

Risposta n. 201/2023

OGGETTO: Regime delle "società di investimento immobiliare quotate" ("SIIQ"), previsto dall'art. 1, comma 119 ss., legge 27 dicembre 2006, n. 296. Possibilità per la stabile organizzazione che possieda solo partecipazioni in SIINQ, in assenza di immobili, di optare per il Regime SIIQ, in presenza di tutti gli altri requisiti di legge e criteri di calcolo del cd. "Profit Test".

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

QUESITO

ALFA è una società di investimento immobiliare di diritto ... soggetta al regime fiscale delle "Fiscal Investment Institution" ("FII"), omologo al regime italiano (civilistico e fiscale) delle "società di investimento immobiliare quotate" ("SIIQ"), previsto dall'art. 1, comma 119 ss., legge 27 dicembre 2006, n. 296 ("Finanziaria 2007") e successive modificazioni. Entrambi i regimi, infatti, contemplano l'esenzione dei proventi derivanti dall'attività di gestione immobiliare a fronte di particolari condizioni e obblighi, fra cui la sistematica distribuzione degli utili ai soci.

ALFA detiene indirettamente - per il tramite di due società ... - il 100 per cento del capitale sociale di BETA, società fiscalmente residente in Italia, che svolge l'attività di gestione di centri commerciali, sia in forma diretta (mediante la gestione di centri commerciali di proprietà) sia indirettamente (per mezzo di società partecipate che svolgono anch'esse attività di gestione dei centri commerciali di loro proprietà).

Attualmente BETA possiede e gestisce direttamente un centro commerciale situato a ... e la galleria commerciale di un centro commerciale situato a Inoltre, la stessa società detiene:

- la partecipazione totalitaria in cinque società di diritto italiano ("Controllate"), titolari di rami d'azienda relativi ad altrettanti centri commerciali;

- una partecipazione del 50 per cento nella *joint venture* "GAMMA", titolare del ramo d'azienda relativo al centro commerciale "...";

- e partecipazioni totalitarie nelle società DELTA che svolge attività di tesoreria centralizzata per le società italiane del gruppo, e nella società ... (attualmente non operativa).

Al fine di riorganizzare le proprie attività in Italia, la società ALFA intende effettuare un'operazione di fusione per incorporazione di BETA in ALFA assumendo una partecipazione diretta in BETA ed eliminando dalla catena partecipativa le attuali *holding* intermedie. Inoltre, BETA ha in programma il conferimento dei due rami d'azienda relativi ai due centri commerciali, attualmente posseduti e gestiti dalla società stessa, in altrettante filiali di nuova costituzione, in coerenza con la struttura prescelta dal gruppo per l'operatività nel territorio italiano.

Dal punto di vista operativo, dopo la conclusione della suddetta operazione di fusione, l'intero business attualmente gestito da BETA continuerebbe ad essere gestito, senza soluzione di continuità, dall'attuale personale di BETA, che confluirebbe nella sede secondaria/stabile organizzazione di ALFA, insieme a tutti gli elementi dell'attivo e del passivo della medesima BETA.

La fusione sarà soggetta al regime fiscale applicabile alle riorganizzazioni tra soggetti residenti nell'Unione Europea, come disciplinato dagli artt. 178 ss. TUIR, che recepiscono le disposizioni della Direttiva 19 ottobre 2009, n. 2009/133/CE.

Di conseguenza, la fusione non comporterà, ai fini fiscali, il realizzo dei beni della società incorporata (BETA), nella misura in cui gli stessi confluiscono interamente nel patrimonio di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato (art. 179, comma 6, TUIR).

A seguito della fusione, ALFA disporrà di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato, alla quale saranno attribuiti tutti gli elementi dell'attivo e del passivo attualmente nella titolarità di BETA.

Nell'istanza si precisa, inoltre, che ALFA intende optare per l'applicazione, alla Stabile Organizzazione, dello speciale regime di tassazione previsto dall'art. 1, comma 141-bis, Finanziaria 2007 (cosiddetto "Regime SO SIIQ"), che prevede l'applicazione di un'imposta sostitutiva del 20 per cento sui redditi derivanti dall'attività di locazione immobiliare e assimilati. Analogamente, anche le società controllate opereranno per l'applicazione del regime delle società di investimento immobiliare non quotate ("SIINQ"), ai sensi dell'art. 1, comma 125, congiuntamente a ALFA.

