

Risposta n. 175/2025

OGGETTO: Trust opaco estero – Trattamento fiscale della plusvalenza derivante dalla cessione della partecipazione in una società estera che detiene immobili in Italia e dell'attribuzione del ricavato a beneficiari residenti – Artt. 23, comma 1-bis, 44 e 45 Tuir, art. 4-bis Tus

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

QUESITO

Il *trust* istante (di seguito "*Trust*" o "*Istante*") dichiara di essere fiscalmente non residente in Italia, discrezionale, opaco ai fini delle imposte dirette, e di non esercitare attività d'impresa.

Il *Trust* detiene la totalità delle partecipazioni di una società di diritto svizzero (di seguito "*Società estera*"), priva di stabile organizzazione in Italia e proprietaria, da oltre cinque anni, unicamente di un immobile ad uso abitativo situato in Italia.

Il *Trust* intende cedere a terzi la totalità delle quote *Società estera* e, successivamente, potrebbe valutare di attribuire a taluni beneficiari residenti in Italia, in tutto o in parte, il ricavato della predetta cessione.

L'*Istante* chiede se l'eventuale plusvalenza derivante dalla cessione delle quote della *Società estera* si debba ritenere prodotta nel territorio dello Stato ai sensi dell'articolo 23, comma 1-*bis*, del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (Tuir).

Al riguardo, l'*Istante* evidenzia che, ai sensi dell'articolo 13 della Convenzione tra il Governo della Repubblica italiana e il Governo degli Stati Uniti d'America per evitare le doppie imposizioni in materia di imposte sul reddito e per prevenire le frodi o le evasioni fiscali ratificata con la legge 3 marzo 2009, n.20 (di seguito, la "*Convenzione*"), letto in combinato disposto con l'articolo 1, paragrafo 12, del relativo Protocollo, e della normativa domestica, l'eventuale cessione delle quote di partecipazione nella *Società estera* da parte del *Trust* potrebbe essere imponibile in Italia, in forza della normativa domestica, quale reddito diverso, in quanto il *Trust* è un soggetto non residente e il patrimonio della *Società estera*, le cui quote sarebbero oggetto di cessione, è costituito esclusivamente da un immobile ad uso abitativo situato in Italia e iscritto in bilancio tra le immobilizzazioni materiali. In tale prospettiva, è interesse dell'*Istante* comprendere l'ambito di applicazione dell'articolo 23, comma 1-*bis* del Tuir, dal momento che l'imposizione in Italia non sarebbe incompatibile con le previsioni della citata *Convenzione*.

In relazione alla possibile attribuzione a taluni beneficiari residenti in Italia, in tutto o in parte, del ricavato della vendita delle quote della *Società estera*, l'*Istante* rileva

che le attribuzioni di reddito da parte di *trust* opachi non residenti sono imponibili in Italia solo se il *trust* è residente in uno Stato o territorio a regime fiscale privilegiato ai sensi dell'articolo 47-*bis* del Tuir.

A parere dell'*Istante* non è chiaro «*se le attribuzioni di reddito da parte di trust opachi paradisiaci - quale potrebbe essere il Trust*» siano imponibili anche quando i predetti redditi abbiano scontato la tassazione in Italia.

In sintesi, l'*Istante* chiede:

1) se l'eventuale plusvalenza derivante dalla cessione della partecipazione si debba ritenere prodotta nel territorio dello Stato ai sensi dell'articolo 23, comma 1-*bis* del Tuir;

2) se le distribuzioni del reddito ai beneficiari residenti in Italia debbano essere assoggettate ad imposizione nei loro confronti nell'ipotesi in cui il *Trust* sia residente in uno Stato o territorio a regime fiscale privilegiato ai sensi dell'articolo 47-*bis* del Tuir;

