

Tax Key News – Real Estate

Rassegna di informazione fiscale immobiliare n. 1/2019

IN EVIDENZA

LEGISLAZIONE

NOVITÀ INTRODOTTE DALLA LEGGE DI BILANCIO 2019 IN MATERIA IMMOBILIARE

L. 30 dicembre 2018, n. 145

Retroattività delle modifiche all'art. 20 del D.P.R. n. 131/1986 – Deducibilità ai fini IRES dell'IMU su immobili strumentali – Cedolare secca su immobili commerciali – “Bonus” - Iperammortamento

GIURISPRUDENZA

RITENUTE SU INTERESSI E DIVIDENDI

Corte di Giustizia, C-116/16, C-117/16 (cause riunite) e C-115/16, C-118/16, C-119/16 e C-299/16 (cause riunite), 26 febbraio 2019

Non applicazione dell'esenzione da ritenuta su dividendi/interessi – Sussistenza di abuso del diritto
Nozione di “beneficiario effettivo”

ACCERTAMENTO – IVA

Cass., Ord. 8 febbraio 2019, n. 3736

IVA su caparra confirmatoria – Inadempimento di un contratto preliminare di compravendita immobiliare
Non imponibilità

PRASSI

IMPOSTE DIRETTE – IVA

Risposta ad interpello n. 18 del 30 gennaio 2019

Attività immobiliare delle Reoco – Tassazione ai fini delle imposte dirette, dell'IVA e delle imposte di registro, ipotecaria e catastale

IVA

Risposta ad interpello n. 65 del 20 febbraio 2019

Servizi resi ad un fondo di investimento alternativo immobiliare estero con immobili in Italia – Non imponibilità



INDICE

LEGISLAZIONE

- 1. NOVITÀ INTRODOTTE DALLA LEGGE DI BILANCIO 2019 IN MATERIA IMMOBILIARE (L. 30 DICEMBRE 2018, N. 145) 4**
- 1.1 RETROATTIVITÀ DELLE MODIFICHE ALL'ART. 20 DEL D.P.R. N. 131/1986
 - 1.2 DEDUCIBILITÀ AI FINI IRES DELL'IMU SU IMMOBILI STRUMENTALI
 - 1.3 CEDOLARE SECCA SU IMMOBILI COMMERCIALI
 - 1.4 "BONUS"
 - 1.5 IPERAMMORTAMENTO

GIURISPRUDENZA

- 2. ACCERTAMENTO – IRES 5**
ACCERTAMENTO DEL MAGGIOR CORRISPETTIVO – VALORE OMI – CASS., SENT. 25 GENNAIO 2019, N. 2155
- 3. ACCERTAMENTO – IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE 5**
RIQUALIFICAZIONE DEGLI ATTI – ART. 20 DEL D.P.R. N. 131/1986 – RETROATTIVITÀ – CTP DI MILANO, 6 FEBBRAIO 2019, N. 507
- 4. ACCERTAMENTO – IVA 6**
IVA SU CAPARRA CONFIRMATORIA – INADEMPIMENTO DI UN CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE – NON IMPONIBILITÀ – CASS., ORD. 8 FEBBRAIO 2019, N. 3736
- 5. ACCERTAMENTO – IMPOSTA DI REGISTRO 6**
RIQUALIFICAZIONE DEGLI ATTI – ART. 20 DEL D.P.R. N. 131/1986 – RETROATTIVITÀ – CTP DI BOLOGNA, 11 FEBBRAIO 2019, N. 110
- 6. RITENUTE SU INTERESSI E DIVIDENDI 7**
NON APPLICAZIONE DELL'ESENZIONE DA RITENUTA SU DIVIDENDI/INTERESSI – SUSSISTENZA DI ABUSO DEL DIRITTO NOZIONE DI "BENEFICIARIO EFFETTIVO" – CORTE DI GIUSTIZIA, C-116/16, C-117/16 (CAUSE RIUNITE) E C-115/16, C-118/16, C-119/16 E C-299/16 (CAUSE RIUNITE), 26 FEBBRAIO 2019

PRASSI

- 7. RITENUTE 8**
INVESTIMENTI DI FONDI ESTERI IN FONDI IMMOBILIARI ITALIANI – ESENZIONE DA RITENUTA – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 147 DEL 28 DICEMBRE 2018



