretta fruizione dello stesso.

Servizi di consulenza per la gestione di fondi di investimento alternativi ed esenzione IVA

(Risposta ad interpello n. 631 del 29 settembre 2021)

L'Agenzia delle Entrate ha confermato l'applicabilità del regime di esenzione IVA *ex art.* 10, comma 1, n. 1 D.P.R. 633/1972 con riferimento ai servizi resi da una società di consulenza terza e indipendente (*advisor*) nei confronti di una SGR, finalizzati all'assistenza e al supporto con riguardo alla definizione delle strategie di gestione e di commercializzazione di un fondo di investimento alternativo (FIA) mobiliare.

In particolare, il contratto di consulenza ha ad oggetto prestazioni di consulenza strategica e assistenza al fine di supportare le SGR nelle fasi propedeutiche alla costituzione del FIA e alla commercializzazione dello stessi, quali (a) la definizione della strategia e delle politiche di investimento del FIA (b) la pianificazione e l'attuazione di attività connesse alla commercializzazione del FIA (*e.g.* organizzazione di incontri con



potenziali investitori, definizione della strategia di approccio con gli stessi; predisposizione e/o revisione di *due diligence* o altra documentazione informativa e/o di *marketing*).

Richiamando i principi già espressi nelle Risposte nn. 628/2020 e 527/2021, l’Agenzia ha ulteriormente precisato che l’esenzione IVA è applicabile a tali servizi solo dopo il rilascio a favore della SGR dell’autorizzazione ad operare gestore di FIA. Infatti, solo i servizi descritti ricevuti dopo la data di autorizzazione possono essere considerati come "*intrinsecamente connessi*" e complessivamente funzionali all'attività di gestione del FIA propria della SGR, riconducibile nella "*gestione di fondi comuni di investimento*" esente IVA ex art. 10, comma 1, n. 1 D.P.R. n. 633/1972.

IV

Approfondimenti

G. Giannantonio, G. Paladini, G. Bighignoli – *The Real Estate Investment Structure Taxation Review: Italy, 2021*

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