3) in caso di distribuzione da parte del *Trust* del ricavato della vendita delle quote della *Società estera*, già oggetto di segregazione, come si determina, per i beneficiari residenti in Italia, la parte da imputare a capitale rispetto a quella eventualmente da imputare a reddito. A parere dell'*Istante*, non è chiaro come determinare, per i beneficiari residenti in Italia, il "costo o valore di acquisto" del bene segregato, sia ai fini delle imposte dirette, sia ai fini dell'imposta di donazione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che «*l'art. 23, comma 1-bis del TUIR possa essere letto in uno con l'art. 67, comma 1, lett. b) del TUIR che disciplina il corrispondente caso di detenzione*

diretta di immobili da parte di un soggetto non residente che non agisce in regime d'impresa (privo, quindi, di stabile organizzazione in Italia), dal momento che la ratio della norma è proprio quella di completare la previsione dell'art. 67, comma 1, lett. b) e dell'art. 23, comma 1, lett. f) del TUIR assoggettando a tassazione anche i casi di detenzione indiretta di immobili da parte di persone fisiche ed enti non commerciali non residenti.

In questa prospettiva si potrebbe ritenere che l'art. 23, comma 1-bis non si applichi quando il patrimonio della partecipata non residente sia costituito prevalentemente da immobili situati in Italia posseduti da oltre 5 anni, mancando in questo caso, per previsione legale, l'intento speculativo che caratterizza il corrispondente reddito diverso di natura immobiliare».

Tuttavia, qualora si dovesse ritenere irrilevante il possesso ultra-quinquennale dell'immobile da parte della *Società estera*, l'Istante ritiene che l'eventuale plusvalenza realizzata dal *Trust* sarebbe imponibile in Italia e soggetta a imposta sostitutiva del 26 per cento «sul reddito diverso determinato sottraendo al corrispettivo di vendita il costo fiscale del disponente (art. 68, comma 6, del TUIR)».

Ai fini delle imposte indirette, i beneficiari residenti in Italia «avrebbero unicamente l'obbligo di versare l'imposta di donazione liquidando il tributo sul minor valore tra quello determinato ai sensi dell'art. 16, D.Lgs. 346/90 e quello di cui all'art. 68, comma 6 del TUIR».

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il presente parere viene reso nel presupposto della correttezza dell'istituzione del *Trust* e del rispetto della normativa civilistica, e non ha ad oggetto la qualificazione del medesimo, come opaco o trasparente e commerciale o non commerciale, del relativo regime fiscale privilegiato, nonché la determinazione dell'effettiva residenza fiscale, anche ai fini convenzionali, dell'*Istante* e degli altri soggetti menzionati nell'istanza di interpello (circostanza quest'ultima che implica un'analisi fattuale non esperibile in sede di interpello), tutti elementi assunti acriticamente.

Preliminarmente si osserva che costituiscono redditi diversi ai sensi dell'articolo 67 del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (Tuir), le fattispecie ivi elencate *«se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente»*.

Per quanto di interesse in questa sede, costituiscono redditi diversi ai sensi della lettera *b)* del comma 1 dell'articolo 67 del Tuir, *«al di fuori delle ipotesi di cui alla lettera b-bis), le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari [...]»*.

Tale disposizione normativa nasce principalmente dall'esigenza di assoggettare a tassazione i guadagni derivanti dalla cessione di beni immobili posta in essere con finalità speculative, presunte dalla circostanza che l'arco temporale che intercorre tra la

data di acquisto o costruzione dell'immobile e la data di vendita dello stesso è inferiore a cinque anni.

Da quanto sopra, emerge che non sono imponibili le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di immobili posseduti da più di cinque anni.

Nella diversa ipotesi in cui oggetto della cessione sono le partecipazioni si applicano le successive lettere c) e c-bis) del comma 1 del medesimo articolo 67.

Più precisamente, rientrano nell'ambito della citata lettera c) *«le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di partecipazioni qualificate. Costituisce cessione di partecipazioni qualificate la cessione di azioni, diverse dalle azioni di risparmio, e di ogni altra partecipazione al capitale od al patrimonio delle società di cui all'articolo 5 e dei soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettere a), b) e d), nonché la cessione di diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, qualora le partecipazioni, i diritti o titoli ceduti rappresentino, complessivamente, una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria superiore al 2 o al 20 per cento ovvero una partecipazione al capitale od al patrimonio superiore al 5 o al 25 per cento, secondo che si tratti di titoli negoziati in mercati regolamentati o di altre partecipazioni [...]»*, e della lettera c-bis) *«le plusvalenze, diverse da quelle imponibili ai sensi della lettera c), realizzate mediante cessione a titolo oneroso di azioni e di ogni altra partecipazione al capitale o al patrimonio di società di cui all'articolo 5 e dei soggetti di cui all'articolo 73, nonché di diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni [...]»*.

