

# Tax Key News – Real Estate

Rassegna bimestrale di fiscalità immobiliare n. 5/2022  
Focus Legge di Bilancio 2023

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

## Highlights

- **Legge di Bilancio 2023:**
  - *Nuove disposizioni sulle plusvalenze immobiliari realizzate da soggetti non residenti*
  - *Investment Management Exemption*
  - *Assegnazione agevolata di immobili ai soci*
  - *Rivalutazione fiscale di terreni e partecipazioni*
  - *Affrancamento agevolato dei redditi da quote di OICR*
  - *Esenzione IMU per immobili occupati*
- **Cessione di immobili collabenti:** *regime IVA applicabile alla cessione di immobili classificati nella categoria F/2 (Risposta a Interpello n. 554 del 7 Novembre 2022)*
- **Società di cartolarizzazione immobiliare e PIR Alternativi:** *esclusione dagli “investimenti qualificati” (Risposta ad Interpello n. 577 del 25 novembre 2022)*

## I

**Normativa****Legge di Bilancio 2023****Esenzione IMU per gli immobili occupati****(Art. 1, comma 81)**

L'art. 1, comma 81, della Legge n. 197 del 29 dicembre 2022 (“**Legge di Bilancio 2023**”) ha introdotto l'esenzione dal pagamento dell'imposta municipale unica (“**IMU**”) per gli immobili non utilizzabili dal proprietario in quanto occupati abusivamente (art. 1 c. 759 della L. n. 160/2019, lettera *g-bis*). Ai fini dell'esenzione è necessario che il proprietario dell'immobile abbia presentato denuncia all'autorità giudiziaria o abbia iniziato azione giudiziaria penale in relazione ai reati di cui all'art. 614, comma 2, c.p. (violazione di domicilio) e 633 c.p. (invasione di terreni o edifici).

Per beneficiare dell'esenzione, il soggetto passivo IMU deve inviare al Comune la documentazione comprovante i requisiti che danno diritto all'esenzione.

**Nuove disposizioni sulle plusvalenze immobiliari realizzate da soggetti non residenti****(Art. 1 commi da 96 a 99)**

Ai sensi del nuovo comma (1-*bis*) dell'articolo 23 del TUIR, introdotto dalla Legge di Bilancio 2023, si considerano imponibili in Italia le plusvalenze realizzate da investitori esteri dalla cessione di una partecipazione in società o enti non residenti, il cui valore derivi, per oltre il 50%, in qualsiasi momento nel corso dei 365 giorni che precedono la cessione, direttamente o indirettamente da immobili situati in Italia.

In tal caso, la plusvalenza sarà assoggettabile a imposta in Italia con l'aliquota del 26% salvo quanto si dirà di seguito (art. 5, comma 2, del D.Lgs. n. 461/1997)<sup>1</sup>.

A tal fine, il valore della partecipazione nel veicolo non residente deve derivare, per oltre il 50%, dal valore dei beni immobili situati in Italia posseduti:

- a) direttamente dal veicolo non residente, o
- b) indirettamente dal veicolo non residente tramite soggetti intermedi.

La norma in esame trova applicazione nei confronti dei soggetti non residenti, indipendentemente dallo Stato di residenza fiscale e dalla percentuale di partecipazione nel veicolo d'investimento non residente.

I seguenti immobili sono esclusi dall' “asset test del 50%”:

- gli immobili utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa (c.d. immobili strumentali);
- gli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività di impresa (c.d. beni merce).

<sup>1</sup> Per approfondimenti si veda il Tax Alert “Plusvalenze realizzate da investitori non residenti su partecipazioni in veicoli immobiliari”: <https://www.chiomenti.net/public/files/0/1101-News-Alert-Tax-ITA---RE-plusvalenze.pdf>



Tale regime fiscale non si applica:

- al trasferimento di titoli negoziati in mercati regolamentati (articolo 23, comma 1 – *bis*, del TUIR);
- alle plusvalenze realizzate da fondi di investimento europei – ossia fondi istituiti in uno Stato membro dell’UE o in uno Stato aderente al SEE che consente un adeguato scambio di informazioni con l’Italia, che siano conformi alla Direttiva “UCITS” (2009/65/CE) o il cui gestore sia soggetto a forme di vigilanza nel Paese estero nel quale è istituito ai sensi della Direttiva “AIFMD” (2011/61/UE).

