

## Risposta n. 43

**OGGETTO:** *Investimenti da parte di fondi esteri in fondi immobiliari italiani  
Articolo 7, comma 3, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351  
Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212*

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

### QUESITO

L'istante è una società fiscalmente residente in Lussemburgo ed avente la forma giuridica di *société à responsabilité limitée*, indirettamente posseduta da una *limited partnership*, denominata *Alfa 1* (di seguito, "*Fondo Alfa*") costituita ai sensi del diritto delle Isole Cayman, promossa e gestita da XXX, società quotata nella borsa di New York (NYSE).

La società istante è costituita al fine di detenere il 100 per cento delle quote di un fondo immobiliare italiano speculativo di tipo chiuso riservato a investitori qualificati, denominato *Fondo Beta* (di seguito Fondo immobiliare italiano), gestito dalla società di gestione del risparmio YYY.

Il patrimonio del Fondo immobiliare italiano è costituito da un portafoglio di due immobili adibiti ad uso ufficio situati a Roma prevalentemente concessi in locazione ad operatori commerciali e finanziari.

Il *Fondo Alfa* possiede indirettamente, per il tramite della società EEE, società costituita in Lussemburgo e ivi fiscalmente residente, una partecipazione rappresentativa della totalità del capitale, dei diritti agli utili e dei diritti di voto della società istante.

L'istante rappresenta che, a sua volta, la società EEE è interamente controllata per il tramite della società lussemburghese III, che è a sua volta interamente controllata dalla società lussemburghese OOO.

Infine, OOO è interamente partecipata dal *Fondo Alfa*.

“*Conformemente alle norme regolamentari statunitensi, il Fondo Alfa è composto da una limited partnership organizzata secondo la legge delle Isole Cayman, Paese incluso nella white list*”.

In particolare, l'istante rappresenta che quest'ultima *limited partnership* è una società controllata da un organismo che gestisce le riserve ufficiali dello Stato di ZZZ, i.e. la *ZZZ Monetary Authority*.

Il *general partner* del *Fondo Alfa* (di seguito, “*GP*”) ha affidato la gestione del Fondo stesso a RRR (di seguito, *Advisor*).

L'*Advisor* è una società, costituita e fiscalmente residente negli USA, autorizzata e regolata dalla *U.S. Securities and Exchange Commission* (SEC), che gestisce – in autonomia e indipendenza rispetto agli investitori e sulla base di una predeterminata politica di investimento – ai sensi di un contratto di consulenza finanziaria (*advisory agreement*) il patrimonio del *Fondo Alfa*. All'*Advisor* – che esercita l'attività di gestione congiuntamente al *GP* – è riconducibile in ultima istanza “*la responsabilità della gestione del patrimonio del Fondo Alfa nonché la gestione e la decisione degli investimenti da effettuare*”.

Ciò premesso, con l'istanza di interpello vengono chiesti chiarimenti in merito al regime fiscale applicabile ai proventi derivanti dalla partecipazione indiretta al fondo immobiliare italiano da parte del *Fondo Alfa* e, in particolare, alla spettanza del regime di esenzione di cui all'articolo 7, comma 3, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351.

Nel dettaglio il dubbio interpretativo è relativo alla verifica dei requisiti che caratterizzano un organismo di investimento collettivo del risparmio quali:

- 1) pluralità di investitori;
- 2) suddivisione in quote;
- 3) politica di investimento predeterminata;

4) gestione nell'interesse dei partecipanti, ma in totale autonomia dai medesimi;

5) requisito della vigilanza prudenziale da parte di un'autorità terza.

In particolare, con riferimento alla pluralità di investitori, l'istante chiede conferma che *“tale requisito venga soddisfatto anche nel caso in cui le quote del fondo di investimento estero siano sottoscritte interamente da un solo limited partner che, essendo una società controllata da un organismo che gestisce le riserve ufficiali dello Stato di ZZZ, i.e. la ZZZ Monetary Authority, rappresenta comunque una pluralità di investitori”*.

Inoltre, con riferimento al requisito della vigilanza prudenziale chiede se sia sufficiente verificare il requisito della vigilanza prudenziale sul *Fondo Alfa* in capo all'*Advisor* oppure se, vista la struttura rappresentata, lo stesso requisito debba essere verificato anche (o esclusivamente) in capo al GP.