Ciò posto, ai fini dell'applicazione dell'imposta sui redditi ai non residenti, l'articolo 23, comma 1-bis, del Tuir stabilisce che *«I redditi diversi realizzati mediante la*

cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società ed enti non residenti, il cui valore, per più della metà, deriva, in qualsiasi momento nel corso dei trecentosessantacinque giorni che precedono la loro cessione, direttamente o indirettamente, da beni immobili situati in Italia si considerano prodotti nel territorio dello Stato. La disposizione del primo periodo non si applica con riferimento alla cessione di titoli negoziati in mercati regolamentati».

Tale disposizione è stata introdotta dal comma 96 dell'articolo 1 della legge 29 dicembre 2022, n. 197 (legge di bilancio 2023).

Il comma 97 del medesimo articolo 1 ha introdotto nell'articolo 5 del decreto legislativo 21 novembre 1997, n. 461 il comma 5-bis in base al quale *«Le disposizioni del comma 5 non si applicano ai redditi derivanti dalla cessione di partecipazioni in società ed enti, non negoziate in mercati regolamentati, il cui valore, per più della metà, deriva, in qualsiasi momento nel corso dei trecentosessantacinque giorni che precedono la loro cessione, direttamente o indirettamente, da beni immobili situati nel territorio dello Stato».*

Il successivo comma 98 dispone che *«Al fine dell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 96 e 97 non si considerano i beni immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività di impresa nonché quelli utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa».*

Come si legge nella relazione illustrativa, per effetto della modifica all'articolo 23 del Tuir *«vengono qualificati come redditi prodotti nel territorio dello Stato e, quindi, ivi imponibili, le plusvalenze che un soggetto non residente ritrae dall'alienazione di partecipazioni in società fiscalmente residenti all'estero, il cui valore è rappresentato,*

direttamente o indirettamente per più del 50% da beni immobili situati nel territorio italiano.

Tale disposizione è conforme all'articolo 13, paragrafo 4, del Modello di Convenzione OCSE, che, peraltro, è stato già recepito in numerose Convenzioni volte a evitare le doppie imposizioni sul reddito ed il patrimonio stipulate dall'Italia».

Le nuove disposizioni sono volte ad allineare il sistema italiano delle imposte sui redditi all'articolo 13, paragrafo 4, del Modello OCSE di Convenzione contro le doppie imposizioni, che consente la potestà impositiva dello Stato della fonte per le plusvalenze da alienazione di "*partecipazioni immobiliari*".

Tali modifiche normative sono state introdotte per contrastare fenomeni di arbitraggio fiscale realizzati attraverso la cessione di partecipazioni in società immobiliari, in luogo della cessione diretta degli immobili.

Per effetto delle disposizioni in commento, con una formulazione simmetrica al comma 96, il successivo comma 97 esclude dall'esenzione di cui al comma 5 dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 461 del 1997 i redditi ivi indicati se derivanti da *«partecipazioni in società ed enti, non negoziate in mercati regolamentati, il cui valore, per più della metà, deriva, direttamente o indirettamente, da beni immobili situati nel territorio dello Stato».*

La medesima relazione illustrativa precisa che *«In sintesi, le plusvalenze in esame essendo assimilate a quelle derivanti dalla cessione di partecipazione in società residenti sono redditi diversi di natura finanziaria cui non si applica l'art. 5, comma 5, del d.lgs. n. 461 del 1997, secondo cui non concorrono a formare il reddito, tra l'altro, le plusvalenze*

da partecipazioni non qualificate realizzate da soggetti residenti in Paesi o territori che consentono un adeguato scambio di informazioni».

