

Risposta n. 344

***OGGETTO: Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212 -
Operazione di riorganizzazione dell'attività di gestione di
immobili in Italia da parte di una società di gestione del risparmio
di diritto tedesco - Decreto legge 25 settembre 2001, n. 351***

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

QUESITO

L'istante è una società di gestione del risparmio di diritto tedesco che svolge attività di acquisto e gestione di beni immobili per conto di fondi di investimento istituiti ai sensi del diritto tedesco, tra i quali il fondo immobiliare denominato *Alfa* (di seguito Fondo Tedesco).

Ai sensi della normativa civilistica tedesca, l'Istante gestisce il Fondo tedesco, agendo in nome proprio, ma nell'interesse del fondo.

L'Istante svolge l'attività di gestione in Italia per conto del Fondo tedesco attraverso la propria sede secondaria in Milano, cui sono formalmente riferibili gli investimenti immobiliari effettuati in Italia.

Nell'istanza viene evidenziato che, nonostante gli immobili siano formalmente intestati alla stabile organizzazione, la proprietà degli stessi deve essere effettivamente attribuita al Fondo tedesco.

Ciò premesso, l'istante intende porre in essere un'operazione di riorganizzazione mediante:

- la costituzione in Italia di una società di investimento immobiliare a capitale fisso (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 alla casa madre istante.

Il dubbio interpretativo riguarda gli effetti tributari derivanti dalla descritta operazione di riorganizzazione; in particolare:

1. ai fini delle imposte dirette, relativamente all'operazione di apporto degli immobili alla SICAF;
2. ai fini delle imposte indirette, in quanto gli immobili sono apportati da un soggetto avente partita IVA tedesca;
3. alle conseguenze derivanti dall'attribuzione delle quote della SICAF dalla stabile organizzazione all'Istante;
4. al regime fiscale applicabile ai proventi che saranno distribuiti dalla costituenda SICAF al Fondo tedesco.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

In relazione al primo punto, l'Istante ritiene che l'apporto degli immobili alla SICAF rappresenti una fattispecie realizzativa in capo alla stabile organizzazione italiana, comportando il realizzo di plusvalenze o minusvalenze tassate ordinariamente ai fini delle imposte sui redditi. Alternativamente, ritiene che possa rendersi applicabile il regime speciale dell'imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP di cui all'articolo 1, comma 137 e seguenti della Legge finanziaria 2007, con applicazione dell'aliquota del 20 per cento sulle plusvalenze realizzate in sede di apporto.

Con riferimento al secondo quesito, l'Istante ritiene che l'apporto degli immobili alla SICAF potrà beneficiare del regime di cui all'articolo 8, comma 1-*bis*, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, previsto per l'apporto di

immobili prevalentemente locati a fondi di investimento immobiliari, con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Per quanto concerne il terzo quesito, l'attribuzione delle quote della SICAF da parte della stabile organizzazione alla casa madre rappresenta un evento realizzativo ai fini delle imposte dirette, ai sensi dell'articolo 166, comma 1, lettera *d*), del testo unico delle imposte sui redditi approvato con d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (Tuir) dal momento che implica il trasferimento di attività dalla stabile organizzazione alla sede centrale, fattispecie idonea a generare plusvalenze/minusvalenze pari alla differenza positiva/negativa tra il valore di mercato delle quote e il costo fiscalmente riconosciuto.

Riguardo all'ultimo quesito, l'Istante ritiene che i proventi distribuiti dalla SICAF al Fondo tedesco possano beneficiare del regime di esenzione da ritenuta alla fonte previsto dall'articolo 7 del decreto legge n. 351 del 2001, in quanto corrisposti ad un organismo di investimento collettivo di diritto estero, che soddisfa i requisiti di cui all'articolo 32, comma 3, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, anche se le quote sono formalmente intestate all'Istante per conto del Fondo Tedesco.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 44 ha introdotto nella definizione di organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) italiani anche le società di investimento a capitale fisso (SICAF).

