

Risposta n. 60/2023

OGGETTO: Società immobiliare europea con stabile organizzazione in Italia, applicazione imposta sostitutiva disciplina SIIQ – articolo 1, comma 141-bis, della legge 27 dicembre 2006, n. 296

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

La società Istante ALFA è una società immobiliare europea quotata nel mercato regolamentato alternativo _____ creato presso la Borsa di _____, segmento _____ e appartiene alla categoria dei c.d. REIT (Real Estate Investment Trusts) ovvero di società, diffuse su scala globale, operanti nel mercato immobiliare e dotate, nella propria giurisdizione di appartenenza, di una regolamentazione fiscale di favore, finalizzata ad attrarre risorse finanziarie da parte degli investitori, nazionali ed esteri.

La ALFA possiede le seguenti caratteristiche:

§ società di capitali residente in _____ e quotata in mercato regolamentato _____ ;

§ capitale sociale di euro _____suddiviso in _____azioni ordinarie, nominative e con diritto di voto, dal valore nominale di euro _____ l'una;

§ oggetto sociale esclusivo rappresentato dalla acquisizione e promozione di immobili urbani per la loro locazione, ivi compresa l'attività di ristrutturazione di immobili, nonché la detenzione di partecipazioni in altre società immobiliari, residenti e non residenti;

§ proprietaria, allo stato attuale, di n. _____ immobili in _____, per un totale di _____ mq e _____ unità abitative;

§ obbligo di distribuzione dei dividendi conformemente a quanto previsto dalla _____entro i sei mesi successivi alla chiusura dell'esercizio sociale per il 100%. In particolare 100% degli utili derivanti da partecipazioni qualificate; 50% delle plusvalenze ottenute dalla cessione di immobili. La restante parte della plusvalenza deve essere reinvestita in altri immobili entro un periodo di tre anni. Se il reinvestimento non avviene, il restante 50% sarà distribuito nell'anno in cui termina il periodo di reinvestimento;

§ azionariato diffuso, avendo solamente n. _____ soci con un pacchetto azionario, rispettivamente, di _____% e _____% essendo tutti i restanti soci titolari di pacchetti azionari inferiori a tale percentuale.

La ALFA è interessata a effettuare ingenti investimenti nel mercato immobiliare italiano, mediante acquisto, costruzione, ristrutturazione, sviluppo e locazione di immobili da destinare a strutture ricettive siti nelle principali città italiane, a partire da _____, tale da ingenerare, in prospettiva, un significativo flusso economico, con

importanti ricadute occupazionali per le aree geografiche ove verranno eseguite le predette attività di real estate.

ALFA intende effettuare gli investimenti sopra descritti attraverso l'apertura di una sede fissa di affari, avente la natura di una stabile organizzazione in Italia di cui all'articolo 162 del TUIR, che possa accedere al regime SIIQ/SIINQ, configurando una c.d. REPE - real estate permanent establishment, conformemente all'articolo 1, comma 141-bis, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, come modificato dall'articolo 1, comma 1, del DL 25 settembre 2009, n. 135, e così accedere alla relativa disciplina agevolativa di carattere fiscale. Con separata istanza di interpello, la Società Istante ha prospettato l'operazione alternativa di effettuare l'investimento in Italia tramite una società controllata, ponendo ulteriori quesiti interpretativi.

Ciò premesso, la Società Istante, ai fini della disciplina fiscale SIIQ di cui alla legge n. 296 del 2006, chiede se la stabile organizzazione REPE possa operare in Italia non applicando l'imposta sostitutiva con aliquota nella misura del 20 per cento come stabilita dall'articolo 1, comma 141-bis, della legge n. 296 del 2006, ma applicando un'imposta sostitutiva pari a quella prevista per la ritenuta sui dividendi secondo la Convenzione contro la doppia imposizione in vigore tra l'Italia e lo Stato di residenza fiscale della Società stessa.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che la stabile organizzazione REPE, ai fini della disciplina SIIQ di cui alla legge n. 296 del 2006, possa applicare un'imposta sostitutiva con aliquota

equivalente a quella prevista per la ritenuta sui dividendi dalla Convenzione contro le doppie imposizioni_____.

