International Fiscal Association
Sezione italiana

Comitato Real Estate

Incontro annuale

14 ottobre 2026
17.00 -19.15

International Fiscal Association
Sezione italiana

Comitato Real Estate

Data Center e Stabile Organizzazione

14 ottobre 2026

Relatori: Tamara Gasparri e Giuseppe Andrea Giannantonio
Moderatore: Giuseppe Andrea Giannantonio

Agenda

I

Data Center

Infrastruttura, contratti, dati e intelligenza artificiale

II

Quadro normativo

Art. 162 TUIR, Modello OCSE, Convenzione e Commentario

III

Accertamento e prassi

Caso Netflix, giurisprudenza comparata

IFA © 2026

Parte I

Data center: infrastruttura, contratti, dati e AI

Cos'è un data center: componenti e definizione

Server e rack

Apparati IT, storage, apparati di rete

Alimentazione

UPS, generatori, ridondanza elettrica

Raffreddamento

CRAC, free cooling, climatizzazione

Rete e connettività

Fibra ottica, carrier neutral, bassa latenza

Sicurezza

Accessi biometrici, CCTV, protezione fisica

In prima istanza

Il data center è anzitutto un **edificio industriale**, cioè presenza fisica sul territorio
Art. 6 OCSE: il reddito immobiliare è tassato nello Stato in cui l'immobile è situato, anche se dell'impresa (par. 4) e indipendentemente dalla SO

DATA CENTER
Struttura fisica + infrastruttura tecnologica (Ddl Camera 24.2.2026, art. 2)



Definizione normativa (Ddl Camera 24.2.2026, art. 2): *"il complesso costituito dalla struttura fisica e dall'infrastruttura tecnologica per la progettazione, la produzione, lo sviluppo e l'implementazione di applicazioni e di servizi informatici nonché per l'archiviazione, l'elaborazione, il trattamento e la gestione dei dati"* [1]

[1] definizione Ddl Camera 24.2.2026, art. 2.

IFA © 2026

Il data center come "nesso fisico" dell'economia digitale

Attività economica dematerializzata

- Piattaforme digitali
- E-commerce / streaming
- Cloud computing / SaaS
- GenAI services
- Agentic AI

DATA CENTER

"Nesso fisico" immobiliare che àncora l'attività digitale al territorio

Server + hardware = potenziale sede fissa d'affari (art. 5 OCSE)

Rilevanza fiscale

- Stabile organizzazione materiale
- Art. 162 co. 1 TUIR
- Art. 5 par. 1 Modello OCSE

oppure semplicemente

- Art. 6 Modello OCSE per l'investitore

Sfida fondamentale: la crescente smaterializzazione dei processi produttivi ha evidenziato i limiti di un modello impositivo legato alla dimensione materiale. Il server è il principale "elemento materiale di collegamento" tra SO e attività economica dematerializzata.

IFA © 2026

Lato utilizzatore: impresa estera che usa un data center in Italia

Rischio SO basso — Rischio SO elevato

Web hosting condiviso

Molto basso

Server del provider, condivisi
Nessun potere sull'hardware
Sede fissa improbabile

Cloud IaaS / PaaS [1]

Basso

Risorse virtualizzate
Controllo logico, non fisico
Verificare l'accesso remoto

Hosting dedicato (server del provider)

Medio

Server in uso esclusivo
Gestito da provider/controllata
DK SKM2016.188 e
2020.390: no SO

Co-location con server propri

Elevato

Hardware proprio o locato
Gestione e configurazione piena
Ris. AdE 119/E/2007: SO

Rete di server per l'attività core

Molto elevato

Server essenziali al servizio
Anche senza personale

Discrimine: il rischio cresce con la disponibilità dell'hardware (proprietà, locazione o controllo operativo esclusivo) e con lo svolgimento, tramite i server, di attività core e non meramente preparatorie o ausiliarie (caching, cataloghi, smistamento del traffico)

[1] Infrastructure as a Service e Platform as a Service.

IFA © 2026

Lato sviluppatore: chi costruisce e detiene un data center in Italia

Rischio SO basso — Rischio SO elevato

Sviluppo tramite società italiana

Molto basso

SPV/OpCo tassata in Italia
Servizi a valori di mercato
Rischio solo se controlla i server e sono esercitate funzioni non previste dal contratto tra la consociata estera e la società italiana

Costruzione e locazione dell'edificio

Basso

Edificio locato all'operatore
Nessun server né servizio core
Canone: reddito immobiliare (art. 6)

Cantiere gestito direttamente ai fini della locazione

Medio

Costruzione condotta dall'estero
SO se dura oltre 12 mesi
(art. 5, par. 3, Modello OCSE)

Gestione della co-location dall'estero

Elevato

Spazio e capacità ai clienti
Server a disposizione > 6 mesi
Svezia 2018: SO

Operatore con server propri e prestazione di servizi

Molto elevato

Server propri in edifici di terzi
Servizi di dati e accessori come funzione primaria
DK SKM2019.647: SO

Lettura: per chi sviluppa, il rischio cresce passando dalla sola proprietà dell'immobile all'erogazione diretta dal sito di servizi ai clienti (spazio, capacità, cloud). È speculare all'utilizzatore: il rischio SO lo assume chi conserva il controllo dei server o anche solo l'uso di una private cage (Risposta n. 175 del 2026) e svolge per loro tramite l'attività

IFA © 2026

Data center, intelligenza artificiale e nuove frontiere

Definizione di sistema di IA

AI Act (Reg. UE 2024/1689, art. 3): sistema automatizzato progettato per funzionare con livelli di autonomia variabili, ***capace di adattarsi e di generare previsioni, contenuti, raccomandazioni e decisioni***

Principi OCSE sull'IA (2019, agg. 2024): trasparenza, responsabilità, sicurezza, protezione privacy

DC = infrastruttura fondamentale dell'IA

- Potenza di calcolo per addestramento e inferenza modelli AI
- 10-15% dei nuovi investimenti DC destinati ad alta potenza per AI
- Domanda di energia e raffreddamento in forte crescita

Agente IA e SO "personale"?

La sostituzione di agenti dipendenti con agenti IA che concludono contratti potrebbe configurare una SO personale (art. 5 par. 5 OCSE). Per neutralità dei metodi, stesse funzioni dovrebbero dare stesse conseguenze fiscali

"Residenza virtuale"

L'IA può servirsi di server in Paesi diversi in frazioni di secondo; la dottrina internazionale propone una definizione armonizzata di residenza virtuale mediante accordo multilaterale o integrazione dei trattati bilaterali [1]

[1] Reggiani, Intelligenza Artificiale e Stabile Organizzazione, *Amministrazione e Finanza 7/2025*

IFA © 2026

Il mercato dei data center in Italia: numeri e player

25 mld €

Investimenti DC Italia 2026-2029 [1]

15 mld €

Stima investimenti entro 2028

10-15%

Quota destinata a DC ad alta potenza per AI

83

Nuovi progetti DC in pipeline [1]

Categorie di player coinvolti

Operatori DC (co-location)

Sviluppatori e gestori di infrastruttura fisica

Hyperscaler / Cloud provider

Piattaforme globali di cloud computing

Investitori istituzionali

Fondi pensione, fondi sovrani, assicurazioni

Fondi infrastrutturali

PE/infra focalizzati su asset digitali

Investitori RE e logistica

Riconversione asset industriali/logistici

[1] Osservatorio Data Center PoliMI, dati 2026-2029.

IFA © 2026

Parte II

Quadro normativo: art. 162 TUIR, Convenzione e Modello OCSE

Evoluzione dell'art. 162 TUIR e del Modello OCSE sulla SO

2003

Art. 162 co. 5

Esclusione elaboratori elettronici dalla SO (negative list) [1]

2017

L. 205/2017

Lett. f-bis): PES
Anti-fragmentation rule
Eliminaz. esclusione server [2]

2023

Cass. 33390

f-bis) "non aderente al piano convenzionale"
Spazio limitato [3]

2025

Commentario OCSE

Agg. 18.11.2025: server/e-commerce invariato
Novità home office con possibili conseguenza sull'interpretazione generale del requisito "at disposal" [4]

2026

Ddl data center

Camera 24.2.2026
Soppresso criterio di delega armonizzazione OCSE [5]

[1] Barbagelata-Della Carità, Fiscalità & Comm. Int. 12/2022.
[2] L. 205/2017, co. 1010 art. 1.
[3] Cass. n. 33390/2023.
[4] Comm. OCSE 18.11.2025, parr. 44.1-44.21.
[5] Ddl Camera 24.2.2026.

IFA © 2026

Cass. 33390/2023, Commentario OCSE 2025 e Ddl data center

Cass. n. 33390/2023

31 luglio 2023

- La lett. f-bis) opera "su un piano non aderente a quello convenzionale" e, proprio per questo non è stata utilizzata dall'AF nel caso Netflix
- Spazio applicativo "limitato e potenzialmente recessivo"
- In presenza di CDI conforme al Modello OCSE: prevalenza dei trattati (rango costituzionale)
- f-bis) opera solo in ambito antiabuso [1]

Commentario OCSE 2025

18 novembre 2025

- Parr. 122-131 (server/e-commerce): confermata impostazione tradizionale
- Riserva UK mantenuta (par. 210)
- Novità: parr. 44.1-44.21 su home office come potenziale SO
- PES non recepita nel Modello OCSE

Ddl data center 2026

Camera 24 febbraio 2026

- Art. 2: definisce il data center (struttura fisica + infrastruttura IT)
- Soppresso criterio di delega sull'armonizzazione con principi OCSE
- Motivazione: evitare interpretazione restrittiva della SO
- Preservata possibilità di intercettare attività digitali senza infrastruttura fisica

162 TUIR (anti-fragmentation rule)

…

f-bis) una significativa e continuativa presenza economica nel territorio dello Stato costruita in modo tale da non fare risultare una sua consistenza fisica nel territorio stesso.

