

**Risposta n. 655/2021**

**OGGETTO:** Investimenti di un real estate investment trust australiano in fondi alternativi immobiliari italiani - Articolo 32, comma 3, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

**QUESITO**

L'istante (di seguito "*Istante*" o "*Trustee*") è una società per azioni (*public company limited by shares*) di diritto australiano, che presta attività e servizi finanziari e di investimento essendo, a tal fine, autorizzata dall'*Australian Securities & Investment Commission* (di seguito, "*ASIC*"), autorità di vigilanza regolamentare competente per la vigilanza sulle società, i mercati, i servizi di investimento e finanziari ed il credito in Australia.

In particolare, l'*Istante* è titolare di licenza AFS (*Australian Financial Services Licensee*) che lo autorizza nella sua qualità di *responsible entity*, tra l'altro, all'istituzione, gestione ed offerta al pubblico (di consumatori e di investitori professionali) di *registered managed investment schemes* in forma di *trust* che investono nei settori dei beni immobili, delle attività finanziarie e del credito ipotecario.

In conformità al *Corporations Act 2001*, l'*Istante* ha istituito un *real estate investment trust* australiano denominato *Alfa REIT*, registrato ai sensi della sezione 601EB "*Registration of managed investment scheme*" del *Corporations Act 2001*; le cui quote dal 2002 sono offerte al pubblico e dal 2007 sono ammesse alla negoziazione nell'*Australian Securities Exchange* (di seguito, "*ASX*"). Alla data del xx/yy/2021, *Alfa REIT* è partecipato da circa xxxxx investitori, sia investitori professionali che investitori "*retail*".

*Alfa REIT* si qualifica come *registered managed investment scheme* senza personalità giuridica, che l'*Istante* gestisce e rappresenta, in qualità di *Trustee* e *responsible entity*, ai sensi della sezione 601FA del *Corporations Act 2001* e secondo i termini e le condizioni previste nell'atto istitutivo (*Consolidated Constitution Deed*) di *Alfa REIT*.

Secondo la sezione 5C.2 del *Corporations Act 2001*, la *responsible entity* è il soggetto che gestisce il *collective investment scheme*, svolge le funzioni conferitegli dai documenti istitutivi dello stesso ed adempie alle previsioni applicabili del medesimo *Corporations Act 2001*.

Pertanto, l'*Istante* ritiene che *Alfa REIT* sia assimilabile ad un organismo di investimento del risparmio (OICR), il cui *trustee* (l'*Istante*) è soggetto gestore e *responsible entity*.

Ciò premesso, in data xx/yy/2020, *Alfa REIT* ha indirettamente sottoscritto, e successivamente liberato, l'83,3 per cento delle quote di un fondo di investimento alternativo immobiliare chiuso di diritto italiano di nuova istituzione, riservato ad investitori professionali (di seguito, "*FIA IT*"), istituito e gestito da *Beta Lux* per un programma di gestione collettiva del risparmio mediante investimento in portafogli di immobili strumentali a destinazione logistica. *Beta Lux* è una società di gestione di fondi di investimento alternativi (c.d. GEFIA UE), conforme al diritto del Lussemburgo ed ivi (fiscalmente) residente, autorizzata ad operare in regime di libera prestazione di servizi.

Le restanti quote di *FIA IT* (pari a circa il 16,7 per cento) sono state sottoscritte e successivamente liberate da altro investitore estero, non collegato ad *Alfa REIT* né al gruppo cui appartiene *Istante*.

L'investimento di *Alfa REIT* in *FIA IT* è realizzato indirettamente, attraverso una società di persone di diritto australiano denominata *Partnership*, corrispondente ad una società in nome collettivo italiana, con tutti i soci illimitatamente responsabili, costituita in data xx/yy/2020 appositamente per l'investimento in *FIA IT*.

La *Partnership* è interamente partecipata da *Alfa REIT* come segue: per il 99,99 per cento direttamente da *Alfa REIT*; mentre per il rimanente 0,01 per cento da un *trust* australiano (di seguito, "*Trust A*"), che ha come unico beneficiario un altro *trust* australiano, (di seguito, "*Trust B*" e, congiuntamente, "*Trusts*"), che a sua volta ha come unico beneficiario *Alfa REIT*.

Entrambi i *trust* australiani sono *managed investment trust* non registrati, posto che le loro quote non sono offerte al pubblico e ciascuno ha un unico beneficiario, fungendo dunque da veicoli di investimento. Entrambi sono gestiti e rappresentati da *trustee* australiani, sempre appartenenti al gruppo di *Alfa REIT*, i quali in quanto *trustee* di *managed investment trust* non registrati, ai sensi della legge australiana non devono essere dotati di licenza AFS.

