

# Pianificazione fiscale delle immobiliari all'estero da rifare

La Convenzione Multilaterale BEPS aumenta i casi di doppia imposizione, anche se occorre concretamente verificare le scelte operate dagli altri Stati

/ Gianluca ODETTO

La pianificazione fiscale dei soggetti che detengono partecipazioni in società immobiliari estere, così come quella dei soggetti esteri con partecipazioni in società immobiliari italiane, va **rivista** con particolare attenzione alla luce della Convenzione Multilaterale BEPS siglata dall'Italia in qualità di *early adopter* lo scorso [7 giugno 2017](#) e in attesa di ratifica.

L'art. 9, paragrafo 4 della Convenzione prevede infatti che, con riferimento a tutte le Convenzioni siglate da ciascuna parte (tra cui l'Italia), si applichi il principio per cui, in caso di cessione di una partecipazione il cui valore deriva per **oltre il 50%**, direttamente o indirettamente, da immobili, la plusvalenza viene tassata non solo nello Stato di residenza del cedente (secondo la regola generale del modello OCSE), ma anche nell'altro Stato.

Questo principio era, in realtà, già previsto dallo stesso modello OCSE, ma solo dietro un'apposita clausola da inserire nelle singole Convenzioni bilaterali, tanto che l'Italia vi ha storicamente fatto ricorso in pochi casi (quello statisticamente più frequente è, con tutta probabilità, quello dei rapporti tra Italia e Francia). La Convenzione Multilaterale ne recepisce i principi, ampliandone però potenzialmente il raggio di azione: viene infatti previsto che la **tassazione concorrente** nei due Stati opera nel momento in cui, anche per un solo giorno dei 365 che precedono la cessione, risulta verificata la prevalenza del valore degli immobili rispetto al valore complessivo della società.

L'estensione dei casi di **doppia imposizione** non sarà, però, generalizzata. Come, infatti, stabilito dall'art. 9, paragrafo 8 della stessa Convenzione, in questo particolare caso si deroga al carattere multilaterale dello strumento, prevedendosi invece che la norma in commento (art. 9, paragrafo 4) si applichi alle singole Convenzioni bilaterali solo ed esclusivamente se entrambi gli Stati hanno notificato la volontà di avvalersene.

L'Italia ha operato tale notifica, per cui occorre concretamente valutare se gli altri Stati hanno fatto altrettanto. Limitando per semplicità l'analisi ai rapporti con gli Stati confinanti con l'Italia, né la **Svizzera**, né l'**Austria** hanno effettuato tale notifica: per i rapporti con tali Stati continua, quindi, ad operare il principio per cui le plusvalenze, anche se riferite a società immobiliari, risultano tassate nel solo Stato di residenza del cedente. Diversamente, hanno notificato l'opzione per l'applicazione dell'art. 9, paragrafo 4, la **Francia** e la Slovenia.

Nel primo caso non dovrebbero esservi novità di rilievo, in quanto la tassazione concorrente era già previ-

sta nel Protocollo alla Convenzione con l'Italia; una situazione innovativa si avrebbe invece nel secondo, in quanto nei rapporti con la **Slovenia** si passerebbe dalla tassazione nel solo Stato di residenza del cedente (situazione attualmente prevista dall'art. 13, paragrafo 4 della Convenzione con l'Italia) alla tassazione concorrente in entrambi gli Stati: a norma dell'art. 9, paragrafo 5 della Convenzione Multilaterale BEPS, infatti, il principio della tassazione concorrente previsto dal paragrafo 4 opera – sempre che entrambi gli Stati abbiano notificato la volontà di avvalersene – in deroga alle previsioni delle singole Convenzioni (che, nel caso sloveno, prevedono il principio della tassazione esclusiva nello Stato di residenza).

Questo complesso sistema di norme, se da una parte solleva gli operatori dal rischio che, per le plusvalenze relative a società immobiliari, si passi a un sistema generalizzato di doppia imposizione, rende però **più complessa** l'analisi, in quanto occorre andare a verificare, Stato per Stato, se è stata perfezionata la notifica per l'applicazione dell'art. 9, paragrafo 4 della Convenzione Multilaterale o se, invece, l'altro Stato si è disinteressato dalla questione (questi dati sono disponibili sul sito internet dell'OCSE, anche se occorre verificarne l'evoluzione, in quanto eventuali scelte operate in un secondo momento restano possibili).

## Sono salve le esenzioni previste dalle norme interne

Da ultimo, si deve rimarcare che, anche se i casi di doppia imposizione sono potenzialmente destinati ad aumentare, dovrebbe rimanere fermo il principio per cui una Convenzione non può porre obblighi impositivi a carico di un soggetto se essi non sono previsti dalla **normativa interna**.

Prendendo ad esempio l'Italia, sono previste apposite esenzioni per i non residenti che cedono partecipazioni non qualificate in società quotate, così come per i non residenti *white list* che cedono partecipazioni non qualificate, anche in società non quotate; queste esenzioni non vengono meno anche se la Convenzione che lega l'altro Stato all'Italia prevede un sistema di tassazione concorrente.

Allo stesso modo, anche se per effetto dello strumento multilaterale BEPS il soggetto italiano fosse potenzialmente inciso dalla tassazione estera, questa non dovrebbe sussistere nel momento in cui la legislazione dell'altro Stato non preveda forme di tassazione sul *capital gain* in capo ai non residenti.