IFA © 2026

Server come SO: i tre requisiti cumulativi

Commentario OCSE all'art. 5, parr. 122-131 (ex 42.1-42.10); Ris. AdE 119/E/2007

1

Fissità e permanenza

- Server in un luogo determinato
- Periodo prolungato (>6 mesi)
- Attualmente, la struttura fisica è classificata come un immobile
- Non rileva impossibilità di spostamento
- Rileva la localizzazione stabile

2

Disponibilità piena

- Proprietà, locazione o controllo esclusivo
- Hosting condiviso: NO disponibilità
- Server dedicato in gestione diretta: SÌ
- Ris. 119/E/2007: piena ed esclusiva
- Risposta ad interpello n. 175 del 2026
- Possibili conseguenze sul concetto generale di ‘at disposal’ dei nuovi criteri utilizzati nel Commentario 2025 per l’home office

3

Attività core (non ausiliaria)

- Server = centro operativo automatizzato
- Dall'offerta all'erogazione al cliente
- Ausiliarie: caching, cataloghi, mirror
- Anti-fragmentation rule (co. 5 post-2017)

Attenzione: un sito web (combinazione di software e dati) non è di per sé una SO (Comm. ex. par. 42.2). Riserva UK (par. 210): server di e-tailer non è SO

IFA © 2026

Attribuzione del reddito alla SO: il problema irrisolto

Framework vigente

- Art. 152 co. 2 TUIR / art. 7 Modello OCSE
- AOA (Authorised OECD Approach) + SPF (Significant People Functions)
- PE Report OCSE 2010, par. 66: il reddito attribuibile a un server-PE è "only likely to be those directly associated with the server hardware" e quindi "little or no profit"
- Senza personale: nessuna SPF allocabile alla SO, nessun asset/rischio attribuibile

Proposte di riforma

- **Commissione UE – Proposta di Direttiva COM(2018)147 (21.3.2018)**: per la SO digitale, il reddito va attribuito anche alle attività svolte tramite l'interfaccia digitale (raccolta dati, utenti, sviluppo di intangibles), non solo alle funzioni del personale. Mai approvata
- **OCSE/G20 Inclusive Framework – Pillar 1, Importo A**: una quota (20-30%) degli extra-profitti oltre il 10% di redditività è riassegnata ai Paesi di mercato, anche senza SO. Solo per i gruppi con ricavi > 20 mld € (circa 100 multinazionali)
- **Stato**: la Convenzione multilaterale necessaria per l'Importo A non è ancora completata

Paradosso strutturale: le regole sull'esistenza della SO (fissità + disponibilità + attività core) possono essere soddisfatte, ma le regole sull'attribuzione del reddito (AOA/SPF) portano a un reddito trascurabile o nullo. La tensione tra esistenza e quantificazione è il nodo centrale del contenzioso digitale.

Parte III

Attività accertativa AdE, giurisprudenza e “caso Netflix”

Il caso Netflix: primo caso mondiale in Italia di SO "digitale" priva di personale

350+
Server CDN in Italia presso DC e telco

0
Dipendenti della SO accertata

55,85 mln €
Imposte, sanzioni e interessi versati

2015-19
Periodo accertato (da ottobre 2015)

1.1.2022
Avvio Netflix Services Italy Srl

Soggetti coinvolti e procedimento

- GdF Milano (Nucleo PEF) + DRE Lombardia AdE
- Procura di Milano (Procuratore Marcello Viola)
- CDN (Content Delivery Network) presso data center e operatori telefonici
- Versamento in un'unica soluzione di 55.850.513 €

Motivazione della contestazione

- *Infrastruttura "essenziale e significativa per lo sviluppo del business"*
- Prossimità server-utente necessaria per qualità streaming
- Primo caso al mondo di SO occulta priva di personale nella digital economy
- Precedente Philip Morris: Cass. 7682/2002 (SO plurima e occulta)

IFA © 2026

Il paradosso: esistenza della SO vs. quantificazione del reddito

SO: ESISTE

- 350+ server fissi in Italia (fissità)
- CDN nella piena disponibilità di Netflix
- Attività "essenziale e significativa" per il business (core, non ausiliaria)
- Tutti e tre i requisiti del Commentario OCSE soddisfatti

VS

REDDITO: TRASCURABILE

- AOA: funzioni rilevanti (SPF) svolte all'estero
- Server-PE senza personale: no SPF allocabili [1]
- PE Report par. 66: "little or no profit" [1]
- Definizione (55,85 mln €) = negoziazione complessiva, non calcolo AOA puro
- Inadeguatezza AOA rispetto ai fattori di creazione della ricchezza almeno in caso di algoritmi complessi e AI Agent/Agentic AI

[1] PE Report OCSE 2010, par. 66; Barbagelata-Della Carità, cit., p. 46

IFA © 2026

Post-Netflix: intensificazione dei controlli AdE

Rischi per l'impresa estera

- Accertamento per omessa dichiarazione dei redditi della SO
- Art. 5 D.Lgs. n. 74/2000: conseguenze penali con possible coinvolgimento della Procura per procedimento penale (come nel caso Netflix)
- Recupero imposte, sanzioni e interessi per l'intero periodo di permanenza dell'infrastruttura
- Rischio reputazionale e di doppia imposizione

Rischi per l'operatore italiano DC

- AdE avvia verifiche verso gestori italiani di DC (co-location, web hosting, cloud)
- Obiettivo: accertare SO "digitali" dei clienti esteri
- Obbligo di regolare i rapporti contrattuali e gestire richieste informative AdE
- Rischio di essere considerato "facilitatore" della SO occulta del cliente estero?
- Necessità di compliance e due diligence fiscale preventive
- Potrebbe esistere un rischio di configurazione stabile anche per l’operatore italiano?

IFA © 2026

Giurisprudenza e prassi internazionale: SO sì / SO no

SO RICONOSCIUTA			SO ESCLUSA		
Paese	**Caso**	**Motivo**	**Paese**	**Caso**	**Motivo**
Italia	**Ris. 119/E/2007**	Server videogiochi, disponibilità piena	Italia	**Cass. 5649/2015**	Serve personale per attività commerciale
Italia	**CTR Marche 44/2011**	Server fisico in Italia, controllo pieno	Danimarca	**SKM2016.188**	Hosting da controllata, no controllo
Svezia	**202 493137-18/111 (23.11.2018)**	Pieno controllo >6 mesi	Danimarca	**SKM2020.390**	DC da controllata, hosting gestito
Danimarca	**SKM2019.647**	Server proprietà, uso esclusivo	Canada	**2012-0432141R3**	DC gestito da controllata, no accesso
Spagna	**Dell TEAC 2107/2007**	il server può essere SO se sono presenti disponibilità e attività non ausiliaria, la pagina web no			

Ulteriori precedenti danesi: SKM2015.369 (no SO: Il caso riguarda una società danese i cui server all'estero erano gestiti da un fornitore di servizi estero); SKM2011.828 (no SO: server all'estero, giochi online offerti in DK via sito web)
Precedente italiano Philip Morris: Cass. 7682/2002 (SO plurima e occulta in un gruppo societario)

IFA © 2026

International Fiscal Association
Sezione italiana

Comitato Real Estate

Pillar Two e fondi immobiliari

14 ottobre 2026

Relatore: Francesco Capitta
Moderatore: Giuseppe Andrea Giannantonio

Le entità di investimento nel contesto del Pillar 2

Allegato A, n. 17 del D. Lgs. n. 209/2023 – Definizioni

17) «**entità d'investimento**»:

a)

un fondo d'investimento o un veicolo di investimento immobiliare;

1

b)

un'entità il cui capitale è detenuto per almeno il 95 per cento, direttamente da un'entità di cui alla lettera a) o attraverso una o più di esse e che detiene esclusivamente o quasi esclusivamente attività o investe fondi a beneficio dei suoi investitori; o

c)

un'entità il cui valore è detenuto per almeno l'85 per cento da un'entità di cui alla lettera a), a condizione che il suo reddito sia sostanzialmente costituito da dividendi o plusvalenze o minusvalenze esclusi dal calcolo del reddito o perdita rilevante ai sensi dell'articolo 23, comma 2, lettere b) e c);

IFA © 2026

Le entità di investimento nel contesto del Pillar 2

Allegato A, n. 17 del D. Lgs. n. 209/2023 – Definizioni

23) «**fondo d'investimento**»: un'entità o uno strumento giuridico che soddisfa tutte le seguenti condizioni:

a) è concepito per aggregare attività finanziarie o non finanziarie di una pluralità di investitori, alcuni dei quali non collegati tra loro;

b) investe tali attività conformemente a una politica di investimento definita;

c) consente agli investitori di ridurre i costi di transazione, di ricerca e di analisi o di ripartire collettivamente il rischio;

d) è costituito principalmente per generare redditi o utili da investimenti o proteggere da eventi o risultati particolari o generali;

e) i suoi investitori hanno diritto a un rendimento sulle attività del fondo o sul reddito derivante da tali attività, sulla base del conferimento effettuato;

f) il fondo, o il suo gestore, è assoggettato al regime di regolamentazione dei fondi d'investimento, inclusa un'appropriata regolamentazione in materia di antiriciclaggio e protezione degli investitori, nel Paese in cui è stabilito o gestito;

g) è gestito da un gestore di fondi d'investimento professionale che agisce per conto degli investitori;

IFA © 2026

Le entità di investimento nel contesto del Pillar 2

Allegato A, n. 17 del D. Lgs. n. 209/2023 – Definizioni

56) «**veicolo di investimento immobiliare**»

Un’entità i cui attivi sono prevalentemente costituiti da beni immobili ed i cui titoli di partecipazione al capitale o al patrimonio sono ampiamente diffusi tra il pubblico laddove le modalità di imposizione del reddito da essa prodotto in un determinato periodo di imposta comportano, entro il periodo di imposta successivo, un unico livello di imposizione a livello dell'entità ovvero a livello dei suoi partecipanti al capitale ed al patrimonio.

IFA © 2026

Quando le entità di investimento rientrano nell’ambito Pillar 2

Le entità di investimento e i veicoli di investimento immobiliare:

Sono escluse dall’ambito di applicazione del Pillar 2 qualora ricoprano la qualifica di controllanti capogruppo (UPE) (cfr. art. 11, comma 1, n. 5, del Decreto).

N.B. in tal caso, non trovano applicazione nei loro confronti la QDMTT, l’IRR e l’UTPR.

Sono, per contro, incluse nell’ambito di applicazione del Decreto qualora non rivestano la qualifica di UPE e siano consolidate (anche in ragione del *deemed consolidation test*) in un gruppo soggetto alla disciplina del Pillar 2.

Regole specifiche per il calcolo dell’ETR (artt. 48-50 del Decreto).

IFA © 2026

Obblighi dichiarativi

Comunicazione Rilevante («GIR»)

Chi è tenuto a presentarla?

«Ogni impresa localizzata nel territorio dello Stato italiano» rientrante nell'ambito Pillar 2

Termini per la presentazione

15 Termine ordinario: entro 15 mesi dalla chiusura del periodo d'imposta

18 Primo anno: entro 18 mesi dalla chiusura del periodo d'imposta.

Deroghe

- Possibile designare altra impresa residente del gruppo.
- Può essere presentata dalla capogruppo o impresa estera localizzata in un Paese che ha in essere un «accordo qualificato» con l'Italia per lo scambio di informazioni.