- 8. ABUSO DEL DIRITTO** **8**
SCISSIONE PARZIALE PROPORZIONALE DI SOCIETÀ IMMOBILIARE – ABUSIVITÀ: NON SUSSISTE – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 13 DEL 29 GENNAIO 2019
- 9. IMPOSTE DIRETTE – IVA** **9**
ATTIVITÀ IMMOBILIARE DELLE REOCO – TASSAZIONE AI FINI DELLE IMPOSTE DIRETTE, DELL'IVA E DELLE IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 18 DEL 30 GENNAIO 2019
- 10. IVA** **10**
SERVIZI RESI AD UN FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMMOBILIARE ESTERO CON IMMOBILI IN ITALIA – NON IMPONIBILITÀ – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 65 DEL 20 FEBBRAIO 2019
- 11. SOCIETÀ DI COMODO** **11**
MANCATO SUPERAMENTO DEL “TEST DI OPERATIVITÀ” DI SOCIETÀ IMMOBILIARE – VALORI OMI – NON APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA SULLE SOCIETÀ DI COMODO – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 68 DEL 20 FEBBRAIO 2019



LEGISLAZIONE

1. NOVITÀ INTRODOTTE DALLE LEGGE DI BILANCIO 2019 IN MATERIA IMMOBILIARE (L. 30 DICEMBRE 2018, N. 145)

1.1 RETROATTIVITÀ DELLE MODIFICHE ALL'ART. 20 DEL D.P.R. N. 131/1986

1.2 DEDUCIBILITÀ AI FINI IRES DELL'IMU SU IMMOBILI STRUMENTALI

1.3 CEDOLARE SECCA SU IMMOBILI COMMERCIALI

1.4 "BONUS"

1.5 IPERAMMORTAMENTO

1.1 *Retroattività delle modifiche all'art. 20 del D.P.R. n. 131/1986*

L'art. 1, comma 1084, della Legge di bilancio 2019, qualifica espressamente l'art. 1, comma 87, lettera a), della Legge 27 dicembre 2017, n. 205 come legge di interpretazione autentica dell'art. 20, comma 1, del D.P.R. n. 131/1986, avente pertanto efficacia retroattiva.

A seguito della predetta modifica, l'art. 20 del D.P.R. n. 131/1986 non può essere invocato per riqualificare, anche in relazione a periodi d'imposta antecedenti al 2018, gli atti sottoposti a registrazione sulla base di elementi extratestuali e sulla base di atti collegati.

1.2 *Deducibilità dell'Imu sugli immobili strumentali*

L'art. 1, comma 12, della Legge di bilancio 2019 modifica l'agevolazione prevista dall'art. 14, comma 1, del D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, innalzando dal 20% al 40% la deducibilità ai fini IRES dell'IMU sugli immobili "strumentali per natura", ossia quelli disciplinati all'art. 43, comma 2, del D.lgs. 22 dicembre 1986, n. 917 ("TUIR").

1.3 *Cedolare secca sugli immobili commerciali*

L'art. 1, comma 59, della Legge di bilancio 2019 estende il regime della cedolare secca di cui all'articolo 3 del D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 ai contratti di locazione relativi a immobili commerciali stipulati nell'anno 2019, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini IRPEF. Il regime della cedolare secca nella misura del 21%:

- si applica ai contratti stipulati nel corso del 2019 aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente;
- non si applica ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora alla data del 15 ottobre 2018 risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

1.4 *Proroga dei "bonus" relativi al patrimonio immobiliare*

L'art. 1, commi 67 e 68, della Legge di bilancio 2019 estende al 2019 la possibilità di avvalersi delle detrazioni per lavori su immobili. In particolare, vengono prorogati:

- il termine della detrazione nella misura del 65% per le spese relative a interventi di riqualificazione energetica degli edifici;
- il termine della detrazione nella misura del 50%, fino ad una spesa minima di Euro 96.000, per gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti nell'art. 16-bis, comma 1, del TUIR;
- il termine della detrazione nella misura del 36%, fino ad una spesa minima di Euro 5.000 annui, per le spese relative alla sistemazione a verde di aree scoperte di immobili privati ad uso abitativo.

1.5 *Iperammortamento*

L'art. 1, commi 60 e 61, conferma per il 2019 la disciplina di maggiorazione fiscale dell'ammortamento che premia gli investimenti in beni materiali strumentali ad alto contenuto tecnologico e/o digitale secondo il modello 4.0 (ricompresi nell'Allegato A annesso alla Legge di bilancio 2019) che siano (i) destinati a strutture produttive situate nel territorio dello Stato e (ii) effettuati entro il 31 dicembre 2019 ovvero entro il 31 dicembre 2020 (a condizione che entro il



31.12.2019 l'ordine risulta accettato dal venditore e sia avvenuto il pagamento di acconti in misura almeno pari al 20% del costo di acquisizione).

