

Tax Key News – Real Estate

Rassegna trimestrale di fiscalità immobiliare n. 4/2021

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

Highlights

- **Legge di Bilancio 2022:**
 - Società di investimento immobiliare non quotate (SIINQ) e FIA immobiliari
 - Cessione d'azienda e imposte indirette sui trasferimenti di immobili strumentali
 - Bonus edilizi: proroga degli incentivi e della cessione dei relativi crediti
- **Superbonus Hotel 80%: conversione in legge e Avviso attuativo del Ministero del Turismo**
- **CGUE cause riunite C-478/19 e C-479/19 del 16 dicembre 2021: incompatibilità con il diritto UE della misura ridotta (2% anziché 4%) delle imposte ipotecaria e catastale limitata ai fondi di diritto italiano**
- **Bozza di circolare dell'Agenzia delle entrate: rivalutazione degli hotel a titolo gratuito e rivalutazione dei beni d'impresa con imposta del 3%**
- **Risposta a interpello n. 652 del 4 ottobre 2021: esenzione da ritenuta sui proventi distribuiti da fondi di investimento alternativi immobiliari italiani a Limited Partnership (Cayman e Usa)**

- *Risposta a interpello n. 655 del 4 ottobre 2021: esenzione da ritenuta sui proventi distribuiti da fondi di investimento alternativi immobiliari italiani a un Real Estate Investment Trust australiano*

I

Normativa

Legge di Bilancio 2022

Superbonus 110%: proroga e nuove disposizioni per il contrasto alle frodi in presenza di cessione di crediti

(Art. 1, commi 28 – 36)

Proroga del Superbonus 110%

La Legge 30 dicembre 2021, n. 234 pubblicata in G.U. in data 31 dicembre 2021 (di seguito, “**Legge di Bilancio 2022**”) ha introdotto talune misure volte a prorogare il c.d. regime Superbonus 110%, disciplinato all’art. 119 del D.L. n. 34/2020. In particolare, sono state previste scadenze differenti a seconda del beneficiario della detrazione e della tipologia di interventi. Di seguito una tabella riepilogativa:

| Beneficiario | Percentuale di detrazione e scadenza |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Condomini • Persone fisiche proprietarie di edifici per intero (composti fino a 4 unità immobiliari) o proprietarie di singole unità immobiliari all’interno dello stesso condominio • ONLUS, organizzazioni di volontariato o associazioni di promozione sociale | <ul style="list-style-type: none"> • 110% delle spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 • 70% delle spese sostenute nel 2024 • 65% delle spese sostenute nel 2025 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Persone fisiche proprietarie di edifici unifamiliari o unità autonome funzionalmente indipendenti | <ul style="list-style-type: none"> • 110% delle spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 (a condizione che entro il 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell’intervento complessivo) |
| <ul style="list-style-type: none"> • IACP ed “enti equivalenti” • Cooperative edilizie a proprietà indivisa | <ul style="list-style-type: none"> • 110% delle spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 (a condizione che entro il 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell’intervento complessivo) |

La Legge di Bilancio 2022 ha inoltre esteso il termine per esercitare l’opzione per lo sconto in fattura ovvero la cessione del credito, di cui all’art. 121 del D.L. n. 34/2020. Tale opzione sarà consentita:



- per gli anni 2022, 2023 e 2024 in relazione, *inter alia*, agli interventi di recupero del patrimonio edilizio (art. 16-*bis* del TUIR), agli interventi rientranti nell'Ecobonus e nel Sismabonus ordinari (artt. 14 e 16 del D.L. n. 63/2013), nonché agli interventi di recupero e restauro delle facciate di edifici esistenti (art. 1, commi 219-224, della L. n. 160/2019);
- fino al 2025 in relazione agli interventi ammessi al Superbonus 110% (art. 119 del D.L. n. 34/2020).

La Legge di Bilancio 2022 ha modificato anche le disposizioni relative ai documenti necessari per l'ottenimento del Superbonus 110%.