N.B.: occorre delega.

In tali casi, sussiste comunque obbligo di informare l'Agenzia delle Entrate tramite il c.d. Modello di Notifica.

Può essere designata impresa locale per l'invio del Modello di Notifica.

Contenuto del Modello di Notifica

a. indicazione del gruppo multinazionale o nazionale di riferimento;
b. informazioni sul soggetto interessato dalla notifica;
c. i riferimenti della Persona di Contatto;
d. informazioni sulla controllante capogruppo;
e. informazioni sull'Impresa Designata;
f. informazioni sull'Impresa Locale Designata;
g. periodo di riferimento della notifica.

IFA © 2026

Obblighi dichiarativi

Dichiarazione Fiscale

Chi è tenuto a presentarla?

L’impresa italiana tenuta al versamento dell’imposta.

Un’entità di investimento è tenuta a presentarla solo se non vi sono imprese localizzate nel territorio dello Stato o entità apolidi costituite in base alle leggi dello Stato italiano.

Termini per la presentazione

Stessi termini della GIR

IFA © 2026

Obblighi dichiarativi – Sanzioni

Omessa presentazione della GIR o ritardo nella sua presentazione pari o superiore a tre mesi	**Sanzione amministrativa di 100 mila euro;**
Ritardo inferiore a tre mesi o invio di dati incompleti o errati	**Sanzione amministrativa da 10.000 euro a 50.000 euro.**

Le sanzioni amministrative pecuniarie indicate nel primo periodo non possono comunque superare complessivamente 1 milione di euro per tutte le imprese del gruppo multinazionale o nazionale localizzate nel territorio dello Stato italiano per le violazioni degli obblighi informativi riguardanti ciascun esercizio oggetto di comunicazione rilevante.

Omessa, ritardata, errata o incompleta comunicazione del Modello di Notifica	**Sanzione amministrativa da 250 euro a 2.000 euro.**

Per i primi tre esercizi di applicazione del Pillar 2, le sanzioni amministrative sono ridotte del 50 per cento.

IFA © 2026

Obblighi di versamento

Chi deve versare l’imposta integrativa?

L’imposta è versata dal soggetto residente (diverso da un’entità di investimento) individuato dal gruppo.

In mancanza di imprese localizzate nel territorio dello Stato o di enti apolidi costituiti in base alle leggi dello Stato, il gruppo individua un’entità di investimento.

1

Le entità di investimento non sono solidalmente responsabili salvo in caso di mancanza di imprese localizzate nel territorio dello Stato o di enti apolidi costituiti in base alle leggi dello Stato.

Termini di versamento

1. Il 90 per cento dell'importo dovuto entro l'undicesimo mese successivo all'ultimo giorno dell'esercizio al quale le imposte si riferiscono
2. Il versamento dell'importo residuo è effettuato entro l'ultimo giorno del mese successivo a quello di presentazione della dichiarazione annuale

IFA © 2026

Chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate

FAQ del 29 maggio 2026 – Codice fiscale delle entità di investimento

È obbligatorio indicare il codice fiscale per le entità di investimento (ai sensi dell’Allegato A, n. 17, lett. a), del d.lgs.)?

Qualora l’entità di investimento possegga un proprio codice fiscale questo va indicato nella dichiarazione fiscale. Diversamente, **in presenza di un fondo italiano di tipo contrattuale privo di codice fiscale, è possibile attribuire a tale entità di investimento un codice fiscale, anche se solo e unicamente ai fini degli adempimenti connessi alla global minimum tax**. In questo contesto, il codice fiscale non costituisce un requisito sostanziale di soggettività passiva tributaria, ma uno strumento identificativo necessario per presentare la dichiarazione fiscale ed effettuare gli eventuali versamenti. A tal fine, il codice fiscale va richiesto presentando il modello AA5/6, indicando quale natura giuridica il codice 13 “altre organizzazioni di persone o di beni senza personalità giuridica (escluse le comunioni)”.

Da ultimo, si rappresenta che nel quadro E, sezione I, è comunque possibile indicare le entità di investimento prive di codice fiscale. Il software di compilazione, infatti, non richiede obbligatoriamente la compilazione del campo codice fiscale qualora nella colonna 2 “Tipo soggetto” è riportato il codice 4 o il codice 5.

Si precisa che **per un fondo di diritto italiano interamente partecipato dal Gruppo, e che quindi non può essere un'entità di investimento ai sensi dell’Allegato A, n. 17, lett. a), del d.lgs., è sempre necessario richiedere il codice fiscale**.

Inoltre, è **necessario richiedere il codice fiscale nel caso in cui l’entità di investimento di cui all’Allegato A, n. 17, lett. a), del d.lgs. sia essa stessa tenuta alla dichiarazione** e, se del caso, al versamento dell’imposta minima nazionale.

IFA © 2026

Chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate

FAQ del 26 giugno 2026 – Fondo di investimento italiano chiuso/liquidato

Nel caso di un fondo di diritto italiano qualificabile come “impresa”, già gestito da una SGR italiana e chiuso/liquidato nel corso del 2025, si chiede se, in alternativa alla richiesta di attribuzione di un codice fiscale al fondo ai fini degli adempimenti connessi alla Global Minimum Tax, sia consentito indicare nella dichiarazione fiscale il codice fiscale della SGR in luogo di quello del fondo. Si rappresenta, al riguardo, che nella dichiarazione fiscale non devono essere indicati altri fondi gestiti dalla medesima SGR.

In un’ottica di semplificazione degli oneri a carico dei contribuenti, tenuto conto che il fondo ha cessato di esistere nel corso del 2025 e che nella dichiarazione fiscale non devono essere indicati altri fondi gestiti dalla medesima SGR, si ritiene ammissibile indicare il codice fiscale della SGR in alternativa alla richiesta di attribuzione di un codice fiscale al fondo. In tal caso, nel campo “Denominazione” va riportata la denominazione del fondo e non quella della SGR.

Resta fermo che tale modalità di compilazione non può essere adottata qualora i fondi interessati siano più di uno, in quanto nei quadri B ed E il medesimo codice fiscale può essere associato ad una sola entità.

IFA © 2026

Responsabilità della SGR

Cosa succede se la dichiarazione non viene presentata dal gruppo del quotista mediante delega?

1

Necessità di richiedere informazioni ai quotisti

IFA © 2026

International Fiscal Association
Sezione italiana

Comitato Real Estate

Il trattamento cross-border dei REIT/SIIQ: treaty override e libertà fondamentali UE

REIT, SIIQ e fondi immobiliari negli investimenti transfrontalieri in Europa

14 ottobre 2026

Relatore: Enrico Pauletti
Moderatore: Giuseppe Andrea Giannantonio

Impostazione sistematica e articolazione della relazione

- Gli strumenti di investimento collettivo immobiliare, in forma societaria o contrattuale (REIT), mirano a **equiparare l'investimento collettivo a quello individuale**: un **solo livello di imposizione**, all'inizio o, di regola, alla fine della catena distributiva del reddito (**quando**), nello Stato della fonte o in quello di residenza (**dove**). Negli investimenti cross-border i livelli possono moltiplicarsi: per **discriminazione** o per il **mancato funzionamento dei rimedi** contro la doppia imposizione

1. La ricognizione

- La **frammentazione** dei regimi nazionali: requisiti, obblighi distributivi, trattamento del REIT estero, ritenuta in uscita

2. La discriminazione

- Regimi di favore riservati ai veicoli domestici: estensione ai **veicoli esteri comparabili** ex art. 63 TFUE, anche extra-UE (tema 1)

3. La doppia imposizione

- Credito ed esenzioni non operano: livelli impositivi ulteriori (tema 2), Madre-Figlia (tema 3), convenzioni: **artt. 6 o 10** in combinazione con l'art. 23 (tema 4)

→ **Le correzioni: l'art. 63 TFUE rimuove le discriminazioni; le altre asimmetrie, frutto di scelte discrezionali degli Stati, sono correggibili solo in via normativa**

IFA © 2026

LA PREMESSA

La nozione di REIT: tre definizioni, un principio

OCSE (Commentario art. 10, par. 67.1)

- Società, trust o accordo contrattuale o fiduciario **a larga partecipazione** (*widely held*), che trae il reddito principalmente dall'investimento a lungo termine in **immobili** e ne distribuisce annualmente la maggior parte
- Non soggetto a imposta sul reddito immobiliare così distribuito: «*single-level of taxation in the hands of the investors*», cioè **un solo livello di imposizione**, in capo agli investitori

Pillar Two (dir. 2022/2523, art. 3, n. 32)

- *Real estate investment vehicle*: entità **a larga partecipazione** che detiene prevalentemente **immobili**
- Soggetta a **un solo livello di imposizione** «*either in its hands or in the hands of its interest holders*», con differimento massimo di un anno

Sintesi della nozione in dottrina

- Entità **a larga partecipazione**, che detiene direttamente o indirettamente **immobili**, soggetta a un regime fiscale speciale
- Il regime realizza **un solo livello di imposizione**, in capo al veicolo o ai partecipanti
- Limite: la disciplina degli aiuti di Stato

→ **Il livello unico di imposizione è comune alle tre nozioni; ne diverge la collocazione: sull'investitore (OCSE) o anche sul veicolo (Pillar Two)**

IFA © 2026

LA PREMESSA

Il perimetro: REIT societari e OICR immobiliari (fondi/SICAF)

REIT societari (modello SIIQ e affini)

- Società immobiliari, normalmente **quotate**: i.e. SIIQ (Italia), SIIC (Francia), SOCIMI (Spagna), G-REIT (Germania), BE-REIT (Belgio), FBI (Paesi Bassi)
- Larga partecipazione («diffusa») assicurata dalla **quotazione** e da specifici limiti partecipativi
- **Soggette a un regime fiscale speciale**, normalmente di esenzione del veicolo sui redditi immobiliari, cui si accompagna **un obbligo distributivo** funzionale all'esecuzione del prelievo in capo ai soci sui dividendi
- Accesso a trattati: dividendi (art. 10), talora con clausola REIT o redditi immobiliari (art. 6)

OICR immobiliari (forma contrattuale o societaria)

- Organismi di investimento collettivo in forma **contrattuale o societaria**, normalmente **non quotati**, regolati dalla direttiva AIFM: i.e. OICR italiani (fondi e SICAF), Spezial-AIF (DE), OPCI e SCPI (FR), SIF e RAIF (LU)
- Larga partecipazione assicurata dalla **disciplina dell'OICR**
- Regime di esenzione dell'OICR, con tassazione in capo ai partecipanti, **senza obbligo distributivo**;
- Incerto l'accesso ai trattati