Per ragioni connesse all'interazione con il co-investitore di minoranza di *FIA IT*, *Alfa REIT* intenderebbe apportare, sempre attraverso la *Partnership*, le proprie quote di *FIA IT* in un nuovo fondo immobiliare chiuso di diritto italiano di più recente istituzione (xx/yy/2021), riservato ad investitori professionali, denominato *Nuovo FIA IT*, sempre istituito e gestito da *Beta Lux*, in cambio delle quote di nuova emissione di *Nuovo FIA IT*. In tal modo, *Alfa REIT* diventerebbe, dunque, il nuovo quotista diretto di *Nuovo FIA IT*.

Ciò posto, *Istante* chiede conferma che *Alfa REIT* rappresenti un "investitore istituzionale estero" ai sensi dell'articolo 32, comma 3, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 nella forma di OICR di diritto estero, di cui alle lettere b) ed f) del citato

comma 3, e, conseguentemente, se ai proventi derivanti dalla partecipazione indiretta in *FIA IT* spetti il regime di esenzione da ritenuta di cui all'articolo 7, comma 3, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, e se al risultato derivante dal trasferimento a titolo oneroso, o comunque dal realizzo, delle quote di partecipazione in *FIA IT*, spetti l'esclusione dal reddito imponibile in Italia ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 21 novembre 1997, n. 461, e dell'articolo 6 del decreto legislativo 1° aprile 1996, n. 239.

In particolare, viene chiesto di confermare che le predette esclusioni da tassazione italiana sono legittimamente applicabili alla fattispecie concreta, che vede *Alfa REIT* investire in *FIA IT* (ed in generale, nei fondi immobiliari istituiti ai sensi dell'articolo 37 del TUF), indirettamente attraverso la *Partnership*.

Infine, si chiede se le stesse esclusioni da tassazione italiana valgano anche nel caso in cui *Alfa REIT*, attraverso la *Partnership*, apporti le quote di *FIA IT* in *Nuovo FIA IT*, posto che quest'ultimo è un fondo immobiliare istituito ai sensi dell'articolo 37 del TUF e che la struttura di investimento sarebbe esattamente identica a quella attuale per l'investimento in *FIA IT*.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* evidenzia, in via preliminare, che *Alfa REIT* è assimilabile ad un fondo di investimento italiano di tipo contrattuale in quanto:

- *Alfa REIT* è un c.d. "*unit trust*", vale a dire un *trust* che emette quote a favore degli investitori ed è disciplinato da un atto istitutivo/regolamento, predisposto dal *Trustee* (*Istante*) in conformità alla legge australiana;

- i beni di pertinenza di *Alfa REIT* sono intestati al *Trustee* (*Istante*, in qualità di *responsible entity*) "*on trust*" (ossia "fiduciariamente"), in quanto il REIT, così come i fondi di investimento italiani, sono privi di personalità giuridica; in ogni caso, tali beni sono separati da quelli del *Trustee* stesso e da quelli di altri *managed investment*

*scheme* gestiti dallo stesso;

- il *Trustee* (*Istante*) è incorporato e residente in Australia ed è regolamentato e vigilato dall'*ASIC*, competente autorità di vigilanza regolamentare.

A parere dell'*Istante*, sulla base degli elementi dettagliati nell'istanza, in capo ad *Alfa REIT* sussisterebbero tutti gli elementi caratteristici contenuti nella definizione di OICR nell'ambito del TUF (finalità, pluralità di investitori, gestione autonoma, oggetto di investimento, politica di investimento).

Inoltre, l'*Istante* rappresenta che *Alfa REIT* si qualifica come *registered managed investment scheme* ed, in quanto tale, presenta tutti i requisiti tipici che caratterizzano la definizione di OICR.

Al riguardo, come rilevabile nel sito internet dell'*ASIC*, i *managed investment schemes* sono anche noti come *managed funds* (fondi gestiti), nonché *pooled investments* o *collective investments* (investimenti collettivi). La stessa fonte riporta che, generalmente, in un *managed investment scheme*:

- una pluralità di investitori conferiscono denaro o risorse in denaro e ricevono quote di partecipazione allo "schema" (le quote di partecipazione allo schema sono fattispecie di prodotti finanziari e sono disciplinate dal *Corporations Act 2001*);

- le risorse finanziarie provenienti da investitori diversi sono aggregate (spesso ciò avviene tra molte centinaia o migliaia di investitori) o utilizzate per un investimento comune;

- la *responsible entity* (anche nota come il *fund manager*) gestisce lo schema. Gli investitori non hanno controllo sulle operazioni di gestione ordinaria/ ricorrente dello "schema".