La Società Istante osserva che in forza di un'interpretazione letterale dell'articolo 1, comma 141-bis, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, la ALFA, applicando l'aliquota del 20 per cento, subirebbe un trattamento fiscale deteriore rispetto ad un qualsiasi investitore terzo che scegliesse di investire in Italia, non già attraverso l'apertura di una stabile organizzazione, ma attraverso l'acquisto di partecipazioni in una SIIQ residente in Italia.

Infatti, a seguito delle modifiche apportate all'articolo 134 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 ad opera dell'articolo 20 del DL 13 settembre 2014, n. 133, è stato previsto che la ritenuta prevista in sede di distribuzione degli utili relativi alla gestione esente a soci di SIIQ che siano soggetti non residenti può essere mitigata con l'applicazione delle regole previste nelle Convenzioni contro la doppia imposizione.

In ragione della regola da ultimo citata, l'utile derivante dalla gestione esente (ossia, che non ha scontato imposte in Italia), ove percepito da un socio non residente di una SIIQ sarebbe assoggettato, in sede di distribuzione, ad una ritenuta che oscilla tra il 15 per cento ed il 5 per cento, secondo quanto previsto dalla Convenzione contro la doppia imposizione applicabile al caso di specie, in luogo dell'imposta sostitutiva al 20 per cento.

Secondo l'Istante, appare evidente come l'interpretazione letterale dell'articolo 1, comma 141-bis, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 si ponga in contrasto con fondamentali principi dell'Unione europea e, segnatamente, con il principio di libera circolazione dei capitali e di libero stabilimento, poiché sembrerebbe dar luogo a una

discriminazione nei confronti degli investitori europei, aventi la forma di REIT, che scelgano di investire in Italia a mezzo di una REPE atteso che sarebbero soggetti ad un trattamento fiscale deteriore.

In particolare, ciò ostacola la libera circolazione dei capitali dall'estero verso l'Italia, in quanto i REIT europei, che non sono in grado di canalizzare i propri investimenti in Italia tramite SIIQ o SIINQ, ma esclusivamente tramite una stabile organizzazione di cui all'articolo 162 del TUIR, si trovano in una condizione di evidente svantaggio.

Il trattamento fiscale dei REPE, così come sembrerebbe discendere dal combinato disposto degli articoli 134 e 141-bis della legge 27 dicembre 2006, n. 296, rende questi veicoli commerciali difficilmente utilizzabili, in quanto è espressione di una sensibile discriminazione fiscale tra operatori economici nazionali ed esteri, incompatibile con la normativa europea.

In conclusione, poiché le REPE sono solitamente sedi fisse di attività in Italia di società stanziate in altri paesi europei, la normativa fiscale vigente discrimina evidentemente gli enti stranieri in base alla loro residenza (nazionalità), così da ostacolare la libera circolazione dei capitali e ostacolare la libertà di stabilimento.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il quesito oggetto di interpello riguarda la possibilità per la società ALFA di effettuare un investimento immobiliare in Italia tramite una stabile organizzazione che opti per il regime fiscale SIIQ di cui all'articolo 1, commi 119 e seguenti, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (di seguito, anche, "disciplina SIIQ"). In particolare, il dubbio

sollevato dalla Società Istante riguarda l'aliquota dell'imposta sostitutiva applicabile alla stabile organizzazione (c.d. REPE) che opererà in Italia nel settore immobiliare.

Il comma 119 della disciplina SIIQ stabilisce che possono aderire al regime fiscale *"le società per azioni residenti, ai fini fiscali, nel territorio dello Stato svolgenti in via prevalente l'attività di locazione immobiliare, i cui titoli di partecipazione siano negoziati in mercati regolamentati"* che rispettano determinati requisiti (per chiarimenti sulla disciplina SIIQ cfr., fra le altre, la recente circolare 1 aprile 2022, n. 9/E, la circolare 17 settembre 2015, n. 32/E, e la risposta all'interpello n. 109 del 2022).