→ **Decisivo è il carattere collettivo dell'investimento (*widely held*), non la quotazione né la forma societaria; la giurisprudenza UE sui fondi (OICR) rileva anche per i REIT societari**

IFA © 2026

Sei regimi a confronto (1): requisiti e obblighi distributivi

	Italia (SIIQ)	Francia (SIIC)	Spagna (SOCIMI)	Germania (G-REIT)	Paesi Bassi (FBI)	Belgio (BE-REIT)
Quotazione	Obbligatoria	Obbligatoria	Obbligatoria	Obbligatoria	Facoltativa	Obbligatoria
Requisiti partecipativi (*widely held*)	Nessun socio > 60%; flottante ⩾ 25% (soci ⩽ 2%)	Nessun socio ⩾ 60%; flottante ⩾ 15% (soci < 2%)	Nessun requisito di legge (limiti propri della quotazione)	Flottante ⩾ 15% (25% alla quotazione); nessun socio diretto ⩾ 10%	Se quotata o vigilata: entità < 45%, persona fisica < 25%	Flottante ⩾ 30%
Oggetto dell'attività	Locazione prevalente: 80% dell'attivo e dei ricavi	Locazione prevalente ⩾80%	Locazione prevalente ⩾80%	Locazione prevalente ⩾65%	Investimento passivo; dal 2025 immobili olandesi solo tramite controllate	Gestione attiva di immobili locati; ⩽ 20% dell'attivo in un solo immobile
Obbligo distributivo: locazioni	70%	95%	80%	90%	100%	80%
Obbligo distributivo: plusvalenze	[1] 50% entro 2 anni	70% entro 2 anni	50%; il resto reinvestito in 3 anni	90%; il 50% differibile	Nessuno (riserva esente)	Nessuno se reinvestite in 4 anni

Fonte: EPRA, Global REIT Survey 2025 e tabella comparativa EPRA 2025; verifiche sulle fonti nazionali

→ **Stessa funzione, requisiti diversi: larga partecipazione, attività immobiliare prevalente e obbligo distributivo sono comuni, ma con soglie e modalità divergenti**

IFA © 2026

LA RICOGNIZIONE

Sei regimi a confronto (2): imposizione del veicolo e investimenti in immobili esteri

	Italia (SIIQ)	Francia (SIIC)	Spagna (SOCIMI)	Germania (G-REIT)	Paesi Bassi (FBI)	Belgio (BE-REIT)
Imposta sul veicolo (su attività principale)	Esenzione	Esenzione	Esenzione	Esenzione	Esenzione	Esenzione
Investimenti esteri diretti						
Immobili situati all'estero (salvo tassazione esclusiva dello Stato della fonte)	Esenti	Esenti	Esenti	Esenti	Esenti	Esenti
Investimenti esteri indiretti						
Tramite Società immobiliari estere ordinarie (non REIT)	Tassazione ordinaria	Tassazione ordinaria	Esenti (attivo non qualificante, max 20%)	Esenti (solo controllate al 100% con immobili esteri)	Esenti	Esenti (solo partecipate ⩾ 25% con immobili esteri)
Tramite REIT esteri	[1] Tassazione ordinaria	Dividendi esenti (per partecipazioni ⩾ 5% per almeno 2 anni); plusvalenze tassate	Esenti	Esenti (solo controllate al 100% con immobili esteri)	Esenti	Esenti se REIT UE SEE

Fonte: EPRA, Global REIT Survey 2025 e tabella comparativa EPRA 2025; verifiche sulle fonti nazionali

→ **Il veicolo è esente ovunque; gli investimenti diretti all'estero sono trattati in modo sostanzialmente equivalente; le partecipazioni estere sono trattate in modo divergente: l'Italia le esclude dalla gestione esente; la Francia le include in parte a certe condizioni; Spagna, Paesi Bassi e Belgio le includono**

IFA © 2026

LA RICOGNIZIONE

Applicabilità della normativa REIT locale da parte del REIT estero

	Italia (SIIQ)	Francia (SIIC)	Spagna (SOCIMI)	Germania (G-REIT)	Paesi Bassi (FBI)	Belgio (BE-REIT)
Investimento diretto						
Senza stabile organizzazione	**24% (no accesso al regime speciale)**	**25% (no accesso al regime speciale)**	**19% (UE) o 24% (no accesso al regime speciale)**	**15,825% (no accesso al regime speciale)**	**19% – 25,8% (dal 2025 no accesso al regime speciale)**	**25% (no accesso al regime speciale)**
Con stabile organizzazione	Opzione SIIQ con imposta del 20%, non riducibile per trattato	Opzione SIIC: esenzione; ritenuta sugli utili nei limiti del trattato (Belgio: 10%)	**Tassazione ordinaria**	**Tassazione ordinaria**	**Tassazione ordinaria per detenzione di immobili.** **Opzione FBI per holding**	**Tassazione ordinaria**
Investimento indiretto						
Tramite controllata REIT	SIINQ solo se detenuta tramite stabile organizzazione che opta per SIIQ (risp. 61/2023)	Solo se detenuta tramite stabile organizzazione che opta per il regime SIIC	Sub-SOCIMI esente; sui dividendi ritenuta del 19%	**Controllata tassata ordinariamente**	**Controllata tassata ordinariamente**	Solo co-investimento in una BE-REIT istituzionale, con un BE-REIT belga socio maggiore del 25%

Fonte: EPRA, Global REIT Survey 2025 e tabella comparativa EPRA 2025; verifiche sulle fonti nazionali. In evidenza: esclusione del REIT estero dal regime

→ **Nessuno dei sei Stati ammette al regime il REIT estero che investe direttamente; vi accede tramite stabile organizzazione in Italia (20%) e in Francia (nei limiti del trattato), tramite controllata senza s.o. solo in Spagna**

IFA © 2026

LA RICOGNIZIONE

I dividendi del REIT agli investitori non residenti

	Italia (SIIQ)	Francia (SIIC)	Spagna (SOCIMI)	Germania (G-REIT)	Paesi Bassi (FBI)	Belgio (BE-REIT)
Ritenuta interna	26%	25%	19%	26,375% (società estere: 15,825%, con rimborso di 2/5)	15%	30%
Riduzione convenzionale	Sì	**Sì; esclusa per soci ⩾ 10% nei trattati recenti (non con l'Italia)**	Sì	**Sì, ma per i soci ⩾ 10% solo l'aliquota ordinaria del trattato, non quella ridotta**	Sì	Sì
Madre-Figlia	**No**	**No**	**No**	**No**	**No**	**n.r.**
Prelievi sui soci rilevanti	—	Prelievo del 20% a carico della SIIC sui dividendi a soci ⩾ 10% esenti o tassati in misura ridotta	Prelievo del 19% a carico della SOCIMI sui dividendi a soci ⩾ 5% tassati < 10%	—	—	—
Dividendi derivanti da immobili esteri	**Ritenuta come sugli altri dividendi**	**Ritenuta come sugli altri dividendi**	**Ritenuta come sugli altri dividendi**	**Ritenuta come sugli altri dividendi**	**Ritenuta come sugli altri dividendi**	**Esenti da ritenuta**

Fonte: EPRA, Global REIT Survey 2025 e tabella comparativa EPRA 2025; verifiche sulle fonti nazionali. In evidenza: i casi in cui la ritenuta non è ridotta o eliminata

→ **Ritenuta con riduzioni convenzionali: quasi sempre; Direttiva Madre-Figlia: mai**

IFA © 2026

La parità di trattamento dei veicoli comparabili e i suoi limiti

Il metodo (art. 63 TFUE in generale; art. 49 TFUE per partecipazioni di controllo)

- **Restrizione**: misure idonee a dissuadere dall'investimento; acquisto di immobili e di quote di OICR sono movimenti di capitali (C-478/19)
- **Paesi terzi**: l'art. 63 opera anche extra-UE, l'art. 49 solo intra-UE; limiti: restrizioni esistenti al 31.12.1993 (art. 64) e scambio di informazioni per verificare la comparabilità
- **Comparabilità** alla luce della ratio della norma: se sussiste, il regime di favore va **esteso ai veicoli esteri comparabili**
- **Giustificazioni**: coerenza fiscale, ripartizione del potere impositivo, efficacia dei controlli, deroghe dell'art. 65; **proporzionalità**
- **Parità, non vantaggio** (*Franklin*, C-602/23, 2025)

Dalla Corte di giustizia ai giudici nazionali

- *Aberdeen* (2009), *A SCPI* (2022), *F S.A.* (2025): forma giuridica (fondo o società) e gestione non escludono la comparabilità
- *Fidelity Funds* (2018): ritenuta sui dividendi a OICVM esteri; legittime le richieste documentali, non il diniego del beneficio
- *L-Fund* (2023): fondo estero tassato, fondi domestici esenti; la coerenza richiede un'imposta **equivalente sugli investitori** (parr. 60, 66-69)
- *iShares* (2026): fondo USA tassato in Spagna al 15%, fondi spagnoli all'1%; Cass. n. 21454/2022 (fondo USA)
- *UBS Real Estate* (2021); Cass. nn. 28595 e 28610/2022: imposte ipocatastali ridotte anche per i fondi esteri
- CGT Roma n. 12545/2026: apporto di immobili a una SICAF lussemburghese (artt. 49 e 63)

→ **Un indirizzo consolidato verso l'omogeneità di trattamento, ma non automatico: comparabilità, giustificazioni e proporzionalità vanno verificate caso per caso**

IFA © 2026

REIT e OICR esteri che investono in Italia: il raffronto con il regime interno e le disparità di trattamento

Modalità di investimento	Veicolo estero: prelievo in Italia	Veicolo domestico comparabile	Differenza
SIIC: investimento diretto in immobili	IRES 24%	SIIQ: 0%	**Maggior prelievo del 24% (L-Fund?)**
SIIC tramite stabile organizzazione (co. 141-bis)	Imposta del 20%, non riducibile per trattato (risp. 60/2023)	SIIQ: 0%; ritenuta sui dividendi riducibile per trattato	**20% in luogo della misura della ritenuta convenzionale**
SIIC tramite partecipazione di controllo in una SIINQ	Escluso in via diretta (risp. 61/2023); solo tramite la stabile organizzazione (20%)	SIIQ che controlla SIINQ: esenzione e nessuna ritenuta (co. 134)	**Accesso diretto precluso**
SIIC tramite partecipazione non di controllo in una SIINQ	Ritenuta del 26%, riducibile per trattato; Madre-Figlia inapplicabile	SIIQ socia: nessuna ritenuta (co. 134)	**Ritenuta convenzionale**
OICR estero: investimento diretto in immobili [1]	IRES 24% sui redditi fondiari	Fondo italiano: esente da IRES	**Maggior prelievo del 24% (*L-Fund*)**

