

Tax Key News – Real Estate

Rassegna di informazione fiscale immobiliare n. 4/2019

IN EVIDENZA

GIURISPRUDENZA

ACCERTAMENTO – IMPOSTA DI REGISTRO

**CTR Emilia-Romagna, 19 luglio 2019, n. 1467
Cass., Ord. 23 settembre 2019, n. 23549**
Riqualficazione degli atti – Art. 20 del DPR 26
aprile 1986, n. 131 (“DPR n. 131/1986”)

PRASSI

SICAF

Risposta ad interpello n. 235 del 15 luglio 2019
Chiarimenti in merito al regime fiscale di SICAF
mobiliare

SICAF

Risposta ad interpello n. 344 del 26 agosto 2019
Operazione di riorganizzazione dell'attività di
gestione di immobili in Italia da parte di una SGR
di diritto tedesco – Chiarimenti

FONDI IMMOBILIARI

Risposta ad interpello n. 345 del 26 agosto 2019
Proventi corrisposti da un fondo immobiliare
italiano ad un Real Estate Investment Trust di
Singapore – Esenzione da ritenuta: sussiste

IMPOSTA SOSTITUTIVA SUI FINANZIAMENTI

**Consulenza giuridica (non pubblicata) n. 956-
15/2018**
Imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio e
lungo termine – Atti di garanzia inerenti a contratti
di finanziamento non registrati – Chiarimenti



INDICE

GIURISPRUDENZA

- | | | |
|-----------|--|----------|
| 1. | ACCERTAMENTO – IMPOSTA DI REGISTRO | 3 |
| | RIQUALIFICAZIONE DEGLI ATTI – ART. 20 DEL DPR N. 131/1986 – CTR DELL'EMILIA-ROMAGNA, 19 LUGLIO 2019, N. 1467 | |
| 2. | IVA | 3 |
| | CESSIONE DI UN TERRENO OCCUPATO DA UN FABBRICATO DA DEMOLIRE – ESENZIONE IVA – CORTE DI GIUSTIZIA, 4 SETTEMBRE 2019, N. 1467 | |
| 3. | ACCERTAMENTO – PLUSVALENZE IMMOBILIARI | 4 |
| | CESSIONE DI UN TERRENO OCCUPATO DA UN FABBRICATO DA DEMOLIRE E RICOSTRUIRE – PLUSVALENZA SOLO IN CASO DI TERRENO EDIFICABILE, NON GIÀ EDIFICATO – CASS, ORD. 16 SETTEMBRE 2019, N. 22409 | |
| 4. | ACCERTAMENTO – IMPOSTA DI REGISTRO | 5 |
| | RIQUALIFICAZIONE DEGLI ATTI – ART. 20 DEL DPR N. 131/1986 – RINVIO A CORTE COSTITUZIONALE – CASS, ORD. 23 SETTEMBRE 2019, N. 23549 | |

PRASSI

- | | | |
|------------|---|-----------|
| 5. | SICAF | 6 |
| | CHIARIMENTI IN MERITO AL REGIME FISCALE DI SICAF MOBILIARE – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 235 DEL 15 LUGLIO 2019 | |
| 6. | INTERVENTI DI RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA | 7 |
| | DETRAZIONE PER INTERVENTO COMBINATO DI RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA – CHIARIMENTI – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 293 DEL 22 LUGLIO 2019 | |
| 7. | SICAF | 8 |
| | OPERAZIONE DI RIORGANIZZAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DI IMMOBILI IN ITALIA DA PARTE DI UNA SGR DI DIRITTO TEDESCO – CHIARIMENTI – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 344 DEL 26 AGOSTO 2019 | |
| 8. | FONDI IMMOBILIARI | 9 |
| | PROVENTI CORRISPOSTI DA UN FONDO IMMOBILIARE ITALIANO AD UN REAL ESTATE INVESTMENT TRUST DI SINGAPORE – ESENZIONE DA RITENUTA: SUSSISTE – CHIARIMENTI – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 345 DEL 26 AGOSTO 2019 | |
| 9. | FONDI IMMOBILIARI | 11 |
| | NON APPLICAZIONE DELLA RITENUTA SUI PROVENTI DEI FONDI IMMOBILIARI PERCEPITI DA OICR ESTERI – CHIARIMENTI – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 385 DEL 18 SETTEMBRE 2019 | |
| 10. | IMPOSTA SOSTITUTIVA SUI FINANZIAMENTI | 12 |
| | IMPOSTA SOSTITUTIVA SUI FINANZIAMENTI A MEDIO E LUNGO TERMINE – ATTI DI GARANZIA INERENTI A CONTRATTI DI FINANZIAMENTO NON REGISTRATI – CHIARIMENTI – CONSULENZA GIURIDICA (NON PUBBLICATA) N. 956-15/2018 | |

DOTTRINA

- | | | |
|------------|--|-----------|
| 11. | SELEZIONE DI ARTICOLI DI DOTTRINA RILEVANTI IN MATERIA DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI – LUGLIO/AGOSTO/SETTEMBRE 2019 | 13 |
|------------|--|-----------|



GIURISPRUDENZA

1. ACCERTAMENTO – IMPOSTA DI REGISTRO

RIQUALIFICAZIONE DEGLI ATTI – ART. 20 DEL DPR. N. 131/1986 – CTR DELL'EMILIA-ROMAGNA, 19 LUGLIO 2019, N. 1467

È illegittima la riqualificazione di un atto ai fini dell'imposta di registro effettuata attraverso il collegamento di due negozi separati, considerati come un'unica operazione complessa. Tale possibilità è infatti ormai esclusa dall'art. 20 del DPR n. 131/1986 nella sua nuova formulazione introdotta dalla L. 27 dicembre 2017, n. 205 (Legge di bilancio 2018).