In considerazione di tale previsione civilistica l'articolo 9 del citato decreto legislativo n. 44 del 2014 ha esteso alle SICAF la disciplina fiscale riguardante:

- i fondi comuni di investimento immobiliare, qualora le SICAF investono in beni immobili nelle misure indicate dalle disposizioni civilistiche;
- le SICAF, qualora si tratti di SICAF diverse da quelle immobiliari.

In particolare, sulla base di quanto specificamente previsto dal comma 1 del suddetto articolo 9, si applicano alle SICAF immobiliari:

- gli articoli 6 e seguenti del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, recante il regime fiscale del fondo immobiliare ai fini delle imposte dirette e indirette, nonché quello dei partecipanti;

- l'articolo 35, comma 10-*ter*, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, concernente la riduzione alla metà delle aliquote delle imposte ipotecaria e catastale per le volture catastali e le trascrizioni di beni immobili strumentali di cui siano parte fondi immobiliari;

- l'articolo 1, comma 140, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, concernente la possibilità di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui al comma 137 dello stesso articolo per le plusvalenze realizzate all'atto del conferimento di immobili e diritti reali immobiliari in fondi immobiliari;

- l'articolo 14-*bis* della legge 25 gennaio 1994, n. 86, relativo ai fondi immobiliari istituiti con apporto di beni immobili pubblici;

- l'articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 che individua i fondi immobiliari istituzionali e il regime della trasparenza per i partecipanti diversi dagli investitori istituzionali che possiedono quote di partecipazione superiori al 5 per cento.

Inoltre, si applicano alle SICAF, a prescindere dall'oggetto dell'investimento, le medesime disposizioni previste per le SICAV in materia di IRAP, contenute negli articoli 3 e 6 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 (cfr. circolare 10 luglio 2014, n. 21/E).

I fondi immobiliari si caratterizzano per la circostanza che il loro patrimonio può essere costituito o successivamente alimentato, mediante l'apporto prevalente ma non esclusivo di immobili.

Tale apporto gode di un trattamento "privilegiato" qualora il fondo sia istituito ai sensi dell'articolo 14-*bis* della legge n. 86 del 1994 ossia con apporto di immobili o diritti reali immobiliari per almeno il 51 per cento da parte dello Stato e altri enti pubblici.

Per i fondi immobiliari ad apporto "privato", invece, non sono previste particolari disposizioni e, pertanto, occorre far riferimento alle norme tributarie

vigenti per i conferimenti, considerata la comunanza dei profili strutturali tra “conferimento” e “apporto”, e l’assenza nella disciplina di riferimento di elementi che giustificano l’applicazione di un differente regime fiscale.

Ai fini delle imposte sui redditi, pertanto, agli apporti si applica la disciplina dei conferimenti di cui all’articolo 9 del Tuir.

Ai fini della valutazione del corrispettivo dell’operazione, ai sensi dell’articolo 9, comma 4, del Tuir, il corrispettivo è diversamente determinato a seconda che “l’apporto” (*rectius* “conferimento”) sia effettuato in un fondo con quote negoziate nei mercati regolamentati, oppure in un fondo con quote non negoziate.

Come chiarito nella circolare 5 agosto 2004, n. 38/E si considera corrispettivo conseguito il valore normale dei beni e dei crediti conferiti.

Se le azioni o i titoli ricevuti sono negoziati in mercati regolamentati italiani o esteri e il conferimento o l’apporto è proporzionale, il corrispettivo non può essere inferiore al valore normale determinato a norma del comma 4, lettera *a*), dello stesso articolo 9 del TUIR (ossia in base alla media aritmetica dei prezzi rilevati nell’ultimo mese).

Pertanto, nel caso di apporto in un fondo con quote negoziate, si considera come corrispettivo conseguito il maggiore tra il valore normale dei beni conferiti e il valore normale delle quote ricevute, coincidente, quest’ultimo, con la media aritmetica dei prezzi rilevati nell’ultimo mese.

Naturalmente ciò vale per gli apporti a fondi immobiliari effettuati successivamente alla costituzione del fondo, ossia in occasione delle cosiddette “riaperture”, posto che al momento della costituzione del fondo, mancando il valore di quotazione relativo al mese precedente, l’unico criterio applicabile è quello del valore normale dei beni conferiti.