→ **L-Fund riguardava il caso di un fondo, ma la comparabilità guarda alla funzione: anche l'investimento diretto della SIIC dovrebbe avere lo stesso trattamento di quello della SIIQ**

IFA © 2026

Doppia/tripla imposizione: investimento diretto e indiretto del REIT

Struttura dell'investimento	Livelli di tassazione	Livello aggiuntivo e rimedio mancante	Problema
Investimento diretto investitore estero (caso base)	1	Un livello alla fonte (art. 6 OCSE); nello Stato di residenza esenzione o credito (art. 23 OCSE)	—
Investitore estero → SIIQ	1 o 2	Ritenuta in uscita ridotta dal trattato: diventa un secondo livello se nello Stato di residenza manca il credito (investitore esente, REIT estero)	Mancato credito nello Stato di residenza
Investitore estero → REIT societario estero (es. SIIC) → Italia	2 o 3	Imposta sulla stabile organizzazione (20%) e nel caso sulla SPV; ritenuta	Discriminazione
Investitore estero → fondo italiano con SPV [1]	2 o 3	SPV soggetta a IRES e IRAP, senza esenzione né credito; talvolta veicolo intermedio non qualificato	Incoerenza
Fondo estero → immobili italiani	2	Redditi fondiari tassati in capo al fondo, a differenza del fondo italiano	Discriminazione

→ **Il livello aggiuntivo che grava anche sui veicoli domestici è un'incoerenza, rimediabile solo dal legislatore; quello riservato al veicolo estero è una possibile discriminazione (art. 63 TFUE)**

IFA © 2026

L’inapplicabilità della Direttiva Madre-Figlia ai REIT

Fondi: difetto soggettivo

- Il fondo contrattuale non è una società e i suoi proventi non sono utili

Figlia non tassata

- Dividendi della gestione esente SIIQ esclusi dall’art. 27-bis D.P.R. 600/1973

Madre non tassata

- *Wereldhave* (C-448/15, 2017): il veicolo tassato allo 0% equivale a un soggetto non assoggettato

- **Logica inversa**: la Direttiva presuppone la tassazione della figlia e l’esenzione della madre; il REIT richiede l’opposto. Il **Tax Omnibus** (COM(2026) 560) sopprime la soglia del 10% (dal 2037) e ammette i fondi pensione, ma non interviene su fondi e REIT[1]

→ **L’inapplicabilità è un effetto naturale coerente con l’impalcatura della Direttiva Madre-Figlia confermato dal legislatore italiano**

IFA © 2026

Le convenzioni: reddito immobiliare o dividendo?

Art. 6 OCSE	Art. 10 OCSE	Il REIT
Reddito immobiliare: **imposizione piena** nello Stato in cui si trova l'immobile	Dividendo: **ritenuta limitata** (di regola 5-15%) nello Stato della fonte	Converte il primo nel secondo: lo Stato della fonte rischia una perdita di gettito

- **Clausola REIT** (Commentario all'art. 10, par. 67.1 ss., dal 2008; rapporto OCSE 2007-2008): aliquota ridotta solo ai piccoli investitori (< 10%), ritenuta piena per investitori rilevanti (> 10%)
- **Italia-USA** (1999, art. 10, par. 9): dividendi dei REIT USA al 15% solo per persone fisiche ⩽ 10%, azioni quotate ⩽ 5% o REIT diversificato; altrimenti nessuna riduzione. Clausola **asimmetrica**: nessuna previsione per dividendi distribuiti da SIIQ italiane, istituite nel 2006
- A monte, l'accesso al trattato: il veicolo esente è residente solo se «*liable to tax*»; il rapporto OCSE sui *collective investment vehicles* (2010) riguarda portafogli di titoli e lascia i fondi immobiliari in una zona grigia

→ **La disciplina varia da trattato a trattato: la frammentazione dei regimi interni si riproduce sul piano convenzionale**

IFA © 2026

LE CORREZIONI

Le proposte in Italia e sul piano convenzionale

Per i REIT esteri (Assonime, circ. 15/2023)

- Premessa: la neutralità «non è un'agevolazione», ma un assetto sistematico
- Ammettere i REIT UE/SEE equivalenti al regime **SIINQ**
- Allineare l'imposta sulla stabile organizzazione alla ritenuta convenzionale (5%)
- Estendere ai REIT esteri l'esenzione da ritenuta del co. 134

1

Altre ipotesi ricorrenti

- Un prelievo minimo alla frontiera: SIINQ detenibile direttamente dal REIT estero, con ritenuta convenzionale (5%) anziché esenzione
- Esenzione delle SPV interamente partecipate dai fondi, come le SIINQ per le SIIQ
- Nessuna ritenuta sui dividendi SIIQ da immobili esteri già tassati alla fonte (modello belga)
- Clausola REIT nei trattati (Commentario OCSE, par. 67.1 ss.)

→ **La neutralità è anche una scelta di politica legislativa (attrazione di investimenti, riqualificazione urbana); nessuna proposta è stata finora tradotta in norma**

IFA © 2026

Considerazioni conclusive

1	**La premessa**	Equiparare l'investimento collettivo a quello diretto: un solo livello di imposizione, all'inizio o alla fine della catena
2	**La ricognizione**	Sei regimi, divergenti per requisiti, obblighi distributivi, apertura ai veicoli esteri e ritenuta in uscita
3	**La discriminazione**	Parità tra veicoli comparabili ex art. 63 TFUE, anche extra-UE, nei limiti della coerenza del sistema fiscale dello Stato interessato
4	**La doppia imposizione**	Madre-Figlia inapplicabile (Wereldhave), clausola REIT nelle convenzioni: credito ed esenzioni non sempre operano
5	**Le correzioni**	L'art. 63 rimuove le discriminazioni; le altre asimmetrie, frutto di scelte discrezionali degli Stati, sono correggibili solo in via normativa

IFA © 2026

International Fiscal Association
Sezione italiana

Comitato Real Estate

Locazioni brevi e piattaforme digitali: imposte dirette, DAC7 e ViDA

14 ottobre 2026

Relatore: Michele Aprile
Moderatore: Giuseppe Andrea Giannantonio

Il percorso dell’intervento

I

Short term rentals

- Nozione fiscale di locazione breve
- Presunzione di impresa: da quattro a due appartamenti
- Conseguenze e proprietario non residente

1

II

Piattaforme e DAC 7

- I tre ruoli fiscali della piattaforma
- Ritenuta del 21% e piattaforme non residenti
- DAC7, Regolamento 2024/1028, CIN e BDSR Lens

III

Piattaforme e ViDA

- IVA: locazione o attività ricettiva
- La piattaforma come *deemed supplier*
- Nodi del recepimento e contenzioso UE

Cinque profili da tenere distinti, ma coordinati

Qualificazione del reddito | **Natura imprenditoriale** | **Ritenuta** | **Obblighi informativi** | **IVA**

IFA © 2026

La nozione fiscale di locazione breve

Art. 4, D.L. 24 aprile 2017, n. 50

- Immobili a **uso abitativo**
- Durata **non superiore a 30 giorni**
- **Persone fisiche** fuori dall'esercizio di attività d’impresa
- Stipula diretta o tramite **intermediari e portali telematici**

Servizi compatibili
Circ. 24/E/2017

- Biancheria e pulizia dei locali
- Utenze
- Connessione internet
- Aria condizionata

Servizi fuori dal regime
Circ. 24/E/2017

- Somministrazione di pasti
- Servizi di trasporto
- Altri servizi tipici dell'attività ricettiva

Nozione essenzialmente fiscale: non coincide con la locazione turistica delle leggi regionali e non è una categoria autonoma ai fini IVA o convenzionali. Il regime non si applica se l’attività è già impresa secondo i criteri generali: art. 55 TUIR e art. 4 d.P.R. 633/1972 (Circ. 10/E/2024).

IFA © 2026

Presunzione di impresa: da quattro a due appartamenti

2021–2025

4

appartamenti

L. 178/2020, art. 1, co. 595

Dal 2026

2

appartamenti

L. 199/2025, art. 1, co. 17

[1]

Dal **terzo appartamento** opera una **presunzione assoluta** di esercizio in forma imprenditoriale (art. 2082 c.c.)

Come si conta la soglia

- Rileva il **numero di appartamenti** destinati alla locazione breve nel periodo d'imposta, non i contratti né i giorni
- Basta destinarvi il terzo immobile **anche per un periodo molto limitato**
- Fuori dal conteggio le locazioni ordinarie e quelle turistiche **oltre 30 giorni**
- Verifica in capo al **soggetto cui è imputabile il reddito**
- Irrilevante il canale: locazione diretta, intermediari o piattaforme

IFA © 2026

La soglia dei due appartamenti: i punti ancora aperti

Immobile pubblicizzato ma non locato

Non è chiaro se rilevi l’immobile offerto ma non locato. Per AIDC LAB (Doc. 1/2026) conta solo la destinazione concreta, che ha prodotto reddito.

Pertinenze e immobili all'estero

Per la dottrina non dovrebbero rilevare. Mancano ancora pronunce ufficiali dell’Agenzia delle entrate.

Più camere della stessa unità

Il riferimento all'«appartamento» lascia dubbi quando le camere sono locate separatamente.

Comproprietà

Ciascun comproprietario conteggia l’immobile, a prescindere dalla quota: la presunzione può scattare per uno solo di loro.

E i redditi anteriori al superamento?

Nessuna indicazione specifica: è la lettura dei commentatori

ESEMPIO: PRESUNZIONE INTEGRATA IL 1° GIUGNO 2026

Fino al 31 maggio 2026
redditi fondiari

Dal 1° giugno 2026
componenti positivi del reddito d'impresa

IFA © 2026

Sotto soglia non significa «privato»: CGT Firenze n. 148/2026

CGT di primo grado di Firenze, 2 marzo 2026: locazione turistica tramite piattaforme, anni 2018–2020

Che cosa mancava

- Servizi alberghieri
- Riassetto giornaliero
- Accoglienza: solo *self check-in*
- Somministrazione di pasti

Che cosa ha pesato: è impresa

- Elevato numero di prenotazioni
- Continuità pluriennale
- Uso sistematico delle principali piattaforme
- Stabilità dell'attività nel tempo
- Assenza di altre fonti reddituali
- Organizzazione, sia pure minimale

Oltre due appartamenti → Presunzione legale di imprenditorialità

Fino a due appartamenti → Possibile imprenditorialità secondo i criteri ordinari (art. 55 TUIR)

IFA © 2026

Se è impresa: che cosa cambia e il dubbio sull'art. 90 TUIR

Che cosa cambia

Dal regime delle locazioni brevi al reddito d'impresa

- Da reddito **fondiario** (o diverso) a reddito **d'impresa**
- Partita IVA, obblighi contabili e dichiarativi
- Possibile rilevanza **previdenziale**
- Regime **IVA** da verificare in autonomia

1

? Il dubbio: come si determina il reddito d'impresa?