Un contribuente procedeva al trasferimento di un'azienda dapprima attraverso un conferimento di ramo d'azienda in una società appositamente costituita e, successivamente, mediante la cessione delle quote sociali nella società conferitaria. L'Agenzia delle entrate notificava un avviso di liquidazione relativo alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, riqualificando come un'unica operazione di cessione indiretta di ramo d'azienda con annesso immobile gli atti negoziali posti in essere dal contribuente. In particolare, secondo l'Ufficio, ai fini della qualificazione di un negozio, occorre attribuire rilevanza alla causa reale di tale atto e alla regolamentazione degli interessi effettivamente perseguiti dai contraenti con la conseguenza che non sarebbero decisive né la differenza di oggetto relativa ai due contratti, né l'assenza di un intento elusivo.

Il contribuente ricorreva in appello avverso la sentenza di primo grado producendo, a fondamento delle proprie pretese, giurisprudenza e documentazione di prassi relativi ad operazioni di cessioni di azienda effettuate anche mediante atto indiretto.

La CTR dell'Emilia-Romagna ha accolto l'appello richiamando la recente normativa intervenuta in materia di interpretazione dell'art. 20 del DPR n. 131/1986, ossia le modifiche apportate dapprima dalla Legge di bilancio 2018 che ha escluso la possibilità di riqualificare più atti in un singolo atto e successivamente dalla Legge di bilancio 2019 che ha chiarito la portata e la natura della suddetta modifica, definendola quale interpretazione autentica. Pertanto, la CTR ha affermato che risulta incongrua e non legittima la pretesa erariale.

2. IVA

CESSIONE DI UN TERRENO OCCUPATO DA UN FABBRICATO DA DEMOLIRE – ESENZIONE IVA – CORTE DI GIUSTIZIA, 4 SETTEMBRE 2019, C-71/18

La cessione di un terreno sul quale si trova un fabbricato, qualora sia chiara l'intenzione delle parti che il fabbricato sarà demolito affinché possa essere eretta una nuova costruzione, non costituisce una operazione di cessione di terreno edificabile soggetta ad IVA.

L'autorità portuale di Odense in Danimarca procedeva alla cessione di un fabbricato adibito a deposito e del relativo appezzamento di terreno ad una società danese di sviluppo di progetti e edilizia. Tale vendita era condizionata alla circostanza che la società danese stipulasse un contratto con una cooperativa edilizia per l'esecuzione di un progetto volto alla realizzazione di unità abitative per la gioventù nel Porto di Odense.



Successivamente a tale compravendita, la società danese vendeva il fabbricato e il relativo terreno ad una cooperativa edilizia danese con la quale aveva avviato il suddetto progetto volto alla parziale demolizione del fabbricato e alla costruzione di alloggi per la gioventù.

Il giudice del rinvio chiedeva alla Corte di Giustizia se, nel caso di specie, le due compravendite fossero da qualificare come cessione di un fabbricato o come cessione di terreno edificabile, laddove l'intenzione delle parti consisteva nella demolizione del fabbricato per consentire la costruzione di un nuovo fabbricato.

La Corte di Giustizia ha osservato che al fine di valutare una potenziale cessione di terreno edificabile alla luce della direttiva IVA occorre valutare la natura oggettiva dell'operazione al momento della cessione. A tal riguardo, la Corte ha ribadito che l'intenzione soggettiva delle parti in merito alla futura destinazione della proprietà è rilevante, sebbene non determinante rispetto ad altri fattori oggettivi attinenti ad una cessione.

In particolare, la Corte di Giustizia ha rilevato che le due operazioni di compravendita, seppur connesse, non possono essere effettivamente considerate come un'unica operazione, bensì distinte e indipendenti fra loro. La Corte ha infatti stabilito che le due operazioni (i) sono state effettuate in momenti diversi, da parti diverse e (ii) non possono ritenersi accessorie una all'altra. Inoltre, a parere della Corte, il solo fatto che la prima operazione di vendita fosse condizionata alla conclusione di un contratto con una cooperativa edilizia non può collegare le due compravendite al punto da essere considerate come un'unica operazione indissociabile.

In base a tali considerazioni, la Corte di Giustizia ha concluso che non è compatibile con le disposizioni della direttiva IVA una norma nazionale (*i.e.* una parte dell'articolo 2, paragrafo 2, della normativa danese) secondo cui la cessione di un terreno al quale è incorporato un fabbricato costituisce automaticamente una vendita di terreno edificabile soggetta ad IVA allorché sia intenzione delle parti che il fabbricato sia demolito affinché possa essere eretta una nuova costruzione.

