

## Tax Key News – Real Estate

Rassegna bimestrale di fiscalità immobiliare n. 1/2023

**Sommario:** 1. Normativa – 2. Giurisprudenza – 3. Prassi

### Highlights

- *Fusione di fondi immobiliari e neutralità fiscale (Risposta a interpello n. 208 del 8 febbraio 2023)*
- *Fondi immobiliari: esenzione da ritenuta per i proventi distribuiti a fondi d'investimento coreani (Risposta a interpello n. 169 del 26 gennaio 2023)*
- *Sale and lease back: profili IVA (Risoluzione n. 3 del 3 febbraio 2023)*
- *Nuove disposizioni sulla cessione dei crediti d'imposta derivanti da bonus edilizi (D.L. n. 11 del 16 febbraio 2023)*

## I **Normativa**

### **Nuove disposizioni in materia di cessione dei crediti d'imposta derivanti da bonus edilizi**

#### **D.L. n. 11 del 16 febbraio 2023**

Il Decreto-legge n. 11 del 16 febbraio 2023 ha introdotto alcune modifiche alla disciplina della cessione dei crediti d'imposta derivanti da bonus edilizi di cui all'art. 121 del D.L. n. 34 del 19 maggio 2020; tra queste:

- abolizione dell'opzione per lo sconto in fattura e dell'opzione per la cessione del credito<sup>1</sup>;
- il divieto per la Pubblica Amministrazione di acquistare i crediti di imposta derivanti dai bonus edilizi;
- la limitazione della responsabilità solidale del cessionario dei crediti d'imposta con il beneficiario originario dei bonus edilizi.

## II **Giurisprudenza**

### **Esenzione da ritenuta su interessi corrisposti a soggetti residenti in stati membri UE**

#### **(Cass. Sentenza n. 6050 del 28 febbraio 2023)**

La Corte di Cassazione ha affermato che l'esenzione da ritenuta su interessi corrisposti a soggetti residenti in Stati Membri dell'Unione Europea (di cui all'art. 26-*quater* del DPR n. 600/1973) si applica laddove la società dimostri di essere il beneficiario effettivo dei suddetti redditi sulla base di tre test:

- *substantive business activity test*
- *dominion test* e
- *business purpose test*.

Il *business activity test*, verifica che la società percipiente svolga un'attività economica effettiva.

Il *dominion test* verifica se la società percipiente è liberamente tenuta a disporre degli interessi o se invece è tenuta a trasferirli ad un soggetto terzo.

Il *business purpose test* verifica che la società percipiente non sia una mera *conduit company*, la cui interposizione è finalizzata esclusivamente ad un risparmio fiscale.

---

<sup>1</sup> Il divieto non si applica in relazione alle opzioni relative a spese sostenute prima del 17 febbraio laddove rispettino le seguenti condizioni: (i) per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini, qualora sia stata presentata la comunicazione di inizio lavori (CILA); (ii) in relazione a interventi effettuati dai condomini se è stata adottata la delibera assembleare di approvazione lavori e risultati presentata la CILA; (iii) risultati presentata istanza di acquisizione del titolo abilitativo per gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici.



## III

**Prassi****Fusione di fondi immobiliari e neutralità fiscale****(Risposta a interpello n. 208 dell'8 febbraio 2023)**

L'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti in merito al regime applicabile all'aggregazione di fondi comuni di investimento alternativi immobiliari, istituiti in Italia e gestiti dalla medesima SGR. In sintesi, è stata confermata la sostanziale neutralità fiscale dell'operazione esaminata nell'interpello ai fini delle imposte sui redditi (per fondi e quotisti) nonché ai fini delle imposte di trasferimento (registro, ipotecaria e catastale)<sup>2</sup>.

Si tratta del primo interpello pubblicato dall'Agenzia in materia di aggregazione tra fondi immobiliari.

