

Articolo 1, commi 96-97, legge 29 dicembre 2022, n. 197

Marco Volante
Gianluca Ortalli
Davide Greco

Plusvalenze da cessioni di partecipazioni immobiliari

Rileva la composizione del valore della società

Quanto disposto dalla legge di Bilancio 2023 ha apportato novità rilevanti in seno alla tassazione delle plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni in enti o società estere il cui valore, a certe condizioni, risulti in funzione, prevalentemente, di immobili siti in Italia.

LE PRINCIPALI NOVITÀ

La legge 29 dicembre 2022, n. 197 (legge di Bilancio 2023) ha apportato importanti **novità** nel mondo della **fiscalità immobiliare** tra le quali si segnalano, in particolare:

- › la modifica dell'articolo 23 del Tuir il quale ha visto l'introduzione del comma 1-bis, ai sensi del quale *“i redditi diversi realizzati mediante la cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società ed enti non residenti, il cui valore, per più della metà, deriva, in qualsiasi momento nel corso dei trecentosessantacinque giorni che precedono la loro cessione, direttamente o indirettamente, da beni immobili situati in Italia si considerano prodotti nel territorio dello Stato. La disposizione del primo periodo non si applica con riferimento alla cessione di titoli negoziati in mercati regolamentati”*^[1];
- › la modifica dell'ambito applicativo dell'articolo 5, comma 5 del Dlgs n. 461 del 1997. Come noto la stessa esonera da imposizione in Italia i red-

diti diversi di cui all'articolo 67, comma 1, lettere da c-bis) a c-quinquies) quando realizzati da soggetti residenti in Paesi cd. white list ovvero da investitori istituzionali esteri o, ancora, da banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve uffici dello Stato. Con l'intervento della legge di Bilancio 2023 il regime di esonero previsto dal comma 5, sopra citato, viene meno con riferimento alle plusvalenze relative a partecipazioni non qualificate in società non quotate, sia italiane che estere, il cui valore derivi principalmente da immobili situati in Italia^[2].

Come sottolineato dagli addetti ai lavori^[3] e chiarito, anche, dalla Relazione di accompagnamento alla legge di Bilancio 2023, le norme in commento sarebbero volte ad **allineare il regime domestico** di tassazione delle cd. **“plusvalenze immobiliari”** all'**evoluzione internazionale**^[4] riflessa nell'articolo 13, paragrafo 4, del Modello di Convenzione OCSE e nell'articolo 9, della Convenzione multilaterale OCSE del 2017 sottoscritta dall'Italia ma ancora in attesa di ratifica.

1 Articolo 1, comma 96 della legge di Bilancio 2023.

2 Articolo 1, comma 97 della legge di Bilancio 2023.

3 Si vedano L. Rossi, M. Ampolilla e A. Vignudelli in *“Novità in tema di fiscalità immobiliare”*, in diritto bancario, 5 gennaio 2023.

4 A mero titolo esemplificativo si veda come sottolineato da G. Odetto in *“Nuova pianificazione nel 2023 per i capital gain”*, in Eutekne.Info, la normativa contenuta nel *Foreign Investment in Real Property Tax Act – FIRPTA – statunitense*.

Attraverso l'introduzione della modifica disposta all'articolo 23 del Tuir il Legislatore italiano ha voluto attrarre a **tassazione in Italia** tutti quei **capital gain** realizzati a seguito della **cessione di partecipazioni in enti o società estere** (in cui dovrebbero essere ricompresi anche partnership, Fondi e trust⁵) il cui valore derivi principalmente da **beni immobili situati in Italia**.

A decorrere, quindi, **dal 1° gennaio 2023** i soggetti non residenti che procedono alla cessione di partecipazioni detenute in enti o società estere, il cui valore per più della metà derivi, direttamente o indirettamente e in qualsiasi momento nel corso dei 365 giorni che precedono la loro cessione, da beni immobili situati in Italia sconteranno, sul **capital gain** realizzato, un'**imposizione sostitutiva del 26%** ai sensi del combinato disposto degli articoli 67 e 68 del Tuir.