3. ACCERTAMENTO – PLUSVALENZE IMMOBILIARI

CESSIONE DI UN TERRENO OCCUPATO DA UN FABBRICATO DA DEMOLIRE E RICOSTRUIRE – PLUSVALENZA SOLO IN CASO DI TERRENO EDIFICABILE, NON GIÀ EDIFICATO – CASS, ORD. 16 SETTEMBRE 2019, N. 22409

La disposizione che assoggetta a tassazione, quali “redditi diversi”, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, non trova applicazione alle cessioni aventi ad oggetto un terreno sul quale insorge un fabbricato da demolire e ricostruire.

L'Agenzia delle entrate aveva notificato ad un contribuente un avviso di accertamento con cui recuperava a tassazione, ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b) e dell'art. 68, comma 1, del DPR 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito, “TUIR”), la plusvalenza derivante da un atto di permuta con cessione di un fabbricato, in relazione al quale, in epoca antecedente alla cessione, era stato rilasciato un permesso di costruire, previa demolizione dello stesso.

I giudici di primo e di secondo grado avevano respinto le doglianze del contribuente, ritenendo legittima la pretesa fiscale, sulla base del fatto che il caso di specie rappresentava una ipotesi di permuta di un'area edificabile, sulla quale insisteva un fabbricato, che sarebbe stato successivamente demolito.



Il contribuente proponeva ricorso in Cassazione avverso la decisione della CTR del Veneto, chiedendo l'annullamento della pretesa fiscale.

La Corte di Cassazione, richiamando un consolidato orientamento in materia, ha accolto il ricorso, affermando che la tassazione delle plusvalenze immobiliari, quali "redditi diversi", trova applicazione soltanto nel caso di cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria e non nell'ipotesi in cui oggetto di cessione è un terreno sul quale insorge un fabbricato che, in quanto tale, è da ritenersi già edificato. La Corte ha pertanto concluso che l'entità sostanziale di un fabbricato non può essere mutata in un terreno suscettibile di potenzialità edificatoria, sulla base di presunzioni derivanti da elementi soggettivi interni alla sfera dei contraenti.

4. ACCERTAMENTO – IMPOSTA DI REGISTRO

RIQUALIFICAZIONE DEGLI ATTI – ART. 20 DEL DPR N. 131/1986 – CASS., ORD. 23 SETTEMBRE 2019, N. 23549

La Corte di Cassazione ha dichiarato rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 20 del DPR n. 131/1986, nella parte in cui dispone che, nell'applicare l'imposta di registro secondo l'intrinseca natura e gli effetti giuridici dell'atto presentato alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente, si debbano considerare unicamente gli elementi desumibili dall'atto stesso, prescindendo da quelli extratestuali. La questione è stata rimessa alla Corte di Giustizia.

Una società proponeva ricorso per la cassazione della sentenza con cui la CTR della Lombardia aveva ritenuto legittimo l'avviso di liquidazione per imposta proporzionale di registro notificato dall'Agenzia delle entrate. In particolare, l'Agenzia aveva riqualificato (ex art. 20 del DPR n. 131/1986), in termini di cessione di azienda, una complessa operazione realizzata attraverso (i) il previo conferimento di rami di azienda in una società costituita *ad hoc* e (ii) la successiva cessione alla società ricorrente delle quote sociali della conferitaria.

La CTR della Lombardia aveva ritenuto legittima la pretesa fiscale, posto che l'operazione, seppur articolata in plurimi atti, avrebbe dovuto considerarsi unitaria e avente ad oggetto, in ultima istanza, la cessione dei rami aziendali a favore della società ricorrente.

La Corte di Cassazione, dopo aver ripercorso le modifiche apportate all'art. 20 del DPR n. 131/1986 da parte della Legge di bilancio 2018 e della Legge di bilancio 2019 e dopo aver richiamato diversi orientamenti giurisprudenziali, ha sostenuto quanto segue:

- (i) la nuova formulazione della disposizione in commento si pone in contrasto con il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, imprescindibile e storicamente radicato nel nostro ordinamento;
- (ii) l'esclusione degli elementi extratestuali sarebbe contrastante con quanto prescritto dall'art. 53 (*Principio di capacità contributiva*) della Costituzione, avendo ormai assunto l'imposta di registro i connotati di una vera e propria "imposta" che trova nell'atto stesso il presupposto rivelatore di una determinata "forza economica" e, alla luce di ciò, un tipico indice di capacità contributiva;
- (iii) la nuova formulazione della disposizione si pone in contrasto con l'art. 3 della Costituzione (*Principio di uguaglianza*), dal momento che a pari manifestazioni di forza economica (e quindi di capacità contributiva) non possono corrispondere imposizioni di diversa entità, a seconda che un determinato risultato sia realizzato con un solo atto negoziale, piuttosto che con più atti collegati.



In conclusione, la Corte ha dichiarato rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 20 del DPR n. 131/1986 nella parte in cui dispone che, nell'applicare l'imposta di registro secondo l'intrinseca natura e gli effetti giuridici dell'atto presentato alla registrazione, si debbano prendere in considerazione unicamente gli elementi desumibili dallo stesso, *“prescindendo da quelli extratestuali e dagli atti ad esso collegati, salvo quanto disposto dagli articoli successivi”*.

