

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"*.