I *managed investment schemes* riguardano un'ampia varietà di investimenti, tra i quali i *property schemes* (programmi di investimento/gestione immobiliare).

Risulta, pertanto, che la qualifica di *managed investment scheme* è utilizzata in relazione a fattispecie e circostanze che nell'ordinamento italiano normalmente caratterizzano i fondi di investimento e gli OICR. Similmente, il concetto di

*responsible entity*, attribuito al *trustee* di un *investment trust* (come nella fattispecie in esame), può essere accostato alla qualifica di *fund manager*.

Da questa base muove l'accostamento di *Alfa REIT* ai fondi di investimento, ed in definitiva agli OICR, il cui *Trustee* (ossia l'*Istante*) è soggetto gestore e *responsible entity* (come lo sono le SGR per i fondi di investimento italiani che le stesse hanno in gestione).

Infine, ai fini della qualifica di "investitore istituzionale" estero risulta che *Alfa REIT* è istituito in Australia, ossia un Paese incluso nella *white list* italiana, e che il requisito della vigilanza prudenziale sussiste in capo all'*Istante*, anch'esso costituito e residente in Australia ed autorizzato, in via preventiva, dall'autorità di vigilanza del Paese di residenza (l'*ASIC*), tra l'altro, a gestire il *registered managed investment schemes* e, pertanto, il medesimo è soggetto a vigilanza e supervisione da parte della stessa autorità.

Ne consegue che *Alfa REIT* si qualifica OICR estero ai sensi dell'articolo 32, comma 3, lettere b) ed f), del decreto legge n. 78 del 2010 e, in quanto tale, rientra anche nella più ampia categoria degli "investitori istituzionali esteri" ai fini della disciplina fiscale dei fondi immobiliari di diritto italiano.

Pertanto, qualificandosi *Alfa REIT* come OICR estero nei termini sopra indicati, l'*Istante* ritiene che nella fattispecie rappresentata spetti l'esenzione da ritenuta di cui all'articolo 7, comma 3, del decreto legge n. 351 del 2001 per i proventi derivanti dalla partecipazione in *FIA IT* e l'esclusione da tassazione dei proventi eventualmente derivanti dal trasferimento a titolo oneroso, o comunque dal realizzo, delle quote di partecipazione al medesimo *FIA IT* ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo n. 461 del 1997.

Tali esclusioni da tassazione, a parere dell'*Istante*, sono legittimamente applicabili alla fattispecie concreta che vede *Alfa REIT* investire indirettamente in *FIA IT*, attraverso il veicolo societario della *Partnership*, costituita e registrata in un Paese incluso nella *white list* (sempre l'Australia) appositamente ai fini di tale investimento

nel fondo, interamente partecipato da *Alfa REIT*, direttamente per il 99,99 per cento, e indirettamente per il rimanente 0,01 per cento attraverso il *Trust A* australiano esclusivamente partecipato da *Alfa REIT* attraverso il *Trust B* (sempre partecipato esclusivamente da *Alfa REIT*), con la *Partnership* ed i *trust* australiani che sono tutte entità fiscalmente trasparenti in Australia.

Le predette esclusioni da tassazione sono legittimamente applicabili anche successivamente all'apporto delle quote di *FIA IT* in *Nuovo FIA IT*, posto che quest'ultimo è un fondo immobiliare istituito ai sensi dell'articolo 37 del TUF e che la struttura di investimento posta da *Alfa REIT* rimarrà esattamente identica a quella attualmente esistente per l'investimento in *FIA IT*.

#### **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, il comma 3 dell'articolo 7 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, prevede un regime di non imponibilità relativamente ai proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari italiani percepiti da OICR esteri sempreché istituiti in Stati e territori inclusi nel decreto ministeriale 4 settembre 1996, e successive modificazioni ed integrazioni (c.d. *white list*).

Tale previsione 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* (cfr. risoluzione 18 luglio 2013, n. 54/E).

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).

Con riferimento alle strutture REIT, in generale, si rileva come la circostanza che le attività commerciali intraprese dai REIT siano simili a quelle sottostanti gli investimenti da parte dei fondi immobiliari è irrilevante ai fini di una eventuale assimilazione degli stessi ai fondi ovvero ad organismi di investimento collettivo del risparmio, il cui patrimonio è raccolto tra una pluralità di investitori, gestito in autonomia degli stessi e in base ad una politica di investimento fissa e predeterminata in un arco temporale ben definito e con specifici profili di rischio/rendimento non modificabili dal gestore.

