

Normativa e prassi

Partecipazioni in fondi immobiliari non imponibili, se Paesi white list

23 Ottobre 2018

Il requisito della pluralità di investitori è soddisfatto anche se le quote estere sono sottoscritte da un solo partner, controllato da un organismo che gestisce le riserve ufficiali di uno Stato

Thumbnail

Gli interPELLI che hanno originato le risposte [43/2018](#) e [44/2018](#) sono stati presentati da due società fiscalmente residenti in Lussemburgo:

- la prima, posseduta da una *limited partnership*, costituita ai sensi del diritto delle Isole Cayman, promossa e gestita da una società quotata nella borsa di New York, possiede il 100% delle quote di un fondo immobiliare italiano costituito da un portafoglio di due immobili adibiti a uso ufficio prevalentemente concessi in locazione a operatori commerciali e finanziari

- la seconda, indirettamente posseduta da due *limited partnerships* istituite ai sensi del diritto statunitense e da una *Société en Commandite Spéciale* (SCSp), istituita ai sensi del diritto lussemburghese, è costituita al fine di detenere il 100% delle quote di un fondo immobiliare italiano speculativo di tipo chiuso riservato a investitori qualificati, gestito da una società di gestione del risparmio. Il patrimonio del fondo immobiliare italiano è costituito da un portafoglio composto da diversi immobili adibiti a uso logistico interamente concessi in locazione a operatori commerciali.

I quesiti

In entrambi i casi vengono chiesti chiarimenti in merito al regime fiscale applicabile ai proventi derivanti dalla partecipazione indiretta ai fondi immobiliari italiani da parte delle società lussemburghesi e, in particolare, alla spettanza del regime di esenzione di cui all'[articolo 7](#), comma 3, DI 351/2001.

Il dubbio interpretativo è relativo alla verifica dei requisiti che caratterizzano un organismo di investimento collettivo del risparmio: pluralità di investitori; suddivisione in quote; politica di investimento predeterminata; gestione nell'interesse dei partecipanti, ma in totale autonomia dai medesimi; requisito della vigilanza prudenziale da parte di un'autorità terza.

In particolare, con riferimento alla pluralità di investitori, gli istanti chiedono 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 di uno Stato, la Monetary Authority statale, rappresenta comunque una pluralità di investitori"*.

Inoltre, chiedono se sia sufficiente verificare il requisito della vigilanza prudenziale sulle società lussemburghesi in capo all'*Advisor* oppure se, vista la struttura rappresentata, lo stesso requisito debba essere verificato anche (o esclusivamente) in capo ai *general partners* (GPs).

Le risposte dell'Agenzia

L'Agenzia precisa che, come chiarito nella [circolare 2/2012](#), ai "fondi istituzionali" è applicabile l'intero regime fiscale previsto dal DI 351/2001, a prescindere da ogni valutazione in merito ai requisiti di autonomia gestionale e pluralità dei partecipanti.

La lettera *f*) del comma 3, dell'[articolo 32](#), DI 78/2010, considera investitori istituzionali gli Stati e gli enti pubblici esteri costituiti nei Paesi o territori inclusi nella *white list*, nonché i soggetti corrispondenti a quelli italiani assoggettati a forme di vigilanza prudenziale (vale a dire organismi di investimento collettivo del risparmio, forme di previdenza complementare, enti di previdenza obbligatoria, imprese di assicurazione, intermediari bancari e finanziari), sempreché istituiti nei medesimi Paesi o territori.

Poiché gli Stati cui si riferiscono gli interPELLI rientrano tra i Paesi inclusi nella *white list*, essi sono da considerare investitori istituzionali.

Ne consegue che il fondo immobiliare italiano partecipato indirettamente da uno di quegli Stati rientra tra i "fondi istituzionali" e, affinché possa a esso si possa applicare il regime tributario dei fondi immobiliari, non è necessario che sia rispettato il requisito della pluralità dei partecipanti.

Per quanto riguarda il regime tributario dei partecipanti ai fondi immobiliari italiani, l'[articolo 7](#), comma 3, DI 351/2001, prevede un regime di non imponibilità per i proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari percepiti da:

- fondi pensione e organismi di investimento collettivo del risparmio esteri, sempreché istituiti in Stati e territori inclusi

nella *white list*

- enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia
- banche centrali od organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

Per l'identificazione dei soggetti nei cui confronti non si applica la ritenuta, la circolare 2/2012 ha chiarito che gli Oicr esteri sono quei soggetti che, secondo la normativa vigente nello Stato in cui sono istituiti, presentano i requisiti sostanziali e le stesse finalità di investimento dei fondi e degli organismi italiani, prescindendo dalla loro forma giuridica e anche se privi di soggettività tributaria, a condizione che sussista una forma di vigilanza sul fondo o organismo ovvero sul soggetto incaricato della sua gestione.

Inoltre, nella risoluzione 54/2013 è stato precisato che il regime di esenzione si applica non solo in caso di partecipazione diretta al fondo immobiliare italiano, ma anche qualora gli investitori partecipino in misura totalitaria in un veicolo societario che pone in essere l'investimento. Il veicolo partecipato non deve necessariamente essere residente nel medesimo Stato del partecipante.

Ciò posto, il fondo immobiliare italiano rappresenta un patrimonio separato raccolto da un veicolo (*limited partner*) interamente controllato da uno Stato *white list* e gestito autonomamente da un gestore terzo indipendente (*Advisor*), oggetto di supervisione e controllo da parte della *U.S. Securities and Exchange Commission* (SEC). Inoltre, sia *Advisor* che *GP* sono costituiti in Paesi che consentono un adeguato scambio di informazioni.

Pertanto, conformemente a quanto chiarito nella risoluzione 78/2017, considerate le finalità di investimento del tutto analoghe a quelle dei fondi comuni di investimento italiani, possono considerarsi soggetti a vigilanza prudenziale negli Stati Uniti, a condizione che l'*Advisor* incaricato della gestione degli investimenti sia soggetto al controllo da parte della Sec (in tale ipotesi, non è necessario che il requisito sussista anche in capo ai *GP*).

Per quanto precede, in entrambe le fattispecie rappresentate, i proventi derivanti dalle partecipazioni indirette nei fondi immobiliari italiani non sono soggette a ritenuta alla fonte.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/partecipazioni-fondi-immobiliari-non-imponibili-se-paesi-white>