Saranno, invece, **escluse da tassazione** le cessioni di **titoli negoziati in mercati regolamentati**. Sul tema è stato evidenziato che all'interno di tale esclusione dovrebbero comunque rientrare **anche partecipazioni non quotate estere** il cui valore risulta ascrivibile principalmente a immobili italiani **mediati** da titoli quotati italiani (ad esempio, holding estera che partecipa in una Siiq italiana)⁶.

DUBBI INTERPRETATIVI

La norma in commento, da una prima lettura, "presta il fianco" ad alcuni **dubbi interpretativi**, **primo** tra tutti la **determinazione del valore** della società la cui **partecipazione** è oggetto di compravendita.

Permane difatti l'incertezza su quale criterio si debba utilizzare, ossia il **valore di libro** (contabile) o il **valore corrente** (di mercato).

Qualora si optasse per l'utilizzo quale criterio valutativo del valore di mercato, questo, aggraverebbe di costi e di complessità l'operazione rendendola, quindi, eccessivamente onerosa da un punto di vista di cd. **compliance**.

La valutazione a valori di mercato, infatti, imporrebbe di dover valutare a valori correnti non solo gli immobili di proprietà del veicolo estero

ma tutti i beni facenti parte dell'attivo patrimoniale dell'organizzazione.

L'uso, invece, di valori di libro (i.e. contabili) se, da un punto di **compliance**, indubbiamente semplificherebbe il processo valutativo degli asset della società, dall'altro lato, "presterebbe il fianco" a facili comportamenti abusivi volti all'aggiramento del reale valore complessivo della società. È, peraltro, opportuno perimetrare quali valori contabili in concreto sia necessario considerare.

A tal fine potrebbe venire in aiuto la circolare n. 34/E del 20 ottobre 2022. Questa ha chiarito che, nell'ipotesi di attribuzione di un immobile in un **trust**, la base imponibile del bene conferito è il valore venale in comune commercio alla data del relativo atto⁷. La stessa circolare prosegue indicando che il valore è costituito dal costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile. Tuttavia, nel caso di immobili situati in Paesi appartenenti all'Unione europea o in Paesi aderenti allo SEE che garantiscano un adeguato scambio di informazioni, la circolare citata indica che il valore da utilizzare, al fine della determinazione dell'imposta, sia prioritariamente quello catastale, come determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile è situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura reddituale o patrimoniale ovvero di altre imposte determinate sulla base del valore degli immobili. Tale criterio risulta condivisibile in quanto determinato su una base oggettiva ed è auspicabile che sia utilizzato, per analogia, anche per la norma di recente introdotta e oggetto di commento.

Un'altra **questione** di particolare interesse già affrontata dagli addetti ai lavori⁸, ha come oggetto il "**presupposto impositivo dinamico**" della nuova disposizione normativa. La nuova norma, infatti, chiarisce che il valore "superiore al 50%" necessario per poter attrarre la plusvalenza a tassazione in Italia possa essere **verificato in un qualsiasi momento dell'anno** (non solare) precedente la cessione. In definitiva, quindi, risulterà sufficiente che, almeno in uno dei 365 giorni precedenti la cessione, il **valore della società** (le cui partecipazioni costituiscono oggetto di cessione) risulti **per più della metà composto da immobili**

5 Si veda M. Piazza e A. Savorana in "Plusvalenze da partecipazioni immobiliari tutte da chiarire", in Ipsoa quotidiano, 20 dicembre 2022.

6 Cfr. C. Silvani e S. Tellarini in "Plusvalenze immobiliari, esenti gli enti white list", in Il Sole 24Ore, Norme e tributi, 10 dicembre 2022.

7 Cfr. articolo 14, comma 1, lettera a) del Dlgs n. 346 del 1990 che differenzia i metodi di calcolo in relazione alla tipologia di diritto reale vantato sul bene immobile.

8 Si veda, ancora una volta, M. Piazza e A. Savorana in "Plusvalenze da partecipazioni immobiliari tutte da chiarire", in Ipsoa quotidiano, 20 dicembre 2022.

situati nel territorio dello Stato affinché, l'eventuale plusvalenza da cessione, venga attratta a tassazione in Italia.