In tal contesto, il comma 97 dell’articolo 1 della Legge di Bilancio 2023 ha abrogato, per le plusvalenze in esame, l’esenzione da imposizione prevista dall’articolo 5, comma 5, del D.Lgs. n. 461/1997 per talune plusvalenze da cessione di partecipazioni in società ed enti.

L’esenzione era applicabile a (i) investitori residenti ai fini fiscali in un Paese che consente un adeguato scambio di informazioni a fini fiscali (*i.e.*, Paese “White List”); o a (ii) investitori istituzionali stabiliti in un paese White List.

Resta da chiarire l’applicabilità della suddetta abrogazione alle plusvalenze da cessione di quote di OICR immobiliari italiani (Fondi e Sicaf).

L’impatto concreto delle nuove disposizioni sulla fiscalità delle plusvalenze immobiliari realizzate da soggetti non residenti in Italia dovrà essere valutato caso per caso alla luce della Convenzione bilaterale contro le doppie imposizioni eventualmente applicabile nel caso di specie.

## **Assegnazione agevolata di beni ai soci e trasformazione in società semplice**

### **(Art. 1 commi da 100 a 105)**

La Legge di Bilancio 2023 introduce per le società di capitali e di persone commerciali un regime fiscale favorevole per:

- l’assegnazione o la cessione ai soci degli immobili (terreni e fabbricati) diversi da quelli strumentali per destinazione e dei beni mobili iscritti nei pubblici registri non utilizzati quali beni strumentali nell’attività d’impresa; e
- la trasformazione da società commerciale, ad esempio S.r.l., in società semplice.

L’agevolazione fiscale prevede l’assoggettamento a imposta sostitutiva dell’8% delle plusvalenze che emergono dalle suddette operazioni, in luogo dell’IRES (24%) e dell’IRAP, (l’aliquota è incrementata al 10,5% in ipotesi di società non operative).

L’imposta sostitutiva si applica sulla differenza tra il valore normale e il costo fiscalmente riconosciuto dei beni assegnati ai soci o, in caso di trasformazione, dei beni posseduti all’atto della trasformazione. Nel caso degli immobili, le plusvalenze possono essere determinate utilizzando il valore catastale anziché il valore normale.

Inoltre, l’annullamento di eventuali riserve in sospensione d’imposta per effetto dell’assegnazione o della trasformazione è soggetto a imposta sostitutiva del 13%.

Con riferimento ai profili di imposizione indiretta, per le assegnazioni e le cessioni ai soci l’imposta di registro, se dovuta in misura proporzionale, è ridotta alla metà e le imposte ipotecarie e catastali si applicano nella misura fissa di euro 200 ciascuna. L’IVA deve invece



essere assolta nei modi ordinari, con eventuale applicazione del *reverse charge* ove previsto.

## **Rideterminazione dei valori di acquisto di terreni e partecipazioni**

### **(Art. 1 commi da 107 a 109)**

La disposizione proroga il regime della rivalutazione fiscale di partecipazioni e terreni introdotto con la Legge 28 dicembre 2001, n. 448 ed estende tale disciplina anche alla rivalutazione di azioni e titoli negoziati in mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione.

Più nel dettaglio, mediante il versamento di un'imposta sostitutiva nella misura del 16% sarà consentito rideterminare il valore fiscale dei predetti beni posseduti alla data del 1° gennaio 2023.

La rivalutazione consente di incrementare il valore fiscale dei beni e, quindi, ridurre la plusvalenza soggetta a imposte in caso di successiva cessione dei beni (dato che la plusvalenza si calcola come differenza tra il prezzo di cessione e il valore riconosciuto ai fini fiscali).

L'imposta è applicata sull'intero valore individuato da una perizia di stima, da effettuare entro il 15 novembre 2023; per i titoli quotati l'imposta è dovuta sul valore normale determinato in base alla media aritmetica dei prezzi del mese di dicembre 2022, ai sensi dell'art. 9, comma 4, lett. a), del TUIR.

L'imposta sostitutiva può essere versata in un'unica soluzione entro il 15 novembre 2023 oppure è possibile rateizzare il versamento fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo a decorrere dal 15 novembre 2023. Sull'importo delle rate annuali successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3%.