A seguito della fusione, la Stabile Organizzazione, recependo l'attuale assetto organizzativo di BETA, sarebbe in grado di continuare a fornire a tutte le società controllate ed alla società GAMMA (partecipata al 50 per cento) i diversi servizi necessari per lo svolgimento delle relative attività (i.e. servizi di gestione delle locazioni, servizi commerciali e di marketing, asset management, servizi tecnici servizi amministrativi e di segreteria, servizi legali e fiscali, gestione finanziaria e della tesoreria, servizi informatici, etc.), in continuità con la struttura organizzativa e gestionale ad oggi esistente.

Nell'interpello viene altresì precisato che la società BETA ha aderito alla rivalutazione dei beni d'impresa prevista dall'articolo 110 del D.L.14 agosto 2020, n. 104, provvedendo, in particolare, a rivalutare il valore civilistico e fiscale degli immobili e delle immobilizzazioni immateriali relativi ai due centri commerciali oggetto di successivo conferimento. Il maggior valore degli Immobili, determinato in base al relativo valore di mercato risultante da apposita perizia, è stato allocato ad incremento del relativo costo storico. Analogamente, anche alcune controllate hanno aderito alla rivalutazione civilistica e fiscale degli immobili di loro proprietà ed alle immobilizzazioni immateriali relative ai rami d'azienda di cui sono titolari.

Per BETA così come per le controllate, l'adesione alla rivalutazione è stata effettuata nel bilancio chiuso al 31.12.2020, e pertanto il riconoscimento del maggior valore fiscale degli immobili in caso di alienazione degli stessi decorrerà a partire dal 2024.

Ciò posto, la società istante chiede chiarimenti sull'applicazione del Regime SO SIIQ.

Primo quesito - L'Istante chiede di confermare che, ai fini della determinazione delle plusvalenze da assoggettare all'imposta sostitutiva di cui all'art. 1, comma 126, in sede di ingresso nel Regime SO SIIQ (cosiddetta "*Entry Tax*"), sia possibile considerare, quale valore fiscalmente riconosciuto degli Immobili, quello derivante dall'adesione alla disciplina della Rivalutazione con efficacia dal periodo d'imposta 2021 anche laddove l'ingresso nel Regime SO SIIQ avvenga prima del 2024.

Secondo quesito - Considerato che gli unici due immobili attualmente posseduti da BETA (relativi ai due centri commerciali) saranno oggetto di conferimento in altrettanti veicoli societari, a seguito della fusione, la Stabile Organizzazione non possiederà più direttamente alcun immobile, ma solo partecipazioni nelle controllate, che opereranno congiuntamente per il Regime SIINQ. In sostanza, resterebbero in capo a BETA tutte le attività "corporate" e di servizi a favore delle controllate, con il relativo management (dirigenti e impiegati). Ciò posto, l'istante chiede di sapere se una stabile organizzazione che - come nel caso di specie - non possieda direttamente alcun immobile, ma solo partecipazioni in SIINQ, possa validamente optare per il Regime SIIQ riservato alle Stabili Organizzazioni, in presenza di tutti gli altri requisiti di legge.

Terzo quesito - L'Istante chiede di confermare che, ai fini del rispetto del Profit Test previsto dal Regime SO SIIQ, sia possibile escludere dal computo dei ricavi «non qualificanti» e, quindi, sia dal numeratore sia dal denominatore del rapporto, i proventi relativi allo svolgimento dei Servizi in favore delle controllate e di GAMMA da parte della Stabile Organizzazione, nonché il compenso ricevuto a fronte di accordi di distacco del personale in favore delle medesime società partecipate.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Con riferimento al **primo quesito**, la società istante ritiene che, nel caso di opzione per il "Regime SO SIIQ" prima del decorso del Periodo di Osservazione (i.e., prima del 2024), il "realizzo a valore normale" previsto dal comma 126 della Finanziaria 2007 non costituisca causa di decadenza degli effetti della Rivalutazione. Di conseguenza, ai fini della determinazione della *Entry Tax*, assume rilievo il costo fiscalmente riconosciuto degli immobili comprensivo dei maggiori valori derivanti dalla Rivalutazione.

