

FISCALITÀ INTERNAZIONALE

Exit tax e società immobiliari: opportunità e criticità

di Ennio Vial, Vita Pozzi

Il **trasferimento** dell'impresa all'**estero** può interessare anche una **società immobiliare** ossessionata dal tema delle società di comodo e del regime dei beni sociali utilizzati dai soci.

Ipotizziamo il caso di una srl con un **compendio immobiliare affittato** e con un immobile usato dal socio, ma non locato a quest'ultimo. Il punto di partenza del ragionamento sta nel fatto che un **insieme di immobili non** costituisce attività di **impresa**. Sul punto si può anche ricordare l'opinione espressa nel parere n. 52 del 15 dicembre 2005 del Comitato consultivo per le norme antielusive.

La **R.M. n. 460196 del 13.12.1989** ha inoltre chiarito che una **pluralità di immobili non** costituisce **stabile organizzazione**.

Alla luce di queste considerazioni possiamo concludere che in relazione agli immobili italiani il trasferimento di sede della società all'estero determina una **fuoriuscita** di tali **beni** con conseguente realizzo dei **plusvalori latenti** ai sensi dell'art. 166 del Tuir. Ovviamente, se il paese di approdo è **comunitario**, si potrà anche beneficiare della **sospensione** o della **rateazione** del prelievo fiscale.

Pertanto, la **società comunitaria** deterrà un compendio immobiliare in Italia che si caratterizza per i seguenti aspetti:

- non viene prodotto reddito di impresa poiché, come detto, un compendio immobiliare **non** costituisce una **stabile organizzazione**;

- le società non residenti sono tassate sulle **varie categorie di reddito** come una persona fisica pur essendo soggette ad IRES;

- come conseguenza **non** è applicabile la disciplina delle **società di comodo**;

- **non** è inoltre applicabile la disciplina dei **beni sociali** utilizzati dai **soci** in quanto relativa solo al caso dei beni detenuti nella sfera di impresa.

La domanda che sorge spontanea a questo punto è la seguente: ma una **società estera** con solo **immobili** in **Italia** è una società effettivamente residente all'estero o potrebbe essere attratta in Italia con **l'esterovestizione**?

Dato per scontato che la società sia effettivamente amministrata all'estero, rimane aperto il problema della sussistenza del terzo requisito, ossia della **ubicazione dell'oggetto dell'attività**.

Uno spunto interessante giunge dalla [**C.M. 6.8.2007 n. 48**](#) diramata in materia di trust. La residenza del trust è disciplinata analogamente a quella di una società di capitali dall'art. 73 co. 3 del Tuir. L'Agenzia delle Entrate ha sostenuto che *"se l'oggetto del trust è dato da un patrimonio immobiliare situato interamente in Italia, l'individuazione della residenza è agevole; se invece i beni immobili sono situati in Stati diversi, occorre fare riferimento al criterio della prevalenza. Nel caso di patrimoni mobiliari o misti l'oggetto dovrà essere identificato con l'effettiva e concreta attività esercitata"*.

Anche se non in modo diretto, l'Agenzia sembra sostenere che la presenza **in Italia** degli **immobili** fa sì che la **residenza** possa essere considerata nel nostro paese.

Le posizioni desumibili dalla C.M. n. 48/2007 **non** paiono **condivisibili**. Si ritiene, infatti, di convenire con le posizioni sostenute dal soggetto che ha presentato l'interpello che ha dato vita alla coeva [**R.M. n. 312/07**](#) laddove si sostiene che il luogo di esercizio dell'attività principale, consistente nel **mero godimento** di partecipazioni, non può che essere quello in cui **tale attività è svolta** ossia nello Stato della holding estera.

L'oggetto della **attività** di una **holding**, infatti, non può essere identificato con l'ubicazione delle società figlie ma con la **gestione** di dette partecipazioni che, come tale, avviene generalmente nello stato dove la società è costituita.

Analoghe considerazioni valgono anche per le società immobiliari. **L'oggetto** non può coincidere con l'ubicazione degli immobili ma con il **luogo** in cui viene **effettivamente gestita** l'attività immobiliare.

A questo punto è utile analizzare le **disposizioni convenzionali** per valutare una eventuale influenza sulla disciplina italiana. L'art. 4 paragrafo 1 del Modello OCSE stabilisce che una persona è considerata **residente** di uno stato contraente quando la stessa risulta residente nello Stato stesso in base alla **normativa interna**.

L'art. 4, paragrafo 3 contempla il caso in cui, utilizzando il criterio illustrato al paragrafo 1, la

società risulti **residente** in **entrambi** gli **stati**. Il Modello precisa che in questo caso la società sarà considerata residente solamente nel Paese in cui si trova la **sede** della sua **direzione effettiva** (it shall be deemed to be a resident only of the State in which its place of effective management is situated).

La sede dell'amministrazione sembra prevalere quindi sull'oggetto dell'attività ma attenzione!

L'Italia ha fatto un'**osservazione** al paragrafo 24 del **Commentario** sostenendo che il criterio proposto non sia l'unico ammissibile e che nel determinare la sede di direzione effettiva debba essere preso in considerazione anche il luogo in cui viene esercitata **l'attività principale e sostanziale** (the main and substantial activity of the entity is carried on). Tale impostazione appare del resto in linea col tenore dell'art. 73 comma 3 del Tuir. Va rilevato come le osservazioni fatte dagli Stati al commentario servono per riservarsi la possibilità di poter **aderire** ad una **interpretazione alternativa**.

Alla luce delle osservazioni fatte dall'Italia sul Commentario, possiamo quindi affermare che la **Convenzione** possa in taluni casi **non risolvere il problema** della doppia imposizione in modo immediato.

E' quindi necessario che venga **definito** in modo chiaro **il criterio** che associa la residenza all'**oggetto** dell'attività, tenendo sempre presente che non deve essere violato il principio della **libertà di stabilimento** in ambito comunitario sancito dal Trattato istitutivo della Comunità Europea.