La maggiorazione del costo di acquisizione degli investimenti non si applica più con la misura unica del 150%, ma è differenziata in relazione all'ammontare degli investimenti e, in particolare:

- 170% per gli investimenti fino a 2,5 milioni di euro;
- 100% per gli investimenti compresi tra 2,5 e 10 milioni di euro;
- 50% per gli investimenti compresi tra 10 e 20 milioni di euro;
- non si applica sulla parte di investimenti complessivi eccedente il limite di 20 milioni di euro;
- non si applica agli investimenti che fruiscono dell'iperammortamento 2018 (maggiorazione al 150% disposta dalla Legge di bilancio 2018).

GIURISPRUDENZA

2. ACCERTAMENTO – IRES

ACCERTAMENTO DEL MAGGIOR CORRISPETTIVO – VALORE OMI – CASS., SENT. 25 GENNAIO 2019, N. 2155

L'accertamento del maggior corrispettivo nell'ambito delle compravendite immobiliari può basarsi sui valori OMI purché siano supportati da altri elementi di prova.

Il contenzioso trae origine da avvisi di accertamento emessi dall'Agenzia delle entrate, con i quali veniva rideterminato il reddito d'impresa del soggetto cedente in una compravendita immobiliare, a seguito della rivalutazione del valore di vendita di due immobili. In particolare, il prezzo dichiarato per la vendita risultava inferiore al valore emergente alle elaborazioni OMI.

La Cassazione ha confermato l'orientamento già espresso in tema di accertamenti dei redditi d'impresa (da ultimo Ord. 11439/2018), secondo cui l'accertamento di un maggior reddito derivante dalla cessione di beni immobili non può essere fondato soltanto sulla sussistenza di uno scostamento tra il corrispettivo dichiarato nell'atto di compravendita ed il valore normale del bene quale risulta dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ma deve essere supportato da ulteriori elementi indiziari gravi, precisi e concordanti.

3. ACCERTAMENTO – IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE

RIQUALIFICAZIONE DEGLI ATTI – ART. 20 DEL D.P.R. N. 131/1986 – RETROATTIVITÀ – CTP DI MILANO, SENT. 6 FEBBRAIO 2019, N. 507

Le modifiche apportate dall'art. 1, comma 87, lett. a), L. 27 dicembre 2017 (Legge di bilancio 2018) all'art. 20 del D.P.R. N. 131/1986 hanno portata retroattiva.

Nel mese di giugno 2016 una società Lussemburghese procedeva alla costituzione di due società controllate al 100% alle quali venivano ceduti, rispettivamente, un complesso immobiliare (struttura alberghiera, ristorante, negozio e bar) e un ramo d'azienda (hotel). Contestualmente, veniva stipulato un contratto di locazione tra le due società acquirenti.

L'Ufficio riqualificava i citati atti di cessione come un'unica operazione di cessione di ramo d'azienda comprensiva di un immobile, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 131/1986.

La CTP di Milano, in primo luogo, ha rammentato che, a seguito della modifica legislativa intervenuta con l'art. 1, comma 87, lett. a), L. 27 dicembre 2017 (Legge di bilancio 2018), il potere di riqualificazione dell'Amministrazione finanziaria è limitato al singolo atto portato alla registrazione e la riqualificazione non può essere operata sulla base di effetti giuridici diversi da quelli dell'atto oggetto di valutazione. Di conseguenza, i negozi giuridici collegati e altri elementi extratestuali possono avere rilievo solo nell'ambito del potere attribuito all'Amministrazione Finanziaria dalla norma generale antiabuso di cui all'art. 10-bis L. 27 luglio 2000, n. 212.

Nel caso di specie, la CTP ha ritenuto che detta modifica legislativa fosse applicabile retroattivamente, tenuto conto che la Legge di bilancio 2019 ha chiarito la natura dell'art. 1, comma



87, lett. a), L. 27 dicembre 2017 quale norma di interpretazione autentica dell'art. 20 del D.P.R. n. 131/1986.

In virtù di tali considerazioni, la CTP ha accolto il ricorso del contribuente.

4. ACCERTAMENTO – IVA

IVA SU CAPARRA CONFIRMATORIA – INADEMPIMENTO DI UN CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE – NON IMPONIBILITÀ – CASS., ORD. 8 FEBBRAIO 2019, N. 3736

In tema d'IVA, il versamento di una caparra confirmatoria a corredo di un preliminare di compravendita immobiliare, rimasto inadempito, non determina l'insorgenza del presupposto impositivo, in quanto assolve una funzione di risarcimento forfettario del danno e non di anticipazione del corrispettivo.

Due società stipulavano un contratto preliminare di compravendita di un capannone industriale, rimasto inadempito.

L'Agenzia delle entrate emetteva un avviso di accertamento con il quale procedeva al recupero dell'IVA relativamente a fatture non emesse nell'anno 2004, in ragione della diversa qualificazione dei pagamenti effettuati a favore della società incorporata, a seguito della stipulazione di tale contratto di compravendita immobiliare.