Ai fini delle imposte dirette, l'Agenzia ha confermato che l'operazione non risulta soggetta ad imposte sui redditi né a livello dei fondi partecipanti all'aggregazione, posta l'esenzione da IRES prevista per i fondi immobiliari (ai sensi dell'art. 6 del D.L. n. 351/2001), né a livello dei quotisti, indipendentemente dal concambio, in quanto non realizzano alcuni dei redditi previsti dal TUIR in ipotesi di partecipazione a fondi d'investimento (ovvero proventi da partecipazioni *ex art. 44, co. 1, lett. g)* del DPR n. 917/1986 oppure plusvalenze da cessione di quote *ex art. 67, co. 1, lett. c-ter)* del DPR n. 917/1986).

In merito alle imposte indirette, l'Agenzia ha affermato che:

- (i) ai fini IVA, l'operazione di aggregazione dei patrimoni di fondi immobiliari, gestiti dalla medesima SGR, implica un "*passaggio interno di beni*" tra attività separate<sup>3</sup>, in quanto si considera soggetto passivo dell'IVA solo la SGR e non il singolo fondo. Muovendo da tale premessa, l'Agenzia afferma che tale passaggio deve essere escluso dall'ambito di applicazione dell'IVA, eccetto nel caso in cui gli immobili passino ad un fondo che conferisce il diritto alla detrazione dell'IVA (c.d. *pro-rata*) in misura inferiore rispetto al fondo di partenza (secondo le regole ordinarie in materia di "passaggi interni" ai fini IVA;
- (ii) ai fini dell'imposta di registro, l'operazione è da considerare come "*vicenda meramente organizzativa senza modificazioni di natura giuridica e/o patrimoniale in relazione agli immobili*" e pertanto, il relativo atto non ha ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale. Di talché, l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa di Euro 200<sup>4</sup>;
- (iii) le imposte ipotecaria e catastale sono applicabili nella misura di Euro 200 ciascuna, poiché le attività di trascrizione e voltura sono relative ad un atto che non comporta il trasferimento della proprietà di beni immobili.

<sup>2</sup> Per approfondimenti e considerazioni preliminari del nostro Studio, si veda il Tax Alert – "Fusione di fondi immobiliari e neutralità fiscale: i chiarimenti dell'Agenzia delle entrate": <https://www.chiomenti.net/public/files/0/Tax-Alert--Tax-Real-Estate-IT.pdf>

<sup>3</sup> Per approfondimenti si veda la Risposta ad interpello n. 220/2021 dell'Agenzia delle entrate, nella quale sono fornite considerazioni in merito ai "passaggi interni" in relazioni ai fondi immobiliari

<sup>4</sup> Ai sensi dell'art. 11 della Tariffa Parte prima allegata al DPR n. 151/1986 in caso di atto pubblico o scrittura privata oppure ai sensi dell'art. 4, co. 1, Tariffa Parte seconda alleata al DPR n. 131/1986.



## **Fondi di investimento coreani e investimento in un fondo immobiliare italiano: esenzione da ritenuta sui proventi (art. 7, comma 3, del D.L. n. 351/2001)**

### **(Risposta a interpello n. 169 del 26 gennaio 2023)**

L'Agenzia delle entrate è tornata a pronunciarsi sull'esenzione da ritenuta per i proventi distribuiti da fondi immobiliari italiani (o SICAF immobiliari italiane) a taluni investitori esteri.

Il caso esaminato dall'Agenzia riguardava proventi distribuiti da un fondo immobiliare italiano a una *société à responsabilité limitée* di diritto lussemburghese interamente partecipata da due fondi di investimento di diritto coreano. I fondi coreani erano istituiti nella forma di *real estate investment trusts*.

In via preliminare, l'Agenzia ha ribadito l'interpretazione delle disposizioni sull'esenzione da ritenuta per i proventi distribuiti da fondi immobiliari, in linea con i precedenti documenti di prassi:

- il regime di esenzione da ritenuta di cui all'art. 7, comma 3, del D.L. 351/2001 si applica se (i) il fondo estero possiede i requisiti sostanziali nonché le stesse finalità di investimento degli OICR italiani e (ii) sussiste una forma di vigilanza sul fondo estero o sul suo 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 (ad es. il Lussemburgo).

