CENTRO STUDI ODCEC MILANO

Giornate di studio

LE OPERAZIONI IMMOBILIARI
E IL LORO REGIME FISCALE

PROFILI INTERNAZIONALI DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

LAURA PAGANINI – CEO SER-FID ITALIANA SPA

22 giugno 2022

CENTRO STUDI ODCEC MILANO

INVESTIMENTI IN IMMOBILI ALL'ESTERO DA PARTE DI SOGGETTI RESIDENTI

INVESTIMENTO DIRETTO, PARTNERSHIP E SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

MOMENTO PRELIMINARE

Step 1

Quale struttura è la più adatta?

Dipende dal paese, ma può essere utile valutare una <u>soluzione di investimento</u>, ad esempio:

- **Se l'immobile è inteso come diversificazione patrimoniale e in futuro a reddito;**
- **Se può minimizzare le imposte di successione nel paese in cui è situato l'immobile;**
- **Se può essere utile per l'amministrazione locale avere un amministratore ivi situato;**
- **Se si tratta già di un bene intestato a realtà esistente;**
- **Se atto ad utilizzi societari.**

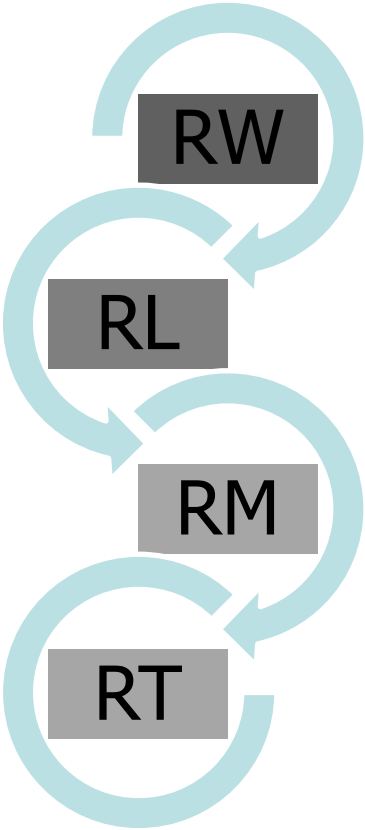
Quale struttura è la più adatta?

Dipende dal paese, ma può essere utile valutare una soluzione <u>diretta</u>:

- **Se l'immobile è inteso come bene da destinare al proprio utilizzo o se non si generano problemi dichiarativi;**
- **Se può minimizzare le imposte di successione nel paese in cui è situato l'immobile;**
- **Se si ha intenzione di detenere l'immobile per almeno un lustro;**
- **Se consigliato dal professionista estero….**

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI – INVESTIMENTO DIRETTO

Step 2



INVESTIMENTO DIRETTO PF RESIDENTE

I soggetti fiscalmente residenti in Italia devono dichiarare i redditi legati al possesso di un immobile estero. Tali rediti sono soggetti a tassazione **IRPEF**, mentre il mero possesso dell'immobile determina l'assoggettamento alla disciplina **IVIE**, imposta patrimoniale sugli immobili esteri (L. 214/2011). Inoltre il possesso di immobili all'estero comporta in capo al titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale l'obbligo del cd **monitoraggio fiscale**, previsto dall'art. 4 D.L. 167/1990.

CONVENZIONI CONTRO LE DOPPIE IMPOSIZIONI

L'Italia ha stipulato diverse convenzioni contro le doppie imposizioni, sulla base del modello OCSE. Per i redditi derivanti da immobili all'estero, l'art. 6 del modello OCSE prevede la tassazione nello stato in cui sono ubicati detti immobili, ma prevede anche la tassazione nello stato di residenza del beneficiario con il riconoscimento di un credito per le imposte estere.