Si applica l'art. 90 TUIR

Appartamenti come immobili patrimonio

- Rileva il **canone**, ridotto della manutenzione ordinaria fino al **15%**
- Soglia minima: rendita rivalutata del 5%
- Altri costi **indeducibili**, salvo gli interessi sul finanziamento d'acquisto

NT+ Fisco, 14 novembre 2022

Regole ordinarie d'impresa

Canoni come componenti positivi del reddito

- Determinazione **analitica**, con deduzione dei **costi inerenti**
- Spazio per i regimi **semplificato** e **forfetario**, improntati alla cassa

Cfr. AIDC LAB, Doc. 1/2026, che non richiama l'art. 90

Perché conta: se opera l'art. 90, il reddito resta ancorato al canone e i costi non si deducono. Verrebbe meno il vantaggio rispetto alla cedolare secca, che colpisce il lordo, e resterebbe il possibile onere **previdenziale**.

IFA © 2026

Il proprietario non residente: art. 6 o art. 7?

Il caso

Persona fisica residente in Francia, Germania o Regno Unito con **tre appartamenti in Italia** in locazione breve tramite piattaforma.

Da coordinare

- Qualificazione domestica del reddito
- Criteri territoriali dell'art. 23 TUIR
- Eventuale stabile organizzazione
- Convenzione contro le doppie imposizioni

PIANO INTERNO

Reddito fondiario → **Reddito d'impresa**

PIANO CONVENZIONALE

Art. 6
Redditi immobiliari

non automatico

Art. 7
Utili delle imprese

Art. 6, par. 4, Modello OCSE: la disciplina dei redditi immobiliari vale anche per gli immobili di un'impresa. Resta la potestà dello Stato in cui è situato l'immobile.

Punto aperto: il diritto interno consente all'Italia di tassare il reddito d'impresa del non residente privo di stabile organizzazione? La convenzione non può creare un'obbligazione tributaria che la norma domestica non prevede.

IFA © 2026

Una piattaforma, tre ruoli fiscali

1 *Art. 4, D.L. 50/2017*

Comunicazione dei dati

QUANDO
Interviene nella conclusione del contratto

CHE COSA FA
Trasmette all'Agenzia parti, immobile, durata e corrispettivo

2 *Art. 4, D.L. 50/2017*

Ritenuta del 21%

QUANDO
Incassa i canoni o interviene nel pagamento

CHE COSA FA
Trattiene sul lordo quando paga il beneficiario

3 *DAC7 · D.lgs. 32/2023*

Reporting platform operator

QUANDO
Facilita attività rilevanti, tra cui la locazione di immobili

CHE COSA FA
Identifica i *seller* e alimenta il *reporting* europeo

1

I presupposti non coincidono. DAC7 non ha sostituito l'obbligo domestico di comunicazione: vi si è sovrapposta con un *reporting* europeo più ampio e strutturato.

IFA © 2026

La ritenuta del 21%: acconto, non imposta definitiva

Ritenuta della piattaforma

21%

sull'ammontare lordo del corrispettivo, al momento del pagamento al beneficiario

1

Cedolare secca: l’aliquota definitiva

21% per **una sola unità** immobiliare, individuata dal contribuente

26% per le **ulteriori unità** immobiliari

Dal 2024 la ritenuta è sempre a titolo di **acconto**, anche se il contribuente opta per la cedolare secca (L. di bilancio 2024; Circ. 10/E/2024)

Da non confondere: l'aliquota del prelievo operato dalla piattaforma e l’aliquota definitiva applicabile al reddito

IFA © 2026

Piattaforme non residenti dopo la sentenza Airbnb

Corte di giustizia UE, 22 dicembre 2022, C-83/21 (libera prestazione dei servizi) · recepita da Cons. Stato, 24 ottobre 2023, n. 9188

Compatibile

Obbligo di raccogliere e comunicare i dati sulle locazioni

Compatibile

Obbligo di ritenuta se la piattaforma interviene nel pagamento

Sproporzionato

Obbligo generalizzato di rappresentante fiscale per i prestatori UE

Art. 4, co. 5-*bis*, D.L. 50/2017, riscritto dalla legge di bilancio 2024: chi adempie e come

Non residente **con stabile organizzazione in Italia**	Tramite la stabile organizzazione italiana
Residente UE **senza stabile organizzazione in Italia**	Direttamente, oppure nominando un rappresentante fiscale
Extra-UE **con stabile organizzazione in altro Stato UE**	Tramite quella stabile organizzazione
Extra-UE **senza stabile organizzazione nell'Unione**	Obbligo di nominare un rappresentante fiscale

Due temi distinti: **piattaforma non residente** (soggetto obbligato alla ritenuta) e **locatore non residente** (titolare del reddito)

IFA © 2026

DAC7: che cosa comunica la piattaforma

Direttiva (UE) 2021/514
D.lgs. 1° marzo 2023, n. 32

Nessun nuovo tributo, nessuna riqualificazione dell'attività del *seller*.

La piattaforma **identifica** gli operatori e **trasmette** i dati sulle attività facilitate, tra cui la locazione di immobili.

1

Il *locatore*

- Dati identificativi
- Codice fiscale o TIN
- Stato o Stati di residenza fiscale
- Conto finanziario di accredito*

I corrispettivi

- Importi pagati o accreditati, per trimestre
- Commissioni trattenute
- Imposte trattenute

L'immobile

- Indirizzo
- Identificativo catastale*
- Numero delle attività di locazione
- Giorni di locazione*

** ove disponibile*

Equivoco frequente: l'esclusione per chi effettua meno di 30 operazioni per non più di 2.000 euro riguarda la **vendita di beni**. Non è una franchigia per le locazioni immobiliari.

IFA © 2026

Dai dati al controllo: DAC7, Reg. 2024/1028, CIN e BDSR Lens

LA REGOLA
Più di due appartamenti: presunzione d'impresa

I DATI DAC7
Numero di immobili, durata e frequenza, corrispettivi, residenza

IL CONTROLLO
Dalla dichiarazione del contribuente ai dati acquisiti da terzi

DAC7

Reporting **fiscale** su *seller* e corrispettivi

- La piattaforma non determina la natura del reddito
- Fornisce gli elementi per ricostruire l'attività

1

Regolamento (UE) 2024/1028

Dal 20 maggio 2026: *reporting* **regolamentare** su *host*, unità e attività, senza natura tributaria

- Registrazione e numero di registrazione
- Verifica da parte delle piattaforme
- Trasmissione dei dati alle autorità
- *Single digital entry point* nazionali

BDSR Lens

Nuova banca dati per Agenzia delle entrate, GdF e Forze di polizia

- Canale unico e georeferenziato
- Collocazione degli alloggi in tempo reale
- Indicatori di rischio: CIN assente o non verificato

Discipline autonome che, insieme al **CIN** italiano, collegano **soggetto, immobile, attività, piattaforma e corrispettivo**.

IFA © 2026

IVA oggi: tre scenari, nessun automatismo

Non è corretto ~~**Terzo immobile**~~ ➡ ~~**Impresa**~~ ➡ ~~**IVA al 10%**~~

La riqualificazione ai fini delle imposte dirette non decide il regime IVA

1 **Persona fisica non soggetto passivo**

Fuori campo IVA

Locazione al di fuori di un'attività economica: manca il requisito soggettivo

2 **Soggetto passivo, mera locazione**

Art. 10, n. 8, d.P.R. 633/1972

La natura imprenditoriale del soggetto non trasforma la locazione in prestazione alberghiera

3 **Attività ricettiva**

IVA del settore ricettivo

Non più mera concessione in godimento, ma prestazione complessa di alloggio (*accommodation*)

Due nozioni che non coincidono. Imposte dirette: presunzione del comma 595, con rinvio all’art. 2082 c.c. IVA: attività economica *ex* art. 4 d.P.R. 633/1972 e diritto dell'Unione, da verificare in autonomia.

IFA © 2026

ViDA: la piattaforma diventa deemed supplier

Locatore
prestatore effettivo

si considera **ricevuto** dalla piattaforma

Piattaforma
interfaccia elettronica

si considera **reso** dalla piattaforma

Ospite
cliente finale

Quando opera

Art. 28-bis direttiva IVA (Dir. UE 2025/516)

- Locazione facilitata tramite interfaccia elettronica
- Stesso alloggio, stessa persona, senza interruzioni
- Massimo **30 notti**

1

Quando non opera

Scelta del prestatore effettivo

Il locatore comunica alla piattaforma il proprio **numero di identificazione IVA** e dichiara di addebitare egli stesso l'imposta.

Perché

Art. 135, par. 2, direttiva IVA

Locazione fino a 30 notti: **funzione analoga al settore alberghiero**, secondo criteri fissati da ciascuno Stato membro. Così non resta fuori dall'IVA.

Decorrenza

1° luglio 2028
facoltà per gli Stati membri

1° gennaio 2030
obbligo per tutti gli Stati membri

IFA © 2026

ViDA: i nodi del recepimento in Italia

Ampia libertà agli Stati membri

Recepimento della Direttiva (UE) 2025/516

- **Aliquota** applicabile alla nuova IVA da aggiungere agli annunci
- **Ulteriori esclusioni**, ad esempio per i locatori imprenditoriali in regime forfettario
- Criteri e limiti dell'assimilazione al settore alberghiero (art. 135, par. 2)

1

La disciplina IVA oggi vigente in Italia

Locazione turistica o breve di persone fisiche	**Fuori campo IVA**
Strutture ricettive non imprenditoriali gestite da persone fisiche	**Fuori campo IVA**
Locazione turistica imprenditoriale (LTI) senza servizi accessori	**Esente IVA**

Il coordinamento da costruire: l'IVA della piattaforma *deemed supplier* si innesta su prestazioni che oggi in Italia sono fuori campo, perché il locatore non è soggetto passivo, oppure esenti.