Si segnala che giovedì 27 gennaio 2022 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il D.L. n. 4/2022 (c.d. "Decreto Sostegni-*ter*"), il quale introduce importanti modifiche alla trasferibilità del Superbonus 110% e degli altri bonus, eliminando la possibilità di effettuare ulteriori cessioni del credito rispetto alla prima.

Misure anti-frodi

L'art. 122-*bis* del D.L. 34/2020, introdotto dalla Legge di Bilancio 2022, prevede nuove disposizioni per contrastare le frodi in materia di cessioni di crediti da Superbonus 110%.

In caso di frode confermata a seguito di specifico procedimento, la cessione del credito risulterà inefficace.

Restano in ogni caso impregiudicati gli ordinari poteri di controllo dell'Agenzia delle entrate ai fini delle imposte sui redditi nei confronti del contribuente che ha beneficiato del Superbonus 110% (ai sensi degli artt. 31 e ss. del D.P.R. n. 600/1973).

Agevolazioni fiscali per i trasferimenti di aziende che includono immobili strumentali

(Articolo 1, comma 237)

La Legge di Bilancio 2022 ha introdotto un'agevolazione fiscale per il trasferimento di immobili strumentali nell'ambito di una cessione d'azienda (o di un ramo di essa). Tale norma prevede, a certe condizioni, l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna.

In sintesi, tale agevolazione richiede (i) la continuazione dell'attività d'impresa e (ii) il mantenimento degli assetti occupazionali. Inoltre, è richiesto che gli immobili siano mantenuti per un periodo di almeno 5 anni.

Sul punto, occorre menzionare come tale disposizione si collochi dopo le disposizioni in materia di cessazioni di attività produttive nel territorio nazionale (Art. 1, commi da 224-236 della Legge di Bilancio 2022). Pertanto, come evidenziato dal dossier dei Servizi Studi di Camera e Senato n. A.C. 2434, Volume I, del 27 dicembre 2022, è opportuno valutare "*l'opportunità di chiarire se si faccia riferimento alle sole ipotesi di cessione previste dai piani summenzionati o se la disposizione tributaria in esame abbia un carattere generale*".

Estensione del regime SIIQ

(Art. 1, comma 718)

La Legge di Bilancio 2022 ha modificato i requisiti per la qualificazione di una società come "SIIQ" (società di investimento immobiliare non quotata), ampliando l'ambito di applicazione della normativa. In sintesi, il regime speciale civilistico e fiscale delle società di investimento immobiliare quotate (SIIQ) prevede, a certe condizioni, l'esenzione del reddito in capo alla società e la tassazione dei dividendi in capo ai soci, con l'obbligo per la società di distribuire una parte dell'utile che ha beneficiato dell'esenzione. A certe

condizioni, tale regime è applicabile anche alle società di investimento immobiliare non quotate (SIINQ).

In base alle nuove norme:

- possono qualificarsi come SIINQ non solo le S.p.A., ma anche le Sapa e le S.r.l. (purché con capitale sociale minimo di € 50.000);
- con riferimento ai requisiti partecipativi, una società potrà qualificarsi come SIINQ se partecipata alternativamente: (i) da una SIIQ (o SIINQ) che singolarmente possiede più del 50% dei diritti di voto e di partecipazione agli utili (finora 95%), oppure (ii) da una SIIQ (o SIINQ) che insieme ad altre SIIQ (o SIINQ) o fondi immobiliari “qualificati” possiedono il 100% della partecipazione al capitale sociale, nonché dei diritti di voto e di partecipazione agli utili (a condizione che almeno il 50% sia posseduto dalle SIIQ o SIINQ).

Superbonus Hotel 80%

(Art. 1 del D.L. n. 152/2021, convertito dalla Legge n. 233 del 29 dicembre 2021)

Il 31 dicembre 2021 è stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 310 la Legge n. 233 del 29 dicembre 2021 (la “**Legge di conversione**”) di conversione del D.L. n. 152/2021, recante disposizioni urgenti di attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (“**PNRR**”).