## **Affrancamento quote o azioni di OICR**

### **(Art. 1 commi 112 e 113)**

La norma introduce la possibilità di considerare realizzati i redditi di capitale (proventi) e i redditi diversi (plusvalenze) relativi a quote o azioni di OICR e di assoggettarli a una fiscalità più favorevole. Si tratta dei redditi di cui all'art. 44, comma 1, lett. g) e all'art. 67, comma 1, lett. c-ter) del TUIR maturati al 31 dicembre 2022.

In caso di opzione per tale regime, detti redditi sono soggetti a un'imposta del 14%, anziché alle imposte ordinarie (ossia 26%, ai sensi dell'art. 26-*quinquies* del D.P.R. n. 600/1973 e dell'art. 5 del D.Lgs. n. 461/1997).

Di conseguenza, al momento della successiva cessione (o rimborso) delle quote (o azioni) dell'OICR, ai fini del calcolo delle plusvalenze (o dei proventi da rimborso) imponibili si terrà conto del fatto che i suddetti redditi sono già stati oggetto di tassazione con l'imposta sostitutiva.



L'imposta sostitutiva è applicata sulla differenza tra il valore delle quote o azioni al 31 dicembre 2022 e il rispettivo costo di acquisto o sottoscrizione.

La norma non precisa i criteri per l'individuazione del valore al 31 dicembre 2022. È ragionevole ritenere che tale valore debba essere rilevato dal rendiconto di gestione del fondo – nel silenzio della norma, sul punto sarebbe opportuno un chiarimento da parte dell'Agenzia delle Entrate.

L'opzione per l'affrancamento deve essere esercitata entro il 30 giugno 2023 mediante comunicazione all'intermediario con il quale è in corso il rapporto di custodia, amministrazione o gestione di portafogli. Non è possibile esercitare l'opzione in relazione ai titoli detenuti in regime di "risparmio gestito" ex art. 7 del D.Lgs. n. 461/1997. In assenza dei suddetti rapporti, il regime fiscale è applicato direttamente dal contribuente.

## **Investment Management Exemption**

### **(Art. 1 comma 255)**

La norma interviene sulla disciplina della stabile organizzazione dell'articolo 162 del TUIR in relazione ai veicoli di investimento esteri.

In particolare, la Legge di Bilancio 2023 ha introdotto una nuova disposizione che elenca i requisiti al ricorrere dei quali *non sussiste* una stabile organizzazione in Italia di un veicolo di investimento estero in relazione all'attività svolta in Italia da un *asset manager*.

L'attività dell'*asset manager* considerata dalla disposizione in esame consiste nel concludere contratti relativi a strumenti finanziari oppure nel contribuire alla conclusione di tali contratti.

Per le strutture di investimento estere, l'esistenza di una stabile organizzazione in Italia potrebbe avere effetti deterrenti rispetto alla decisione di localizzare in Italia gli *asset manager* (cfr. Relazione Illustrativa relativa alla Legge di Bilancio).

I suddetti requisiti sono, in sintesi, i seguenti:

- il veicolo di investimento non residente e le relative controllate siano localizzati in uno degli Stati o territori che consentono un adeguato scambio di informazioni di cui al D.M. 4 settembre 1996;
- il veicolo di investimento rispetti taluni requisiti di indipendenza previsti da un decreto attuativo di futura emanazione;
- il soggetto (*asset manager*) che agisce in Italia in nome o per conto del veicolo di investimento estero non ricopra cariche negli organi di amministrazione e di controllo del veicolo di investimento e di sue controllate, dirette o indirette;
- l'*asset manager* non detenga una partecipazione ai risultati economici del veicolo, o dei soggetti del gruppo del veicolo, superiore al 25%;
- la remunerazione dell'*asset manager* sia supportata dalla documentazione redatta ai fini della disciplina dei prezzi di trasferimento.

Qualora sussistano i requisiti sopra elencati, l'attività svolta in Italia dall'*asset manager* non configura una stabile organizzazione in Italia del veicolo di investimento estero o di società da esso controllate.

