

Risposta n. 44

**OGGETTO: Investimenti da parte di fondi esteri in fondi immobiliari italiani
Articolo 7, comma 3, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351
Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212**

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante è una società fiscalmente residente in Lussemburgo ed avente la forma giuridica di *société à responsabilité limitée*, indirettamente posseduta da due *limited partnerships* istituite ai sensi del diritto statunitense denominate XXX (di seguito, XXX) e YYY (di seguito, YYY) e da una *Société en Commandite Spéciale* (SCSp), istituita ai sensi del diritto lussemburghese, denominata WWW (di seguito i "Fondi ZZZ").

I *Fondi ZZZ* sono promossi e gestiti da "BBB", società quotata nella borsa di New York (NYSE).

La società istante è costituita al fine di detenere il 100 per cento delle quote di un fondo immobiliare italiano speculativo di tipo chiuso riservato a investitori qualificati, denominato *Fondo Alfa* (di seguito Fondo immobiliare italiano), gestito dalla società di gestione del risparmio GGG.

Il patrimonio del Fondo immobiliare italiano è costituito da un portafoglio immobiliare composto da diversi immobili adibiti ad uso logistico, situati nel nord e centro dell'Italia, interamente concessi in locazione ad operatori commerciali.

L'istante rappresenta che “*la catena di investimento nel Fondo Italiano dei Fondi ZZZ può essere suddivisa in due differenti rami*”.

Il primo “ramo” è quello che vede come beneficiari dell'investimento *YYY* e *XXX*, le quali partecipano indirettamente al Fondo immobiliare italiano.

Il secondo “ramo” ha invece come beneficiario dell'investimento *WWW*, la quale partecipa anch'essa indirettamente al Fondo immobiliare italiano.

YYY e *XXX*, conformemente alle norme regolamentari previste dal proprio paese di istituzione sono costituiti nella forma di *limited partnership*. I soggetti responsabili della loro gestione sono i *general partners* (GPs), i quali hanno affidato la gestione a *AAA* (in seguito, *Advisor*), soggetto istituito ai sensi del diritto dello Stato del Delaware, autorizzato e regolato dalla *U.S. Securities and Exchange Commission* (SEC).

L'istante rappresenta che l'*Advisor* gestisce in autonomia e indipendenza rispetto agli investitori, secondo una predeterminata politica di investimento, il patrimonio di *YYY* e *XXX* sulla base di un contratto di consulenza finanziaria (*Advisory agreement*).

WWW, invece, è una *SCSp* istituita secondo le leggi del Gran Ducato del Lussemburgo. Il soggetto responsabile della sua gestione è *FFF* (di seguito, *FFF*), mentre gli investitori sono rappresentati dai *limited partners* che sottoscrivono le quote della *SCSp*.

FFF è costituita ed è fiscalmente residente nel Gran Ducato del Lussemburgo, ove gestisce – in autonomia e indipendenza rispetto agli investitori e sulla base di una predeterminata politica di investimento – il patrimonio di *WWW*. Inoltre, è un soggetto autorizzato e vigilato dalla *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (CSSF), autorità di vigilanza del settore finanziario lussemburghese.

Ciò premesso, con l'istanza di interpello vengono chiesti chiarimenti in merito al regime fiscale applicabile ai proventi derivanti dalla partecipazione indiretta al Fondo immobiliare italiano da parte dei *Fondi ZZZ* e, in particolare,

alla spettanza del regime di esenzione di cui all'articolo 7, comma 3, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351.

Nel dettaglio il dubbio interpretativo è relativo alla verifica dei requisiti che caratterizzano un organismo di investimento collettivo del risparmio quali:

- 1) pluralità di investitori;
- 2) suddivisione in quote;
- 3) politica di investimento predeterminata;
- 4) gestione nell'interesse dei partecipanti, ma in totale autonomia dai medesimi;
- 5) requisito della vigilanza prudenziale da parte di un'autorità terza.

In particolare, con riferimento alla pluralità di investitori, l'istante evidenzia che le quote di *YYY* sono state sottoscritte da un unico *limited partner*, che è un veicolo societario interamente controllato dalla *HHH Monetary Authority*.

Pertanto, chiede conferma che *“tale requisito venga soddisfatto anche nel caso in cui le quote del fondo di investimento estero siano sottoscritte interamente da un solo limited partner che, essendo una società controllata da un organismo che gestisce le riserve ufficiali dello Stato di HHH, i.e. la HHH Monetary Authority, rappresenta comunque una pluralità di investitori”*.

Infine, con riferimento alla verifica del requisito della vigilanza prudenziale su *YYY* e *XXX*, l'istante chiede se sia sufficiente verificare tale requisito in capo all'*Advisor* oppure se, vista la struttura rappresentata, lo stesso requisito debba essere verificato anche (o esclusivamente) in capo ai *GPs*.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che il *limited partner* che sottoscrive le quote di *YYY* rappresenti una pluralità di investitori in quanto è un soggetto interamente controllato dalla *HHH Monetary Authority*, che è l'autorità governativa per la salvaguardia della stabilità valutaria e bancaria e gestisce le riserve ufficiali dello Stato di *HHH*.