La società fa osservare che la soluzione interpretativa qui proposta non determina alcun salto di imposta né vantaggio indebito. Infatti, con riguardo al caso in esame, resta fermo il fatto che laddove la Stabile Organizzazione (ovvero una delle SIINQ) alienasse gli immobili destinati all'attività caratteristica prima del 2024, gli effetti della Rivalutazione verrebbero meno in piena conformità alla disciplina di riferimento. Peraltro, se gli immobili oggetto dell'attività caratteristica fossero alienati entro tre anni dall'ingresso nel Regime SO SIIQ (e nel Regime SIINQ), opererebbe altresì la disciplina sul *recapture* prevista per le cessioni che intervengono nei tre anni seguenti l'ingresso nei medesimi regimi.

Con riferimento al **secondo quesito**, l'istante ritiene che l'assenza di immobili destinati alla locazione e il possesso da parte della Stabile Organizzazione delle sole partecipazioni in SIINQ, non sia di ostacolo all'esercizio dell'opzione per il "Regime SO SIIQ" o alla conservazione del relativo regime fiscale. Di conseguenza, secondo l'istante, in presenza di tutti gli altri requisiti di legge, la Stabile Organizzazione potrà optare per il "Regime SO SIIQ".

In questo senso depone, secondo la società, lo stesso dato letterale del comma 141-*bis*, il quale ammette espressamente che l'attività di locazione immobiliare possa essere svolta in via prevalente anche *"mediante partecipazioni in società che abbiano espresso l'opzione congiunta per il regime speciale di cui al comma 125"*. A ciò si aggiunga che:

(i) l'art. 1 del Decreto SIIQ, nel definire l'attività di locazione immobiliare come "gestione esente", precisa che nella stessa va ricompresa, oltre all'attività di locazione di immobili, anche il possesso di partecipazioni (costituenti immobilizzazioni finanziarie) in altre SIIQ/SIINQ;

(ii) l'art. 1, comma 121, Finanziaria 2007 precisa che agli effetti dell'Asset Test assumono rilevanza anche le partecipazioni in SIIQ/SIINQ e analogamente, ai fini del Profit Test, rilevano i relativi dividendi (purché formati, a loro volta, con utili derivanti dalla "gestione esente" di tali società). Agli stessi effetti, assumono rilevanza anche le plusvalenze realizzate su partecipazioni in SIIQ/SIINQ, in quanto espressamente ricondotte allo svolgimento di attività di locazione immobiliare (cfr. Circolare 17 settembre 2015, n. 32/E, par. 7.1.2);

(iii) l'art. 1, comma 131, Finanziaria 2007, che individua i componenti da includere nella "gestione esente", specifica che sono da ricomprendersi anche i dividendi provenienti da SIIQ/SIINQ formati - a loro volta - con utili derivanti dalla "gestione esente" svolta da tali società, nonché le plusvalenze/minusvalenze relative a partecipazioni in SIIQ/SIINQ.

In relazione al **terzo quesito**, l'istante ritiene che i proventi relativi allo svolgimento da parte della Stabile Organizzazione dei Servizi in favore delle Controllate

e della società GAMMA, nonché il compenso ricevuto a fronte di accordi di distacco del personale in favore delle medesime società partecipate debbano essere "neutralizzati" ai fini del "Profit Test" e pertanto esclusi dal totale dei componenti positivi, in quanto *"sostanzialmente espressivi di un mero riaddebito di costi sostenuti dalla Stabile Organizzazione in favore delle proprie partecipate"*.

In particolare, ritiene che la quota di ricavi e proventi che costituisce mero riaddebito di costi non vada inclusa né al numeratore né al denominatore del rapporto, in quanto non specificamente riferibile né alla "gestione SIIQ" né alla "gestione imponibile". Il riaddebito infragruppo di costi, infatti, se fosse considerato rilevante ai fini del Profit Test, finirebbe per alterare la valutazione circa la prevalenza, o meno, dell'attività di locazione immobiliare (e assimilate) svolta.