Per quanto di interesse in questa sede, infine, occorre evidenziare che nel corso dell'esame alla Camera dello schema di legge di bilancio 2023, è stato introdotto il comma 98 che prevede l'esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività di impresa (cd. "immobili merce"), nonché quelli utilizzati direttamente nell'esercizio d'impresa (cd. "immobili strumentali") dalle soglie rilevanti per l'imposizione in Italia delle plusvalenze derivanti dalle relative cessioni.

Sulla base di quanto illustrato, si rileva che le plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni in società non residenti, non negoziate in mercati regolamentati, il cui valore, per più della metà, deriva, direttamente o indirettamente, da beni immobili situati nel territorio dello Stato, diversi dagli immobili merce e strumentali, anche se realizzate da soggetti residenti in Stati o territori che consentono un adeguato scambio di informazioni, sono imponibili in Italia quali redditi diversi di natura finanziaria.

Tali redditi sono determinati con i criteri previsti dall'articolo 68 del Tuir, vale a dire come *«differenza tra il corrispettivo percepito ovvero la somma od il valore normale dei beni rimborsati ed il costo od il valore di acquisto assoggettato a tassazione, aumentato di ogni onere inerente alla loro produzione, compresa l'imposta di successione e donazione, con esclusione degli interessi passivi»*, e tassati con l'imposta sostitutiva del 26 per cento (cfr. articolo 5, comma 2, decreto legislativo n. 461 del 1997).

Tanto chiarito, la suddetta normativa interna deve però essere coordinata con le disposizioni contenute negli eventuali accordi internazionali stipulati dall'Italia con gli Stati esteri.

La prevalenza del diritto convenzionale sul diritto interno è, infatti, pacificamente riconosciuta e, in ambito tributario, sancita dagli articoli 169 del Tuir e 75 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 600.

Nel caso di specie, come rilevato dall'*Istante*, occorre fare riferimento alla *Convenzione* contro le doppie imposizioni tra Italia e Stati Uniti.

Si precisa che quanto di seguito riportato si basa sull'assunto che il *Trust* possa essere effettivamente considerato residente negli Stati Uniti d'America ai sensi dell'articolo 4 del citato Trattato Internazionale ed inoltre posseda tutti i requisiti previsti dalla citata *Convenzione* per fruire dei relativi benefici, ivi incluso il soddisfacimento della c.d. *Limitation on Benefit Clause* prevista dall'articolo 2 del Protocollo alla *Convenzione*.

Come indicato dallo stesso *Istante*, occorre fare riferimento all'articolo 13 ("Utili di capitale"), paragrafo 1, della *Convenzione* come integrato dall'articolo 1, paragrafo 12, del relativo Protocollo.

In particolare:

- l'articolo 13, paragrafo 1, della *Convenzione* prevede la potestà impositiva concorrente (dello Stato di residenza e dello Stato della fonte) per gli utili che un residente di uno Stato contraente ritrae dall'alienazione di beni immobili situati nell'altro Stato contraente;

- l'articolo 1, paragrafo 12, del Protocollo, equipara, ai fini convenzionali, a beni immobili situati in Italia, «*le azioni o partecipazioni (interest) analoghe in una società o altra associazione di persone, il cui patrimonio consiste interamente o principalmente in beni immobili situati in Italia*».

Pertanto, anche ai fini convenzionali, come rilevato dall'*Istante*, le plusvalenze realizzate da soggetti residenti negli Stati Uniti d'America in occasione della cessione di partecipazioni societarie il cui patrimonio sia costituito interamente o principalmente da beni immobili situati in Italia, dovranno essere tassate anche in Italia e la doppia imposizione che ne deriva dovrà essere risolta dagli Stati Uniti d'America, ai sensi dell'articolo 23 della relativa *Convenzione* contro le doppie imposizioni.

In merito al caso di specie, dalla documentazione presentata, risulta che il *Trust* è stato istituito nel 2020 e che il disponente del *Trust* è un soggetto residente in Italia.