IFA © 2026

ViDA davanti al Tribunale UE: nessun esame nel merito

1 · IL RICORSO

Impugnate le norme sul *deemed supplier* per le locazioni brevi

- **Pro.Loca.Tur.** (T-393/25): associazione dei proprietari di alloggi turistici
- **Nomad Stays** (T-394/25): piattaforma francese, contesta l'onere di applicare e versare l'IVA per conto dei locatori

Art. 3 Dir. 2025/516 e art. 1, par. 8, Reg. 2025/518

2 · L'ESITO

Irricevibili

Ordinanze del 21 gennaio 2026

Nessun esame nel merito

Manca la legittimazione ad agire (art. 263, co. 4, TFUE)

3 · PERCHÉ

1. **Atto legislativo generale**, non «atto regolamentare» (e quindi non immediatamente esecutivo nei singoli Stati membri)
2. **Nessuna incidenza diretta** sui singoli ricorrenti
3. **Margine degli Stati membri** nell'attuazione

1

Le norme restano in piedi

Singoli operatori e associazioni non possono impugnarle direttamente. Le ordinanze restano appellabili dinanzi alla Corte di giustizia.

Resta aperto il coordinamento

Nozione funzionale UE (fino a 30 notti, chiunque sia il locatore) e nozione soggettiva italiana (persone fisiche fuori dall'impresa).

IFA © 2026

SINTESI

Caso di studio: tre appartamenti a Milano, piattaforma irlandese

PROPRIETARIO
Persona fisica residente in **Francia**

IMMOBILI
Tre appartamenti a Milano, soggiorni sotto i 30 giorni

PIATTAFORMA
Stabilita in **Irlanda**: gestisce prenotazioni e incassi

1 **Imposte dirette**	Più di due appartamenti: **presunzione d'impresa**, niente regime delle locazioni brevi. Da coordinare art. 23 TUIR e Convenzione Italia-Francia: l'**art. 6** copre anche gli immobili di un'impresa.
2 **Ritenuta**	La piattaforma interviene nel pagamento: opera la ritenuta dell'art. 4 e, pur non residente, adempie secondo il **regime successivo alla sentenza Airbnb**.
3 ***Reporting*** [1]	Con DAC7 l'Agenzia conosce **unità, corrispettivi, frequenza e residenza** del *seller*. Gli immobili sono inoltre identificati tramite CIN e Regolamento 2024/1028.
4 **IVA**	Impresa non significa IVA: mera locazione o prestazione ricettiva? In prospettiva andrà considerato il regime ViDA del ***deemed supplier***.

IFA © 2026

SINTESI

Dalla compliance del contribuente alla compliance intermediata

L’evoluzione del ruolo della piattaforma

Intermediario commerciale → **Soggetto informativo** → **Agente della ritenuta** → ***Reporting platform operator*** → ***Deemed supplier*** **IVA**

1

Meno spazio alla gestione privata

La soglia della presunzione di impresa scende da quattro a due appartamenti

2

La qualificazione si controlla con i dati

DAC7, comunicazione domestica, CIN, Regolamento 2024/1028 e BDSR Lens integrano la dichiarazione

3

La piattaforma entra nel sistema fiscale

Identifica, trasmette, trattiene, certifica e, in prospettiva, diventa soggetto passivo IVA

Tema aperto: coordinare la nuova presunzione domestica di imprenditorialità, i criteri territoriali del TUIR e l'art. 6 delle convenzioni contro le doppie imposizioni.

IFA © 2026

International Fiscal Association
Sezione italiana

Comitato Real Estate

Successioni internazionali e immobili

Italiani con beni all'estero e non residenti con beni in Italia

14 ottobre 2026

Relatore: Laura Gualtieri
Moderatore: Giuseppe Andrea Giannantonio

Indice

1 **Parte generale**
Contesto, Reg. UE 650/2012, territorialità dell'imposta, cittadinanza e Convenzioni, doppie imposizioni e rimedi, IVIE e quadro RW, usufrutto e nuda proprietà — Slide 3–10

2 **Residente in Italia con immobile all'estero**
Immobile detenuto direttamente: il caso dell'immobile in Francia — Slide 11

3 **Non residente con immobile in Italia**
Imposta italiana al valore catastale, scomputo all'estero e imposte ipocatastali — Slide 12

4 **Immobile detenuto tramite società immobiliari**
Esenzione art. 3, c. 4-ter, TUSD: dal 2025 anche per società immobiliari e residenti in UE/SEE — Slide 13

IFA © 2026

1. Il contesto

Un esodo in crescita

Si stima essere circa **6,4 mln i cittadini italiani** iscritti all'AIRE

Patrimoni verso la successione

Il 21,2% degli iscritti AIRE ha più di 65 anni (Fondazione Migrantes)

Successioni transfrontaliere

L'Italia **perde base imponibile**, con impatto contenuto dalle aliquote basse e dal credito per le imposte estere

Asset all'estero dei residenti italiani

Dati dichiarazioni dei redditi 2024, quadro RW

€ 33,1 mld

immobili esteri · 122.100 contribuenti

€ 178,1 mld

attività finanziarie estere · 332.600[1] contribuenti

Gli 8 Paesi con più cittadini italiani: imposta sulle successioni e Convenzioni

Paese	Italiani residenti	Aliquote successioni	Convenzione con l'Italia
Argentina	≈ 900.000	Non previste	No
Germania	≈ 813.000	7–50%	No
Svizzera	≈ 648.000	0–50%	No
Brasile	≈ 527.000	0–8%	No
Francia	≈ 457.000	5–45% (fino al 60% per i terzi)	**Sì, anche donazioni**
Regno Unito	≈ 439.000	0–40%	**Sì**
Stati Uniti	≈ 297.000	0–40%	**Sì**
Belgio	≈ 277.000	0–80%	No
Italia	—	**4–8%**	—

IFA © 2026

1. Reg. UE 650/2012: una sola legge per la successione, ma la tassazione resta nazionale

Disciplina civilistica: Reg. (UE) n. 650/2012
una sola legge e un solo giudice

- **Residenza abituale del *de cuius*:** competenza (art. 4) e legge applicabile (art. 21)
- ***Professio iuris*:** scelta della legge di cittadinanza (art. 22)
- **Unità della successione:** una legge per tutti i beni (art. 23)
- **Certificato successorio europeo** (artt. 62 ss.)

Disciplina fiscale: ordinamenti nazionali
ogni Stato tassa con le proprie regole

- **Nessuna armonizzazione:** il Regolamento non concerne la materia fiscale (art. 1, par. 1; cons. 10)
- **Criteri di collegamento nazionali:** ciascuno Stato fissa i propri
- **Italia:** residenza del *de cuius* all'apertura della successione
- **Altri Stati:** situs, residenza dell'erede, cittadinanza, domicile
- **Coordinamento:** solo convenzioni bilaterali e rimedi unilaterali

Unità della legge successoria ≠ unicità del prelievo. La residenza abituale ex Reg. 650/2012 e il criterio fiscale possono coincidere nel fatto, ma restano giuridicamente autonomi.

IFA © 2026

1. L’imposta di successione in Italia: il criterio di territorialità

Residenza del *de cuius* all’apertura della successione

N.B. Rileva la residenza civilistica (c.d. **dimora abituale),** non rileva la residenza fiscale

Residente italiano - tassazione *worldwide*

Imposta su tutti i beni e diritti trasferiti, ovunque situati (art. 2 TUSD)

Eccezione

Regime dei neo-residenti (art. 24-bis TUIR)

è tassato come un non residente, cioè solo sui beni esistenti in Italia

N.B. per i beni situati negli Stati esteri esclusi dall'opzione si applicano le regole ordinarie

tassato come non residente

Non residente - tassazione territoriale

Imposta limitatamente ai beni esistenti in Italia (art. 2, co. 2 TUSD)

beni esistenti in Italia (art. 2, co. 3, TUS):

- Beni iscritti in **pubblici registri** italiani e relativi diritti reali (es. immobili)
- **Azioni e quote** di società ed enti italiani;
- **Crediti** verso debitori residenti o garantiti su beni esistenti in Italia, fino a concorrenza del loro valore

Imposta di successione in Italia per beneficiario (art. 7 TUS)

Beneficiario	Franchigia per beneficiario	Aliquota
Coniuge e parenti in linea retta	€ 1.000.000	**4%**
Fratelli e sorelle	€ 100.000	**6%**
Altri parenti fino al 4° grado, affini in linea retta e collaterali fino al 3° grado	Nessuna	**6%**
Altri soggetti	Nessuna	**8%**
Persone con disabilità grave (L. 104/1992)	€ 1.500.000	**Secondo la parentela**

IFA © 2026

1. Successioni transnazionali e Convenzioni

La crescente rilevanza delle successioni transnazionali amplia la necessità di **stabilire quale sia lo Stato che ha il diritto**, esclusivo o concorrente, **di tassare il passaggio generazionale**.

Stati che tassano oltre la residenza del *de cuius*

Stato	Tassato sul patrimonio mondiale	Per quanto tempo
Stati Uniti	Il cittadino, ovunque risieda, e lo straniero domiciliato negli USA	Fino alla rinuncia; poi paga l'erede USA del covered expatriate
Germania	Il de cuius o l'erede residente, su tutti i beni	Se residente al decesso; il cittadino tedesco per 5 anni dopo la partenza
Regno Unito	Residente 10 anni su 20, di qualsiasi cittadinanza (c.d. criterio del *long-term resident*)	3–10 anni dopo la partenza
Francia	*De cuius* domiciliato in Francia o l'erede, anche se il *de cuius* vive all'estero [1]	Se residente 6 anni sugli ultimi 10
Spagna	L'erede residente, su tutti i beni ereditati	Se residente al decesso

Convenzioni sulle successioni: sette

- **1956** — **Stati Uniti** L. 943/1956 · Successioni
- **1958** — **Svezia** L. 280/1958 · Successioni
- **1967** — **Regno Unito** L. 793/1967 · Successioni
- **1968** — **Danimarca** L. 649/1968 · Successioni
- **1968** — **Grecia** L. 524/1968 · Successioni
- **1973** — **Israele** L. 201/1973 · Successioni
- **1994** — **Francia** L. 708/1994 · **Successioni e donazioni**

IFA © 2026

1. Situazioni di doppie imposizioni e i rimedi per evitarle

CASO STRUTTURALE

01

Immobili (o altri beni tassati secondo il criterio territoriale) situati in uno Stato diverso da quello di residenza del *de cuius*

ALTRE SITUAZIONI

02

Uno Stato tassa in base alla cittadinanza del *de cuius*, l'altro in base alla sua residenza

03

Uno Stato tassa in base alla residenza dell'erede, l'altro in base alla residenza del *de cuius*

04

Doppia residenza del *de cuius*

Doppia imposizione

I RIMEDI PER RECUPERARE LE DOPPIE IMPOSIZIONI SUBITE

Con Convenzione → Lo Stato di residenza del *de cuius* detrae l'imposta pagata nell'altro Stato sui beni ivi situati, fino alla propria quota.

