

# Distribuzione di proventi da parte di un FIA immobiliare

di Francesco Assegnati e Michele Citarella, CBA Studio Legale e Tributario



Interessante interpretazione (Risposta ad interpello n. 345 del 26 Agosto 2019) è stata resa dall’Agenzia delle Entrate in ordine alla distribuzione di proventi da parte di un Fia immobiliare di diritto italiano a favore del proprio partecipante: un *real estate investment trust (REIT)* istituito a Singapore (nel quesito viene esplicitato che la partecipazione del REIT avviene sia “direttamente” sia “indirettamente” per il tramite di un veicolo c.d. *white list* interamente controllato dal medesimo REIT).

Nella sua conclusione l’Amministrazione finanziaria conferma che detti proventi possono essere distribuiti senza applicazione di alcuna ritenuta in uscita, con la conseguenza che la percezione degli stessi, da parte di tali investitori non residenti, avverrà al lordo di qualsiasi imposizione italiana[1].

Ma facciamo un po’ di ordine per comprendere la reale portata di questa (coerente) interpretazione, che prosegue sul solco di quanto già chiarito in precedenza per situazioni simili e che conferma la validità di un approccio sostanziale, a prescindere, quindi, dalla forma giuridica dei partecipanti.

Punto di partenza per l’analisi è la disposizione nazionale[2] che, sull’ammontare dei proventi di cui all’art. 44, comma 1, lett. g) del TUIR[3] distribuiti a partecipanti non residenti, prevede (i) l’applicazione della ritenuta a titolo di imposta nella misura ordinaria (attualmente 26%), ovvero, (ii) in presenza di una Convenzione contro le doppie imposizioni conforme al modello OCSE e ricorrendone le relative condizioni, l’applicazione della minore aliquota prevista dall’art. 11 della Convenzione conclusa tra l’Italia ed il paese di residenza del percettore[4], e finanche, (iii) un regime di non imponibilità, ossia la non applicazione di ritenute *in uscita*, qualora il percettore sia un fondo pensione o un organismo di investimento collettivo del risparmio estero, sempreché istituiti in paesi o territori c.d. *white list*[5], ovvero un ente od organismo internazionale costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e da banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello stato.

Detto ultimo regime di non imponibilità e che eleva al rango di soggetti *lordisti* alcuni investitori esteri, comporta difficoltà applicative nell’individuazione e nella classificazione degli stessi, se si riflette sulle differenti definizioni e declinazioni che le varie legislazioni europee ed extra europee prevedono ai fini della classificazione di un organismo di investimento collettivo del risparmio (OICR), come nel caso in esame.

La norma nazionale, in proposito, statuisce che le caratteristiche essenziali di un OICR siano la pluralità degli investitori, la gestione indipendente rispetto ai partecipanti da parte di un soggetto autorizzato a prestare il servizio di gestione collettiva del risparmio (e quindi vigilato) e la predeterminata politica di investimento[6].

Tenuto conto, come detto, delle differenze che le diverse regolamentazioni nazionali pongono ai fini dell’individuazione di detti strumenti di investimento, l’Amministrazione finanziaria ha chiarito che “*gli OICR*

*esteri sono quei soggetti che, secondo la regolamentazione vigente nello Stato estero in cui sono istituiti, presentino i requisiti sostanziali nonché le stesse finalità di investimento dei fondi e degli organismi italiani, prescindendo dalla loro forma giuridica [...] a condizione che sussista una forma di vigilanza sul fondo o organismo ovvero sul soggetto incaricato della gestione dello stesso. A tale fine la società di gestione del risparmio o l'intermediario depositario acquisiscono l'attestazione rilasciata dalle competenti autorità estere dalla quale si evince la sussistenza del requisito della vigilanza"[7].*

Ora, e con riferimento al caso in esame, l'istante ha ben rappresentato gli aspetti sostanziali della struttura di investimento del REIT che, sebbene formalmente differente alle previsioni nazionali, ne rispetta gli aspetti sostanziali.

In particolare, ed indipendentemente dalle modalità di formale attuazione della delega gestoria[8], ciò che l'Amministrazione finanziaria nella propria risposta ribadisce è la necessità di verificare, ai fini tributari, la presenza della pluralità degli investitori, la predeterminazione della politica di investimento, l'indipendenza del gestore e la sussistenza di una forma di vigilanza, elemento questo da validare con idoneo supporto documentale; al contempo l'ufficio ribadisce la non rilevanza della similarità dell'attività "commerciale" (*rectius* "immobiliare") svolta dal veicolo di investimento rispetto ai FIA immobiliari che, quindi, non è di per sé sufficiente ai fini dell'assimilazione dello stesso ad un OICR di tipo nazionale.

