

2 gennaio 2024

**Cessione di quote e azioni di OICR immobiliari italiani da parte di soggetti esteri – non applicabilità dell’articolo 5, comma 5-bis, del D.Lgs. n. 461/97**

Con la Risoluzione n. 76/E del 22 dicembre 2023 l’Agenzia delle Entrate ha chiarito che, ai fini dell’applicazione della normativa italiana sulle c.d. *property-rich companies* (società o enti il cui patrimonio è investito prevalentemente in alcune categorie di immobili, situati in Italia), le quote di OICR immobiliari istituiti in Italia non sono assimilabili alle “*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 Legge n. 197 del 29 dicembre 2022 (“Legge di Stabilità 2023”) ha modificato l’articolo 5 del D.Lgs. n. 461/97, introducendo il comma 5-bis, ai sensi del quale alle plusvalenze derivanti dalla cessione diretta o indiretta di partecipazioni in società ed enti (residenti in Italia), non negoziate in mercati regolamentati, il cui valore deriva principalmente da beni immobili situati in Italia<sup>1</sup>, non si applica l’esenzione prevista dall’articolo 5, comma 5, del Decreto Legislativo n. 461/97. Ai sensi di tale ultima disposizione, non concorrono a formare il reddito, *inter alia*, le plusvalenze derivanti dalla cessione di quote di OICR immobiliari realizzate da soggetti residenti in Paesi o territori che consentono un adeguato scambio di informazioni con l’Italia (c.d. Stati *white list*, di cui al D.M. 4 settembre 1996) o da investitori istituzionali, residenti ovvero stabiliti nei medesimi Stati *white list*.

Il riferimento generico della Legge di Stabilità 2023 a “partecipazioni in società ed enti” (con patrimonio prevalentemente immobiliare) ha ingenerato nel contribuente istante il dubbio interpretativo che potessero intendersi incluse anche le quote di OICR immobiliari.

La risoluzione ha chiarito che le quote di OICR immobiliari, riservati a investitori qualificati e gestiti da una SGR italiana, non sono equiparabili alle partecipazioni al capitale in società o enti. Ciò in quanto le quote di un OICR immobiliare, che si qualifichi come tale ai fini regolamentari<sup>2</sup>, non attribuiscono al partecipante i diritti amministrativi ed economici tipici delle azioni e titoli similari, limitandosi a riconoscere al partecipante all’OICR un semplice diritto di credito al rimborso delle quote (o azioni) sottoscritte, di per sé sprovvisto di qualsiasi diritto di partecipazione diretta o indiretta alla gestione

<sup>1</sup> Diversi dagli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l’attività di impresa e da quelli utilizzati direttamente nell’esercizio d’impresa.

<sup>2</sup> Nel rispetto delle previsioni regolamentari rilevanti l’OICR per potersi configurare come tale deve sostanzialmente in un “*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*” (Cfr. art. 1 comma 1 lett. k D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58).

dell'OICR<sup>3</sup>.

In conclusione, il citato comma 5-*bis* non trova applicazione in caso di plusvalenze realizzate per effetto di trasferimenti di quote di OICR immobiliari; tali plusvalenze restano pertanto esenti da imposizione in Italia laddove realizzate da soggetti esteri residenti, o da investitori istituzionali stabiliti, in Stati *white list*.

Il presente documento viene consegnato esclusivamente per fini divulgativi.  
Esso non costituisce riferimento alcuno per contratti e/o impegni di qualsiasi natura.  
**Per ogni ulteriore chiarimento o approfondimento Vi preghiamo di contattare:**

**Fabio Chiarenza  
Partner**

Responsabile Diritto tributario  
Roma  
+39 06 478751 | fchiarenza@gop.it

**Luciano Acciari  
Partner**

Diritto tributario  
Roma  
+39 06 478751 | lacciari@gop.it

**Mario d'Avossa  
Partner**

Diritto tributario  
Milano  
+39 02 763741 | mdavossa@gop.it

**Luciano Bonito Oliva  
Partner**

Diritto tributario  
Roma  
+39 06 478751 | lbonitooliva@gop.it

**Francesca Staffieri  
Partner**

Diritto tributario  
Milano  
+39 02 763741 | fstaffieri@gop.it

**Alessandro Zalonis  
Partner**

Diritto tributario  
Roma  
+39 06 478751 | azalonis@gop.it

**Vittorio Zucchelli  
Partner**

Diritto tributario  
Milano  
+39 02 763741 | vzucchelli@gop.it

**Carmen Adele Pisani  
Senior Associate**

Diritto tributario  
Londra  
+44 20 7397 1700 | capisani@gop.it

**Alessandro Lio  
Associate**

Diritto tributario  
Milano  
+39 02 763741 | alio@gop.it

<sup>3</sup> Trattasi di un orientamento sovrapponibile all'insegnamento della Suprema Corte di Cassazione, la quale, con riguardo alle quote di fondi di investimento, ha in diverse occasioni statuito che esse non hanno natura partecipativa. Invero, analizzando il rapporto creditorio vantato dal sottoscrittore nei confronti di una SGR, la Corte si è espressa affermando che "è, (...) di tutta evidenza che, investendo nel fondo, l'investitore acquisisce soltanto un diritto di credito, rappresentato dall'obbligo della società di investimento di gestire il fondo e di restituirgli il valore delle quote di partecipazione" (Cfr. Cassazione Civile, sez. III, n. 10990, 10 gennaio 2003, conclusioni poi confermate e ribadite con Cassazione Civile, sez. I, 15 luglio 2010, n. 16605).