

**Risposta n. 345**

**OGGETTO:** *Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n.212 - Proventi corrisposti da un fondo immobiliare italiano ad un real estate investment trust di Singapore - Articolo 32, comma 3, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78*

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

**QUESITO**

L'istante è una società costituita ai sensi della legge di Singapore ed ivi fiscalmente residente, avente la forma giuridica di *Private Limited Company*.

Tale società ha richiesto alla *Monetary Authority of Singapore* (MAS) di essere autorizzata alla gestione di un *real estate investment trust* denominato *Alfa REIT* che, a parere dell'istante, ha “*caratteristiche simili e speculari ai nostri fondi comuni di investimento immobiliare italiani*”.

*Alfa REIT*, come gestito dall'istante, sta valutando la possibilità di investire in un fondo immobiliare italiano speculativo di prossima costituzione (di seguito Fondo immobiliare), che sarà gestito dalla *Beta SGR S.p.A.*.

*Alfa REIT* è suddiviso in quote (cd. *unit trust*) ed è disciplinato da un contratto (*deed of trust*) stipulato tra la società istante e il *trustee* del REIT denominato *Delta*, nel cui nome sono registrati i beni di *Alfa REIT*, mentre la gestione degli stessi è affidata alla società istante.

L'istante – una volta completato l'iter autorizzativo presso l'Autorità estera – sarà autorizzato a gestire gli *asset* di *Alfa REIT* in piena discrezionalità e con il solo scopo di generare profitto a favore degli investitori, seguendo una politica predeterminata.

Ciò premesso, l'istante chiede chiarimenti in merito al regime fiscale applicabile ai proventi percepiti da *Alfa REIT* e derivanti dalla partecipazione, diretta o indiretta – per il tramite di un veicolo residente in un Paese cd. *white list* interamente controllato da *Alfa REIT* – al Fondo immobiliare.

In particolare, chiede se *Alfa REIT* rientri tra gli “*investitori istituzionali*” di cui all'articolo 32, comma 3, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 e, conseguentemente, se ai proventi derivanti dalla partecipazione al Fondo immobiliare si applica il regime di esenzione da ritenuta di cui all'articolo 7, comma 3, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351.

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

A parere dell'istante, il *Alfa REIT* deve essere considerato un organismo di investimento del risparmio (OICR) di diritto estero, localizzato, ai fini regolamentari e tributari, nello Stato estero ove il gestore (vale a dire l'istante) è registrato presso l'Autorità alla cui vigilanza sono sottoposti.

In particolare, l'istante ritiene che *Alfa REIT* sia assimilabile a un OICR, in quanto:

- il suo capitale è raccolto attraverso contribuzioni effettuate da diversi investitori con le modalità previste dall'Atto di *Trust*;
- le quote sono sottoscritte da una pluralità di soggetti;
- le politiche di investimento di *Alfa REIT* sono predeterminate all'interno dell'Atto di *Trust* e l'attività di gestione svolta dall'istante è strettamente vincolata da tale Atto;
- gli investitori non partecipano alla gestione di *Alfa REIT* né esercitano un controllo sulle politiche di investimento;
- il gestore è istituito in un Paese *white list* e la propria attività è soggetta a supervisione da parte dell'Autorità di vigilanza estera.

Più precisamente, l'istante ritiene che, sebbene i *real estate investment trust* in alcune giurisdizioni abbiano funzioni diverse da quelle di un OICR, nel caso di specie, *Alfa REIT* abbia i medesimi requisiti di un OICR italiano.

A sostegno di tali argomentazioni, l'istante ha presentato documentazione integrativa spontanea nella quale viene chiarito che in Singapore l'attività finanziaria è regolata dal *Securities and Future Acts* (SFA) che contempla la disciplina degli intermediari, dei mercati e degli emittenti, e stabilisce il regime di vigilanza con le connesse procedure e sanzioni.

SFA – Part XIII prevede la disciplina degli strumenti finanziari relativa alla offerta di *securities* (*Division 1*) e ai *collective investment schemes* (*Division 2*).

L'istante rappresenta che l'attività del *real estate investment trust manager*, soggetta ad autorizzazione della competente autorità di Singapore, è descritta in SFA nella Part XIII, *Division 2*, che come detto disciplina i *collective investment schemes*.