La Corte ha sospeso il giudizio e ha rimesso la questione alla Corte Costituzionale.

PRASSI

5. SICAF

CHIARIMENTI IN MERITO AL REGIME FISCALE DI SICAF MOBILIARE – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 235 DEL 15 LUGLIO 2019

L'esenzione di cui all'art. 73, comma 5-quinquies, del TUIR si applica anche ai proventi derivanti dall'attività di consulenza conseguiti da una SICAF mobiliare, nella misura in cui l'attività di consulenza finanziaria è strumentale rispetto all'attività principale di investimento del patrimonio svolta dalla stessa.

La fattispecie oggetto di interpello riguarda una SICAF mobiliare autogestita, autorizzata dalla Banca d'Italia e dalla Consob sia all'esercizio della gestione collettiva del risparmio, sia allo svolgimento di un'attività di consulenza in materia finanziaria, strumentale e connessa all'attività principale di investimento del patrimonio raccolto tra gli investitori.

La SICAF mobiliare, in quanto OICR istituito in Italia, diverso da quelli immobiliari, è soggetta all'IRES ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c) del TUIR, mentre i redditi dalla stessa conseguiti sono esenti dall'imposta ai sensi dell'art. 73, comma 5-quinquies del TUIR.

Con riferimento al regime fiscale applicabile, la SICAF ha chiesto chiarimenti all'Agenzia delle entrate in merito alla corretta interpretazione e applicazione dell'art. 73, comma 5-quinquies, del TUIR. In particolare, la SICAF ha chiesto di chiarire se tale esenzione trovi applicazione anche ai proventi conseguiti per l'attività di consulenza finanziaria accessoria, connessa e strumentale al conseguimento dell'oggetto sociale.

L'Agenzia delle entrate ha osservato che, ai sensi dell'art. 73, comma 5-quinquies, del TUIR, i redditi degli OICR istituiti in Italia, diversi da quelli immobiliari, *“sono esenti dalle imposte sui redditi”* e, di conseguenza, gli OICR sono esenti da tassazione sui redditi dagli stessi prodotti.

Sulla base di tale premessa, l'Agenzia ha sottolineato che, ai sensi dell'art. 26-quinquies del DPR 29 settembre 1973, n. 600, la tassazione dei proventi derivanti dalla partecipazione ad una SICAF mobiliare avviene, in linea generale, in capo ai partecipanti al momento della percezione degli stessi.

Al fine di comprendere la relazione sussistente tra l'attività principale della SICAF e l'attività di consulenza finanziaria svolta dalla stessa, l'Agenzia delle entrate ha chiesto alla SICAF di depositare documentazione integrativa. Sulla base di tale documentazione, l'Agenzia ha affermato che nel caso di specie l'attività di consulenza finanziaria ha natura strumentale a quella principale



di investimento del patrimonio, al punto che l'attività principale non potrebbe essere svolta senza quella di consulenza finanziaria.

Sulla base di tali considerazioni, l'Agenzia delle entrate ha concluso che, ai fini IRES, l'esenzione di cui all'art. 73, comma 5-*quinquies*, del TUIR trova applicazione anche ai "proventi derivanti dall'attività di consulenza" conseguiti dalla SICAF mobiliare.

6. INTERVENTI DI RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

DETRAZIONE PER INTERVENTO COMBINATO DI RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA – CHIARIMENTI – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 303 DEL 23 LUGLIO 2019

Nell'ipotesi in cui un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari, distintamente accatastate, tale soggetto può beneficiare delle detrazioni previste per gli interventi di riduzione del rischio sismico e di riqualificazione energetica realizzati sulle suddette parti comuni.

La fattispecie oggetto di interpello riguarda il cambio d'uso di tre unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali C/2 e C/6 in due unità abitative e un'autorimessa pertinenziale. In particolare, il contribuente che intende procedere all'intervento di ristrutturazione ha chiesto all'Agenzia delle entrate chiarimenti in merito alla possibilità di beneficiare della detrazione prevista per tale intervento e della cessione del credito.

L'Agenzia delle entrate, richiamando la recente Circolare n. 7/E del 2018, ha affermato che le opere di ristrutturazione edilizia comportanti la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, sono da considerare di "trasformazione urbanistica" e come tali soggette al relativo titolo abilitativo. In virtù di tale considerazione, il contribuente che intende fruire delle detrazioni d'imposta per trasformare un immobile non ad uso abitativo in uno adibito a tale uso, può farlo a condizione che nel provvedimento amministrativo risulti chiaramente che i lavori comportano il cambio di destinazione d'uso del fabbricato.

Sulla base della medesima Circolare, l'Agenzia ha affermato che qualora un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, tale soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni.