Inoltre, il criterio del valore normale dei beni conferiti è l’unico applicabile ai fini della valutazione del corrispettivo in caso di apporti a fondi immobiliari non quotati.

Essendo equiparato alla cessione a titolo oneroso, il regime impositivo degli apporti varia in ragione della qualifica del soggetto apportante e dell'oggetto dell'apporto.

In particolare, come chiarito nella circolare 8 agosto 2003, n. 47/E, se l'apportante è un soggetto esercente attività d'impresa commerciale, il corrispettivo ricevuto concorre alla formazione del proprio reddito d'impresa, quale ricavo se i beni apportati rientrano nell'attivo circolante ovvero quale plusvalenza se i beni conferiti risultano iscritti tra le immobilizzazioni (cfr. articoli 85 e 86 del Tuir). In quest'ultimo caso, se i beni sono posseduti dall'apportante da almeno tre anni, la plusvalenza può concorrere a formare il reddito d'impresa integralmente nell'esercizio del realizzo, ovvero in quote costanti nell'esercizio del realizzo e negli esercizi successivi, ma non oltre il quarto.

Il comma 140 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 prevede che le plusvalenze realizzate all'atto dell'apporto di immobili e diritti reali su immobili in fondi immobiliari possono beneficiare, a scelta dell'apportante, del regime opzionale di tassazione con l'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP nella misura del 20 per cento.

Per quanto riguarda il trattamento fiscale relativo all'attribuzione delle quote della SICAF dalla stabile organizzazione alla casa madre, si fa presente quanto segue.

Ai sensi dell'articolo 166, comma 1, lettera *d*), del Tuir, come modificato dall'articolo 2, comma 1, del decreto legislativo 29 novembre 2018, n. 142 che ha recepito la Direttiva 2016/1164/UE (cd. direttiva ATAD), le disposizioni in materia di imposizione in uscita (cd. *exit tax*) si applicano ai soggetti che esercitano imprese commerciali che *“sono fiscalmente residenti all'estero, possiedono una stabile organizzazione situata nel territorio dello Stato e trasferiscono attivi facenti parte del patrimonio di tale stabile organizzazione alla sede centrale o ad altra stabile organizzazione situata all'estero”*.

Il comma 3, lettera *d*), del citato articolo 166 del Tuir prevede che è imponibile “*la differenza tra il valore di mercato e il corrispondente costo fiscalmente riconosciuto degli attivi trasferiti alla sede centrale o alla stabile organizzazione situata all'estero*”.

Ai fini delle imposte indirette, per quanto concerne il regime fiscale degli apporti, nella circolare 8 agosto 2003, n. 47/E è chiarito che, in generale, gli apporti ai fondi immobiliari sono soggetti alle imposte ordinariamente applicabili in capo all'apportante e, quindi, l'applicazione o meno dell'IVA dipende dalla natura del soggetto apportante.

Se l'apportante è un soggetto IVA (società commerciale o soggetto che svolge attività d'impresa commerciale) l'imposta si applica su un imponibile che, in assenza di un corrispettivo contrattuale e in considerazione della natura permutativa dell'operazione, è rappresentato dal valore normale del bene apportato determinato ai sensi dell'articolo 14 del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

In ogni caso, è da tener presente che l'imponibilità dell'operazione deve essere verificata, a seconda della tipologia del bene oggetto dell'apporto alla luce dei principi contenuti nel d.P.R. n. 633 del 1972.

In particolare, nel caso di apporto di beni immobili dovrà essere verificato se ricorrono le condizioni per l'applicazione dell'esenzione dall'imposta di cui all'articolo 10, comma 1, numero 8-*bis* e 8-*ter*, del d.P.R. n. 633 del 1972.