Inoltre, l'istante evidenzia che sul sito della Borsa di Singapore i *Real Estate Investment Trusts* sono definiti come fondi (“*funds*”).

Pertanto, l'istante ritiene che a differenza dei REIT previsti in altri Paesi, come ad esempio gli USA, in cui gli stessi hanno le caratteristiche di una società di capitali e nei quali manca, tra l'altro, una distinzione tra il soggetto gestore e l'oggetto della gestione, i REIT istituiti in Singapore sono sostanzialmente analoghi ai fondi immobiliari di diritto italiano.

Sulla base di quanto rappresentato, l'istante ritiene che i proventi corrisposti dal Fondo italiano a *Alfa REIT* – sia nel caso di investimento diretto sia nel caso di investimento tramite un veicolo dallo stesso interamente controllato e residente in un Paese *white list* – non sono soggetti alla ritenuta dalla fonte di cui all'articolo 7, comma 1, del decreto legge n. 351 del 2001.

#### **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.

Ai fini fiscali, 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*).

Tale previsione 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* (cfr. risoluzione 18 luglio 2013, n. 54/E).

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 n. 2/E del 2012).

Con riferimento alle strutture REIT, in generale, si rileva come la circostanza che le attività commerciali intraprese dai REIT siano simili a quelle sottostanti gli investimenti da parte dei fondi immobiliari è irrilevante ai fini di una eventuale assimilazione degli stessi ai fondi ovvero ad organismi di investimento collettivo del risparmio, il cui patrimonio è raccolto tra una pluralità di investitori, gestito in autonomia degli stessi e in base ad una politica di investimento fissa e predeterminata in un arco temporale ben definito e con specifici profili di rischio/rendimento non modificabili dal gestore.

Come sostenuto dall'*European Public Real Estate Association (EPRA)*, generalmente, tali soggetti non presentano le caratteristiche per poter essere annoverati alla categoria dei fondi in quanto:

- non hanno una politica di investimento predefinita (né tanto meno un regolamento di gestione) ma dispongono semplicemente di una “strategia commerciale”, tipica dell’impresa, modificabile, di volta in volta, in base a valutazioni opportunistiche di gradimento da parte degli investitori e del mercato, in generale;
- non hanno un’attività limitata nel tempo ma sono caratterizzate da un “*perpetual business*”;
- hanno uno scopo commerciale e, generalmente, utilizzano la struttura di società.

Tuttavia, con riferimento al caso di specie, tenuto conto di quanto rappresentato dall’istante, nonché delle regole di Singapore disciplinanti i REIT, appare possibile assimilare *Alfa REIT* ad un OICR ovvero ad patrimonio separato raccolto tra una pluralità di investitori, gestito con finalità speculative nell’interesse di questi ultimi, come definito dal TUF.

Tale conclusione appare corretta in quanto:

- l’istante ha evidenziato che rispetto a *Alfa REIT* sussiste il requisito della “*pluralità*” degli investitori in quanto il capitale è raccolto attraverso contribuzioni effettuate da diversi soggetti secondo le modalità previste dall’Atto

di costituzione del *Trust*, le politiche di investimento sono predeterminate all'interno del medesimo Atto e l'attività di gestione, affidata all'istante, 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, soggetto istituito e residente a Singapore, Paese incluso nella *white list*, eserciterà l'attività di gestione sotto la supervisione della competente Autorità di vigilanza di Singapore, a seguito di apposita autorizzazione ("*Capital Markets Services License*") da parte dell'istante.

Pertanto, nel presupposto come sopra delineato che *Alfa REIT* abbia le caratteristiche "tipiche" di un OICR ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera *k*, del TUF, si ritiene che lo stesso possa rientrare tra gli "*investitori istituzionali*" di cui all'articolo 32, comma 3, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 e, conseguentemente, ai proventi allo stesso erogati dal Fondo italiano si applica il regime di non imponibilità di cui all'articolo 7, comma 3, del decreto legge n. 351 del 2001.

IL DIRETTORE CENTRALE  
*Firmato digitalmente*