A questo riguardo, nel rinviare alle indicazioni fornite dalla Circolare n. 32/E del 2015, la società rileva come l'individuazione dei componenti positivi da includere al numeratore ed al denominatore del rapporto non deve risultare influenzata dai componenti di conto economico derivanti da operazioni "extra-caratteristiche" di una società di investimento immobiliare, e che pertanto dovrebbero essere "neutralizzati" ai fini del calcolo del Profit Test.

Tra questi componenti rientrano i ricavi e i proventi derivanti da riaddebiti di costi che, a parere della società, non vanno inclusi né al numeratore né al denominatore del rapporto, in quanto non specificamente riferibili né alla "gestione SIIQ" né alla "gestione imponibile". Infatti, non essendo in relazione diretta né con la gestione esente né con quella imponibile, potrebbero alterare il risultato della verifica dei criteri di prevalenza dell'attività di locazione immobiliare.

Ad ulteriore supporto della soluzione proposta, l'istante fa rilevare come il riaddebito dei costi in questione (i.e. servizi infragruppo) dipenda meramente dall'articolazione organizzativa prescelta dal gruppo che, come nel caso in oggetto, ha deciso di accentrare alcune funzioni nella capogruppo per ragioni di efficienza organizzativa e, dall'altro lato, di detenere gli immobili in capo a diverse società partecipate.

Come precisato in sede di documentazione integrativa, la SO è tenuta a riaddebitare i costi relativi a tali attività in quanto si tratta di oneri sostenuti nell'interesse delle controllate stesse. Ed infatti, laddove la medesima impresa decidesse di detenere direttamente tutti gli immobili, il problema dell'inclusione dei proventi da riaddebito tra i ricavi «non qualificanti» neppure si porrebbe. Per questa ragione, la scelta della struttura giuridica dell'impresa (accentramento di tutti gli immobili presso la SIIQ o presso la SO SIIQ, ovvero allocazione degli stessi presso controllate in regime SIINQ) dovrebbe essere del tutto irrilevante e neutrale ai fini del superamento del Profit Test.

Come precisato altresì nell'istanza, il Gruppo sta valutando l'opportunità di modificare le modalità di ripartizione dei costi infragruppo uniformandole con quelle già adottate all'estero, sostituendo gli attuali contratti con un diverso modello, che preveda una remunerazione basata su un meccanismo di «cost plus». Con il nuovo assetto, sarebbe ipotizzata l'applicazione di un *mark-up*, determinato secondo criteri di mercato, che si aggiungerebbe al puro riaddebito dei costi sostenuti e che la società ritiene dovrebbe anch'esso essere escluso dal denominatore del rapporto ai fini del *profit test*.

In sintesi, la società ritiene che l'intero ricavo derivante dai predetti servizi andrebbe escluso dal computo del Profit Test. In particolare:

- la quota corrispondente al semplice riaddebito dei costi andrebbe esclusa in quanto non rappresentativa di una effettiva "attività" svolta dalla Stabile Organizzazione in favore delle proprie subsidiary, ma espressione di un ribaltamento di costi;

- il Margine dovrebbe essere escluso per le medesime ragioni, in quanto applicato al fine di fornire una corretta rappresentazione contabile e fiscale dei riaddebiti tra distinti soggetti giuridici del medesimo gruppo, ed è frutto della articolazione giuridica ed organizzativa del gruppo stesso.

