

Newsalert

Dipartimento fiscale

Fondi immobiliari: chiarimenti dell’Agenzia delle entrate circa i requisiti per l’esenzione da ritenuta sui proventi distribuiti ad un REIT di Singapore

Con la risposta ad interpello n. 345 del 26 agosto 2019, l’Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti in merito al regime fiscale applicabile, ai fini delle imposte sui redditi, ai proventi distribuiti da un fondo immobiliare italiano ad un real estate investment trust (REIT) di Singapore.

I chiarimenti forniti risultano rilevanti anche nella prospettiva di REIT istituiti in altri Stati, in quanto l’Agenzia individua alcuni requisiti al ricorrere dei quali un REIT può beneficiare dell’esenzione da ritenuta sui proventi derivanti dall’investimento in un fondo immobiliare italiano.

Fattispecie e quesito

L’istante è una società costituita ai sensi della legge di Singapore ed ivi fiscalmente residente, avente la forma giuridica di Private Limited Company (il “**Gestore**”). Il Gestore ha richiesto alla Monetary Authority of Singapore (MAS) l’autorizzazione per gestire un REIT (“**Alfa REIT**”).

Alfa REIT è suddiviso in quote ed è disciplinato da un contratto stipulato tra il Gestore e il trustee di Alfa REIT nel cui nome sono registrati i beni di Alfa REIT, mentre la gestione degli stessi è affidata al Gestore. Gli asset di Alfa REIT saranno gestiti in piena discrezionalità dal Gestore e con il solo scopo di generare profitto a favore degli investitori, seguendo una politica predeterminata.

Alfa REIT intende investire, direttamente o tramite un veicolo interamente controllato residente in un Paese incluso nel decreto ministeriale 4 settembre 1996 (c.d. white list), in un fondo immobiliare italiano (il “**Fondo immobiliare**”) gestito da una SGR italiana.

Ai fini fiscali, il comma 3 dell’articolo 7 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 (“**Decreto 351**”), prevede un regime di non imponibilità per i proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari italiani percepiti, tra l’altro, da “OICR esteri” istituiti in Paesi white list (cosiddetti “investitori istituzionali” di cui all’articolo 32, comma 3, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78).

Con il quesito sottoposto all'Agenzia delle entrate l'istante ha chiesto di chiarire se detto regime di non imponibilità sia applicabile ai proventi distribuiti dal Fondo Immobiliare ad Alfa REIT, ossia se Alfa REIT si qualifica come investitore istituzionale ai fini della suddetta norma.

Chiarimenti dell'Agenzia delle entrate

In primo luogo, l'Agenzia ripercorre la definizione di OICR ai fini regolamentari, di cui all'articolo 1, comma 1, lettera k), del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 ("TUF"), evidenziando quali caratteristiche imprescindibili la funzione economica, ossia la gestione collettiva del risparmio raccolto tra una pluralità di investitori e l'autonomia delle scelte di gestione della società di gestione rispetto all'influenza dei partecipanti.

Ai fini fiscali, come sopra ricordato, il comma 3 dell'articolo 7 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 ("Decreto 351"), prevede un regime di non imponibilità relativamente ai proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari italiani percepiti da "OICR esteri" istituiti in Paesi white list.

Tale previsione si applica anche qualora l'investitore estero partecipi, unitamente ad investitori esteri con i medesimi requisiti, in misura totalitaria in veicoli societari che pongono in essere l'investimento, a condizione che anche questi siano residenti in Paesi white list (cfr. risoluzione 18 luglio 2013, n. 54/E, richiamata nella risposta in oggetto).

L'Agenzia ricorda inoltre che, come chiarito in precedenti documenti di prassi, gli "OICR esteri" che possono beneficiare di tale regime sono quei soggetti che:

- (i) secondo la normativa vigente nello Stato estero in cui sono istituiti, presentano i requisiti sostanziali nonché le stesse finalità di investimento degli OICR italiani, prescindendo dalla loro forma giuridica e ancorché siano privi di una soggettività tributaria, e
- (ii) a condizione che sussista una forma di vigilanza sul fondo ovvero sul soggetto incaricato della gestione dello stesso (cfr. circolare n. 2/E del 2012).

Rispetto a questi requisiti, nella soluzione proposta dall'istante si sottolinea, tra l'altro, che il Gestore è un soggetto distinto dal REIT e che un REIT istituito a Singapore è sostanzialmente analogo ai fondi immobiliari di diritto italiano.

Al riguardo, con riferimento ai REIT in generale, l'Agenzia rileva che gli stessi non presentano, di regola, caratteristiche simili agli OICR italiani (quindi non potrebbero essere considerati investitori istituzionali ai fini dell'esenzione da ritenuta sui proventi distribuiti da fondi immobiliari italiani). A tal fine l'Agenzia richiama un orientamento della European Public Real Estate Association ("EPRA").

In particolare, l'Agenzia rileva che gli OICR di diritto italiano sono caratterizzati da un patrimonio raccolto tra una pluralità di investitori, gestito in autonomia degli stessi e in base ad una politica di investimento fissa e predeterminata in un arco temporale ben definito e con specifici profili di rischio/rendimento non modificabili dal gestore.

Per contro (secondo l'Agenzia) di regola i REIT sono costituiti in forma di società e non hanno una politica di investimento predefinita né un regolamento di gestione, bensì una "strategia commerciale" tipica delle imprese, modificabile in base a valutazioni opportunistiche.

Fatta questa premessa, rispetto al caso di specie l'Agenzia rileva che:

- (i) sulla base della normativa di Singapore e delle caratteristiche di Alfa REIT, esso è assimilabile ad un OICR di diritto italiano. In particolare, il requisito della pluralità sussiste in quanto il capitale è raccolto attraverso contribuzioni effettuate da diversi soggetti secondo le modalità previste dall'atto di costituzione, le politiche di investimento sono predeterminate all'interno del medesimo atto e l'attività di gestione, affidata al Gestore, è strettamente vincolata a quanto stabilito in tale atto e, infine, gli investitori non partecipano alla gestione né esercitano alcun controllo sulle politiche di investimento;

- (ii) il Gestore – soggetto distinto dal REIT – è residente a Singapore, Paese incluso nella white list, ed eserciterà l'attività di gestione sotto la supervisione della competente Autorità di vigilanza di Singapore, a seguito di apposita autorizzazione.

Su tali basi, l'Agenzia conclude che Alfa REIT possa rientrare tra gli “investitori istituzionali” di cui all'articolo 32, comma 3, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 e, quindi, beneficiare del regime di non imponibilità sui proventi corrisposti allo stesso dal Fondo italiano, ai sensi dell'articolo 7, comma 3, del Decreto 351.

Contatti

G. Andrea Giannantonio

Partner – Chiomenti
T. +39 02 7215 7680
giuseppeandrea.giannantonio@chiomenti.net

Gabriele Paladini

Counsel – Chiomenti
T. +39 02 7215 7856
gabriele.paladini@chiomenti.net