Interpretazione simile era già stata resa pubblica dall'Amministrazione finanziaria con Risoluzione n. 78/E del 27 giugno 2017 su richiesta di una *exempted limited partnership* istituita ai sensi del diritto delle isole Cayman che, al pari di quanto fino ad ora analizzato, richiedeva di verificare la modalità di tassazione alla distribuzione dei proventi (ovvero, la non applicazione della ritenuta); questo, sul presupposto che il percettore estero integrava le medesime finalità di investimento di un OICR italiano nonostante (i) la differenza sulle modalità di attuazione della delega gestoria e (ii) l'impossibilità di emissione di una formale certificazione in merito alla sussistenza di una forma di vigilanza (in ogni caso verificabile mediante semplice accesso al sito ufficiale della Securities and Exchange Commission (SEC)); Anche in questo caso, l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto, ai fini dell'assimilazione dello strumento in esame ad un OICR, determinanti e sufficienti la presenza degli elementi sostanziali quali la pluralità partecipanti, la presenza di una forma di vigilanza sul gestore/i nonché l'autonomia dello stesso[9]. Sempre sul tema si ricordano anche le ulteriori interpretazioni fornite con le Risposte ad interpello nn. 43 e 44 del 2018.

In conclusione, gli elementi che emergono dalla citata Risposta ad interpello n. 345 del 26 Agosto 2019 e che proseguono nel solco di precedenti interpretazioni, sono il rafforzato convincimento che la puntuale previsione delle caratteristiche degli strumenti della gestione collettiva del risparmio (nel caso OICR) da parte della normativa italiana, non possa essere di ostacolo all'individuazione del regime tributario applicabile alla distribuzione dei proventi nei confronti di specifici investitori esteri che il legislatore stesso ha inteso avvantaggiare tenuto conto delle loro caratteristiche "istituzionali".

A tal fine, quindi, l'Agenzia delle Entrate rafforza la rilevanza dell'analisi sostanziale, a dispetto di quella formale, elemento questo di assoluta importanza per dare maggiori certezze agli investitori esteri (approccio non sempre seguito, si pensi ad esempio ai numerosi contenziosi sorti in passato relativi alla mancanza degli *affidavit* per l'applicazione di regimi agevolativi/di esenzione ai fini dell'applicazione delle ritenute su interessi/dividendi societari, pur in presenza dei requisiti sostanziali per goderne da parte di soggetti esteri). Chiaramente, e pur nella convinzione che la linea individuata dall'Amministrazione finanziaria sarà seguita anche in futuro, risulta sempre consigliabile - anche in ipotesi similari (le risposte ad interpello dell'Amministrazione finanziaria come quella in analisi, infatti, non hanno la medesima portata interpretativa

delle Risoluzioni) – effettuare una puntuale valutazione in ordine alla necessità di presentare una richiesta preventiva all’Amministrazione finanziaria mediante la presentazione di un interpello[10].

---

[1] Ricordiamo, infatti, che nel caso di partecipazione ad un FIA immobiliare da parte di soggetti non residenti, non risulta comunque applicabile alcuna tassazione in Italia in relazione alla attività del FIA, rinviandosi esclusivamente all’atto della distribuzione dei proventi la verifica in ordine all’applicabilità o meno di una ritenuta in uscita.

[2] Cfr art. 7 Decreto legge 25 settembre 2001, n. 351.

[3] Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917 8 (“TUIR”).

[4] A titolo esemplificativo nel caso di Singapore equivalente al 12,5%, mentre risulta pari al 10% per la maggior parte dei Paesi Europei con l’eccezione, ad esempio, della Spagna che prevede l’applicazione della ritenuta del 12%.

[5] Quindi Stato o territorio incluso nella lista di cui al Decreto 4 settembre 1996 s.m.i..

[6] In particolare l’art. 1, comma 1 lett. k) del testo unico della finanza approvato con il decreto legislativo 24 febbraio 1998, n.58 (TUF) definisce l’OICR, come *“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, [...], partecipazioni o altri beni mobili o immobili, in base a una politica di investimento predeterminata”*.

[7] Cfr Circolare Agenzia delle Entrate. 2/E del 15 febbraio 2012.

[8] Nel caso del REIT in esame, ad esempio, la proprietà “formale” degli immobili risulta in capo ad un trustee, soggetto diverso rispetto al gestore del REIT (aspetto profondamento diverso rispetto ai FIA immobiliari italiani, dove proprietà “formale” e delega gestoria ricadono congiuntamente in capo ad SGR).

[9] In ordine poi alle evidenze documentali da fornire in merito alla verifica della natura vigilata del gestore, l’Amministrazione finanziaria ha correttamente ritenuto sufficienti – secondo un approccio sostanziale e non formale - le prove fornite dall’istante (non sussistenti in una certificazione della SEC), richiedendo solamente di sottoporre alla SGR di diritto italiano copia del *form* online utile ai fini della registrazione collettiva alla SEC (c.d. *umbrella registration*).

[10] Ai sensi dell’art. 11, comma 1, lett.a) legge 27 luglio 2000, n. 212.