Nel D.L. n. 152/2021 è stato introdotto, tra l'altro, un credito d'imposta per la riqualificazione energetica delle strutture turistico-ricettive pari all'80% di determinate spese sostenute entro il 31 dicembre 2024 (“**Superbonus Hotel 80%**”) al fine di migliorare la qualità dell'offerta ricettiva in coerenza con gli obiettivi perseguiti dal PNRR⁽¹⁾.

E' previsto inoltre un contributo a fondo perduto rivolto ai medesimi destinatari del Superbonus Hotel 80% (di regola, 40.000 euro).

Le modalità applicative del Superbonus Hotel 80% sono contenute nell'Avviso pubblicato il 23 dicembre 2021 sul sito del Ministero del turismo. La domanda per accedere a tale misura potrà essere presentata dopo l'apertura di una nuova piattaforma del Ministero del turismo.

La Legge di conversione non ha apportato modifiche di particolare rilievo e, con riferimento agli aspetti specifici della disciplina, si rinvia al nostro Newsalert disponibile al seguente link [Newsalert-dipartimento-fiscale-superbonus-hotel-80](#).

II

Giurisprudenza

Riduzione alla metà delle imposte ipotecaria e catastale sui trasferimenti di immobili strumentali: incompatibilità con il diritto dell'UE della norma italiana che limita tale riduzione ai fondi immobiliari italiani

(CGUE sentenza 16 dicembre 2021 nelle cause riunite C-478/19 e C-479/19)

La Corte di Giustizia dell'Unione Europea (“**CGUE**”) si è pronunciata in merito a tale questione mediante la sentenza del 16 dicembre 2021 resa nelle cause riunite C-478/19 e C-479/19 (UBS Real Estate KmbH – “**UBS RE**”).

⁽¹⁾ A tal riguardo, gli investimenti previsti dal PNRR sono volti al miglioramento delle strutture turistico-ricettive e dei servizi turistici, riqualificando e migliorando gli standard di offerta, con il duplice obiettivo di innalzare la capacità competitiva delle imprese e di promuovere un'offerta turistica basata su sostenibilità ambientale, innovazione e digitalizzazione dei servizi (par. M1C3.4 Turismo 4.0 – pag. 111).



Le cause riunite riguardavano la potenziale violazione del diritto dell'Unione Europea con riferimento alla norma che prevede le imposte ipotecarie e catastale del 2%, anziché del 4%, per le compravendite di beni immobili strumentali ove almeno una parte della compravendita sia un fondo immobiliare di diritto italiano di tipo chiuso (articolo 35, comma 10-*ter*, del D.L. n. 223/2006).

Tale norma si riferisce ai fondi d'investimento di diritto italiano istituiti come "chiusi" ai sensi dell'articolo 37 del D.Lgs. 58/1998 ("TUF") e non include i fondi esteri. Per inciso, si osserva che un fondo immobiliare italiano può essere costituito solo come "chiuso".

Le cause riunite sono scaturite dal diniego del rimborso dell'eccedenza delle imposte di trasferimento pagate da UBS RE, quale gestore di due fondi immobiliari aperti di diritto tedesco (UB.(D) Sector Re.Es. Europe e UB.(D) Euroinvest Immobilien Re.Es. Investment Fund), per l'acquisto di due immobili commerciali situati in Italia (effettuato direttamente, vale a dire non tramite una società italiana o un fondo italiano).

La CGUE ha dichiarato che le imposte di trasferimento ridotte si devono applicare anche alle compravendite effettuate da un fondo immobiliare stabilito in uno Stato membro dell'UE alla luce del principio di libera circolazione dei capitali. E questo indipendentemente dal fatto che il fondo sia di tipo chiuso o meno secondo le leggi dello Stato membro di stabilimento.

Questa decisione appare rilevante per le future operazioni dei fondi immobiliari europei.