TASSAZIONE ITALIANA – IMMOBILE A DISPOSIZIONE

- Se l'immobile è soggetto a tassazione nello stato estero, il contribuente dovrà dichiarare nel modello Redditi PF l'ammontare netto risultate dalla valutazione effettuata dallo stato estero, ridotto se dal caso del 15% a titolo di deduzione forfettaria.
- Se l'immobile non è soggetto a tassazione nello stato estero, non sarà imponibile neanche in Italia. (art. 19 comma 15 ter DL 209/2011 – non imponibilità degli immobili situati all'estero adibiti ad abitazione principale e per gli immobili non locati assoggettati ad IVIE – Circolare 13/E/201 ha estero effetto sostitutivo IMU-IRPEF agli immobili esteri)

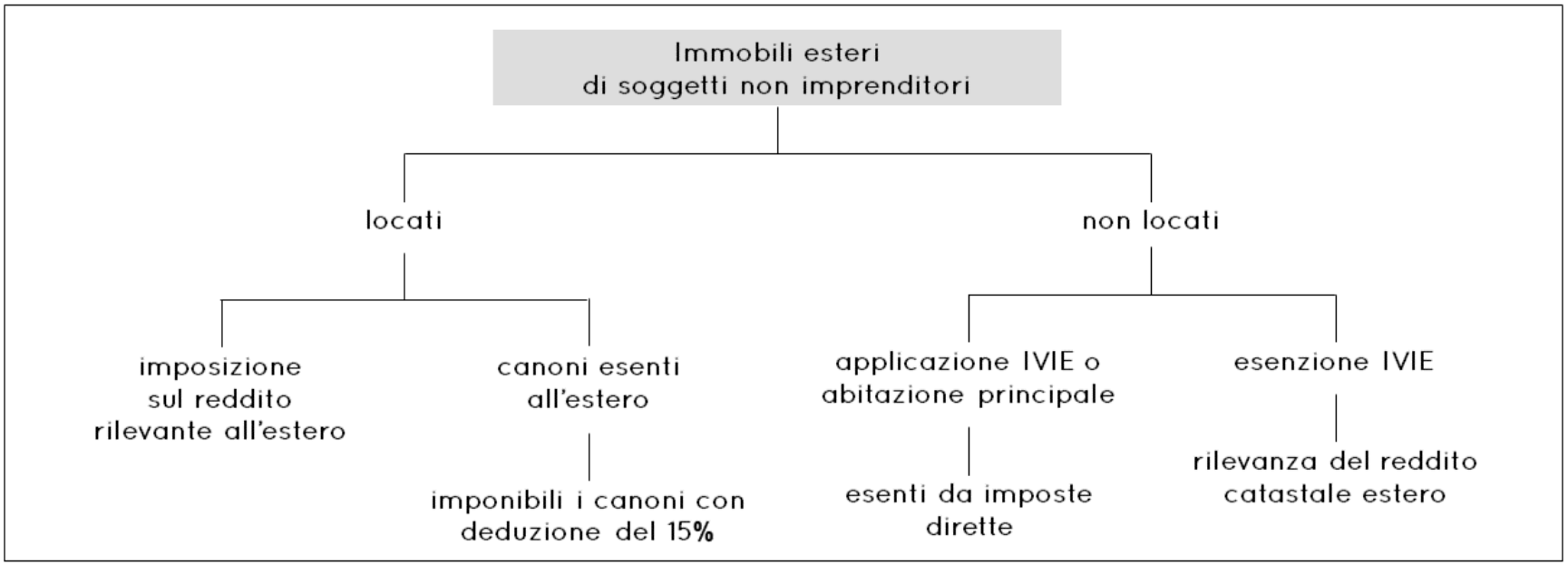
Risoluzione n. 12155/2010 della DRE Lombardia

- Esempio di un appartamento locato a NY ad un canone annuo di USD 91.000 indicato per USD 955 per effetto delle spese deducibili ai sensi della legislazione locale. In America non sono state pagate imposte per effetto di deduzione generale di USD 3.500.
- La DRE ha statuito che il canone da assoggettare ad imposta è stato di USD 955 da inserire nel quadro RL. (l'importo imponibile è al netto delle spese riconosciute all'estero, senza considerare le eventuali deduzioni!)

↓

- Tassazione delle locazioni estere più vantaggiosa rispetto alle locazioni italiane.