In particolare, l'istante rappresenta che il *limited partner* di *YYY* è una *limited company*, istituita e residente in *HHH*, interamente controllata dal *Government of HHH Special Administrative Region* per conto dell'*Exchange Fund* (fondo di investimento a partecipazione esclusivamente statale che opera nell'interesse esclusivo della *HHH Monetary Authority*).

L'istante ritiene, altresì, che i *Fondi ZZZ* hanno finalità di investimento del tutto analoghe a quelle che contraddistinguono i fondi comuni di investimento italiani, in quanto rappresentano patrimoni separati, raccolti tra una pluralità di investitori e sono gestiti autonomamente da soggetti terzi e indipendenti, oggetto di supervisione e controllo da parte della SEC e della CSSF. Inoltre, sia i *Fondi ZZZ* che i loro gestori sono costituiti in Paesi che consentono lo scambio di informazioni con l'Italia.

Ciò premesso, a parere dell'istante i proventi ad esso corrisposti dal Fondo immobiliare italiano non sono soggetti alla ritenuta alla fonte di cui all'articolo 7, comma 1, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, ancorché la partecipazione nel Fondo immobiliare italiano da parte dei *Fondi ZZZ* sia detenuta indirettamente, tramite una catena societaria costituita da veicoli residenti in Paesi *white list* partecipati in via totalitaria dai predetti tre organismi di investimento collettivo di diritto estero.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, comma 1, lettera *j*), del testo unico di finanza approvato con il decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF), definisce il fondo comune di investimento: "*l'Oicr costituito in forma di patrimonio autonomo, suddiviso in quote, istituito e gestito da un gestore*".

La successiva lettera *k*) definisce l'organismo di investimento collettivo del risparmio: "*l'organismo istituito per la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, il cui patrimonio è raccolto tra una pluralità di investitori mediante l'emissione e l'offerta di quote o azioni, gestito in monte*".

nell'interesse degli investitori e in autonomia dai medesimi nonché investito in strumenti finanziari, crediti, inclusi quelli erogati, a favore di soggetti diversi da consumatori, a valere sul patrimonio dell'OICR, partecipazioni o altri beni mobili o immobili, in base a una politica di investimento predeterminata”.

Tale definizione pone in evidenza, quali caratteristiche imprescindibili, la funzione economica dell'OICR, ossia la gestione collettiva del risparmio raccolto tra una pluralità di investitori e l'autonomia delle scelte di gestione della società di gestione rispetto all'influenza dei partecipanti.

Ai fini fiscali, l'articolo 7, comma 3, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, prevede un regime di non imponibilità relativamente ai proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari percepiti da:

a) fondi pensione e organismi di investimento collettivo del risparmio esteri, sempreché istituiti in Stati e territori inclusi nel decreto ministeriale 4 settembre 1996, e successive modificazioni ed integrazioni (c.d. *white list*);

b) enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;

c) Banche centrali od organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

Ai fini della identificazione dei soggetti nei cui confronti non si applica la ritenuta, è stato chiarito che gli OICR esteri sono quei soggetti che, secondo la normativa vigente nello Stato estero in cui sono istituiti, presentano i requisiti sostanziali nonché le stesse finalità di investimento dei fondi e degli organismi italiani, prescindendo dalla loro forma giuridica e ancorché siano privi di una soggettività tributaria, a condizione che sussista una forma di vigilanza sul fondo o organismo ovvero sul soggetto incaricato della gestione dello stesso (cfr. circolare 15 febbraio 2012, n. 2/E).

Nella risoluzione 18 luglio 2013, n. 54/E è stato chiarito che tale regime di esenzione trova applicazione non soltanto in caso di partecipazione diretta al fondo immobiliare, ma anche qualora i suddetti investitori partecipino in misura totalitaria in un veicolo societario che pone in essere l'investimento.

Al riguardo, è stato precisato che il veicolo così partecipato non deve necessariamente essere residente nel medesimo Stato del partecipante, essendo necessario che vengano rispettati i requisiti di residenza stabiliti dal medesimo articolo 7, comma 3, con riferimento agli investitori ivi indicati.

Nel medesimo documento di prassi è stato inoltre specificato che, nella diversa ipotesi di veicoli partecipati in maniera totalitaria da Banche centrali o da organismi che gestiscono le riserve ufficiali dello Stato (cosiddetti “fondi sovrani”), il veicolo può risiedere in qualsiasi Stato estero non richiedendo la norma di esenzione che detti investitori debbano essere residenti in Paesi o territori inclusi nella *white list*.