Sembra, dunque, **obbligatorio monitorare il valore della partecipazione** lungo tutti i 365 giorni con il rischio di non riuscire a reperire le informazioni necessarie ai fini della verifica del “test sulla prevalenza”^{9]} in assenza di una determinazione oggettiva come quella suggerita dalla citata circolare 34/E/2022.

In conclusione, la *ratio* della norma introdotta dalla legge di Bilancio 2023 è l'**attrazione delle plusvalenze** ai fini delle **imposte dirette di società immobiliari esterovestite**. Se, infatti, il nuovo comma 1-bis dell'articolo 23 del Tuir è andato a colmare una lacuna legislativa presente all'interno del Testo unico va rilevato che una norma, abbastanza simile, già esisteva nell'ordinamento tributario e, in particolare, all'interno del Testo unico in materia d'imposta di successione e donazione (di seguito, anche, “**Tus**”).

In merito al secondo aspetto, ossia il soddisfacimento del presupposto impositivo territoriale, si richiama l'articolo 2, comma 3, lettera b) del Tus ai sensi del quale: “[a]gli effetti del comma 2 si

considerano in ogni caso esistenti nello Stato le azioni o quote di società, nonché le quote di partecipazione in enti diversi dalle società, che hanno nel territorio dello Stato la sede legale o la sede dell'amministrazione o l'oggetto principale”.

La norma di cui sopra attrae a **tassazione in Italia le successioni o donazioni** che avevano quale **defunto o donante** (alla data di apertura della successione o alla data della donazione) un **sogetto non residente** qualora, oggetto della successione o donazione, fosse una **partecipazione in una società estera** il cui (tra l'altro) oggetto principale sia **localizzato in Italia**.

Una società estera, la quale abbia un patrimonio composto in prevalenza da immobili situati in Italia, è ipotizzabile possa essere considerata “italiana” in virtù del fatto che il suo oggetto principale si trova in Italia?

A giudizio di chi scrive sì^{10]}. Stando così le cose, è da ritenere che il Legislatore abbia chiuso il cerchio con riferimento alle società immobiliari, le quali dal 2023 sono coperte sia in materia di imposizione diretta (con le modifiche all'articolo 23 del Tuir) sia in materia di passaggio generazionale (con l'articolo 2, comma 3 del Tus).

9 La stessa dottrina, sul medesimo punto, ha offerto conclusioni allineate alla nostra. È stato, infatti, affermato che “(...) non si può fare a meno di sottolineare le difficoltà di accertamento di un presupposto impositivo “dinamico” – in quanto si impenna sul riscontro di un valore superiore al 50% che deve sussistere non interrottamente ma nel corso di uno qualsiasi dei 365 giorni antecedenti la cessione (testing period) – e che si basa su incerte stime di valori. Anche la norma internazionale difetta, infatti, di chiarezza e appare di complicata applicazione. Innanzitutto, i contribuenti potrebbero non disporre delle informazioni necessarie, né le società e gli enti sono tenuti a fornirle periodicamente. Recuperare la frazione percentuale della preponderanza degli asset immobiliari situati in Italia rispetto a immobili ubicati in altri territori e per giunta monitorarla nel corso dei 365 giorni può non essere agevole”.

10 A maggior ragione dalla lettura della medesima circolare 34/E/2022 sopra citata la quale chiarisce bene che, ai sensi dell'articolo 73, comma 3 del Tuir, si considerano residenti nel territorio dello Stato le società e gli enti che per la maggior parte del periodo d'imposta hanno la sede legale o la sede dell'amministrazione o l'oggetto principale nel territorio dello Stato. In merito a quest'ultimo, la stessa circolare prosegue, difatti, indicando che “se l'oggetto del trust è dato da un patrimonio immobiliare situato interamente in Italia, l'individuazione della residenza è agevole”. E per il caso di specie, invece che l'“intero patrimonio immobiliare”, si tratterebbe di valutare se la “maggior parte del patrimonio” sia immobiliare e in Italia.