ESEMPLIFICAZIONE PRATICA



*** Da eutekne://https://www.eutekne.it/Servizi/SchedeAggiornamento**

ESEMPLIFICAZIONE PRATICA

	Stati con imponibilità diretta del canone di locazione (ad esempio, Stati Uniti, Francia, Svizzera ecc.)	**Stati senza imposizione diretta sui canoni di locazione**
Immobili locati	Imponibilità in Italia. Impossibilità di beneficiare della deduzione forfetaria del 15%. Applicazione del credito sulle imposte estere ex **art. 165** del TUIR.	Imponibilità in Italia. Applicazione della deduzione forfetaria del 15% Impossibilità di beneficiare del credito sulle imposte estere ex **art. 165** del TUIR.
	Stati con imposizione "catastale" (ad esempio, Belgio, Lussemburgo, Cina, Hong Kong, Svizzera, Spagna e Paesi Bassi)	**Stati senza imposizione "catastale" (ad esempio, Francia, Germania, Regno Unito, USA ecc.)**
Immobili tenuti a disposizione	Reddito "figurativo" estero non imponibile in Italia se si assolve IVIE. Reddito "figurativo" estero sempre imponibili in Italia per i soggetti non imprenditori che non pagano l'IVIE, ossia società semplici e enti non commerciali. In questo caso, spetta il credito ex **art. 165** del TUIR.	Non imponibilità in Italia. Obbligo di assolvere l'IVIE per le persone fisiche residenti.

*** Da eutekne: https://www.eutekne.it/Servizi/GuideEutekne/**

BASE IMPONIBILE IVIE

La circolare 28/E del 2 luglio 2012 stabilisce:

- Per i paese UE o SEE, il valore è prevalentemente catastale, così come determinato dal paese in cui l'immobile è situato (al cambio del giorno di riferimento);
- Per gli altri Stati, il valore dell'immobile è costituito dal costo risultante dall'atto d'acquisto o altro contratto e in assenza dal valore di mercato.
- L'aliquota è pari a 0,76% (non dovuta pe rimporti <200 euro)
- Dall'IVIE è possibile dedurre l'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato estero in cui è situato l'immobile.

SOGGETTI PASSIVI IVIE

La circolare 28/E del 2 luglio 2012 stabilisce che sono soggetti:

- Le persone fisiche residenti in Italia, ex art. 2 comma 2 TUIR;
- Le società semplici e gli enti equiparati;
- I trust e le fondazioni;
- Gli enti non commerciali.

- Nb: Le unità abitative locate e situate all'estero non possono fruire del regime della cedolare secca.

SOGGETTI PASSIVI MONITORAGGIO

Secondo l'art. 4 del DL 167/90 sono tenuti al monitoraggio i soggetti che siano titolari effettivi dell'investimento (DLgs 231/2007).

Nel caso di possesso di una partecipazione che attribuisce la titolarità effettiva di una società residente in un paese considerato non collaborativo, in luogo del valore della partecipazione va indicato:

- il valore degli investimenti detenuti all'estero e le attività finanziarie intestate alla società;
- -la percentuale di partecipazione posseduta nella società stessa.

CD « LOOK THROUGH»

QUOTE DI PARTECIPAZIONE IN SOCIETA' IMMMOBILIARI

In linea generale la detenzione di quote in società immobiliari estere non genera l'obbligo di indicare nel monitoraggio gli attivi delle società partecipate, salvo non si applichi il look through.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI – PARTNERSHIP E SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Step 2 bis

SOCIETA' XY

INVESTIMENTO PARTNERSHIP SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

La dottrina prevalente e parte della prassi ministeriale propendono per una soggettività fiscale propria delle società di persone estere. Il presupposto di tale assunzione è la previsione dell'art. 73 che stabilisca di fatti una soggettività passiva IRES a tutte le società estere, con o senza personalità giuridica (quindi anche le partnership!)

Da questo deriva il presupposto del principio di non imputazione diretta in Italia del reddito ai soci, che come conseguenza diviene dividendo e viene tassato con il principio di cassa (art. 47 lettera d) comma 1).