Inoltre, potrebbe assumere rilevanza anche per valutare richieste di rimborso all'Agenzia delle entrate rispetto alle imposte ipotecaria e catastale eventualmente applicate con l'aliquota ordinaria del 4% sull'acquisto di beni immobili situati in Italia da parte di fondi immobiliari stabiliti in uno Stato membro dell'UE.

III

Prassi

Limited Partnership e investimento in un fondo immobiliare italiano: esenzione da ritenuta sui proventi (Articolo 7, comma 3, del D.L. n. 351/2001)

(Risposta ad interpello n. 652 del 4 ottobre 2021)

L'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti con riferimento al trattamento fiscale da applicarsi ai proventi derivanti da un fondo immobiliare italiano di tipo chiuso e percepiti da tre fondi di investimento esteri costituiti nella forma di *limited partnership* e organizzati secondo la legge dei rispettivi Paesi di istituzione (Isole Cayman e USA).

Nella fattispecie prospettata i tre fondi detengono l'investimento nel fondo immobiliare italiano mediante una struttura composta da veicoli societari tutti residenti in Stati *white list*.

Per quanto prospettato, i *general partners* affidano la gestione degli stessi ad *advisors* residenti negli USA, autorizzati e regolati dalla SEC (Autorità di vigilanza USA).

L'Agenzia delle entrate ha ammesso l'applicazione dell'esenzione da ritenuta sui proventi derivanti dai fondi immobiliari italiani ai sensi dell'art. 7, comma 3 del D.L. 351/2001 alla struttura come sopra prospettata confermando:

- che per disapplicare la ritenuta i fondi esteri devono possedere i requisiti sostanziali nonché le stesse finalità di investimento dei fondi italiani, nonché che occorre una forma di vigilanza sul fondo o sul gestore (Circolare n. 2/E/2012);
- che 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 cd. *white list*.



Nella fattispecie oggetto di interpello, l’Agenzia delle Entrate chiarisce che i fondi possono considerarsi soggetti a vigilanza prudenziale negli USA, a condizione che gli *advisors*, incaricati della gestione degli investimenti, siano soggetti a vigilanza da parte della SEC.

REIT australiano e investimento in un fondo immobiliare italiano: esenzione da ritenuta sui proventi (Articolo 32, comma 3, D.L. 78/2010)

(Risposta ad interpello n. 655 del 4 ottobre 2021)

L’Agenzia delle Entrate, ribadendo in parte i principi contenuti nella Risposta a interpello n. 652 del 2021, ha concluso per la qualificazione di un REIT (*real estate investment trust*) australiano come investitore istituzionale *ex art.* 32, comma 3, del D.L. 78/2010 e ha ammesso l’applicazione dell’esenzione da ritenuta sui proventi derivanti da fondi immobiliari italiani ai sensi dell’art. 7, comma 3, D.L. 351/2001.

A sostegno di tale conclusione, nel caso oggetto di analisi da parte dell’Agenzia, rilevavano le seguenti circostanze:

- il *responsibile entity* (*i.e.* il soggetto che ha istituito il REIT) è soggetto a vigilanza informativa, regolamentare e prudenziale da parte dell’ASIC (*Australian Securities & Investment Commission*) ed è obbligato a garantire la costante conformità delle attività proprie e di quelle svolte in nome del REIT agli obblighi previsti dalla normativa applicabile in materia; e
- le *partnership* e *trust* intermedi, attraverso cui il REIT estero detiene le quote del fondo immobiliare italiano, sono residenti in Australia (ossia in uno Stato *white list*).

L’Agenzia delle entrate ha inoltre concluso per l’applicazione dell’esenzione da imposta sostitutiva in Italia anche con riferimento alle plusvalenze da realizzo delle quote del fondo italiano (articolo 5, comma 5, del D.Lgs. n. 461/1997), che si applica ai soggetti residenti in Stati *white list*.