In particolare, l'Ufficio sosteneva che la corretta interpretazione della clausola contrattuale contenuta nel contratto preliminare di compravendita fosse da intendersi quale "acconto sul prezzo" della compravendita e non a titolo di "caparra confirmatoria" e, di conseguenza, fosse da fatturare, ai fini IVA, ai sensi degli artt. 6 e 21 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

La Cassazione ha confermato l'orientamento già espresso in precedenza (Cass. n. 10306/2015), secondo cui, in tema d'IVA, il versamento di una caparra confirmatoria a corredo di un preliminare di vendita, rimasto inadempito, non determina l'insorgenza del presupposto impositivo, poiché assolve una funzione di risarcimento forfettario del danno e non di anticipazione del corrispettivo.

Inoltre, la Cassazione, riprendendo la pronuncia della Corte Costituzionale (Ord. n. 77/2014), ha ribadito che, mentre nell'ipotesi di regolare adempimento del contratto preliminare, la caparra è imputata sul prezzo dei beni oggetto dei definitivi, assoggettabili ad IVA, andando ad incidere sulla relativa base imponibile, l'inadempimento ne propizia il trattenimento, a titolo di risarcimento a favore del promittente venditore.

In virtù di tali considerazioni, la Corte ha rigettato il ricorso proposto dall'Ufficio.

5. ACCERTAMENTO – IMPOSTA DI REGISTRO

RIQUALIFICAZIONE DEGLI ATTI – ART. 20 DEL D.P.R. N. 131/1986 – RETROATTIVITÀ – CTP DI BOLOGNA, 11 FEBBRAIO 2019, N. 110

Le modifiche apportate dall'art. 1, comma 87, lett. a), L. 27 dicembre 2017 (Legge di bilancio 2018) all'art. 20 del D.P.R. n. 131/1986 hanno portata retroattiva.

Una società veniva costituita nel mese di gennaio 2015 da un unico socio mediante conferimento in natura di un ramo d'azienda immobiliare esercente attività di locazione immobiliare di beni propri. Successivamente, nel mese di novembre dello stesso anno, il socio procedeva alla cessione dell'intera partecipazione nella società conferitaria.

L'Ufficio, ritenendo che l'imposta di registro dovesse essere applicata avendo a riguardo alla natura intrinseca degli atti e ai loro effetti giuridici, piuttosto che al dato formale enunciato negli atti, riqualificava la suddetta operazione quale cessione di ramo d'azienda ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 131/1986, liquidando l'imposta di registro in misura proporzionale.

La CTP di Bologna ha osservato che dalla nuova versione dell'art. 20 del D.P.R. n. 131/1986 (come modificata dall'art. 1, comma 87, della L. 27 dicembre 2017, n. 205 (Legge di bilancio 2018) deve desumersi che l'imposta di registro è applicata secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici dell'atto presentato alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente e



che l'accertamento dell'Ufficio deve essere effettuato sulla base di elementi desumibili dall'atto medesimo, prescindendo da quelli extratestuali e dagli atti ad esso collegati.

In aggiunta, la CTP di Bologna ha richiamato l'orientamento della Cassazione (Sent. n. 2054/2017) secondo cui all'Amministrazione finanziaria, nell'attività riqualficatoria, è preclusa la possibilità di travalicare lo schema negoziale tipico nel quale l'atto risulta inquadrabile, pena l'artificiosa costruzione di una fattispecie imponente diversa da quella voluta e comportante differenti effetti giuridici.

In virtù di tali considerazioni, la CTP ha accolto il ricorso e ha annullato l'avviso di liquidazione.

6. RITENUTE SU INTERESSI E DIVIDENDI

NON APPLICAZIONE DELL'ESENZIONE DA RITENUTA-- SUSSISTENZA DI ABUSO DEL DIRITTO – NOZIONE DI "BENEFICIARIO EFFETTIVO" – CORTE DI GIUSTIZIA, C-116/16, C-117/16 (CAUSE RIUNITE) E C-115/16, C-118/16, C-119/16 E C-299/16 (CAUSE RIUNITE), 26 FEBBRAIO 2019

La Corte di Giustizia UE chiarisce il principio europeo di divieto di pratiche abusive e la nozione di "beneficiario effettivo europeo", in due "casi danesi" riguardanti l'applicazione delle esenzioni previste dalla Direttiva "Madre-Figlia" (cause riunite C-116/16 e C-117/16) e dalla Direttiva "Interessi-Royalties" (cause riunite C-115/16, C-118/16, C-119/16 e C-299/16).