Si tratterebbe, anche in questo caso, di ricavi che trovano la loro ragion d'essere nella specifica articolazione societaria ed organizzativa del gruppo, non rappresentativi di una "attività" diversa rispetto all'attività di locazione immobiliare svolta in via prevalente dalla Stabile Organizzazione, anche per mezzo delle proprie partecipate.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con il **primo quesito**, la società chiede di sapere se la fattispecie di realizzo "virtuale", disciplinata dall'articolo 1, comma 126, della legge n. 296 del 2006 ai fini dell'ingresso nel regime speciale SIIQ/SIINQ, rientri o meno nell'ambito applicativo della regola di "recapture" prevista dal comma 5 dell'articolo 110 del decreto legge n.104 del 2020. In particolare, chiede di sapere se, ai fini della determinazione delle plusvalenze da assoggettare all'imposta sostitutiva in sede di ingresso nel cosiddetto "Regime SO SIIQ" ("Entry tax"), sia possibile considerare, quale valore fiscalmente riconosciuto degli Immobili, quello derivante dall'adesione alla disciplina della Rivalutazione con efficacia dal periodo d'imposta 2021 anche laddove l'ingresso nel "Regime SO SIIQ" avvenga in

data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, cioè prima del 2024.

Al riguardo, si osserva che in base all'articolo 1, comma 126, della legge 27 dicembre 2006 n. 296, e successive modificazioni, l'accesso al regime speciale SIIQ *"comporta il realizzo a valore normale degli immobili nonché dei diritti reali su immobili destinati alla locazione posseduti dalla società alla data di chiusura dell'ultimo esercizio in regime ordinario. L'importo complessivo delle plusvalenze così realizzate, al netto delle eventuali minusvalenze, è assoggettato a imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle società e dell'imposta regionale sulle attività produttive con l'aliquota del 20 per cento"*.

Come precisato nella circolare n. 8 del 31 gennaio 2008 (par. 3.2), la base imponibile dell'imposta sostitutiva (definita "imposta d'ingresso" nell'articolo 1 lettera *f*) del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 7 settembre 2007, n. 174) è costituita dall'importo complessivo delle plusvalenze, al netto delle eventuali minusvalenze, da determinarsi mediante il confronto tra il valore normale degli immobili e dei diritti reali immobiliari alla data di chiusura dell'ultimo periodo d'imposta in regime ordinario e il loro costo fiscalmente riconosciuto. Per valore normale si deve intendere il *"fair value"* (valore equo) attribuito agli immobili secondo quanto previsto dai principi contabili internazionali (v. articolo 1, lettera *g*) del citato decreto).

In merito all'individuazione del costo fiscalmente riconosciuto degli immobili, per il calcolo della base imponibile dell'imposta d'ingresso, l'articolo 4, comma 2, del citato decreto attuativo ha previsto che *"in caso di immobili o di diritti reali sottoposti alla disciplina di rivalutazione o riallineamento di cui all'articolo 1, commi da 469 a 476,*

della legge 23 dicembre 2005, n. 266, si assume come costo fiscale quello comprensivo dei maggiori valori assoggettati ad imposta sostitutiva in base a tale disciplina, anche se non ancora riconosciuti agli effetti della stessa".

Secondo i chiarimenti forniti dalla richiamata circolare, l'eventuale avvenuta applicazione della disciplina sulla rivalutazione/riallineamento a pagamento - effettuata ai sensi della legge all'epoca vigente (articolo 1, commi da 469 a 476, della legge n. 266 del 2005) - conserva la sua efficacia, con la conseguenza che per la determinazione della base imponibile dell'imposta d'ingresso occorre prendere in considerazione il costo fiscale degli immobili comprensivo dei maggiori valori derivanti dalla suddetta rivalutazione, anche se i relativi effetti fiscali si sarebbero consolidati, nella generalità dei casi, solo a partire dal 1° gennaio dell'anno successivo (nel caso trattato, 2008).

Ciò premesso, considerate le analogie tra le due discipline riguardanti la rivalutazione - quella attualmente vigente e quella in vigore all'epoca dell'introduzione del regime speciale SIIQ/SIINQ, oggetto di espressa regolamentazione da parte dell'articolo 4, comma 2, del decreto attuativo - si ritiene che la soluzione di coordinamento adottata in sede di decreto trovi applicazione anche con riguardo all'attuale disciplina della rivalutazione di cui all'articolo 110 del DL 104.