Come sostenuto dall'*European Public Real Estate Association* (EPRA),

generalmente, tali soggetti non presentano le caratteristiche per poter essere annoverati alla categoria dei fondi in quanto:

- non hanno una politica di investimento predefinita (né tanto meno un regolamento di gestione) ma dispongono semplicemente di una "strategia commerciale", tipica dell'impresa, modificabile, di volta in volta, in base a valutazioni opportunistiche di gradimento da parte degli investitori e del mercato, in generale;

- non hanno un'attività limitata nel tempo ma sono caratterizzate da un "*perpetual business*";

- hanno uno scopo commerciale e, generalmente, utilizzano la struttura di società.

Ciò posto, con riferimento al caso di specie, tenuto conto di quanto rappresentato dall'*Istante*, nonché della disciplina dei *managed investment scheme* di cui al Corporations Act 2001, appare possibile assimilare *Alfa REIT* ad un OICR. A tal fine, assume rilievo la circostanza che *Alfa REIT* sia un *managed investment scheme* registrato ai sensi della sezione 601EB "*Registration of managed investment scheme*" del *Corporations Act 2001*.

Inoltre, l'*Istante*, quale *responsible entity* di *Alfa REIT*, è soggetto a vigilanza informativa, regolamentare e prudenziale da parte dell'ASIC ed è obbligato a garantire la costante conformità delle attività proprie e di quelle svolte in nome e per conto di *Alfa REIT* agli obblighi previsti dalla normativa applicabile in materia di, *inter alia*, presidi organizzativi interni, *audit*, *compliance*, *risk management*, obblighi di reportistica all'Autorità ed adeguatezza patrimoniale.

Infine, sia *Alfa REIT* che l'*Istante*, nonché le società veicolo intermedie (ossia la *Partnership* e i *Trusts* - partecipati in misura totalitaria dal *Alfa REIT*), sono tutti costituiti in Australia, Paese incluso nella *white list* che consente un adeguato scambio di informazioni.

Ciò premesso, sulla base del presupposto che, come affermato dall'*Istante*, *Alfa REIT* abbia le caratteristiche "tipiche" di un OICR ai sensi dell'articolo 1, comma 1,

lettera *k*), del TUF, si ritiene che lo stesso possa rientrare tra gli "investitori istituzionali" di cui all'articolo 32, comma 3, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 e, conseguentemente, ai proventi derivanti dalla partecipazione indiretta di *Alfa REIT* in *FIA IT*, per il tramite della *Partnership*, si applica il regime di non imponibilità di cui all'articolo 7, comma 3, del decreto legge n. 351 del 2001.

Tale esclusione da tassazione si ritiene applicabile anche ai proventi derivanti dalla partecipazione indiretta di *Alfa REIT* in *Nuovo FIA IT*, nel presupposto che ricorrano le condizioni dianzi illustrate nei confronti di *Alfa REIT* e dell'*Istante* nell'ambito della struttura di investimento descritta.

Si ritiene, infine, che ai proventi eventualmente derivanti dal trasferimento a titolo oneroso, o comunque dal realizzo, delle quote di partecipazione in *FIA IT* (o in *Nuovo FIA IT*), nell'ambito della fattispecie rappresentata compete il regime di non imponibilità previsto dall'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo n. 461 del 1997 ai sensi del quale «*Non concorrono a formare il reddito le plusvalenze e le minusvalenze, nonché i redditi e le perdite di cui alle lettere da c-bis) a c-quinquies) del comma 1 dell'articolo 81 [ora 67], del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, come modificato dall'articolo 3, comma 1, percepiti o sostenuti da:*

*a) soggetti residenti all'estero, di cui all'articolo 6, comma 1, del decreto legislativo 1 aprile 1996, n. 239, e successive modificazioni*».

Tra soggetti di cui al citato comma 1 dell'articolo 6 sono inclusi, per quanto di interesse, i soggetti residenti in Paesi che consentono un adeguato scambio di informazioni (cfr. circolare n. 2/E del 2012).

Il presente parere è reso sulla base degli elementi, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

Si ribadisce, altresì, che resta impregiudicato, ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria volto a verificare se lo scenario delle operazioni

descritto in interpello, per effetto di eventuali altri atti, fatti o negozi ad esso collegati e non rappresentati dall'istante, possa condurre ad una diversa valutazione delle fattispecie oggetto di chiarimento.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**