

Società immobiliari, si amplia la doppia imposizione

Con la Convenzione multilaterale aumentano i casi di tassazione nello Stato di ubicazione degli immobili

/ Riccardo BARONE

Nella maggior parte dei Trattati stipulati dall'Italia non è prevista alcuna disposizione specifica sugli utili derivanti dalla cessione di **partecipazioni in società immobiliari**, per i quali, con disposizione analoga a quella contenuta nell'[art. 13](#), paragrafo 5 del modello di Convenzione OCSE, è prevista la tassazione esclusiva nello Stato di residenza dell'alienante. Tale modello trova una deroga in alcuni Trattati che recepiscono l'[art. 13](#), paragrafo 4 del modello OCSE, secondo cui le plusvalenze conseguite a seguito dell'alienazione di partecipazioni il cui valore deriva per **oltre il 50%**, direttamente o indirettamente, da beni immobili situati nell'altro Stato possono essere tassate anche in tale altro Stato.

In questo contesto si inserisce l'[art. 9](#) della Convenzione multilaterale (di seguito, MLI) che prevede due disposizioni di tenore simile, nel paragrafo 1 e nel paragrafo 4, le quali mirano a introdurre all'interno degli Accordi fiscali coperti le seguenti proposte di modifica contenute nell'Action 6 del Progetto BEPS:

- ampliamento dell'ambito applicativo dell'[art. 13](#) (4) del modello OCSE, in modo da comprendere, oltre agli utili derivanti dall'alienazione delle partecipazioni in società azionarie, anche quelli derivanti dalla cessione di partecipazioni in entità, quali **partnership o trust**;
- introduzione di un **testing period** finalizzato a consentire la tassazione delle plusvalenze relative a società immobiliari anche nello Stato in cui sono situati gli immobili se, in qualsiasi momento nel corso dei 365 giorni che precedono l'alienazione, le partecipazioni hanno derivato oltre il 50% del loro valore dagli immobili situati nell'altro Stato.

Sulla base del sistema di riserve e opzioni contenuto nell'[art. 9](#) del MLI, l'Italia (allo stato attuale, in via provvisoria) si è riservata il diritto di **non applicare** il paragrafo 1 e di applicare, invece, il paragrafo 4. Quest'ultimo prevede che gli utili ricavati da un residente di uno Stato contraente dall'alienazione di azioni o partecipazioni comparabili, quali le 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 oltre il 50% del loro valore direttamente o indirettamente da beni immobili situati in detto altro Stato.

La disposizione del paragrafo 4 si applica **in luogo o in assenza**, negli Accordi fiscali coperti, di disposizioni di contenuto analogo. In sostanza, la citata disposizione sostituisce le disposizioni esistenti dell'Accordo fiscale coperto relative alle plusvalenze afferenti società immobiliari o è aggiunta laddove tali disposizioni non esistono nell'Accordo fiscale coperto.

In ultimo, tale disposizione trova applicazione solo a **condizione di reciprocità** e dunque solo qualora entrambi gli Stati abbiano optato per la sua applicazione. Avuto riguardo ai Trattati conclusi dall'Italia, si potrebbero dunque verificare quattro differenti casistiche:

- Trattati che già contengono una disposizione in materia di società immobiliari e che **non subiranno modifiche**: si tratta di Trattati che già disciplinano la ripartizione della potestà impositiva in relazione alle plusvalenze derivanti da società immobiliari e che, non recependo le disposizioni del MLI, mantengono inalterate le precedenti previsioni; è il caso del Trattato tra [Italia e Cile](#), in quanto non rientrante tra gli accordi fiscali coperti, o del Trattato tra [Hong Kong e Italia](#), in quanto Hong Kong non ha esercitato l'opzione per applicare l'[art. 9](#) (4) del MLI (*cf.* Tabella 1 in calce all'articolo);