Di conseguenza, nel ritenere che la soluzione proposta dalla società istante sia condivisibile, si precisa che, ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta d'ingresso da versare, in caso di opzione per il "Regime SO SIIQ", sarà possibile per la società fare riferimento ai valori fiscali che tengano conto della rivalutazione degli immobili operati ai sensi del citato articolo 110 del decreto legge n. 104 del 2020.

Con il **secondo quesito**, l'istante chiede di sapere se una stabile organizzazione che non possieda direttamente alcun immobile, ma solo partecipazioni in SIINQ, possa validamente esercitare l'opzione per il Regime SIIQ riservato alle Stabili Organizzazioni, in presenza di tutti gli altri requisiti di legge.

Al riguardo si osserva che l'articolo 1, comma 141-*bis*, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (introdotto dall'articolo 12, comma 1, del decreto legge n. 135 del 2009 e successivamente modificato dall'articolo 20, comma 1, lett. d) del decreto legge n. 133 del 2014), ha esteso la possibilità di optare per il Regime SIIQ anche alle società residenti in Paesi UE o in Paesi aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo inclusi nella c.d. *white list*, con riferimento alle stabili organizzazioni che esercitano in via prevalente l'attività di locazione immobiliare *"anche svolta mediante partecipazioni in società che abbiano espresso l'opzione congiunta per il regime speciale di cui al comma 125"*.

Come si evince dal dato letterale di quest'ultima disposizione - introdotta dal citato articolo 20, comma 1, del decreto legge n. 133 del 2014 - l'attività di locazione immobiliare delle stabili organizzazioni può essere svolta "in via prevalente" anche mediante partecipazioni in *"società che abbiano espresso l'opzione congiunta per il regime speciale di cui al comma 125"* (SIINQ).

Sul punto, la relazione illustrativa al D.L. 12 settembre 2014, n. 133 precisa, in maniera ancora più esplicita, che la suddetta modifica del comma 141-*bis* è finalizzata a consentire l'accesso al regime speciale, in particolare, a soggetti esteri con stabili organizzazioni/SIIQ in Italia che *"detengono solo partecipazioni in società di investimento immobiliare non quotate (SIINQ), uniformandone il trattamento tributario"*.

Ciò premesso, nel condividere la soluzione proposta dalla società istante, si ritiene che il possesso di sole partecipazioni in SIINQ e non anche di immobili destinati alla locazione, non sia di ostacolo all'esercizio dell'opzione per il regime SIIQ (o anche alla sua conservazione) da parte della Stabile Organizzazione. Di conseguenza, in presenza di tutti gli altri requisiti di legge, la Stabile Organizzazione potrà optare per il predetto regime (o potrà conservare il medesimo regime, qualora già applicato) anche laddove il proprio attivo immobilizzato sia costituito sostanzialmente dalle partecipazioni nelle società controllate che abbiano optato congiuntamente fin dall'inizio per il Regime SIINQ.

Per quanto attiene al **terzo quesito**, riguardante la possibilità di escludere, ai fini del parametro reddituale ("Profit Test"), i ricavi relativi ai "servizi infragruppo", in quanto sostanzialmente espressivi di un "mero riaddebito di costi sostenuti dalla Stabile Organizzazione in favore delle proprie partecipate", si osserva quanto segue.

Ai fini del rispetto del cosiddetto "Profit Test", occorre verificare che i ricavi provenienti dall'attività di locazione immobiliare rappresentino almeno l'80 per cento dei componenti positivi del conto economico. Agli effetti di tale verifica, in particolare, assumono rilevanza i seguenti elementi, che vanno rapportati al valore complessivo dei componenti positivi del conto economico (cfr. il combinato disposto del comma 121 della legge e dell'articolo 6 del decreto SIIQ):

- i ricavi provenienti dall'attività di locazione immobiliare;
- i dividendi relativi alle partecipazioni in SIIQ e SIINQ formati con utili derivanti dall'attività di locazione immobiliare svolta da tali società;

- i proventi derivanti dalla partecipazione nei fondi comuni di investimento immobiliare di cui al comma 131 della legge (come modificato dal decreto legge n. 133 del 2014);

- le plusvalenze realizzate in caso di alienazione degli immobili e dei diritti reali su immobili destinati alla locazione (comma 121 modificato dal decreto legge n. 133 del 2014);

- le plusvalenze realizzate su partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie in altre SIIQ o SIINQ.