Con riferimento al caso esaminato nell'interpello, l'Agenzia ha affermato che la vigilanza da parte della competente autorità coreana – *Financial Supervisory Service* (FSS) – soddisfa il suddetto requisito della vigilanza.

Con riferimento alla assimilabilità dei fondi d'investimento coreani agli OICR italiani, l'Agenzia ha affermato che questa deve essere verificata sulla base della normativa vigente in Corea, non pronunciandosi sul punto – in linea con i precedenti interPELLI in materia.

## **Separazione delle attività a fini IVA per i fondi immobiliari**

### **(Risposta a interpello n. 23 del 13 gennaio 2023)**

Con la Risposta a interpello n. 23, l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti in merito al regime IVA dei fondi immobiliari, con riferimento al calcolo del c.d. *pro-rata* di detraibilità IVA e alla separazione facoltativa delle attività (art. 36, comma 3, del DPR n. 633/1972).

Il caso esaminato dall'Agenzia riguardava un fondo immobiliare il cui patrimonio è interamente costituito da immobili strumentali per natura concessi in locazione in regime di imponibilità IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8, del DPR n. 633/1972.

Rispetto a uno dei suddetti immobili, era prevista la cessione in regime di esenzione IVA, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-*ter* del DPR n. 633/1972.

La cessione in regime di esenzione IVA comporta, in sintesi, una riduzione della percentuale di detrazione dell'IVA del fondo, secondo il meccanismo del c.d. *pro-rata*.



Al riguardo l’Agenzia afferma che la suddetta cessione in regime di esenzione IVA non può essere considerata “attività occasionale” rispetto all’attività di locazione del fondo e, quindi, non può essere esclusa dal calcolo del *pro-rata* ai sensi degli artt. 19, comma 5 e 19-*bis*, comma 2, del DPR n. 633/1972.

Inoltre, l’Agenzia afferma che tale cessione non può essere neppure oggetto di separazione delle attività ai fini IVA, ai sensi dell’art. 36, comma 3, del DPR n. 633/1972, per limitare gli effetti negativi sul *pro-rata* di detrazione.

### **Esenzione IVA sui servizi di consulenza resi da un *advisor* alla SGR (Risposte a interpello nn. 11 del 12 gennaio 2023 e 179 del 31 gennaio 2023)**

L’Agenzia delle entrate si è pronunciata nuovamente sul regime di esenzione IVA per i servizi di consulenza prestati da un *advisor* a una società di gestione del risparmio e relativi ai fondi d’investimento da questa gestiti, alla luce delle disposizioni sull’esenzione IVA dell’attività di gestione di fondi d’investimento (art. 10, comma 1, n. 1), del DPR n. 633/1972).

### **Gruppo IVA: chiarimenti sui requisiti soggettivi (Principio di diritto n. 3 del 17 gennaio 2023)**

L’Agenzia delle entrate fornisce chiarimenti in merito ai requisiti soggettivi per la partecipazione al Gruppo IVA (ex art. 70-*bis* del DPR n. 633/1972) con riferimento alle Holding.

*Inter alia*, il Gruppo IVA richiede la sussistenza del cd. “vincolo economico” di cui all’art. 70-*ter*, comma 2, del DPR n. 633/1972 (*i.e.* svolgimento di un’attività principale dello stesso genere o di attività complementari/interdipendenti o di attività che avvantaggino uno o più dei soggetti appartenenti al Gruppo IVA). Secondo l’Agenzia, la circostanza che le Holding non svolgano funzioni “attive” ed “operative” nei settori di *business* delle altre società del gruppo, non è di per sé causa ostativa ai fini della sussistenza del vincolo economico, che va valutato in relazione al peculiare ruolo che le stesse rivestono, da un punto di vista strategico, ponendosi ai vertici del gruppo.