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante ritiene che il *limited partner* che sottoscrive le quote del *Fondo Alfa* rappresenti una pluralità di investitori in quanto è un soggetto interamente controllato dalla *ZZZ Monetary Authority*, che è l'autorità governativa per la salvaguardia della stabilità valutaria e bancaria e gestisce le riserve ufficiali dello Stato di ZZZ.

In particolare, l'istante rappresenta che il *limited partner* del *Fondo Alfa* è una *limited company*, istituita e residente in ZZZ, interamente controllata dal *Government of ZZZ Special Administrative Region* per conto dell'*Exchange Fund* (fondo di investimento a partecipazione esclusivamente statale che opera nell'interesse esclusivo della *ZZZ Monetary Authority*).

L'istante ritiene, inoltre, che il *Fondo Alfa* rappresenti un patrimonio separato raccolto tra una “pluralità di investitori”, nel senso sopra evidenziato e gestito autonomamente da un gestore terzo indipendente (RRR), oggetto di supervisione e controllo da parte della SEC. Inoltre, sia il *Fondo Alfa* che il

gestore dello stesso sono costituiti in Paesi che consentono lo scambio di informazioni con l'Italia.

L'istante ritiene, altresì, che il *Fondo Alfa* ha finalità di investimento del tutto analoghe a quelle che contraddistinguono i fondi comuni di investimento italiani e sono soggetti a vigilanza prudenziale negli Stati Uniti d'America, essendo il gestore ivi residente.

Ciò premesso, a parere dell'istante i proventi ad esso corrisposti dal Fondo immobiliare italiano non sono soggetti alla ritenuta alla fonte di cui all'articolo 7, comma 1, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 1, comma 1, lettera j), del testo unico di finanza approvato con il decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF), definisce il fondo comune di investimento: *“l'Oicr costituito in forma di patrimonio autonomo, suddiviso in quote, istituito e gestito da un gestore”*.

La successiva lettera k) definisce l'organismo di investimento collettivo del risparmio: *“l'organismo istituito per la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, il cui patrimonio è raccolto tra una pluralità di investitori mediante l'emissione e l'offerta di quote o azioni, gestito in monte nell'interesse degli investitori e in autonomia dai medesimi nonché investito in strumenti finanziari, crediti, inclusi quelli erogati, a favore di soggetti diversi da consumatori, a valere sul patrimonio dell'OICR, partecipazioni o altri beni mobili o immobili, in base a una politica di investimento predeterminata”*.

Tale definizione pone in evidenza, quali caratteristiche imprescindibili, la 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.

Ciò premesso, ai fini fiscali, l'articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 ha previsto che il regime fiscale dei fondi immobiliari di cui agli articoli da 6 a 9 del citato decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, si applica in

ogni caso ai fondi partecipati esclusivamente da determinati investitori “istituzionali”, dettagliatamente individuati dal comma 3 del citato articolo 32 (cosiddetti “fondi istituzionali”).

Come chiarito nella citata circolare n. 2/E del 2012 ai “fondi istituzionali” si rende applicabile l’intero regime fiscale previsto dal decreto legge n. 351 del 2001 a prescindere da ogni valutazione in merito ai requisiti di autonomia gestionale e pluralità dei partecipanti.

La lettera *f*) del citato comma 3, dell’articolo 32 decreto legge n. 78 del 2010 considera investitori istituzionali gli Stati e gli enti pubblici esteri costituiti nei Paesi o territori inclusi nel decreto previsto dall’articolo 168-*bis*, comma 1, del testo unico delle imposte sul reddito approvato con DPR 22 novembre 1986, n. 917 (TUIR), nonché i soggetti corrispondenti a quelli italiani indicati nelle lettere *b*), *c*), *d*) ed *e*), assoggettati a forme di vigilanza prudenziale (vale a dire organismi di investimento collettivo del risparmio, forme di previdenza complementare nonché enti di previdenza obbligatoria, imprese di assicurazione, intermediari bancari e finanziari), sempreché istituiti nei medesimi Paesi o territori.

Al riguardo, si evidenzia che l’articolo 10 del decreto legislativo 14 settembre 2015, n. 147 – che ha abrogato l’articolo 168-*bis* del TUIR – al comma 5 prevede che quando leggi, regolamenti, decreti o altre norme o provvedimenti fanno riferimento alla lista di Stati e territori che consentono un adeguato scambio di informazioni di cui al comma 1 dell’articolo 168-*bis* del TUIR, il riferimento si intende ai decreti emanati in attuazione dell’articolo 11, comma 4, lettera *c*), del decreto legislativo 1° aprile 1996, n. 239. Si deve, pertanto, fare riferimento all’elenco dei Paesi e territori contenuto nel decreto ministeriale 4 settembre 1996 e successive modifiche e integrazioni (cosiddetta *white list*).