Ciò posto, come rappresentato dall’istante, il fondo statunitense *YYY* costituisce un patrimonio separato raccolto da un veicolo (*limited partner*) interamente controllato dallo Stato di *HHH* e gestito autonomamente da un gestore terzo indipendente (*Advisor*), oggetto di supervisione e controllo da parte della SEC. Inoltre, sia *YYY* che il gestore dello stesso (*Advisor* e *GP*) sono costituiti negli USA, che è un Paese che consente un adeguato scambio di informazioni (c.d. Paese *white listed*).

Al riguardo si evidenzia che la lettera *f*) del comma 3, dell’articolo 32 decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 considera investitori istituzionali gli Stati e gli enti pubblici esteri costituiti nei Paesi o territori inclusi nel decreto previsto dall’articolo 168-*bis*, comma 1, del testo unico delle imposte sul reddito approvato con DPR 22 novembre 1986, n. 917 (TUIR), nonché i soggetti corrispondenti a quelli italiani indicati nelle lettere *b*), *c*), *d*) ed *e*), assoggettati a forme di vigilanza prudenziale (vale a dire organismi di investimento collettivo del risparmio, forme di previdenza complementare nonché enti di previdenza obbligatoria, imprese di assicurazione, intermediari bancari e finanziari), sempreché istituiti nei medesimi Paesi o territori.

Si ricorda che l’articolo 10 del decreto legislativo 14 settembre 2015, n. 147 – che ha abrogato l’articolo 168-*bis* del TUIR – al comma 5 prevede che quando leggi, regolamenti, decreti o altre norme o provvedimenti fanno

riferimento alla lista di Stati e territori che consentono un adeguato scambio di informazioni di cui al comma 1 dell'articolo 168-*bis* del TUIR, il riferimento si intende ai decreti emanati in attuazione dell'articolo 11, comma 4, lettera *c*), del decreto legislativo 1° aprile 1996, n. 239. Si deve, pertanto, fare riferimento all'elenco dei Paesi e territori contenuto nel decreto ministeriale 4 settembre 1996 e successive modifiche e integrazioni (cosiddetta *white list*).

Come evidenziato nella citata circolare n. 2/E del 2012, ai fini dell'individuazione della categoria degli investitori "istituzionali", il legislatore ha tenuto in considerazione non soltanto gli intermediari e gli operatori finanziari assoggettati a forme di vigilanza (quali le banche, le imprese finanziarie e le imprese di assicurazione), ma anche i soggetti che, astrattamente, possono farsi rientrare tra i soggetti che si interpongono a qualsiasi titolo (come controparti e/o gestori) ad un pubblico diffuso nelle operazioni di raccolta e impiego del risparmio.

Nel caso di specie, considerato che lo Stato di *HHH* rientra tra i Paesi contenuti nella *white list* e, dunque, tra gli investitori istituzionali di cui all'articolo 32, comma 3, lettera *f*), del decreto legge n. 78 del 2010, si può ritenere soddisfatto il requisito della pluralità dei partecipanti.

Inoltre, conformemente a quanto chiarito nella risoluzione 27 giugno 2017, n. 78/E, tenuto conto che i *Fondi ZZZ* hanno finalità di investimento del tutto analoghe a quelle che contraddistinguono i fondi comuni di investimento italiani, possono considerarsi soggetti a vigilanza prudenziale negli Stati Uniti d'America e in Lussemburgo, a condizione che le società che li gestiscono – *AAA (Advisor)* e *FFF* – siano rispettivamente assoggettate a vigilanza da parte della SEC e della CSSF.

Per quanto riguarda i fondi statunitensi, tale requisito può sussistere anche solo in capo all'*Advisor* incaricato della gestione degli investimenti, non essendo necessario che il predetto requisito sussista anche in capo ai *GPs*.

Infine, come chiarito nella risoluzione 18 luglio 2013, n. 54/E, il regime di non imponibilità di cui all'articolo 7, comma 3, del decreto legge n. 351 del

2001, si applica non soltanto in caso di partecipazione diretta al fondo immobiliare ma anche qualora l'investitore estero partecipi, unitamente ad investitori esteri con i medesimi requisiti, in misura totalitaria in veicoli societari che pongono in essere l'investimento, a condizione che anche questi siano residenti in Paesi *white listed*.

Sulla base di tali presupposti e soprattutto che, come affermato dall'istante, i *Fondi ZZZ* siano gestiti nell'interesse dei partecipanti e in totale autonomia dai medesimi, si ritiene che i proventi derivanti dalla partecipazione indiretta dei *Fondi ZZZ* nel fondo immobiliare italiano non siano soggetti a ritenuta alla fonte ai sensi dell'articolo 7, comma 3, del decreto legge n. 351 del 2001.

IL DIRETTORE CENTRALE
Firmato digitalmente