Inoltre, l'*Istante* afferma di essere «*un trust fiscalmente non residente in Italia, discrezionale, opaco ai fini delle imposte dirette, che non esercita attività d'impresa*» e di essere residente in uno Stato il cui regime fiscale potrebbe essere considerato privilegiato ai sensi dell'articolo 47-bis del Tuir, tenuto conto che «*la verifica va compiuta anno per anno: non è dato sapere, al momento, se, quando sarà realizzata la plusvalenza, il relativo reddito sarà tassato all'estero (nel paese di residenza [del Trust]) in misura inferiore al 50% del livello di tassazione previsto in Italia*». In relazione a tale ultimo aspetto si sottolinea che è onere del contribuente determinare la tassazione nominale del *Trust* al momento della produzione del reddito, al fine di valutare se il *Trust* possa considerarsi o meno stabilito in un Paese a fiscalità privilegiata, secondo l'interpretazione dell'articolo 47bis del Tuir fornita con la citata circolare n. 34/E del 2022. Quest'ultima circostanza, infatti, non può costituire oggetto di interpello.

Ciò premesso, il *Trust*, intende cedere la partecipazione totalitaria nella *Società estera* che detiene, esclusivamente, un immobile ad uso abitativo ubicato in Italia.

Sulla base del quadro normativo delineato, ai fini delle imposte dirette, la plusvalenza derivante dalla cessione della partecipazione totalitaria nella *Società estera* rappresenta, in capo al *Trust*, un reddito diverso di natura finanziaria di cui all'articolo 67, comma 1, lettera *c*), del Tuir, fiscalmente rilevante in Italia ai sensi dell'articolo 23, comma 1-*bis*, del Tuir.

La plusvalenza, determinata secondo i criteri stabiliti dall'articolo 68, comma 6, del Tuir, in misura pari alla differenza tra il corrispettivo della vendita e il costo di acquisto della partecipazione in capo al disponente, sarà assoggettata a tassazione, in capo al *Trust*, con l'imposta sostitutiva del 26 per cento.

Con riferimento ai quesiti posti circa il trattamento tributario, ai fini delle imposte dirette e indirette, dell'eventuale attribuzione a taluni beneficiari residenti in Italia, si fa presente che l'articolo 11, comma 1, della legge 27 luglio 2000, n. 212 (cd. Statuto dei diritti del contribuente), come da ultimo modificato dall'articolo 1 del decreto legislativo 30 dicembre 2023, n. 219, dispone che *«il contribuente può interpellare l'Amministrazione finanziaria per ottenere una risposta riguardante fattispecie concrete e personali relativamente alla:*

a) applicazione delle disposizioni tributarie, quando vi sono condizioni di obiettiva incertezza sulla loro corretta interpretazione».

Sono legittimati a presentare istanza di interpello i contribuenti, anche non residenti, e i soggetti che in base alla legge sono obbligati a porre in essere gli adempimenti tributari per conto dei contribuenti o sono tenuti insieme con questi o in loro luogo all'adempimento di obbligazioni tributarie.

Al riguardo, nella Circolare 1° aprile 2016, n. 9/E è stato precisato, al paragrafo 2.1.1, che l'interpello risulta riferibile a casi concreti e personali soltanto quando la richiesta di chiarimento è finalizzata a conoscere il trattamento tributario di atti, operazioni o iniziative riconducibili direttamente alla sfera di interessi del soggetto istante.

I quesiti posti non riguardano l'interpretazione di norme tributarie da applicare ad un caso concreto e personale del *Trust* istante, ma risulta riconducibile alla sfera giuridica dei beneficiari nel cui interesse ricadrebbero gli effetti delle disposizioni su cui si chiedono chiarimenti e in relazione ai quali occorre fornire tutti gli elementi rilevanti ai fini della circostanziata e puntuale definizione della concreta attribuzione da parte del *Trust*.

Sulla base delle suesposte argomentazioni e della circostanza che i quesiti 2 e 3 riguardano il trattamento fiscale delle somme ricevute (eventualmente) dal *Trust* da parte dei beneficiari del *Trust*, che non hanno presentato istanza di interpello, in relazione a tali quesiti la presente istanza deve essere dichiarata inammissibile ed improduttiva degli effetti tipici dell'interpello di cui all'articolo 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212.

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 nel contenuto.

Resta impregiudicato ogni potere 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 nell'istanza, possa condurre ad una diversa valutazione della fattispecie oggetto di chiarimento.

**IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM
(firmato digitalmente)**