Il comma 131 della disciplina SIIQ stabilisce che *"dal periodo d'imposta da cui ha effetto l'opzione per il regime speciale, il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare è esente dall'imposta sul reddito delle società e la parte di utile civilistico ad esso corrispondente è assoggettata ad imposizione in capo ai partecipanti secondo le regole stabilite nei commi da 134 a 136"*.

Il comma 134 della disciplina SIIQ prevede, in generale, una ritenuta d'imposta con aliquota del 20 per cento nei confronti dei soci della SIIQ, stabilendo, inoltre, che *"per le distribuzioni eseguite nei confronti di soggetti non residenti si applicano, sussistendone i presupposti, le convenzioni per evitare la doppia imposizione sul reddito e a tal fine si applica l'articolo 7, comma 3-bis, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410"*. Quest'ultima disposizione riguardante i soci non residenti è stata introdotta dall'articolo 20 del DL 13 settembre 2014, n. 133.

Per quanto riguarda i soggetti non residenti che effettuano un investimento immobiliare in Italia tramite una stabile organizzazione, la disciplina SIIQ prevede

una disposizione specifica contenuta nel comma 141-bis. In particolare, il regime fiscale SIIQ è stato esteso ai soggetti non residenti appartenenti all'UE e al SEE dal decreto legge n. 135 del 2009 che ha introdotto il comma 141-bis della disciplina SIIQ, stabilendo che *"le disposizioni dei commi da 119 a 141 si applicano altresì alle società residenti negli Stati membri dell'Unione europea e degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo che sono inclusi nella lista di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze adottato ai sensi del comma 1 dell'articolo 168-bis del testo unico delle imposte sui redditi approvato con il decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, con riferimento alle stabili organizzazioni svolgenti in via prevalente l'attività di locazione immobiliare, anche svolta mediante partecipazioni in società che abbiano espresso l'opzione congiunta per il regime speciale di cui al comma 125. Dal periodo d'imposta da cui ha effetto l'opzione per il regime speciale, il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare svolta dalle stabili organizzazioni è assoggettato ad un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive con aliquota del 20 per cento da versare entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi"*.

Nel caso in esame, la società immobiliare quotata europea ALFA intende effettuare un investimento immobiliare in Italia tramite una stabile organizzazione (REPE). La Società Istante ritiene corretto che la stabile organizzazione applichi un'imposta sostitutiva con aliquota pari a quella prevista per la ritenuta sui dividendi dalla Convenzione contro le doppie imposizioni tra Italia e _____, in questo modo l'imposizione della stabile organizzazione sarebbe equivalente a quella di un socio residente in _____ che possiede una partecipazione in una SIIQ residente in Italia.

Al riguardo, si osserva che il testo del citato comma 141-*bis* non lascia spazio ad interpretazioni diverse dall'applicazione dell'imposta sostitutiva del 20 per cento. Il richiamo alle Convenzioni contro le doppie imposizioni è stato inserito dal legislatore esclusivamente nell'ambito del comma 134, con riferimento alle ritenute operate nei confronti dei soci non residenti della SIIQ. Né si può ritenere che le norme convenzionali sui dividendi possano trovare automaticamente applicazione nei confronti del reddito della stabile organizzazione REPE, trattandosi di reddito d'impresa prodotto in Italia, estraneo all'aliquota stabilita in sede convenzionale per i dividendi.

In altri termini, l'interpretazione normativa non può spingersi oltre, andando a modificare l'aliquota dell'imposta sostitutiva stabilita dal legislatore per la stabile organizzazione REPE, così come chiesto dalla ALFA nell'istanza di interpello.

Alla luce delle considerazioni che precedono, non si concorda con la soluzione interpretativa proposta dalla Società Istante e si ritiene che la stabile organizzazione debba applicare l'imposta sostitutiva con aliquota del 20 per cento come stabilito dall'articolo 1, comma 141-*bis*, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

**IL DIRETTORE CENTRALE,
CAPO DIVISIONE AGGIUNTO
(firmato digitalmente)**