Inoltre, con riferimento alle detrazioni per l'intervento combinato di riduzione del rischio sismico e di riqualificazione energetica, l'Agenzia ha richiamato la disciplina prevista dalla Legge di bilancio 2018, secondo la quale per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta, in alternativa alle detrazioni previste, una detrazione nella misura dell'80%, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura dell'85% ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori. La predetta detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a Euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Alla luce di tali considerazioni, l'Agenzia ha ritenuto che nel caso di specie:

- sussiste la condizione soggettiva di unico proprietario, ancorché l'acquisto sia stato effettuato in comproprietà;



- spetta al contribuente verificare la sussistenza di parti comuni alle unità immobiliari, distintamente accatastate, costituenti l'edificio sul quale vertono i lavori di ristrutturazione, posto che tali parti comuni devono essere considerate in senso oggettivo a più unità immobiliari;
- qualora fosse presente anche il predetto elemento oggettivo, il contribuente può accedere alle relative detrazioni d'imposta previste per le parti comuni ed effettuare la cessione del credito corrispondente alla detrazione.

7. SICAF

OPERAZIONE DI RIORGANIZZAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DI IMMOBILI IN ITALIA DA PARTE DI UNA SGR DI DIRITTO TEDESCO – CHIARIMENTI – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 344 DEL 26 AGOSTO 2019

L'Agenzia delle entrate chiarisce il trattamento fiscale ai fini delle imposte dirette e indirette e relativamente al regime dei proventi distribuiti da una SICAF ad un fondo immobiliare di diritto tedesco nell'ipotesi di un apporto in una SICAF di immobili situati in Italia, appartenenti ad un fondo immobiliare tedesco e intestati alla stabile organizzazione italiana del gestore tedesco.

La fattispecie oggetto di interpello riguarda un gestore del risparmio (il "Gestore Tedesco") di diritto tedesco che svolge attività di acquisto e gestione di beni immobili in nome proprio, ma nell'interesse di un fondo immobiliare di diritto tedesco (il "Fondo Tedesco"). Il Gestore Tedesco svolge l'attività di gestione in Italia attraverso la propria stabile organizzazione. Inoltre, il Gestore Tedesco precisa che sebbene gli immobili siano formalmente intestati alla stabile organizzazione, la proprietà degli stessi dev'essere attribuita al Fondo Tedesco.

In particolare, il Gestore Tedesco intende porre in essere la seguente operazione di riorganizzazione:

- costituzione in Italia di una SICAF con contestuale apporto degli immobili in precedenza acquistati per conto del Fondo Tedesco;
- attribuzione delle quote della SICAF alla stabile organizzazione;
- trasferimento delle quote della SICAF da parte della stabile organizzazione al Gestore Tedesco.

Il Gestore Tedesco ha chiesto chiarimenti all'Agenzia delle entrate in merito al trattamento fiscale, ai fini delle imposte dirette e indirette, della riorganizzazione e al regime dei proventi che saranno distribuiti dalla SICAF al Fondo Tedesco.

L'art. 9 del D.L. 4 marzo 2014, n. 44 ha esteso alle SICAF il trattamento fiscale relativo (i) ai fondi comuni di investimento immobiliare, qualora le SICAF investono in beni immobili e (ii) alle SICAF, qualora si tratti di SICAF mobiliari.

Secondo l'Agenzia delle entrate, ai fini delle imposte dirette, l'apporto di beni immobili da parte della stabile organizzazione nella SICAF – costituendo un atto realizzativo – è soggetto all'ordinaria disciplina delle cessioni di beni a titolo oneroso. In particolare, l'apporto alla SICAF di beni immobili patrimoniali o strumentali, iscritti tra le immobilizzazioni, comporta il realizzo di plusvalenze o minusvalenze calcolate come differenza tra il costo fiscale dei beni apportati e il corrispettivo ricevuto a fronte dell'apporto, ossia il valore normale dei beni immobili conferiti. Pertanto, l'Agenzia ha affermato che le plusvalenze realizzate dalla stabile organizzazione concorrono alla formazione del reddito ai fini IRES e IRAP o, in alternativa, la stabile organizzazione può beneficiare del regime opzionale di tassazione con l'applicazione di un'imposta sostitutiva nella misura del 20%.



Ai fini delle imposte indirette, l’Agenzia ha rilevato che l’apporto ha ad oggetto una pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell’apporto. Pertanto, secondo l’Agenzia, a tale operazione si applica l’art. 8, comma 1–*bis*, del D.L. 25 settembre 2001, n. 351 (nel seguito, “DL n. 351/2001”), che prevede l’esclusione dall’ambito di applicazione dell’IVA e l’applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 200.

Inoltre, l’Agenzia ha chiarito che il trasferimento delle azioni della SICAF da parte della stabile organizzazione al Gestore Tedesco costituisce una operazione esente ai fini IVA, ai sensi dell’art. 10, comma 1, n. 4, del DPR 26 ottobre 1972, n. 633.

Infine, con riferimento al regime fiscale applicabile alla distribuzione dei proventi della SICAF, l’Agenzia delle entrate ha confermato l’applicazione dell’art. 7, comma 3, del DL n. 351/2001, secondo cui i proventi distribuiti da fondi immobiliari italiani (o SICAF immobiliari) sono esenti da ritenuta ove distribuiti a OICR di diritto estero stabiliti in Stati c.d. *white list*. Nel caso di specie, l’Agenzia, conformemente alla soluzione proposta dal Gestore Tedesco, ha sottolineato che le azioni della SICAF sono “*formalmente intestate*” al Gestore Tedesco, ma “*per conto del Fondo Tedesco*”. A tale riguardo, l’Agenzia non si è espressa in merito alla sussistenza in capo al Fondo Tedesco dei requisiti per essere qualificato come “OICR estero”, ma ha confermato che la vigilanza alla quale è soggetto il Gestore Tedesco è idonea a soddisfare il requisito della vigilanza ai fini dell’esenzione da ritenuta.