I casi esaminati dalla Corte di Giustizia riguardavano la possibile applicazione dell'esenzione da ritenuta, prevista dalla Direttiva "Madre-Figlia" e dalla Direttiva "Interessi-Royalties", alle distribuzioni di dividendi e interessi effettuate da società danesi a holding intermedie situate in altri Stati UE, che, a loro volta, trasferivano i dividendi/interessi ai propri controllanti, ossia a fondi di investimento e a società residenti in Stati extra UE.

L'Autorità tributaria danese aveva concluso che le holding intermedie non potevano considerarsi quali beneficiarie effettive delle distribuzioni di dividendi/interessi e che, pertanto, i dividendi/interessi pagati dalle società danesi avrebbero dovuto essere assoggettati a ritenuta alla fonte in Danimarca.

La Corte di Giustizia, nelle pronunce in esame, ha affrontato due rilevanti questioni concernenti (i) il divieto di pratiche abusive e (ii) la rilevanza dello status di "beneficiario effettivo".

In relazione al divieto di pratiche abusive, la Corte ha affermato che il principio generale europeo di divieto di abuso del diritto trova applicazione anche nell'ipotesi in cui gli ordinamenti interni non prevedano norme antielusive e che le autorità nazionali devono negare i benefici concessi dalle suddette direttive, ove siano invocati fraudolentemente e abusivamente.

Inoltre, la Corte, pur ritenendo che la sussistenza dell'abuso deve essere valutata caso per caso dai giudici di merito, ha individuato una serie di elementi indiziari tali per cui si possa ritenere esistente la possibile artificiosità della struttura societaria prescelta. In particolare, in via esemplificativa, i giudici lussemburghesi sostengono che una costruzione abusiva può ravvisarsi nei seguenti elementi:

- in un gruppo di società costituito non per motivi che riflettono la realtà economica, bensì caratterizzato da una struttura puramente formale, nell'ambito della quale è inserita una entità interposta tra la società che eroga i dividendi (o gli interessi) e la società che ne è la beneficiaria effettiva;
- nel ritrasferimento dei dividendi (o degli interessi), integralmente o quasi, ed entro un lasso di tempo molto breve successivo al loro percepimento, dalla società percettrice a una entità che non potrebbe beneficiare della Direttiva "Madre-Figlia" (ovvero della Direttiva "Interessi-Royalties");
- qualora la società interposta ritrasferisce i dividendi (o gli interessi) a un soggetto terzo, con la conseguenza che essa realizza unicamente un utile imponente insignificante;
- nella circostanza in cui l'unica attività svolta dalla società interposta sia costituita dal mero percepimento di dividendi (o di interessi) e dal loro ritrasferimento al beneficiario effettivo o ad altre entità del gruppo;
- nella presenza di vari contratti infra-gruppo che regolano i flussi finanziari tra le società interessate dalle operazioni finanziarie;



- nell'assenza, nelle società interposte, del potere di disporre economicamente dei dividendi (o degli interessi) percepiti;
- nella presenza di coincidenze o contiguità temporali tra l'entrata in vigore di nuove normative tributarie e l'attuazione di operazioni finanziarie complesse (i.e. concessione di finanziamenti all'interno di uno stesso gruppo).

Quanto alla nozione di "beneficiario effettivo", sancita nella Direttiva "Interessi-Royalties", i giudici lussemburghesi hanno osservato che tale concetto designa non un beneficiario individuato in chiave solo formale, bensì un soggetto che beneficia, effettivamente e sotto il profilo economico, degli interessi percepiti e che possa, pertanto, disporre liberamente.

Inoltre, ad avviso della Corte, ai fini della ricostruzione di tale nozione, è appropriato fare riferimento al Modello di Convenzione OCSE e al relativo Commentario, seppur non vincolanti per gli Stati UE. Infatti, a tal riguardo, la Corte ha ribadito che i Modelli di Convenzione OCSE non possono incidere sull'interpretazione di una direttiva UE in quanto, in caso contrario, gli Stati contraenti dell'OCSE avrebbero la possibilità di decidere direttamente sull'interpretazione di una direttiva UE.

Con riguardo alla Direttiva "Madre-Figlia", la Corte ha affermato che la società madre percipiente dei dividendi da parte della propria controllata deve essere considerata quale beneficiaria effettiva, per poter beneficiare delle disposizioni di tale direttiva, nonostante quest'ultima non menzioni mai questo requisito.

PRASSI

7. RITENUTE

INVESTIMENTI DI FONDI ESTERI IN FONDI IMMOBILIARI ITALIANI – ESENZIONE DA RITENUTA – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 147 DEL 28 DICEMBRE 2018

I proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari italiani percepiti limited partnership (LPs) istituite in Stati white list non sono soggetti a ritenuta in Italia ai sensi dell'art. 7, comma 3, del D.L. n. 351 del 2001, purché queste ultime abbiano caratteristiche similari agli OICR italiani e siano gestite da Advisors vigilati dalla SEC.