Ai fini della verifica del parametro di prevalenza reddituale, l'articolo 6, comma 3, del decreto SIIQ ha individuato i componenti positivi del conto economico irrilevanti, escludendoli dal computo sia del numeratore che del denominatore.

Detta previsione è stata integrata, sulla base della *ratio* sottesa all'esclusione prevista nel DM attuativo n. 174 del 2007, dai chiarimenti forniti dalla circolare n. 32 del 2015 nella quale è stato precisato che l'individuazione dei componenti positivi inclusi sia nel numeratore sia nel denominatore del rapporto non deve risultare influenzata dai componenti positivi di conto economico che non derivano né dall'attività imponibile né dall'attività esente, cioè derivanti dall'attività extra caratteristica di una società di investimento immobiliare.

In sostanza, è stato chiarito come, ai fini della verifica della prevalenza dell'attività di locazione immobiliare, assuma carattere dirimente l'individuazione di una "relazione diretta" dei componenti positivi in questione con la gestione "esente" o con quella "imponibile", cioè la loro eventuale "diretta riferibilità" alle attività svolte dalla società, siano esse imponibili o esenti.

Conseguentemente, è stato precisato, a titolo esemplificativo, come nel calcolo del parametro reddituale non siano da ricomprendere nel totale dei componenti positivi, tra gli altri:

- i proventi che costituiscono rettifiche di costi, in quanto derivanti da rettifiche contabili;

- le sopravvenienze attive e i proventi conseguenti dal rilascio di fondi rischi ed oneri esuberanti, nonché le imposte differite attive, in quanto poste originate da eventi straordinari non espressivi dell'attività svolta;

- i proventi che costituiscono meri riaddebiti di costi (inclusi quelli effettuati nei confronti dei locatari) in quanto derivanti da pattuizioni contrattuali che prevedono il riaddebito di costi.

Ciò premesso, al fine di rispondere al quesito proposto, occorre verificare se, nella fattispecie rappresentata, l'esclusione dal "profit test" dei componenti positivi espressamente menzionati nell'istanza, sia coerente con l'interpretazione delle previsioni del citato articolo 6, comma 3, del decreto attuativo.

Oggetto del quesito sono, in particolare, "i ricavi relativi ai servizi infragruppo", in quanto, ad avviso dell'Istante sono:

- "sostanzialmente espressivi di un mero riaddebito di costi sostenuti dalla Stabile Organizzazione in favore delle proprie partecipate";

- derivanti da operazioni "extra-caratteristiche";

- non specificamente riferibili né alla "gestione esente" né alla "gestione imponibile";

- non espressivi di una "effettiva attività (caratteristica o meno) svolta dall'impresa.

Inoltre, sulla base di quanto rappresentato nell'istanza, il riaddebito dei costi in questione dipende dall'articolazione organizzativa prescelta dal gruppo per ragioni di efficienza organizzativa e "non è rappresentativa di una effettiva attività svolta dalla Stabile Organizzazione in favore delle proprie subsidiary", quanto piuttosto dell'attività di locazione immobiliare "svolta in via esclusiva o principale dalla Stabile Organizzazione per mezzo delle Controllate". Per lo stesso motivo, secondo la società, anche l'eventuale Margine dovrebbe essere escluso dal profit test, in quanto applicato "al fine di fornire una corretta rappresentazione contabile e fiscale dei riaddebiti tra distinti soggetti giuridici del medesimo gruppo"; ciò in quanto tale mark-up non sarebbe rappresentativo di una diversa ed autonoma attività diversa dalla "gestione esente".

Al riguardo, alla luce dei chiarimenti di prassi sopra riportati, si ritiene che la soluzione proposta dalla società non sia condivisibile.