8. FONDI IMMOBILIARI

PROVENTI CORRISPOSTI DA UN FONDO IMMOBILIARE ITALIANO AD UN REAL ESTATE INVESTMENT TRUST DI SINGAPORE – ESENZIONE DA RITENUTA: SUSSISTE – CHIARIMENTI – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 345 DEL 26 AGOSTO 2019

Può ritenersi “investitore istituzionale” ai sensi dell’art. 32, comma 3, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 un Real Estate Investment Trust (REIT) che possiede le caratteristiche “tipiche” di un organismo di investimento collettivo del risparmio (OICR) ai sensi dell’art. 1, comma 1, lett. k), del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (“TUF”). Di conseguenza, ai proventi erogati da un fondo immobiliare italiano al REIT trova applicazione il regime di non imponibilità di cui all’art. 7, comma 3, del DL n. 351/2001.

La fattispecie oggetto di interpello riguarda una società costituita ai sensi della legge di Singapore e 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, una volta ottenuta l’autorizzazione da parte dell’Autorità estera, saranno gestiti dal Gestore in piena discrezionalità e con il solo fine di generare profitto a favore degli investitori secondo una politica predeterminata.

Alfa REIT intende investire – direttamente o indirettamente per il tramite di un veicolo residente in un Paese c.d. *white list* – in un fondo immobiliare italiano di prossima costituzione gestito da una società di gestione del risparmio (SGR) italiana.

Alla luce di ciò, il Gestore ha chiesto chiarimenti all’Agenzia delle entrate in merito al regime fiscale applicabile ai proventi percepiti da Alfa REIT e derivanti dalla partecipazione (diretta o indiretta) al fondo immobiliare italiano. In particolare, l’istante ha chiesto di chiarire se:



- (i) Alfa REIT possa ritenersi un “*investitore istituzionale*” di cui all’art. 32, comma 3, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78; e
- (ii) ai proventi derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare italiano trovi applicazione il regime di non imponibilità di cui all’art. 7, comma 3, del DL n. 351/2001.

Ai fini regolamentari, l’Agenzia delle entrate ha ripercorso la definizione di OICR di cui all’art. 1, comma 1, lett. k), del TUF, sottolineando le caratteristiche imprescindibili della funzione economica dell’OICR, 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 noto, l’art. 7, comma 3, del DL n. 351/2001 prevede un regime di non imponibilità dei proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari italiani percepiti da OICR esteri costituiti in Paesi *white list*. Tale previsione trova applicazione anche nel caso in cui 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*.

Inoltre, l’Agenzia, richiamando precedenti documenti di prassi (cfr. Circolare n. 2/E del 2012), ha ricordato che gli OICR esteri che possono beneficiare del regime di non imponibilità sono quei soggetti che:

- secondo la normativa vigente nello Stato estero in cui sono costituiti, presentano i requisiti sostanziali e le medesime finalità di investimento degli OICR italiani, a prescindere dalla loro forma giuridica e ancorché siano privi di una soggettività tributaria,
- a condizione che sussista una forma di vigilanza sul fondo ovvero sul soggetto incaricato della gestione dello stesso.

Con riferimento alle strutture REIT, l’Agenzia ha rilevato che, di regola, le stesse non presentano caratteristiche simili agli OICR, il cui patrimonio è raccolto tra una pluralità di investitori, gestito in autonomia dagli stessi e in base ad una politica fissa e predeterminata in un arco temporale ben definito e con specifici profili di rischio/rendimento non modificabili dal gestore.

In particolare, l’Agenzia, richiamando un orientamento della *European Public Real Estate Association* (EPRA), ha osservato che i REIT sono generalmente costituiti in forma di società e non hanno una politica di investimento predefinita né un regolamento di gestione, ma una semplice “strategia commerciale” tipica delle imprese, modificabile di volta in volta in base a valutazioni opportunistiche.

Con riferimento al caso di specie, l’Agenzia delle entrate ha assimilato Alfa REIT ad un OICR di diritto italiano in quanto:

- sussiste il requisito della pluralità degli investitori posto che 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;
- il Gestore 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.



Sulla base di tali considerazioni, l’Agenzia ha concluso che Alfa REIT possa rientrare tra gli “*investitori istituzionali*” di cui all’art. 32, comma 3, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 e, di conseguenza, beneficiare del regime di non imponibilità sui proventi corrisposti allo stesso dal fondo immobiliare italiano, ai sensi dell’art. 7, comma 3, del DL n. 351/2001.

9. FONDI IMMOBILIARI

NON APPLICAZIONE DELLA RITENUTA SUI PROVENTI DEI FONDI IMMOBILIARI PERCEPITI DA OICR ESTERI – CHIARIMENTI – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 385 DEL 18 SETTEMBRE 2019

Ai proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari italiani percepiti da OICR esteri, sempreché istituiti in Stati e territori inclusi nella white list, trova applicazione il regime di esenzione da ritenuta alla fonte di cui all’art. 7, comma 3, DL n. 351/2001. Tale regime di non imponibilità si applica non soltanto in caso di partecipazione diretta al fondo immobiliare, ma 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.