Ai fini dell'applicazione dell'esenzione da ritenuta sui proventi distribuiti da fondi immobiliari italiani, conformemente a precedenti interventi di prassi (Risoluzione n. 78/E/2017), l'Agenzia ha ritenuto che nel caso di specie gli investitori, costituiti in forma di *limited partnership (LPs)*, abbiano finalità di investimento analoghe a quelle che contraddistinguono i fondi comuni di investimento italiani. In aggiunta, l'Agenzia ha affermato che il requisito della vigilanza prudenziale sia soddisfatto a condizione che gli *Advisors* incaricati della gestione degli investimenti siano soggetti al controllo da parte della SEC. Al contrario, ad avviso dell'Agenzia, non è necessario che la vigilanza sussista anche in capo ai rispettivi *general partners (GPs)*.

Inoltre, come già chiarito (Risoluzione n. 54/E/2013), il 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, a condizione che anche questi siano residenti in Paesi *white listed*.

8. ABUSO DEL DIRITTO

SCISSIONE PARZIALE PROPORZIONALE DI SOCIETÀ IMMOBILIARE – ABUSIVITÀ: NON SUSSISTE – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 13 DEL 29 GENNAIO 2019

Nel caso di una società che effettua, dapprima, una scissione parziale proporzionale a favore di una società beneficiaria e, successivamente, procede alla cessione della partecipazione totalitaria nella scissa, non si configura un disegno abusivo ai sensi dell'art. 10-bis della L. 27 luglio 2000, n. 212.



Ai fini delle imposte dirette, in precedenti interventi di prassi (Risoluzione n. 97/E/2017), l’Agenzia delle entrate ha chiarito che un trasferimento di azienda può avvenire sia in modo diretto (cessione d’azienda/ramo d’azienda), sia in modo indiretto (cessione di una partecipazione). In quest’ultimo caso, la cessione della partecipazione può essere preceduta da una scissione volta ad individuare l’azienda/ramo d’azienda destinata ad essere ceduta, senza che l’intera operazione possa essere considerata abusiva ai sensi dell’art. 10-*bis* della L. 27 luglio 2000, n. 212. In particolare, l’Agenzia ha ritenuto che la circolazione indiretta dell’azienda non comporta un indebito vantaggio fiscale (al ricorrere di determinate condizioni e in presenza di società che esercitano prevalentemente attività commerciali ai sensi dell’articolo 87, comma 1, lettera d), del TUIR).

Nel caso oggetto del presente interpello, l’Agenzia ha sostenuto che le peculiarità dell’operazione (i.e. riorganizzazione nell’ambito del medesimo gruppo e del medesimo perimetro di consolidamento; mancanza del requisito della commercialità, di cui all’art. 87, comma 1, lett. d) del TUIR, in capo alla società cedente e alla società beneficiaria della scissione; presenza di una persona fisica non in regime d’impresa) non sono tali da configurare un indebito vantaggio d’imposta e, quindi, a giungere a differenti conclusioni. Infatti, la cessione delle partecipazioni sarà assoggettata all’ordinario regime impositivo dei redditi d’impresa ai sensi dell’art. 86 del TUIR in capo alle società cedenti, posto che sia la società scissa, sia la beneficiaria continueranno ad essere non commerciali ai sensi dell’art. 87, comma 1, lett. d) del TUIR.

Anche ai fini IVA, l’Agenzia ha ritenuto che sono assenti profili di abuso, in quanto l’operazione posta in essere è finalizzata a garantire la continuazione effettiva dell’attività immobiliare da parte della beneficiaria (i.e. gli immobili continueranno ad essere locati in base agli stessi contratti di locazione, quindi non saranno destinati a finalità estranee all’esercizio dell’impresa). Al contrario, gli immobili non saranno destinati a finalità estranee all’esercizio dell’impresa. Di conseguenza, può trovare applicazione la disciplina prevista dall’art. 2, comma 3, lett. f) del D.P.R. n. 633/1972.

Infine, ai fini dell’imposta di registro, l’Agenzia ha chiarito che il comportamento dei contribuenti che effettuano prima la scissione (soggetta all’imposta di registro in misura fissa) e poi la cessione della partecipazione (soggetta all’imposta di registro in misura fissa), in luogo della cessione dell’azienda (imposta di registro in misura proporzionale), non può essere considerato indebito, posto che la tassazione in misura fissa risponde ad esigenze che nulla hanno a che vedere con la tassazione di capacità contributiva e quindi non può ritenersi un “vantaggio fiscale” concesso dal legislatore a fronte della manifestazione di una capacità contributiva.

