

## Newsalert

### Dipartimento fiscale

**Conclusioni dell'Avvocato Generale Hogan con riferimento alla compatibilità con il diritto UE della normativa italiana che prevede l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale ridotte ai trasferimenti di immobili di cui siano parte fondi immobiliari chiusi**

### Introduzione

Il 25 febbraio 2021 l'Avvocato Generale Gerard Hogan (l'"**Avvocato Generale**") ha presentato le proprie conclusioni (le "**Conclusioni**") in relazione alle cause riunite C-478/19 e C-479/19 (*UBS Real Estate KmbH - "UBS RE"*), aventi ad oggetto la compatibilità con il diritto dell'Unione Europea del regime di tassazione agevolata ai fini delle imposte indirette applicabile alle compravendite di immobili strumentali di cui siano parte fondi di investimento immobiliare chiusi italiani, ai sensi dell'art. 35, comma 10-ter, del D.L. n. 223/2006.

In particolare, tale disposizione prevede che per le cessioni di immobili strumentali, anche se assoggettate ad IVA, di cui siano parte fondi immobiliari chiusi disciplinati dall'art. 37 del D.Lgs. n. 58/1998 ("**TUF**") le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale siano applicate nella misura ridotta del 2%, in luogo di quella ordinaria del 4%.

### Il caso

Le cause riunite C-478/19 e C-479/19 derivano dal diniego da parte dell'Agenzia delle Entrate al rimborso delle imposte ipotecaria e catastale assolte in misura ordinaria (ossia, il 4%) da parte di UBS RE, quale società di gestione del risparmio di due fondi immobiliari aperti di diritto tedesco, sugli acquisti di due immobili strumentali in Italia effettuati nel 2006.

Ad esito di sentenze sfavorevoli delle Corti di merito (nn. 283/2009 e 35/2012), UBS RE ha presentato ricorso alla Corte di Cassazione, che a sua volta ha rimesso alla Corte di Giustizia UE la seguente questione pregiudiziale: se l'art. 35, comma 10-ter, del D.L. n. 223/2006 - che limita ai fondi immobiliari chiusi la riduzione delle imposte ipotecaria e catastale - sia in contrasto con il diritto comunitario, ed in particolare con i principi di libertà di stabilimento e libera circolazione dei capitali (sentenza n. 15432/2019).

Il 25 febbraio 2021, l'Avvocato Generale ha presentato le Conclusioni alla Corte di giustizia dell'UE.

### Le Conclusioni

Secondo l'Avvocato Generale, la questione deve essere esaminata solo sotto il profilo del principio

della libera circolazione dei capitali (Articolo 63 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea - TFUE). A questo riguardo, una discriminazione diretta o indiretta tra investitori può essere compatibile con il diritto UE se giustificata da motivi espressamente previsti dai Trattati (conclusioni dell'avvocato generale Tizzano in *C-411/03, SEVIC Systems*) o da motivi imperativi di interesse generale (*C-135/17, X-GmbH*).

Nel caso di specie, l'Avvocato Generale ha analizzato i requisiti che un fondo di investimento deve possedere per beneficiare della riduzione delle imposte ipotecaria e catastale ai sensi dell'art. 35, comma 10-ter, del D.L. n. 223/2006, ossia (i) che sia disciplinato dall'art. 37 del TUF e (ii) che si tratti di un fondo immobiliare chiuso.

Con riferimento al primo requisito, l'Avvocato Generale ha chiarito che la discriminazione "diretta" basata sulla "nazionalità" del fondo immobiliare non può essere giustificata sulla base di uno dei motivi sopra menzionati, tenuto conto che eventuali rischi di elusione risulterebbero essere indipendenti dalla nazionalità del fondo.

Con riferimento al secondo requisito, l'Avvocato Generale ha invece sottolineato che la discriminazione "indiretta" tra fondi immobiliari chiusi e aperti può essere giustificata dalla necessità di mitigare un potenziale rischio sistemico nel mercato immobiliare (c.d. effetto "*valanga*"). Infatti, nel caso dei REIF aperti, una crisi di mercato potrebbe indurre molti investitori a chiedere il rimborso anticipato di parte delle somme investite; diversamente, nei REIF chiusi, il rimborso delle quote può essere richiesto solo alla data prevista nel regolamento o dopo un certo numero di anni di sottoscrizione.

Pertanto, per evitare tale rischio sarebbe legittimo favorire solo lo sviluppo dei fondi di tipo chiuso – limitando ad essi alcuni benefici fiscali – e ciò persegue un motivo imperativo di interesse generale (sentenze nn. *C-297/16, CMVRO* e *C-436/08, C-437/08, Haribo Lakritzen Hans Riegel e Österreichische Salinen*).

Di conseguenza, l'Avvocato Generale ha proposto alla Corte di giustizia di rispondere ai quesiti posti dalla Cassazione come segue: il principio della libera circolazione dei capitali (art. 63 del TFUE) deve essere interpretato nel senso che esso consente l'utilizzo di un criterio basato sulla natura aperta o chiusa di un fondo quale condizione per ottenere una riduzione dell'aliquota delle imposte ipotecaria e catastale che devono essere assolte in caso di compravendite di immobili, se la giustificazione di tale criterio è che esso contribuisce a prevenire il rischio sistemico nel mercato immobiliare e purché non si verifichi una discriminazione "diretta" basata su ulteriori fattori, quali la circostanza che i fondi siano gestiti in Italia o disciplinati dalla legge italiana.

Da ultimo si osserva che, in ambito domestico, la Commissione Tributaria Provinciale di Milano si è recentemente pronunciata a favore dell'applicabilità anche ad un fondo immobiliare francese, soggetto a vigilanza, della riduzione alla metà delle imposte ipotecaria e catastale (Sentenza n. 5952/2018).

---

## G. Andrea Giannantonio

Partner – Chiomenti  
T. +39 02 7215 7680  
giuseppeandrea.giannantonio@chiomenti.net

## Gabriele Paladini

Counsel – Chiomenti  
T. +39 02 7215 7856  
gabriele.paladini@chiomenti.net

## Giulia Bighignoli

Senior Associate – Chiomenti  
T. +39 02 7215 7852  
giulia.bighignoli@chiomenti.net

# CHIOMENTI