

FISCALITÀ INTERNAZIONALE

I possibili utilizzi delle immobiliari estere

di **Ennio Vial, Vita Pozzi**

La detenzione di un **compendio immobiliare** tramite una società di persone o di capitali residente in Italia presenta alcune **criticità fiscali** legate alla possibile applicazione della **disciplina delle società di comodo** e della **norma che colpisce i beni sociali** usati dai soci.

Tali norme sono volte a contrastare l'utilizzo di strutture, per loro natura "commerciali", per finalità di mero **schermo societario** e di risparmio fiscale. Talora, soprattutto in passato, la detenzione societaria degli immobili si giustificava anche con un **trattamento fiscale di favore** discendente dal regime di tassazione previsto per le società in luogo di quella prevista per le persone fisiche.

La società estera immobiliare consente di evitare i profili di criticità sopra evidenziati.

Come noto, infatti, l'art. 30 della L. 23.12.94 n. 724 stabilisce che *"agli effetti del presente articolo le **società per azioni**, in accomandita per azioni, a responsabilità limitata, in nome collettivo e in accomandita semplice, nonché le società e gli **enti di ogni tipo non residenti**, con **stabile organizzazione** nel territorio dello Stato, si considerano non operativi [...]"* se non superano il c.d. test di operatività.

Se la **società risulta "non operativa"** il legislatore, oltre alla presunzione di un reddito minimo ai fini IRES, ha previsto **alcune limitazioni e obblighi** con particolare riguardo a:

1. il riporto delle perdite pregresse;
2. limiti all'utilizzo del credito Iva;
3. la presunzione di un valore minimo della produzione ai fini IRAP.

Diversamente, **le società estere** senza stabile organizzazione non sono soggette alla disciplina in esame.

Come precisato dall'Agenzia delle Entrate, nella [R.M. 13.12.1989 prot. n. 460196](#) non si configura l'ipotesi della **stabile organizzazione** in ipotesi di **mera detenzione/locazione** di beni immobili trattandosi di beni patrimoniali non avente distinzione organizzativa e contabile dalla casa madre.

La società estera, ad esempio una **soparfi lussemburghese**, consente di evitare anche la nuova

norma volta a contrastare l'utilizzo dei beni sociali da parte dei soci.

E' appena il caso di ricordare, infatti, come l'**art. 2, commi da 36-terdecies a 36-duodevicies, D.L. 138/2011**, al fine di contrastare il fenomeno della **concessione in uso** dei beni dell'impresa a soci o familiari dell'imprenditore, **senza corrispettivo** o per un corrispettivo annuo **inferiore al valore di mercato**, ha introdotto una nuova fattispecie produttiva di redditi diversi in capo al socio/familiare e, specularmente, in capo all'impresa concedente un effetto di indeducibilità dei costi relativi a detti beni.

L'utilizzo del termine **"imprese"** evidenzia come la norma colpisca:

- le società di capitali;
- le società di persone;
- le imprese individuali, in quest'ultimo caso per i beni affidati a familiari dell'imprenditore.

Il richiamo letterale alle "imprese", pur se estremamente sintetico, porta a escludere che siano colpiti beni intestati a **società semplici** (non esercenti attività di impresa), a enti non commerciali che non svolgono attività di impresa (**trust**) e a **società estere** prive di stabile organizzazione nel nostro Paese.

Il CNDCEC nella [circolare n.27/IR del 2 febbraio 2012](#) ha evidenziato come *"l'**esonero dei beni intestati a società estere** è una delle maggiori lacune della norma, in quanto, soprattutto per i patrimoni di più rilevante valore, è frequente l'utilizzo di strutture domiciliate oltre frontiera"*.

Alla luce delle considerazioni proposte l'**utilizzo di una società estera è sicuramente una valida alternativa**.

Si ricorda, inoltre, come la società estera consenta di beneficiare **dell'esenzione da imposizione** in caso di cessione dell'immobile trascorso il quinquennio.

Ma come si **"crea" la società estera**? Una prima possibilità è la costituzione della stessa ed il successivo acquisto degli immobili.

Una soluzione più semplice è il **trasferimento di sede** della società italiana, ad esempio, in Lussemburgo. Alla luce delle **modifiche apportate all'art. 166 del Tuir** è possibile effettuare il trasferimento di sede in **"sospensione di imposta"**; inoltre, il trasferimento di sede in Lussemburgo non determina una interruzione del periodo di imposta.

Questo tipo di scelta deve però misurarsi con le disposizioni fiscali del Tuir che considerano **comunque residenti in Italia** le società che, di fatto, risultano amministrate nel nostro territorio o il cui oggetto principale dell'attività d'impresa sia in Italia: in sostanza, in una simile fattispecie la residenza della società potrebbe essere attratta in Italia in relazione **all'oggetto dell'attività**.

L'imprenditore persona fisica deve segnalare l'investimento estero nel **Modulo RW** e versare l'**IVAFE**; inoltre, i costi della struttura sono più elevati.