Ciò posto, tenuto conto che lo Stato di ZZZ rientra tra i Paesi contenuti nella *white list*, esso è un investitore istituzionale di cui all’articolo 32, comma 3, lettera *f*), del decreto legge n. 78 del 2010.

Ne consegue che il Fondo immobiliare italiano partecipato indirettamente dallo Stato di ZZZ può considerarsi un “fondo istituzionale” e, affinché allo stesso si possa applicare il regime tributario dei fondi immobiliari non è necessario che venga rispettato il requisito della pluralità dei partecipanti.

Per quanto riguarda il regime tributario dei partecipanti al Fondo immobiliare italiano, l'articolo 7, comma 3, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, prevede un regime di non imponibilità relativamente ai proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari percepiti da:

a) fondi pensione e organismi di investimento collettivo del risparmio esteri, sempreché istituiti in Stati e territori inclusi nel decreto ministeriale 4 settembre 1996, e successive modificazioni ed integrazioni (c.d. *white list*);

b) enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;

c) Banche centrali od organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

Ai fini della identificazione dei soggetti nei cui confronti non si applica la ritenuta, è stato chiarito che gli OICR esteri sono quei soggetti che, secondo la normativa vigente nello Stato estero in cui sono istituiti, presentano i requisiti sostanziali nonché le stesse finalità di investimento dei fondi e degli organismi italiani, prescindendo dalla loro forma giuridica e ancorché siano privi di una soggettività tributaria, a condizione che sussista una forma di vigilanza sul fondo o organismo ovvero sul soggetto incaricato della gestione dello stesso (cfr. circolare 15 febbraio 2012, n. 2/E).

Nella risoluzione 18 luglio 2013, n. 54/E è stato chiarito che tale regime di esenzione trova applicazione non soltanto in caso di partecipazione diretta al fondo immobiliare italiano, ma anche qualora i suddetti investitori partecipino in misura totalitaria in un veicolo societario che pone in essere l'investimento.

Al riguardo, è stato precisato che il veicolo così partecipato non deve necessariamente essere residente nel medesimo Stato del partecipante, essendo

necessario che vengano rispettati i requisiti di residenza stabiliti dal medesimo articolo 7, comma 3, con riferimento agli investitori ivi indicati.

Ciò posto, come rappresentato dall'istante, il *Fondo Alfa* costituisce un patrimonio separato raccolto da un veicolo (*limited partner*) interamente controllato dallo Stato di ZZZ e gestito autonomamente da un gestore terzo indipendente (*Advisor*), oggetto di supervisione e controllo da parte della SEC. Inoltre, sia il *Fondo Alfa* che il gestore dello stesso (*Advisor* e *GP*) sono costituiti in Paesi che consentono un adeguato scambio di informazioni (c.d. Paesi *white listed*).

Pertanto, conformemente a quanto chiarito nella risoluzione 27 giugno 2017, n. 78/E, tenuto conto che il *Fondo Alfa*, ancorché costituito con la forma giuridica di *partnership*, ha finalità di investimento del tutto analoghe a quelle che contraddistinguono i fondi comuni di investimento italiani, possono considerarsi soggetti a vigilanza prudenziale negli Stati Uniti d'America, a condizione che l'*Advisor* incaricato della gestione degli investimenti sia soggetto al controllo da parte della SEC. In tale ipotesi, non è, dunque, necessario che il predetto requisito sussista anche in capo ai *GP*.

Infine, come chiarito nella risoluzione 18 luglio 2013, n. 54/E, il regime di non imponibilità di cui all'articolo 7, comma 3, del decreto legge n. 351 del 2001, 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*.

Sulla base di tali presupposti, si ritiene che i proventi derivanti dalla partecipazione indiretta del *Fondo Alfa* nel fondo immobiliare italiano non siano soggetti a ritenuta alla fonte ai sensi dell'articolo 7, comma 3, del decreto legge n. 351 del 2001.

IL DIRETTORE CENTRALE

*Firmato digitalmente*