La fattispecie oggetto di interpello riguarda una società residente in Lussemburgo (di seguito, “Alfa”), indirettamente posseduta da un fondo di investimento costituito ai sensi del diritto lussemburghese (di seguito, “Fondo Gamma”). Alfa è stata costituita al fine di detenere la partecipazione totalitaria di due fondi di investimento alternativo italiani immobiliari (“Fondi italiani”), gestiti da una società di gestione del risparmio.

Il Fondo Gamma detiene altresì la partecipazione in misura totalitaria in veicoli societari esteri. In particolare, il Fondo Gamma costituisce un veicolo societario (i) partecipato da diversi *limited partners* localizzati in Lussemburgo, Stati Uniti d’America, Canada e Cayman; (ii) gestito da una S.à.r.l. di diritto lussemburghese (in analogia con la SGR di diritto italiano) e (iii) sottoposto a vigilanza da parte della *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (ossia l’autorità di vigilanza del settore finanziario lussemburghese).

Alfa ha chiesto chiarimenti all’Agenzia delle entrate in merito al trattamento fiscale applicabile ai proventi derivanti dalla partecipazione indiretta ai Fondi italiani da parte del Fondo Gamma e, in particolare, al regime di esenzione da ritenuta alla fonte di cui all’art. 7, comma 3, del DL n. 351/2001.

L’Agenzia delle entrate, dopo aver ripercorso le definizioni di fondo comune di investimento e di OICR di cui all’art. 1, comma 1, lett. j) e k), del TUF, ha sostenuto che il Fondo Gamma ha finalità di investimento del tutto analoghe a quelle che contraddistinguono i fondi comuni di investimento italiani, sulla base del fatto che:

- (i) rappresenta un patrimonio raccolto attraverso versamenti effettuati da una pluralità di investitori;
- (ii) è gestito autonomamente da un gestore terzo indipendente, oggetto di supervisione e controllo da parte di una autorità di vigilanza.

Inoltre, l’Agenzia ha sottolineato che sia il Fondo Gamma, sia il gestore dello stesso sono costituiti in un Paese (Lussemburgo) che consente un adeguato scambio di informazioni (c.d. *white listed*).

Sulla base di tali argomentazioni, l’Agenzia delle entrate ha concluso che (i) i proventi derivanti dalla partecipazione indiretta del Fondo Gamma nei Fondi italiani non siano soggetti a ritenuta alla fonte ai sensi dell’art. 7, comma 3, del DL n. 351/2001 e (ii) tale disposizione trova applicazione non soltanto in caso di partecipazione diretta al fondo immobiliare, ma 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 questi siano residenti o stabiliti in Paesi *white listed*.

10. IMPOSTA SOSTITUTIVA SUI FINANZIAMENTI

IMPOSTA SOSTITUTIVA SUI FINANZIAMENTI A MEDIO E LUNGO TERMINE – ATTI DI GARANZIA INERENTI A CONTRATTI DI FINANZIAMENTO NON REGISTRATI – CHIARIMENTI – CONSULENZA GIURIDICA (NON PUBBLICATA) N. 956-15/2018

Gli atti di garanzia, inerenti un finanziamento che presenti i requisiti per l'applicazione dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti di cui all'art. 15 del DPR 29 settembre 1973, n. 601 ("DPR n. 601/1973"), sono soggetti al suddetto regime di favore, anche in assenza della registrazione del relativo contratto di finanziamento.

Con la richiesta di consulenza giuridica in esame, un'associazione bancaria italiana (l'"Istante") ha chiesto chiarimenti all'Agenzia delle entrate in relazione alla corretta applicazione dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio e lungo termine nell'ipotesi in cui i contratti di finanziamento non siano registrati.

In particolare, la fattispecie oggetto della richiesta di consulenza giuridica può riassumersi come segue:

- (i) nell'atto di finanziamento non registrato – concluso per scambio di corrispondenza o con scrittura privata non autenticata – le parti hanno esercitato per iscritto l'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva;
- (ii) successivamente, le parti hanno richiesto la registrazione degli atti di garanzia aventi caratteristiche di inerenza rispetto all'operazione principale di finanziamento con l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 del DPR n. 601/1973;
- (iii) in occasione della suddetta registrazione, l'Agenzia non ha riconosciuto l'applicazione dell'imposta sostitutiva, poiché, in mancanza dell'indicazione degli estremi di registrazione dell'atto di finanziamento "principale" nell'atto di garanzia, l'Ufficio non sarebbe in grado di verificare l'effettivo esercizio dell'opzione per il pagamento dell'imposta sostitutiva;
- (iv) l'Agenzia ha emesso un avviso di liquidazione per la corrispondente imposta di registro;
- (v) l'Istante ha presentato ricorso e si è trovato costretto a pagare integralmente l'imposta di registro richiesta dall'Ufficio.