Il Principio di diritto fornisce inoltre chiarimenti in merito ai rapporti controllante/controllata. In particolare, secondo l’Agenzia, sussistendo il vincolo finanziario con la controllante (da cui deriva presuntivamente anche la sussistenza dei vincoli economico e organizzativo), la società controllata rientra nel perimetro del Gruppo IVA, anche se la controllante ne viene esclusa per effetto dell’assenza del vincolo organizzativo.

### **Cessione di cubatura: profili fiscali ai fini delle imposte indirette (Risposta a interpello n. 69 del 18 gennaio 2023)**

L’Agenzia delle entrate ha recepito l’orientamento delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (SS.UU. 9.6.2021 n. 16080<sup>5</sup>) in relazione alla qualificazione delle operazioni di cessione del diritto di cubatura.

<sup>5</sup> Per approfondimenti sulla sentenza in commento si veda Tax Key News – Real Estate n. 2/2021. Disponibile al seguente link: <https://www.chiomenti.net/public/files/0/Tax-Key-News-RE-n-2-del-2021-ITA.pdf>



Secondo la Cassazione, la cessione del diritto di cubatura con cui il proprietario di un terreno trasferisce, a titolo oneroso, al proprietario di un altro terreno il diritto di costruire nei limiti della cubatura prevista dal piano regolatore, è un atto traslativo di un diritto edificatorio di natura non reale a contenuto patrimoniale.

Sulla base di tale configurazione giuridica, ai fini IVA la cessione va ricondotta tra le prestazioni di servizi e, in particolare, tra “*le prestazioni verso corrispettivo dipendenti da obbligazioni di fare, non fare e di permettere*” di cui all’art. 3, comma 1, del DPR n. 633 del 1972 soggette ad IVA con applicazione dell’aliquota del 22%.

L’imposta di registro troverà applicazione nella misura di Euro 200, in attuazione del principio di alternatività tra IVA e imposta di registro.

## ***Sale and lease back: profili IVA***

### **(Risoluzione n. 3 del 3 febbraio 2023)**

La Risoluzione affronta taluni profili IVA del c.d. “*sale and lease back*” alla luce del mutato orientamento giurisprudenziale in materia<sup>6</sup>.

In sintesi, secondo l’Agenzia delle entrate, l’operazione di *sale and lease back* può essere qualificata, alternativamente, come (i) operazione composta dalla cessione di un bene (alla società di *leasing*) e dalla successiva prestazione di servizi (la concessione all’utilizzatore) oppure come (ii) operazione a scopo di finanziamento, a seconda delle clausole contrattuali e del concreto atteggiarsi delle parti.

La Risoluzione fornisce, inoltre, alcuni indici rilevanti per effettuare la suddetta analisi.

## **Regime fiscale delle SIIQ**

L’Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti con riferimento al regime fiscale delle società d’investimento immobiliare quotate (SIIQ) nelle seguenti Risposte a interpello: n. 60 del 17 gennaio, n. 61 del 18 gennaio, n. 142 del 23 gennaio, n. 195 del 7 febbraio, n. 197 del 7 febbraio e n. 201 del 7 febbraio 2023.

---

### **Contatti**

**Giuseppe Andrea Giannantonio**  
Partner – Chiomenti  
[giuseppeandrea.giannantonio@chiomenti.net](mailto:giuseppeandrea.giannantonio@chiomenti.net)

**Gabriele Paladini**  
Counsel – Chiomenti  
[gabriele.paladini@chiomenti.net](mailto:gabriele.paladini@chiomenti.net)

**Giulia Bighignoli**  
Senior Associate – Chiomenti  
[giulia.bighignoli@chiomenti.net](mailto:giulia.bighignoli@chiomenti.net)

---

<sup>6</sup> Cass. n. 11023 del 27 aprile 2021; *in terminis* Cass. ordinanza n. 40930 del 21 dicembre 2021; ordinanze nn. 20327 e 20328 del 23 giugno 2022, che recepiscono gli orientamenti della Corte di Giustizia dell’Unione Europea (C-201/2018, *Mydibel SA/Etat belge*).