Come noto, detta disposizione considera esenti da IVA le cessioni di fabbricati a destinazione abitativa effettuate da imprese diverse da quelle costruttrici o da imprese immobiliari che hanno come oggetto esclusivo o principale la rivendita di tali fabbricati e le cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

Il comma 1-*bis* dell'articolo 8 del decreto legge n. 351 del 2001 prevede, inoltre, che, ai fini delle imposte indirette, gli apporti ai fondi immobiliari chiusi, costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati al momento

dell'apporto, si considerano compresi tra le operazioni di conferimento di azienda o di rami di azienda.

A tal fine vengono richiamate le disposizioni che disciplinano il trattamento ai fini dell'IVA, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale delle cessioni di azienda o rami di azienda:

- articolo 2, terzo comma, lettera *b*), del d.P.R. n. 633 del 1972 (IVA);
- articolo 4, comma 1, lettera *a*), numero 3), della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131;
- articolo 10, comma 2, e articolo 4 della tariffa allegata al testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale, di cui al d.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347.

In altri termini, agli effetti dell'IVA, gli apporti ai fondi immobiliari chiusi costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto non sono considerati "cessioni di beni", in quanto assimilabili alle cessioni e ai conferimenti in società o altri enti che hanno per oggetto aziende o rami di azienda. Pertanto, detti apporti sono esclusi dal campo di applicazione del tributo e dai connessi obblighi formali.

Gli stessi apporti sono assimilati anche ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale ai conferimenti di aziende e di singoli rami di azienda pertanto sono assoggettati ai predetti tributi indiretti in misura fissa (cfr. circolare 19 giugno 2006, n. 22/E).

Il regime di tassazione dei proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari è disciplinato dall'articolo 7 del decreto legge 351 del 2001 e dall'articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78.

In particolare, il comma 3 dell'articolo 7 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, prevede un regime di non imponibilità relativamente ai proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari italiani percepiti da OICR esteri sempreché istituiti in Stati e territori inclusi nel decreto ministeriale 4 settembre 1996, e successive modificazioni ed integrazioni (c.d. *white list*).

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).

Alla luce di quanto precede, con riferimento al caso di specie, si concorda con la soluzione prospettata dall'istante.

Più precisamente, l'apporto di beni immobili da parte della stabile organizzazione nella SICAF costituisce un atto realizzativo, come tale 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, le plusvalenze realizzate ai sensi dell'articolo 86 del Tuir dalla stabile organizzazione concorreranno alla formazione del reddito ai fini IRES e IRAP.

In alternativa, ai fini della tassazione delle plusvalenze realizzate all'atto dell'apporto di immobili nella SICAF, la stabile organizzazione può beneficiare del regime opzionale di tassazione con l'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP nella misura del 20 per cento.

Ai fini delle imposte indirette, qualora l'apporto sia costituito, come rappresentato dall'istante, da una pluralità di immobili prevalentemente locati si renderà applicabile il regime di cui all'articolo 8, comma 1-*bis*, del decreto legge n. 351 del 2001. Pertanto l'operazione sarà esclusa dal campo di applicazione

dell'IVA e le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno applicate in misura fissa.

Come rappresentato nell'istanza, a seguito dell'apporto degli immobili, la stabile organizzazione riceverà in cambio le quote della SICAF, che saranno successivamente trasferite all'Istante.

A tale trasferimento si rendono applicabili le disposizioni in materia di imposizione in uscita (cd. *exit tax*) di cui all'articolo 166 del Tuir. Pertanto, è imponibile l'eventuale differenza tra il valore di mercato delle quote della SICAF e il costo fiscalmente riconosciuto delle stesse.

Ai fini IVA la cessione delle quote della SICAF è esente ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 4, del d.P.R. n. 633 del 1972, mentre l'imposta di registro è applicata in misura fissa.

Infine, nel presupposto che, come rappresentato dall'istante, il fondo tedesco abbia i requisiti sostanziali nonché le stesse finalità di investimento dei fondi di investimento italiani e tenuto conto che l'istante è soggetto a vigilanza da parte della BaFin, si ritiene che ai proventi distribuiti dalla SICAF si renda applicabile il regime di esenzione di cui all'articolo 7, comma 3, del decreto legge n. 351 del 2001.

IL DIRETTORE CENTRALE
Firmato digitalmente