Con riferimento alla disciplina applicabile, l'Agenzia delle entrate ha ricordato che, in base agli articoli da 15 a 20 del DPR n. 601/1973, le operazioni di credito a medio e lungo termine (ossia di durata superiore a 18 mesi), sono assoggettate, al ricorrere di determinati requisiti, al pagamento di un'imposta sostitutiva in luogo dell'imposta di registro, di bollo, ipotecaria e catastale e della tassa sulle concessioni governative, che sarebbero dovute, in base al regime ordinario, in relazione a tali contratti. A tal riguardo, l'Agenzia ha altresì sottolineato che nell'ambito di applicazione di tale regime rientrano, oltre al contratto di finanziamento, anche gli altri atti comunque inerenti all'operazione.

Inoltre, l'Agenzia ha rammentato che la possibilità di accedere al regime di favore in esame è subordinata alla sussistenza di alcune condizioni, tra cui la circostanza che la relativa opzione sia esercitata per iscritto nell'atto di finanziamento.



L'Agenza ha affermato che i contratti di finanziamento concessi dalle banche rientrano tra i contratti bancari e finanziari regolati dal Titolo VI del TUB e che per gli stessi non è prevista la forma pubblica *ad substantiam*, sebbene sia richiesta la forma scritta.

Come noto, ai sensi della Nota in calce all'art. 1 della Tariffa, Parte seconda, allegata al DPR n. 131/1986 "i contratti relativi alle operazioni e ai servizi bancari e finanziari [...] per i quali il titolo VI del Decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, prescrive a pena di nullità la forma scritta, sono assoggettati a registrazione solo in caso d'uso".

Sulla base di tali considerazioni, l'Agenza ha concluso che:

- (i) i contratti di finanziamento, ove non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, sono soggetti a registrazione soltanto in "caso d'uso";
- (ii) gli atti di garanzia, inerenti un finanziamento che presenti i requisiti per l'applicazione dell'imposta sostitutiva, sono soggetti al regime in esame, anche in assenza della registrazione del contratto di finanziamento "principale".

DOTTRINA

11. SELEZIONE DI ARTICOLI DI DOTTRINA RILEVANTI IN MATERIA DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI – LUGLIO/AGOSTO/SETTEMBRE 2019

L. GRANELLI, *Sviste della Corte di Cassazione riguardo l'imposizione ipotecaria e catastale dei fabbricati in costruzione*, in Bollettino Tributario n. 12/2019, pag. 955;

E. DELLA VALLE, *Operazioni straordinarie e riqualificazione antiabuso ai fini del registro: una storia infinita*, in Il Fisco n. 28/2019, pag. 2707;

S. SPINA, *Società immobiliari al nodo degli immobili patrimonio*, in Eutekne, 19 luglio 2019;

M. DOMENEGOTTI, *Il contratto di risparmio edilizio struttura e aspetti giuridici connessi ad un modello "atipico" di finanziamento*, in Diritto Bancario, 19 luglio 2019;

F. BRUNELLI, S. CACACE, *Regime IVA dei servizi di advisory resi a gestore immobiliare UE*, in Il Fisco n. 30/2019, pag. 2939;

G. RIZZI, *Il divieto di stipula relativo a immobili da costruire: disciplina vigente e nuove prospettive*, in Notariato n. 4/2019, pag. 391;

L. LOVECCHIO, *Nuove misure di fiscalità immobiliare per favorire il contribuente: un'occasione persa?*, in Il Fisco n. 31/2019, pag. 3037;

S. MASSAROTTO, A. PRIVITERA, *Le recenti risposte dell'Amministrazione finanziaria sulla fiscalità diretta nella gestione collettiva del risparmio*, in Diritto Bancario, 31 luglio 2019;



S. BARSALINI, M. DATTILO, *Cessione degli immobili con diverso trattamento fiscali di acconto e saldo*, in Eutekne, 2 agosto 2019;

A. PICCOLO, *Risoluzione anticipata del leasing: IMU in capo al locatario*, in Il Fisco n. 32-33/2019, pag. 3175;

G. A. GIANNANTONIO, G. PALADINI, *L'apporto di immobili, situati in Italia, a una Sicaf da parte di un fondo immobiliare tedesco: chiarimenti dell'Agenzia delle entrate*, in Diritto Bancario, 5 settembre 2019;

E. DE SANTIS, *È compravendita il conferimento di un immobile ipotecato a seguito di mutuo*, in Eutekne, 5 settembre 2019;

F. ASSEGNATI, M. CITARELLA, *Distribuzione di proventi da parte di un FIA immobiliare*, in Diritto bancario, 9 settembre 2019;

A. BUSANI, *Registro, la Cassazione rinvia alla Consulta l'imposta slegata dall'obiettivo di atti concatenati*, in Quotidiano del fisco, 24 settembre 2019;

G. DE CAPITANI, M. DAL COL, *Abuso del diritto nell'imposta di registro: l'orientamento dell'AE alla luce della rimessione alla Corte Costituzionale*, Diritto bancario, 25 settembre 2019;

S. MASSAROTTO, A. PORRO, *Regime IVA applicabile alla gestione di fondi comuni di investimento alternativi*, Corriere tributario n. 10/2019.

Contatti

Giuseppe Andrea Giannantonio
Partner – Chiomenti
giuseppeandrea.giannantonio@chiomenti.net

Gabriele Paladini
Counsel – Chiomenti
gabriele.paladini@chiomenti.net

