

ESENTI I PROVENTI DA FONDI IMMOBILIARI ITALIANI PERCEPITI DA FONDI ESTERI ANCORCHÉ COSTITUITI NELLA FORMA GIURIDICA DI PARTNERSHIP.

Risposta Agenzia Entrate interpello n. 652/2021

- ✓ L'Agenzia Entrate, con la risposta in esame, fornisce chiarimenti in merito all'ambito applicativo dell'art. 7, comma 3 del D.L. 351/2001.
- ✓ La fattispecie sottoposta all'esame dell'Agenzia riguarda il trattamento fiscale da applicarsi ai proventi provenienti da un fondo immobiliare italiano speculativo di tipo chiuso e percepiti da tre fondi di investimento esteri costituiti nella forma di limited partnership organizzate secondo la legge dei rispettivi Paesi di istituzione (segnatamente Isole Cayman e USA), gestiti da una società quotata alla Borsa di New York (a sua volta soggetta alla supervisione e controllo della SEC – Autorità di Vigilanza degli USA) e operanti come un soggetto unitario, i quali possiedono il fondo immobiliare italiano tramite una catena di veicoli societari tutti localizzati (al pari dei 3 fondi esteri e dei relativi gestori) in Stati white list.
- ✓ Ai fini dell'esenzione dalla ritenuta fiscale in uscita sui proventi dei fondi immobiliari italiani, secondo l'Agenzia occorre che gli O.I.C.R. esteri presentino, secondo la normativa vigente nello Stato estero in cui sono istituiti, i requisiti sostanziali nonché le stesse finalità di investimento dei fondi e organismi italiani, prescindendo dalla loro forma giuridica e anche se privi di soggettività tributaria, sempreché sussista una forma di vigilanza sul fondo o organismo ovvero sul relativo gestore.
- ✓ L'Agenzia precisa inoltre che il regime di esenzione non necessita di partecipazione diretta al fondo immobiliare italiano, essendo applicabile anche nel caso in cui l'investitore estero partecipi in misura totalitaria in veicoli societari che pongano in essere l'investimento, a condizione che anche tali veicoli siano residenti in Paesi white list e tenuto altresì conto che, nel caso di specie, i 3 fondi sono soggetti a vigilanza prudenziale negli USA mentre i loro gestori sono soggetti al controllo da parte della SEC. Per tale via dunque e sulla base delle argomentazioni suesposte l'Agenzia Entrate accoglie favorevolmente l'istanza di interpello presentata.