- Trattati che già contengono una disposizione in materia di società immobiliari e che **verranno modificate**: vi rientra il Trattato tra [Italia e Francia](#), il quale all'[art. 8](#) (a), primo periodo del Protocollo già prevede la tassazione concorrente sugli utili derivanti dall'alienazione di azioni, quote o partecipazioni in una società o in una persona giuridica che possiede beni immobili situati in uno Stato, a condizione che, secondo la legislazione di tale Stato, siano sottoposti allo stesso regime fiscale degli utili derivanti dall'alienazione di beni immobili. Tale previsione ha a oggi un **effetto alquanto limitato** per i soci francesi di società il cui valore deriva principalmente da beni immobili siti in Italia, in quanto la legislazione italiana non prevede l'equiparazione della cessione di quote di società immobiliare alla cessione di immobili; con il recepimento delle disposizioni del MLI, il citato [art. 8](#) (a), primo periodo del Protocollo verrà sostituito dall'[art. 9](#) (4) del MLI, con la conseguenza che anche i soci francesi di società con immobili siti in Italia andrebbero a subire la tassazione italiana (*cf.* Tabella 2);

- Trattati che non contengono una disposizione in materia di società immobiliari ma che in futuro **lo faranno**: poiché l'[art. 9](#) (4) del MLI si applica anche in assenza, negli Accordi fiscali coperti, di una disposizione di contenuto analogo, laddove entrambi gli Stati contraenti abbiano esercitato l'opzione per applicare il paragrafo 4, quest'ultimo troverà applicazione; è il caso dei Trattati con [Germania](#) e [Portogallo](#) (*cf.* Tabella 3);

- Trattati che non contengono una disposizione in materia di società immobiliari e che **continueranno a non farlo**, per assenza di reciprocità nell'opzione per l'applicazione del paragrafo 4 (es. [Svizzera](#)) o in quanto il Trattato non rientra tra gli accordi fiscali coperti (es. [Albania](#); *cf.* Tabella 4).

Tabella 1**Convenzioni che già contengono una disposizione in materia di società immobiliari e che non subiscono una modifica**

Algeria	Arabia Saudita	Azerbaijan	Bangladesh	Barbados
Cile	Cina	Congo	Corea del Sud	Filippine
Finlandia	Ghana	Hong Kong	Lettonia	Lituania
Messico	Pakistan	Panama	Romania	Venezuela
Svezia	Stati Uniti			

Tabella 2**Convenzioni che già contengono una disposizione in materia di società immobiliari e che saranno modificate**

Armenia	Canada	Estonia	Francia	India
Israele	Nuova Zelanda	Ucraina		

Tabella 3**Convenzioni che non contengono una disposizione in materia di società immobiliari ma che in futuro lo faranno**

Argentina	Costa d'Avorio	Croazia	Egitto	Russia
Germania	Giappone	Indonesia	Irlanda	Bosnia Erzegovina
Serbia	Kazakhstan	Polonia	Portogallo	Repubblica Slovacca
San Marino	Senegal	Slovenia	Spagna	Tunisia
Turchia	Malta	Danimarca		

Tabella 4**Convenzioni che non contengono una disposizione in materia di società immobiliari e che in futuro continueranno a non farlo**

Australia	Albania	Austria	Belgio	Bielorussia
Brasile	Bulgaria	Cipro	Ecuador	Emirati Arabi Uniti
Etiopia	Georgia	Giordania	Grecia	Islanda
Kuwait	Libano	Lussemburgo	Macedonia	Malesia
Marocco	Mauritius	Moldavia	Mozambico	Norvegia
Oman	Paesi Bassi	Qatar	Regno Unito	Repubblica Ceca
Singapore	Siria	Sri Lanka	Sudafrica	Svizzera
Tanzania	Thailandia	Trinidad e Tobago	Uganda	Ungheria
Unione Sovietica (ex)	Uzbekistan	Vietnam	Zambia	