TASSAZIONE ITALIANA – LIQUIDAZIONE DELLA SOCIETA'

- Il comma 7 dell'art. 44 TUIR stabilisce che costituiscono redditi da capitale le somme ricevute in caso di liquidazione delle società ed enti per la parte che eccede il prezzo pagato per l'acquisto (capitale e finanziamento) o per la sottoscrizione delle quote annullate.
- Attenzione alla clausola prevista dal modello OCSE – ad oggi contenuta in poche Convenzioni stipulate dall'Italia – art. 13 paragrafo 4, le plusvalenze conseguite da un residente di uno Stato contraente a seguito dell'alienazione di azioni derivanti per oltre il 50% direttamente o indirettamente da beni immobili situati nell'altro stato contraente possono essere tassate in detto altro stato.

TASSAZIONE ITALIANA – CESSIONE DELLA SOCIETA'

L'art. 9 delle Convenzioni multilaterali prevede:

- Ampliamento dell'ambito applicativo oltre che alle partecipazioni in società azionarie anche alle cessioni di partecipazioni in entità, quali partnership e trust;
- Verifica del cd Testing period: finalizzato a consentire la tassazione delle plusvalenze relative a società immobiliari anche nello stato in cui sono situati gli immobili, se in qualunque momento nei 365 giorni che precedono l'alienazione, le partecipazioni hanno derivato oltre il 50% del loro valore dagli immobili situati in detto altro stato.

TASSAZIONE ITALIANA – CESSIONE DELLA SOCIETA'

L'art. 13 del modello OCSE di convenzione contro le doppie imposizioni prevede quale regola generale la tassazione delle plusvalenze su partecipazioni nel solo stato di residenza del cedente. Tuttavia gli stati contraenti sono liberi di prevedere la tassazione concorrente nello stato di residenza del cedente e nello stato di residenza della società partecipata, se il valore di quest'ultima è in prevalenza riconducibile ad immobili. L'Italia ha percepito tale principio in alcune convenzioni (es. Francia) per cui occorre valutare di volta in volta se esistenti le convenzioni e i trattati.

Nb da considerare anche nel caso di rideterminazione del costo o del valore di acquisto delle partecipazioni non quotate in società non residenti, al fine di ridurre la tassazione italiana.

IMMOBILI ESTERI DI SOGGETTI IMPRENDITORI

- Il reddito prodotto dalle società di persone commerciali e le società di capitali risulta in ogni caso reddito d'impresa, ivi compresi i proventi prodotti all'estero.
- Si fa riferimento:
  - Art. 43, 86, 101 e 102 del TUIR per gli immobili strumentali;
  - Art. 92 e 93 del TUIR per gli immobili merce;
  - Art. 90 del TUIR per gli immobili patrimoniali.
- Per gli imprenditori individuali, gli immobili esteri diversi da quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'impresa, si considerano relativi all'impresa solo se indicati nell'inventario o per le imprese minori nel registro dei beni ammortizzabili.

CASI PRATICI

SA svizzere

SCI Moegasche

SCI Francese

LLC USA

UK Company

Detenzione di immobili in Italia

SOCIETA' ESTERA

OBBLIGHI DICHIARATIVI IN ITALIA

Immobili nel caso di successione estera

L'art. 1 e 2 del D. Lgs. 346/90 prevede che l'imposta di successione e donazione è dovuta in relazione a tutti i beni e diritti caduti in successione, ancorché esistenti all'estero.

Rischio di doppia imposizione

Trattati

Art. 26 comma 1 lettera b) D. Lgs 346/90 e 55 comma 1-bis – credito d'imposta estero

Nb: credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di successione proporzionale al valore dei beni stessi

Immobili nel caso di successione estera

- Se il defunto alla data di apertura della successione non era residente nello stato, l'imposta italiana è dovuta limitatamente ai beni e diritti esistenti nel nostro paese.
- Possibile contrasto - indicato nella Raccomandazione della Commissione Europea 2011/856 – con l'art. 45 TFUE denominato «Libertà di circolazione e di soggiorno» (cfr. causa C-110/17 viola la libertà di circolazione la normativa che prevede tassazione differenziata in base a localizzazione immobili).