9. IMPOSTE DIRETTE – IVA

ATTIVITÀ IMMOBILIARE DELLE REOCO – TASSAZIONE AI FINI DELLE IMPOSTE DIRETTE, DELL’IVA E DELLE IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 18 DEL 30 GENNAIO 2019

L’risultati economici dell’attività svolta dalle società che hanno ad oggetto l’acquisizione, la gestione e la valorizzazione, ai fini della cartolarizzazione, di beni immobili e mobili registrati costituiti ovvero concessi a garanzia di crediti (Reoco) devono essere assoggettati ad imposizione ordinaria ai fini IRES e IRAP. La risposta inoltre chiarisce il trattamento ai fini IVA e delle imposte di registro, ipotecaria e catastale da riservare alle Reoco.

L’art. 3, comma 2, della Legge n. 130/1999 con riguardo alle società di cartolarizzazione (SPV) prevede che i crediti relativi a ciascuna operazione, i relativi incassi e le attività finanziarie acquistate con i medesimi costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello della società e da quello relativo alle altre operazioni. L’Amministrazione finanziaria, con la Circolare n. 8/E/2003, muovendo dalla separazione patrimoniale, ha concluso che, fintanto che permane il vincolo di destinazione del patrimonio separato, le SPV non risultano essere destinatarie di alcun provento o interesse proprio che possa assumere rilevanza dal punto di vista fiscale, nei periodi di imposta nei quali si svolge ciascuna operazione di cartolarizzazione.

Nel caso delle Reoco, diversamente, non si configura *ex lege* un effetto segregativo. Conseguentemente, i risultati economici di tali società devono essere ordinariamente assoggettati ad IRES e IRAP.



Ai fini IVA, le singole operazioni poste in essere dalla Reoco (acquisto, gestione e valorizzazione degli immobili) integrano fasi di una più complessa attività di gestione immobiliare, necessaria e strumentale all'operazione di cartolarizzazione. Ciò trova conferma nel fatto che la Reoco riceve una commissione (ed il rimborso delle spese) in remunerazione del compito svolto per conto e nell'interesse della cartolarizzazione. L'attività della Reoco deve quindi essere considerata unitariamente ai fini IVA, ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. n. 633/1972, una prestazione di servizi "complessa" di gestione immobiliare. Ne deriva che la commissione di gestione spettante alla Reoco deve essere oggetto di autonoma fatturazione e deve essere assoggettata ad IVA con applicazione dell'aliquota ordinaria.

Con riferimento alle somme di denaro che la SPV trasferisce alla Reoco al fine di far fronte alle spese di acquisto, gestione e valorizzazione degli immobili, l'Agenzia ha ritenuto che le stesse abbiano natura di mera movimentazione finanziaria e pertanto debbano ritenersi escluse dal campo di applicazione dell'IVA ai sensi dell'art. 2, comma 3, lett. a), del D.P.R. n. 633/1972.

Infine, le compravendite immobiliari effettuate dalla Reoco sono assoggettate alla disciplina ordinaria di cui all'art. 10, comma 1, n. 8-*bis* e 8-*ter*, del D.P.R. n. 633/1972.

Quanto alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, ai trasferimenti di beni immobili rinvenienti dai contratti di *leasing* eseguiti dalla Reoco trova applicazione il regime agevolativo previsto dall'articolo 35, comma 10-*ter*.1, del DL n. 223 del 2006, in virtù della previsione recata dall'articolo 7.1, comma 5 della Legge n. 130 del 1999, ovvero l'applicazione delle predette imposte in misura fissa. Diversamente, alle altre cessioni di immobili effettuate dalla Reoco troverà applicazione la disciplina ordinaria prevista ai fini dell'imposte di registro, ipotecaria e catastale.

10. IVA

SERVIZI RESI AD UN FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMMOBILIARE ESTERO CON IMMOBILI SITUATI IN ITALIA – NON IMPONIBILITÀ – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 65 DEL 20 FEBBRAIO 2019

I servizi di assistenza in relazione alle opportunità di acquisizione/cessione di beni immobili prestati da una società italiana ad un fondo d'investimento alternativo immobiliare estero con immobili nel territorio dello Stato italiano, gestito da una società di gestione del risparmio (SGR) con sede in uno Stato membro dell'UE, non sono da assoggettare ad IVA in Italia. Per contro, i servizi di amministrazione e gestione corrente degli immobili in portafoglio, in quanto relativi a beni immobili situati in Italia, sono territorialmente rilevanti ai fini IVA in Italia.