## Giurisprudenza

### Modalità di notifica della rettifica della rendita catastale

#### (Cass. Sentenza n. 31900 del 28 ottobre 2022)

La vicenda trae origine dall'impugnazione di un avviso accertamento in materia di IMU. Il recupero della maggiore imposta derivava da una rettifica catastale non notificata al contribuente con un atto separato dall'avviso di accertamento. I giudici di secondo grado, accogliendo le tesi del Comune impositore, avevano ritenuto che mediante la notificazione dell'avviso di accertamento IMU, il Comune avesse provveduto anche a comunicare efficacemente la rettifica della rendita catastale.

Il contribuente contestava la sentenza di secondo grado per erronea interpretazione dell'art. 74 co. 1 della L. n. 342/2000, il quale prevede che *“gli atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione”*.

La Cassazione ha ritenuto fondato il ricorso presentato dal contribuente. In particolare, la sentenza in esame ha affermato che la variazione della rendita catastale ha effetto dalla data di notifica della rendita ai soggetti intestatari, di talchè non è possibile affermare che la notifica dell'avviso accertamento con il quale il Comune richiede il pagamento di maggiore IMU equivalga alla comunicazione del provvedimento di attribuzione della nuova rendita catastale.

## II

## Prassi

### IVA 22% per la cessione di immobili collabenti

#### (Risposta a interpello n. 554 del 7 Novembre 2022)

La Risposta analizza il regime IVA applicabile alla cessione di un complesso immobiliare, originariamente a destinazione alberghiera e iscritto al catasto nella categoria “D/2” che, al momento della cessione, risulta in stato di degrado e classificato nella categoria catastale “F/2”. Nel caso in esame, il progetto immobiliare prevede la demolizione e la ricostruzione dei fabbricati per realizzare unità abitative.

L'Agenzia afferma, anzitutto, che la classificazione catastale del fabbricato al momento della cessione costituisce il riferimento principale ai fini dell'applicazione del regime IVA di cui all'art. 10, numeri 8-*bis* e 8-*ter*, del D.P.R. n. 633/1972.

Per contro, secondo l'Agenzia, non rileva la destinazione che avrà l'immobile, dopo la vendita, a esito del progetto di ristrutturazione.

Secondo l'Agenzia è rilevante, inoltre, se, al momento della cessione, l'immobile *“è effettivamente inquadrabile nella categoria catastale F/2, in base a elementi oggettivi che ne certifichino lo stato di fatto, come una pertinente e databile documentazione fotografica nonché apposite perizie tecniche – possibilmente asseverate – che ne offrano una rappresentazione fedele”*.

Tanto premesso, l'Agenzia, afferma che se l'immobile è inquadrabile nella categoria “F/2”, la cessione sarà soggetta a IVA con aliquota del 22%, ossia al regime IVA ordinario per la



cessione di beni e non a quello previsto dall'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972 per la cessione di fabbricati. Inoltre, su tali basi le imposte di registro, ipotecaria e catastale si applicheranno in misura fissa di Euro 200 ciascuna (rispettivamente ai sensi dell'art. 40, comma 1, del D.P.R. n. 131/1986, dell'art. 1 della Tariffa allegata al D.Lgs. n. 347/1990 e dell'art. 10, comma 2 del medesimo D.Lgs.).

A supporto di tale interpretazione l'Agenzia delle entrate richiama anche l'orientamento della Corte di Giustizia dell'Unione europea secondo cui:

- la demolizione e l'impossibilità dell'utilizzo del fabbricato "come tale" esclude l'esenzione IVA prevista a certe condizioni per la cessione dei fabbricati (*cf.* sentenza 12 luglio 2012, Causa C-326/11);
- la cessione di un terreno sul quale sorge un fabbricato destinato alla demolizione per cui è previsto espressamente l'impegno a effettuare la demolizione, già iniziata all'atto della cessione, integra un'operazione unica ai fini IVA avente ad oggetto, non la cessione del fabbricato esistente (in corso di demolizione), ma quella del terreno (*cf.* sentenza 19 novembre 2009, Causa C-461/08).

## **Titoli emessi da società di cartolarizzazione immobiliare e PIR Alternativi**

### **(Risposta a interpello n. 577 del 25 Novembre 2022)**

L'Agenzia delle entrate ha chiarito che i titoli emessi da società di cartolarizzazione immobiliare non rientrano tra gli "investimenti qualificati" nell'ambito dei PIR c.d. "Alternativi", ma possono essere inclusi nella "quota libera" del 30%.