In particolare, sulla base di quanto emerge dagli elementi rappresentati nell'istanza, non sembra potersi dedurre - come invece affermato dalla società - che i ricavi relativi ai servizi infragruppo derivino da operazioni "extra-caratteristiche", non specificamente riferibili né alla "gestione esente" né alla "gestione imponibile". Come più volte affermato, anche in sede di documentazione integrativa, la società istante svolge attualmente - e continuerà a svolgere anche dopo il completamento dell'operazione straordinaria - in qualità di Stabile Organizzazione della società estera olandese, attività di gestione di centri commerciali, sia in forma diretta, sia in forma indiretta. La circostanza che la medesima attività sia svolta con riferimento a centri

commerciali di proprietà della società o meno non ha riflessi sulla natura dell'attività stessa, né sulla sua configurabilità come "attività caratteristica" della società.

Come, infatti, precisato nell'interpello, anche a seguito della fusione, resterebbero in capo ad BETA tutte le attività "corporate" e di servizi a favore delle controllate, con il relativo management (dirigenti e impiegati). In particolare, recependo l'attuale assetto organizzativo di BETA, la Stabile Organizzazione fornirebbe a tutte le Controllate ed alle altre società partecipate tutti i servizi necessari per lo svolgimento dell'attività, ivi inclusi sia i servizi inerenti all'attività di gestione dei centri commerciali (gestione delle locazioni, servizi commerciali e di marketing, asset management, servizi tecnici relativi agli immobili), sia gli ordinari servizi di gestione societaria (servizi amministrativi e di segreteria, servizi legali e fiscali, gestione finanziaria e della tesoreria, servizi informatici). Tali circostanze appaiono in contrasto con quanto asserito dalla stessa società istante in ordine alla circostanza che la stessa non svolge nessuna "effettiva attività (caratteristica o meno)", e che quindi i componenti in esame non sono direttamente riferibili né alla "gestione esente" né alla "gestione imponibile", in quanto, accanto ad un'attività di "gestione passiva" (che si manifesta con la mera percezione da parte delle società controllate di canoni di locazione/affitto dei locali dei centri commerciali da esse posseduti), emerge, anzi, attraverso l'intervento della controllante, la prestazione di una serie di servizi complementari e funzionali alla utilizzazione "unitaria" del complesso immobiliare, che appare posta in essere con finalità diverse dal mero godimento dello stesso.

Depone in questo senso, infine, quanto precisato nella citata circolare n. 32 del 2015, par. 7.1.2, peraltro richiamata anche dalla società istante.

Il riferimento ai "meri riaddebiti di costi" andrebbe, infatti, valutato nel contesto degli altri componenti parimenti esclusi dal calcolo del profit test, tra cui sono ricompresi:

- i proventi che costituiscono rettifiche di costi, in quanto derivanti da rettifiche contabili,

- le sopravvenienze attive e i proventi conseguenti dal rilascio di fondi rischi ed oneri esuberanti, nonché le imposte differite attive, in quanto si tratta di poste originate da eventi straordinari e dunque non espressive dell'attività svolta;

- i proventi costituiti da rimborsi assicurativi (che non siano sostitutivi dei redditi da locazione o degli altri redditi della Società), in quanto si tratta di elementi espressivi di risarcimenti di danni subiti, non significativi del volume di attività svolta e rettificativi dei costi assicurativi sostenuti.

Ciò che accomuna i diversi componenti sopra indicati è la loro natura di poste originate da eventi straordinari o da rettifiche contabili, non significative del volume di attività svolta, e pertanto prive di un vero legame funzionale con l'attività caratteristica esercitata dalla società, sia essa riferibile alla gestione esente o alla gestione imponibile.

Nel caso di specie, contrariamente alle esemplificazioni contenute nella citata circolare, il riaddebito dei costi sostenuti dalla società controllante per conto delle controllate al fine di svolgere il complesso unitario di servizi infragruppo finalizzati alla gestione di tutti i centri commerciali ricompresi nell'attivo del gruppo, non è correlato ad un evento straordinario o di natura contabile, ma rappresenta, secondo quanto sopra illustrato, diretta espressione dell'attività caratteristica della società controllante.

**firma su delega del Direttore Centrale,
Capo Divisione aggiunto
Vincenzo Carbone
Delega n. 14034 del 10 novembre 2022**

**IL CAPO SETTORE
(firmato digitalmente)**