

Partecipazioni in società immobiliari con tassazione anche all'estero

In più casi le Convenzioni internazionali prevedono la tassazione concorrente tra Stato della fonte e Stato di residenza del cedente

/ Gianluca ODETTO

L'imposizione delle plusvalenze derivanti dalla cessione, da parte di un soggetto residente in Italia, di partecipazioni in società estere, vede quale principio generale quello della tassazione **esclusiva in Italia**. Rifacendosi al [modello OCSE](#) di Convenzioni contro le doppie imposizioni e considerando il caso delle partecipazioni in società di capitali, l'[art. 13](#), paragrafo 5 prevede infatti che le plusvalenze siano assoggettate a tassazione nel solo Stato contraente ove è residente il cedente. Per quanto riguarda le plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni in società **di persone**, la questione risulta decisamente più complessa in quanto, come rilevato dallo stesso Commentario, il principio della tassazione esclusiva nello Stato del cedente è applicabile nei soli casi in cui lo Stato di residenza della *partnership* la consideri quale un ente "opaco", distinto dai soci che ne detengono le quote.

Rimanendo nel contesto, più comune, delle società di **capitali**, il principio generale viene derogato, prevedendo la tassazione **concorrente** nello Stato di residenza del cedente e nello Stato della fonte (se, naturalmente, la legislazione interna di quest'ultimo lo prevede) in tre casi:

- quando il soggetto ha trasferito la propria residenza fiscale nell'altro Stato in un periodo di tempo ragionevolmente prossimo alla cessione;
- quando oggetto del trasferimento sono partecipazioni in società immobiliari;
- se la partecipazione ha carattere di particolare rilevanza.

In merito alle partecipazioni in **società immobiliari**, l'[art. 13](#), paragrafo 4 del modello OCSE prevede che le plusvalenze conseguite da un residente di uno Stato a seguito dell'alienazione di partecipazioni derivanti per oltre il **50%** da beni immobili situati nell'altro Stato possono essere tassate nell'altro Stato. La norma è ispirata a ragioni di **cautela fiscale**, essendo finalizzata ad evitare che il soggetto, anziché cedere immobili situati nello Stato estero (con tassazione concorrente delle plusvalenze in entrambi gli Stati ai sensi dell'[art. 13](#), paragrafo 1), li immetta in una società di diritto estero e ne ceda le quote, scontando l'imposta nel solo Stato di residenza (naturalmente, se ciò prevede la Convenzione).

Seppure in diversi contesti, la medesima impostazione è stata assunta dal legislatore nazionale con specifico riferimento al regime di **esenzione** previsto per le plusvalenze su partecipazioni detenute in regime d'impresa. L'[art. 87](#) comma 1 lett. d) del TUIR nega, in-

fatti, l'esenzione (prevedendo l'imponibilità piena delle plusvalenze, al pari di quanto avviene per gli immobili) se il valore del patrimonio della società partecipata "è prevalentemente costituito da beni immobili **diversi** dagli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività dell'impresa, dagli impianti e dai fabbricati utilizzati direttamente nell'esercizio d'impresa".

Secondo la relazione al DLgs. [344/2003](#), le cui conclusioni sono state riprese dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. [36](#) del 4 agosto 2004, occorre a tali fini mettere a confronto il **valore corrente** degli immobili (diversi da quelli "merce" e da quelli utilizzati direttamente), con il totale dell'attivo, anch'esso a valori correnti. Secondo la stessa prassi nazionale, entrambi i termini del rapporto vanno assunti al netto di eventuali elementi che possano incidere sia negativamente sia positivamente sulla valutazione, come ad esempio l'iscrizione di ipoteca su un immobile; il Commentario all'[art. 13](#) del modello di Convenzione (paragrafo 28.4) precisa invece che nella valutazione della prevalenza del patrimonio immobiliare non si tiene conto delle passività, ancorché garantite da ipoteca.

Convenzioni da valutare caso per caso

Prescindendo dalle questioni interpretative in merito ai poteri degli Stati membri di "graduare" la suddetta clausola nelle diverse Convenzioni bilaterali, si deve evidenziare che più accordi stipulati dall'Italia la prevedono, per cui occorre verificare **caso per caso** se le plusvalenze siano tassate anche nello Stato estero. Alcune Convenzioni (ad esempio, quelle siglate con Canada, Cina, Filippine, India, Israele, Lituania) si limitano a prevedere la tassazione concorrente qualora il patrimonio della società partecipata sia "essenzialmente" o "principalmente" costituito da beni immobili (avverbi il cui significato deve evidentemente essere ricondotto alla formulazione dell'[art. 13](#), paragrafo 4, del modello OCSE); altre (ad esempio, il protocollo aggiuntivo alla Convenzione Italia-Francia), subordinano l'estensione del potere impositivo dello Stato della fonte all'imponibilità del *capital gain* secondo lo stesso regime fiscale delle plusvalenze immobiliari, escludendo al contempo dal computo gli immobili strumentali.

In ogni caso, nella valutazione dell'operazione deve essere considerato anche il parametro delle **imposte estere**, seppure generalmente accreditabili a norma dell'[art. 165](#) del TUIR.