In particolare, la fattispecie oggetto dell'istanza riguarda una SICAF che intende qualificarsi come "OICR *PIR Alternativo*" ai sensi della normativa in commento, la quale ha chiesto se gli strumenti finanziari emessi da società di cartolarizzazione immobiliare (*ex* artt. 7, comma 1, lettera *b-bis* e 7.2 della Legge n. 130/1999) possano rientrare nel novero degli "investimenti qualificati" di cui all'art. 13-*bis* co. 2-*bis* della Legge n. 124/2019.

Tale norma prevede il rispetto di una serie di c.d. vincoli di investimento ai fini della costituzione di un PIR Alternativo (*e.g.* 70% del valore del PIR deve essere investito direttamente o indirettamente in (i) strumenti finanziari, anche non negoziati in mercati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione, emessi da piccole e medie imprese fiscalmente residenti in Italia o in Stati UE/SEE con stabile organizzazione in Italia, (ii) prestiti e crediti erogati dalle predette imprese – c.d. "investimenti qualificati").

L'Agenzia delle entrate, in conformità ai chiarimenti forniti con Circolare n. 19/E del 2021, ritiene che l'ammissibilità nell'ambito dei PIR Alternativi dei titoli emessi da veicoli di cartolarizzazione di crediti discende dalla circostanza che il sottostante è rappresentato da crediti delle imprese obiettivo della misura agevolativa, coerentemente con la finalità normativa di convogliare le risorse finanziarie alle imprese di minori dimensioni.

Diversamente, l'Agenzia ha ritenuto che i titoli emessi da società di cartolarizzazione immobiliare non possano rientrare nei c.d. "investimenti qualificati" in quanto l'oggetto dell'investimento di queste non è costituito da crediti di imprese oggetto della misura agevolativa, ma dai proventi derivanti dalla titolarità dei beni immobili, beni mobili registrati e diritti reali immobiliari in capo alla medesima società di cartolarizzazione. Tali titoli possono essere inclusi nella "quota libera" del 30% del valore complessivo del patrimonio investito nel PIR.

## **Fondi pensione: regime IVA delle funzioni esternalizzate**

**(Risposta a interpello n. 583 del 7 Dicembre 2022)**

L'Agenzia delle entrate si è espressa in merito al regime IVA applicabile ad alcuni servizi esternalizzati da fondi pensione italiani ad un *service provider*, tra cui la funzione di revisione interna, la funzione di gestione dei rischi e la consulenza in materia di controllo della gestione finanziaria.

Il quesito è stato proposto dal *service provider* al fine di chiarire se a tali servizi trovasse applicazione o meno l'esenzione IVA prevista dall'art. 10, comma 1, n. 1, del D.P.R. n. 633/1972 per la "*gestione [...] di fondi pensione di cui al decreto legislativo 21 aprile 1993, n. 124*".

L'Agenzia delle entrate ha confermato che le funzioni fondamentali di revisione interna e di gestione dei rischi di un fondo pensione (di cui agli articoli 5-*ter* e 5-*quater* del D.Lgs. n. 252 del 2005) sono "*essenziali e specifiche della gestione del fondo*", oltre che "*indispensabili al processo produttivo legato alla gestione del fondo comune di investimento, ancorché rese da un soggetto terzo*", nel senso chiarito dalla Corte di giustizia dell'Unione europea, di talché sono esenti da IVA ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 1 del D.P.R. n. 633/1972.

Per i servizi prestati dal *servicer provider* al fondo pensione qualificati come consulenza in materia di controllo della gestione finanziaria, l'Agenzia rileva che occorre valutare il grado di responsabilità del fornitore in quanto sulla base dei chiarimenti forniti nelle stesse possono beneficiare dell'esenzione IVA "*i servizi di consulenza che la Società presta in outsourcing con assunzione diretta della responsabilità e se forniti per la gestione di fondi*" (in senso conforme anche le precedenti risposte n. 363 e 364 del 2022). Viceversa, si qualificherebbero come imponibili IVA i servizi di consulenza per i quali la responsabilità del prestatore è limitata agli aspetti tecnici (e non si estenda agli elementi specifici ed essenziali della gestione di fondi).

---

**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)