

FISCALITÀ INTERNAZIONALE

Le plusvalenze da società immobiliari in ambito internazionale

di Ennio Vial

OneDay Master

IL REGIME DI BRANCH EXEMPTION E ALTRI TEMI EMERGENTI DI FISCALITÀ INTERNAZIONALE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

L'articolo 13, par. 1, Modello Ocse 2017 disciplina il **regime convenzionale delle plusvalenze relative ad "immobili"**.

La norma prevede che le **plusvalenze** derivanti dall'**alienazione di beni immobili** debbano essere **tassate nel Paese della fonte**, ovvero nel **Paese in cui si trovano gli immobili**.

La mancanza dell'utilizzo dell'avverbio "soltanto" comporta che la tassazione nel Paese di residenza dell'alienante è comunque possibile. Ciò che si ottiene, pertanto, è una possibile **duplice imposizione sia nel Paese in cui si trova l'immobile, sia nel Paese di residenza del soggetto che lo vende**.

Il regime di tassazione delle **plusvalenze da partecipazioni**, diversamente, è gestito dal successivo **par. 5** che, in chiave residuale, stabilisce che il **capital gain** derivante dalla **vendita** di ogni altro bene risulta imponibile solamente nel **paese di residenza dell'alienante**.

La situazione che, pertanto, viene a crearsi è la seguente: **per evitare di dover scontare una doppia tassazione**, gli **immobili** oggetto di cessione vengono **veicolati attraverso una società** per poi procedere con la **cessione delle quote** della società stessa.

Per scongiurare possibili **operazioni elusive**, pertanto, già a partire dalla versione del modello di **Convenzione Ocse del 2003**, è stato introdotto un nuovo quarto paragrafo all'articolo 13, inerente la **tassazione delle plusvalenze** relative a **quote societarie** che derivano oltre il 50% del loro valore da **beni immobili situate nell'altro Stato**.

In questo caso non è contemplato l'avverbio "soltanto" e quindi è **ammessa la tassazione concorrente tra i due Stati**.

Ciò significa che l'alienazione delle azioni di società il cui principale valore deriva da **beni**

immobili situati nell'altro Stato sono ivi tassabili come se si trattasse di **beni detenuti senza lo schermo societario**.

È evidente l'intento di **evitare arbitraggi** tra la cessione dei beni di primo livello (gli immobili) o la vendita di beni di secondo livello (le partecipazioni) nel caso in cui l'operazione sia **sostanzialmente equivalente**.

Ma vi è di più. Il nuovo **Modello Ocse 2017** ha integrato l'**articolo 13, par. 4**, recependo la più recente impostazione data dall'**articolo 9 del Modello di convenzione Multilaterale Beps**.

Il nuovo par. 4 dell'**articolo 13** prevede, infatti, che *"Gains derived by a resident of a Contracting State from the alienation of shares or comparable interest, **such as interests in a partnership or trust** may be taxed in that other **contracting State if, at any time during the 365 days preceding the alienation, these shares or comparable interests** derived more than 50 per cent of their value directly or indirectly from immovable property, **as defined in article 6, situated in that other State**".*

La maggior parte delle **Convenzioni già in vigore tra l'Italia e altri Stati esteri, non contiene questa previsione** in quanto **ricalca il modello Ocse** in vigore al tempo in cui i singoli trattati venivano sottoscritti.

Alcune **Convenzioni più recenti**, invece, contengono la previsione specifica per le **società immobiliari**.

Citiamo ad esempio la **Convenzione con Hong Kong e con la Romania**.

La più recente **Convenzione con l'Uruguay**, ratificata con **L. 89/2020** ed entrata in vigore dal 09.10.2020, prevede, infine, in linea con il modello Ocse 2017, che *"Gli utili che un residente di uno Stato contraente ritrae dall'alienazione di **azioni o partecipazioni comparabili**, quali partecipazioni in una partnership o in un trust, sono imponibili nell'altro Stato contraente se, in qualsiasi momento **nel corso dei 365 giorni che precedono l'alienazione, tali azioni o partecipazioni comparabili hanno derivato più del 50 per cento dei loro valore direttamente o indirettamente da beni immobili**, come definiti nell'Articolo 6, situati in detto altro Stato".*