Cessione di un immobile detenuto da una società semplice

(Risposta ad interpello n. 691 del 8 ottobre 2021)

Con la risposta n. 691/2021, l’Agenzia delle entrate si occupa degli aspetti fiscali ai fini delle imposte sui redditi connessi alla vendita di immobili detenuti da una società semplice da più di cinque anni. Tale vendita non genera una plusvalenza in capo alla società ai sensi dell’art. 67, comma 1, lett. b), TUIR e, di conseguenza non si verifica alcuna imputazione per trasparenza in capo ai soci. Allo stesso modo non daranno luogo a tassazione in capo ai soci le successive distribuzioni delle somme derivanti dalla predetta cessione.

Rivalutazione dei beni di impresa e rivalutazione gratuita per il settore alberghiero: consultazione pubblica sulla bozza di Circolare dell’Agenzia delle entrate

(Consultazione pubblica del 23 novembre 2021)

L’Agenzia delle entrate ha posto in consultazione pubblica la bozza di Circolare finalizzata a fornire chiarimenti in merito al regime fiscale della rivalutazione e del riallineamento di cui all’art. 110 del D.L. n. 104/2020, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 126/2020, e della rivalutazione dei beni per i settori alberghiero e termale di cui all’art. 6-*bis* del D.L. n. 23/2020, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 40/2020.

Il nostro Studio ha inviato le proprie osservazioni come da riferimento al presente link [Tax-osservazioni-sulla-bozza-di-circolare-sul-regime-della-rivalutazione-dei-beni-d-impresa-e-del-riallineamento-fiscale](#).

Interventi su immobili residenziali e rettifica della detrazione

(Risposta n. 844 del 21 dicembre 2021)



Con la risposta n. 844/2021, l'Agenzia ha fornito chiarimenti in merito al regime di indetraibilità oggettiva dell'IVA corrisposta in caso di acquisto di immobili residenziali, con riferimento a un caso in cui gli immobili sono destinati ad essere trasformati in immobili strumentali (artt. 19-*bis.1* e 19-*bis.2*, D.P.R. n. 633/1972).

Cessione del credito d'imposta ex articoli 28 e 122, D.L. n. 34/2020, e utilizzo in compensazione

(Risposta a interpello n. 797 dell'1 dicembre 2021)

L'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti in merito alle modalità di utilizzo del credito d'imposta previsto all'art. 28, D.L. n. 34/2020 ("*Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda*") in relazione ai limiti previsti dalla Comunicazione della Commissione europea del 19 marzo 2020 C(2020) 1863 *final* "*Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'economia nell'attuale emergenza del COVID-19*", e successive modifiche.

Regime IVA dell'indennizzo connesso all'incremento del canone di locazione

(Risposta a interpello n. 860 del 23 dicembre 2021)

Con la risposta n. 860/2021, l'Agenzia delle entrate si è occupata del trattamento ai fini IVA di un indennizzo pagato dal locatore al conduttore. Nel caso in esame, l'indennizzo era connesso all'incremento del canone di locazione e all'effettuazione da parte del conduttore di specifici lavori sulle aree oggetto di locazione.

Inapplicabilità dell'agevolazione fiscale prevista dall'art. 16, comma 1-*septies*, D.L. n. 63/2013 (c.d. Sismabonus Acquisti), nel caso di immobile oggetto di demolizione e ricostruzione da parte di un fondo immobiliare

(Risposta a interpello n. 890 del 30 dicembre 2021)

L'Agenzia delle entrate ha negato l'accesso al c.d. "Sismabonus Acquisti", di cui all'art. 16, comma 1-*septies*, D.L. n. 63/2013, per gli acquirenti di immobili oggetto di lavori (rilevanti ai fini di tale disposizione) eseguiti da un fondo immobiliare.

Tale disposizione richiede infatti che i lavori siano "*eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare*". Poiché la normativa regolamentare preclude la possibilità "*per tutti gli OICR, e in particolare per i fondi immobiliari riservati e non riservati (e per i relativi gestori), di svolgere attività diretta di costruzione*", tali soggetti non possono qualificarsi come imprese di costruzione ai fini del Sismabonus Acquisti.

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