INVESTIMENTI IN IMMOBILI ALL'ESTERO DA PARTE DI SOGGETTI RESIDENTI

TRUST, FONDAZIONI E MANDATO FIDUCIARIO

Soggetto interposto

La circ. 13.3.2015 n.10 ha stabilito che si tratta di soggetto fittiziamente interposto «una società localizzata in un paese avente fiscalità privilegiata non soggetto ad alcun obbligo di tenuta delle scritture contabili, in relazione alla quale lo schermo societario appare meramente formale e ben si può sostenere che la titolarità dei beni intestati alla società spetti in realtà al socio».

La stessa stabilisce che in qualora venga utilizzato un veicolo per garantire l'occultamento della reale disponibilità, il Paese di detenzione è quello in cui si trova la sede di quest'ultimo.

TRUST E FONDAZIONI

Con riferimento al trust, esso viene considerato interposto ogni volta che le attività facenti parte del patrimonio del trust continuano ad essere a disposizione del disponente oppure rientrano nella disponibilità dei beneficiari.

Ogni qual volta il trust sia un semplice schermo formale e la disponibilità che ne costituiscono il patrimonio sia da attribuire ad altri soggetti, disponenti o beneficiari del trust, lo stesso deve essere considerato come un soggetto meramente interposto e il patrimonio deve essere ricondotto ai soggetti che ne hanno l'effettiva disponibilità.

TRUST E FONDAZIONI

Concetto di **titolare effettivo di trust e fondazioni**:

L'art. 22 comma 5 del DL 231/2007 stabilisce che i titolari effettivi di un trust / fondazione sono:

- Settlor o fondatore;
- Fiduciari (quali membri del consiglio di fondazione o trustee);
- Guardiano;
- Beneficiari o classe di beneficiari;
- Qualunque altra persona fisica che in ultima istanza esercita il controllo sui beni conferiti in trust.

Obblighi di monitoraggio

MANDATO FIDUCIARIO

Si è iniziato a parlare di intestazioni di immobili da parte di una fiduciaria con il terzo scudo fiscale: difatti la circolare 49/E del 2009 e la circolare di Assofiduciaria del 1 dicembre 2009 hanno consentito di effettuare il rimpatrio «giuridico» di partecipazioni in società immobiliari o di immobili con la sottoscrizione di un ASI.

Una circolare sempre di Assofiduciaria del 2010 ha poi stabilito che le società fiduciarie potevano anche agire mediante la sottoscrizione di un mandato fiduciario a termine.

MANDATO FIDUCIARIO SENZA INTESTAZIONE

Il MASI, nato per tutti gli asset non finanziari (immobili, opere d'arte..) per i quali non era possibile l'applicazione del mandato con intestazione, è oggi prevalentemente utilizzato per l'amministrazione fiduciaria di attività finanziarie (conti corrente, dossier titoli, partecipazioni e polizze).

Il MASI si differenzia dall'intestazione dei beni alla fiduciaria, in quanto l'intestazione dei beni non subisce alcun modifica rimanendo intestati al cliente/fiduciante.

Cos'è un ASI

Fiduciante

- Conferisce mandato

Fiduciaria

- Sottoscrive il contratto a proprio nome

Amministrazione di beni o svolgimento di specifici incarichi

- Mandato con o senza intestazione

MANDATO FIDUCIARIO SENZA INTESTAZIONE

Il MASI consente il mantenimento degli asset all'estero, conferendo l'incarico di sostituto d'imposta alla fiduciaria.

Per gli Immobili, la fiduciaria dopo aver incassato su appositi conti dedicati gli eventuali proventi, emette la certificazione degli incassi ricevuti e la consegna al cliente per l'inserimento nella propria dichiarazione dei redditi. Si occupa tuttavia del pagamenti dell'IVIE e dell'IVAFE.

NB per gli asset finanziari, permane l'onere gravoso del cd «conto a specchio» e del flussi telematici giornalieri.

PROBLEMI PRATICI

Non riconoscimento società fiduciaria

Non comunicazione redditi

Passaggi a cavallo d'anno

Pagamenti IVIE suddivisi

Difficoltà di riconciliazione mod. 770/RW

INVESTIMENTI IN IMMOBILI ALL'ESTERO DA PARTE DI SOGGETTI RESIDENTI

GRAZIE PER L'ATTENZIONE!