Ai sensi dell'art. 7-*ter*, primo comma, lett. a), D.P.R. n. 633/1972, le prestazioni di servizi si considerano effettuate nel territorio dello Stato, quando sono rese nei confronti di soggetti passivi ivi stabiliti; mentre, ai sensi del successivo art. 7-*quater*, primo comma, lett. a), D.P.R. n. 633/1972 le prestazioni di servizi relative a beni immobili si considerano effettuate nel territorio dello Stato quando l'immobile è ivi situato.

Tali disposizioni recepiscono nel nostro ordinamento rispettivamente gli artt. 44 e 47 della direttiva 2006/112/CE. In particolare, l'art. 47 va letto in combinato disposto con l'art. 31-*bis* del regolamento d'esecuzione UE n. 282/2011 ai sensi del quale i servizi relativi a beni immobili comprendono solo i servizi che presentano un nesso sufficientemente diretto con tali beni. Tra questi servizi rientra "la gestione immobiliare diversa dalla gestione del portafoglio di investimenti immobiliari". Infatti, mentre i servizi di gestione immobiliare sono incentrati sul regolare esercizio e funzionamento del bene immobile, i servizi di gestione del portafoglio si occupano degli interessi del destinatario dell'investimento e mirano primariamente ad aumentare il valore del suo portafoglio.

Alla luce di quanto precede, nella fattispecie oggetto dell'interpello, l'Agenzia ha ricondotto i servizi di assistenza relativi alle opportunità di acquisizione/cessione di beni immobili alla "gestione del portafoglio di investimenti immobiliari", poiché finalizzati al processo di investimento in beni immobili della SGR estera che gestisce il fondo d'investimento alternativo immobiliare estero. Conseguentemente, essendo resi da una società italiana nei confronti del fondo d'investimento estero gestito da una SGR stabilita in uno Stato membro dell'UE, tali servizi non sono territorialmente rilevanti ai fini IVA in Italia ai sensi dell'art. 7-*ter*, primo comma, D.P.R. n. 633/1972. Al contrario, l'Agenzia ha ricondotto i servizi di amministrazione e gestione corrente degli immobili in portafoglio alla "gestione immobiliare". Di conseguenza, essendo relativi ad immobili situati in



Italia, tali servizi sono territorialmente rilevanti ai fini IVA in Italia ai sensi dell'art. 7-*quater*, primo comma, D.P.R. n. 633/1972.

11. SOCIETÀ DI COMODO

MANCATO SUPERAMENTO DEL “TEST DI OPERATIVITÀ” DI SOCIETÀ IMMOBILIARE – VALORI OMI – NON APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA SULLE SOCIETÀ DI COMODO – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 68 DEL 20 FEBBRAIO 2019

Non si applica la disciplina sulle società di comodo di cui all'art. 30 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, nel caso in cui il mancato superamento del “test di operatività” da parte di una società sia dipeso dal conseguimento di ricavi da locazione di immobili i cui canoni sono allineati con quelli desumibili dalle quotazioni risultanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Valori OMI).

Con specifico riguardo alle società immobiliari, l'Agenzia delle entrate, in precedenti interventi di prassi (Circolare 5/E/2017), aveva chiarito, da un lato, che è consentito disapplicare la normativa sulle società di comodo in presenza di particolari situazioni oggettive (*i.e.* la dimostrata impossibilità di praticare canoni di locazione sufficienti per superare il “test di operatività” ovvero per conseguire un reddito effettivo superiore a quello minimo presunto) e, dall'altro lato, che tali situazioni possono essere fatte valere anche da società o enti non immobiliari, in relazione a determinati immobili posseduti dagli stessi.

Inoltre, l'Agenzia, con la Circolare 25/E/2007, aveva stabilito che, ai fini della determinazione del valore di mercato dei canoni di locazione, è possibile fare riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La fattispecie oggetto di interpello riguarda una società, appartenente ad un gruppo di imprese, che ha quale oggetto sociale l'acquisto, la costruzione e il risanamento - mediante la stipulazione di contratti di appalto - la conduzione, l'amministrazione, la vendita, la cessione in locazione e in affitto di immobili, sia in Italia che all'estero.

Tale società ha effettuato un'operazione di doppia scissione parziale proporzionale tale per cui, da un lato, risultava essere beneficiaria del patrimonio immobiliare delle società del gruppo e, dall'altro, concedeva in locazione, a valore di mercato, gli immobili alle predette società.

Tuttavia, i canoni di locazione che la società intendeva praticare, seppur in linea con i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (Valori OMI), non erano sufficienti al superamento del “test di operatività” di cui all'art. 30 della L. 23 dicembre 1994, n. 724.

L'Agenzia ha, tuttavia, concluso che, nel caso in cui i canoni di locazione siano allineati ai valori OMI, è possibile disapplicare la disciplina relativa alle società di comodo.

Contatti: tax@chiomenti.net
businessunit_realestate@chiomenti.net

