

Management Consulting

**Come ottimizzare la tassazione
degli immobili detenuti da società.
Parte seconda**



Management Consulting nasce da una convinzione forte all'interno di Borgogna | The House of Mind: è indispensabile essere veloci ad anticipare i cambiamenti e comunque ad adattarsi ad essi. La nostra inesauribile capacità di apprendere ci permette di essere sempre competitivi e all'avanguardia.



BORGOGNA

MANAGEMENT CONSULTING

La scorsa settimana, la prima parte del nostro contributo, si era chiusa con la considerazione che collocando la controllante (*holding*) in un Paese convenzionato che riconosce la PEX, anche per le società non operative è possibile, di fatto, di superare le limitazioni previste dall'articolo 87 del TUIR per le holding residenti in Italia.

All'interno di questa casistica è possibile individuare due ulteriori opzioni, di cui soltanto una porta ad una ottimizzazione fiscale.

Più specificatamente ci riferiamo a:

- a) *Soci italiani che detengono partecipazioni in holding UE che detiene quote della società immobiliare italiana;*
- b) *Soci italiani che detengono partecipazioni in holding UE, che detiene direttamente l'immobile in Italia.*



Cominciamo dall'analisi del primo caso, quello dei *soci italiani che detengono partecipazioni in holding UE che detiene quote della società immobiliare italiana.*

Questa ipotesi deve essere valutata facendo riferimento alla disciplina antielusiva contenuta nell'articolo 37-bis del DPR n. 600/73 ed alle disposizioni in materia di società esterovestite.

Secondo l'articolo 73 comma 5-bis del TUIR, c'è una presunzione relativa di residenza in Italia. In base a questa presunzione, le società e gli enti non residenti, che detengono partecipazioni di controllo in Spa, Sapa, Srl, società cooperative, società di mutua assicurazione, enti pubblici e privati diversi dalle società che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali si considera che abbiano la sede amministrativa in Italia e di conseguenza, vengono considerate, salvo prova contraria del contribuente, fiscalmente residenti in Italia.

Di conseguenza, i redditi sono tassati nel nostro Paese se la società estera:

- a) E' controllata, anche indirettamente, da soggetti residenti nel territorio dello Stato;**
- b) Risulta amministrata da un consiglio di amministrazione, o altro organo equivalente di gestione, composto in prevalenza di consiglieri residenti nel territorio dello Stato.**

In base a tale presunzione, la plusvalenza realizzata dalla holding UE risulterebbe comunque tassata in Italia, quindi non si tratterebbe di una soluzione efficiente da un punto di vista fiscale.

La seconda ipotesi è senz'altro più interessante, ed è rappresentata dal caso dell'immobile detenuto in Italia da una società estera senza il tramite di una società residente. In questo caso, rispetto all'ipotesi analizzata precedentemente, la holding UE non possiede quote di una società residente in Italia, ma diventa proprietaria diretta di un immobile in Italia. Ma non si esauriscono qui i vantaggi di questa soluzione. Esistono anche importanti vantaggi *sul fronte* delle imposte dirette. Infatti, se l'immobile italiano venisse locato, non si configurerebbe l'ipotesi della stabile organizzazione. La ragione di tale affermazione è da individuare nel fatto che, la mera detenzione di un bene patrimoniale, che non ha alcuna distinzione organizzativa e contabile dalla casa madre, non configura l'emersione di una branch. I redditi prodotti in Italia da soggetti non residenti e senza stabile organizzazione in Italia devono essere tassati secondo le disposizioni previste per le diverse categorie di reddito (ex art. 6 del TUIR). In questa circostanza quindi, la locazione di un immobile ad uso strumentale o abitativo, rientra nella categoria dei redditi fondiari.

In pratica, si tassa il reddito non come *società*, ma come se fosse percepito da una persona fisica. Ciò significa quindi che:

- a) Ai sensi dell'articolo 67 del TUIR, per effetto del rinvio alla disciplina prevista per le persone fisiche, la rivendita di un immobile posseduto per un periodo maggiore di 5 anni non genera una plusvalenza tassabile (capital gain);
- b) I canoni di locazione sono tassati limitatamente al 95% del loro ammontare.

Va tuttavia considerato che la disciplina convenzionale in materia, non esclude l'imponibilità dei canoni di locazione in Italia. In particolare l'articolo 6 del Modello di Convenzione OCSE, stabilisce che i redditi ricavati da immobili situati in Italia da un non residente, sono imponibili nel nostro paese. In modo analogo, l'articolo 13 comma 1 del Modello di Convenzione OCSE stabilisce che la plusvalenza generata dalla vendita di immobili situati in Italia da parte di un non residente, sono tassati nel nostro Paese.

Optando per questa soluzione si dovrebbe pensare di costituire una holding UE residente in un Paese che tassi in modo favorevole le plusvalenze realizzate all'estero. Oppure dovrebbe essere un Paese che ha una convenzione contro le doppie imposizioni che riserva la tassazione esclusivamente all'Italia.



In questo caso la normativa antielusiva sulle esteroinvestizioni delle società, introdotta dall'articolo 35, comma 13, D.L. n. 223/2006, non potrebbe essere applicata in quanto la società estera possiederebbe esclusivamente beni immobili e non partecipazioni sociali.

Infine un ulteriore aspetto importante da tenere in considerazione è che, per evitare l'ipotesi di esteroinvestizione della holding UE, è indispensabile evitare che questa società sia gestita o amministrata dall'Italia. Per questa ragione è di fondamentale importanza che la gestione societaria venga effettivamente svolta dall'estero. Il socio italiano deve essere esclusivamente socio di capitale, delegando la gestione societaria a manager residenti nello Stato di residenza della società.

Il mancato rispetto di questa condizione renderebbe rilevanti tutte le ipotesi di esteroinvestizione sulla holding e potrebbero compromettere l'intera operazione. Per questa ragione è necessario avere la massima cautela sugli aspetti gestori della società estera.