Senza Convenzione → **Art. 26, c. 1, lett. b, TUS:** si detraggono le imposte pagate all'estero sulla stessa successione, solo per i beni situati in quello Stato e fino alla quota di imposta italiana proporzionale al loro valore. Valutare nella giurisdizione estera la presenza di una norma simile.

1

Limiti →

Credito ordinario: l'eccedenza dell'imposta estera non si recupera

Franchigia di 1€M se l'imposta italiana è nulla il credito è inutilizzabile

IFA © 2026

1. Immobili: l'Italia tassa sempre i propri, per quelli esteri decide la residenza

Se ogni Stato applica i propri criteri, decidono due variabili: **dove si trova l'immobile** e **dove risiedono *de cuius* ed erede**

Immobile in Italia: l’Italia tassa sempre

- **L’Italia** tassa l’immobile situato in Italia anche se il *de cuius* è residente all’estero
- ***De cuius* in Italia, erede all’estero:** possibile doppia imposizione se l’altro Stato tassa in base alla residenza dell’erede (es. Germania)

Immobile all’estero: decide la residenza

- ***De cuius* estero, erede in Italia:** nessuna imposta italiana; l’erede dichiara il bene in RW e paga l’IVIE
- ***De cuius* e erede all’estero:** la successione non ha alcuna rilevanza
- ***De cuius* in Italia, erede all’estero:** la successione ha rilevanza in Italia, con possibile doppia imposizione se l’altro Stato tassa l’erede

Base imponibile immobile: venale o catastale

- **Immobili italiani: valore catastale** (art. 34, co. 5, TUSD)
- **Immobile all’estero: valore venale** (art. 14 TUSD)

1

Le Convenzioni con Francia e Regno Unito

Entrambe individuano il soggetto passivo nel *de cuius* e applicano il *worldwide taxation principle* e prevedono disposizioni per evitare le doppie imposizioni.

FR **FRANCIA · art. 11, Conv. 20/12/1990**

UK **REGNO UNITO · artt. 5 e 6, Conv. 15/2/1966**

IFA © 2026

1. Dopo la successione: IVIE e quadro RW

Imposta di successione

PRESUPPOSTO

Trasferimento *mortis causa*; *de cuius* residente (art. 43 c.c.) in Italia o immobile sito in Italia

SOGGETTO

Eredi e legatari

BASE IMPONIBILE

Immobile estero: valore venale alla data di apertura della successione

1

IVIE · 1,06%

PRESUPPOSTO

Proprietà o altro diritto reale su immobile estero

SOGGETTO

Residente ai sensi dell'art. 2 TUIR

BASE IMPONIBILE

- **UE/SEE:** valore catastale estero, usato per le imposte locali patrimoniali o reddituali
- **Francia, Belgio, Irlanda, Malta:** in alternativa, reddito medio ordinario × coefficienti IMU (es. 160 per le abitazioni)
- **Extra UE:** costo d'acquisto; **per l'erede, valore dichiarato in successione**; in mancanza, valore di mercato

Quadro RW (Redditi) / W (730)

PRESUPPOSTO

Monitoraggio delle attività estere suscettibili di produrre redditi

SOGGETTO

Residente ai sensi dell'art. 2 TUIR

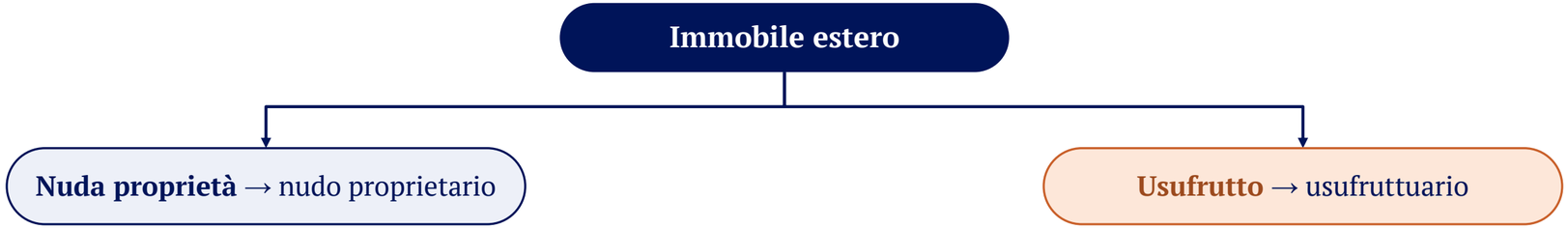
BASE IMPONIBILE

Lo stesso valore assunto ai fini IVIE

Stesso immobile, due valori. In successione si dichiara il valore venale; per IVIE e RW, se l'immobile è in UE/SEE, vale il catastale estero, di regola molto più basso. Solo per l'extra UE il valore di successione **si trascina ogni anno**.

IFA © 2026

1. FOCUS: separare prima nuda proprietà e usufrutto



Monitoraggio (RW)

Nudo proprietario e usufruttuario, se residenti, **compilano entrambi il quadro RW**, ciascuno per il valore del proprio diritto (R.M. 142/E/2010; C.M. 38/E/2013).

Ai fini IVIE

Soggetto passivo è l'usufruttuario (C.M. 28/E/2012), non il nudo proprietario.

Ai fini successori

La consolidazione alla morte dell'usufruttuario non è un trasferimento *mortis causa*: niente dichiarazione, niente imposta.

In Italia la consolidazione non si paga. All'estero decide lo Stato dell'immobile.

- **Spagna:** tassa la consolidazione alla morte dell'usufruttuario (art. 26 Ley 29/1987)
- **Francia:** di regola non la tassa (art. 1133 CGI), ma attenzione alla presunzione dell'art. 751 CGI

IFA © 2026

2. La successione del *de cuius* residente in Italia con immobile all'estero

Residente in Italia con un immobile in Francia: l'Italia tassa tutto il patrimonio, la Francia tassa l'immobile

Immobile in Francia

Francia · Stato dell'immobile

Lo Stato estero ha diritto di tassare l'immobile situato sul suo territorio (art. 5 Conv. IT-FR)

In Francia si tassa il valore di mercato (5-45%)

1

scomputo dell'imposta francese

Italia · Stato di residenza

L'Italia, essendo il *de cuius* residente in Italia, **ha diritto di tassare l'intero asse ereditario** (incluso l'immobile francese) e scomputa l'imposta francese, fino all'imposta italiana su quel bene (art. 26 TUSD; art. 11 Conv.)

Imposte ipotecaria (2%) e catastale (1%) non dovute in Italia

Il credito è un rimborso con un tetto: l'Italia scomputa al massimo la propria imposta sull'immobile (4% oltre €1 milione per coniuge e figli). Il resto dell'imposta francese, fino al 45%, è un **costo definitivo**; sotto franchigia il credito è zero.

IFA © 2026

3. La successione del *de cuius* non residente con immobile in Italia

Un soggetto estero (es. residente francese) ha un immobile in Italia.

Immobile in Italia

Italia · Stato dell'immobile

L'immobile si tassa anche in Italia: art. 2, co.3, TUSD; art. 5 Conv. IT-FR; **concorre lo Stato di residenza** del *de cuius*

- **Base italiana al valore catastale,** molto inferiore al valore di mercato su cui tassa la Francia
- **Franchigie** ordinarie anche per i non residenti
- **Autoliquidazione dal 2025**; dichiarazione all'ufficio dell'ultima residenza italiana del *de cuius* (altrimenti Roma)

scomputo dell'imposta italiana

Francia · Stato di residenza

In Francia l'imposta italiana si scomputa di regola per intero: è quasi sempre inferiore all'imposta francese sullo stesso bene

- **Base:** catastale in Italia, di mercato in Francia
- **Franchigia:** €1 milione in Italia, €100.000 per figlio in Francia
- **Aliquota:** 4% in Italia, fino al 45% in Francia

Imposte ipotecaria (2%) e catastale (1%) dovute in Italia: non rientrano nelle Convenzioni, non si scomputano all'estero e restano un costo secco per gli eredi

Il credito c'è se c'è capienza: se lo Stato di residenza non tassa (es. coniuge in Francia, esente; Austria o Svezia, senza imposta), l'imposta italiana è **l'unico prelievo**. E le ipocatastali (3%) restano comunque un costo secco.

IFA © 2026

4. Detenere tramite società: il 4-*ter* dopo il D.Lgs. 139/2024 e il look-through

Art. 3, c. 4-*ter*, TUSD – introdotto dalla L. n. 296/2006, riscritto dal D.Lgs. n. 139/2024 (dal 1° gennaio 2025) · Conv. Italia-Francia 1990, art. 5

1 L'ESENZIONE 4-*TER* RIFORMATA

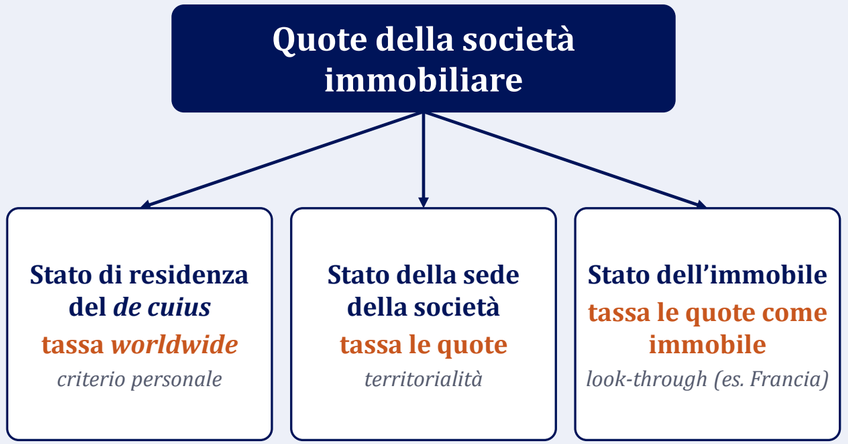
Solo a discendenti e coniuge, anche per società immobiliari; controllo di diritto ex art. 2359, c. 1, n. 1 c.c.

	Fino al 2024	Dal 2025
Società estere	Solo società residenti	**Anche UE/SEE e Stati con adeguato scambio di informazioni**
Società di capitali	Prosecuzione dell'attività o del controllo per 5 anni	**Solo controllo per 5 anni (prosecuzione solo per le aziende)**
Società di persone	Prosecuzione dell'attività per 5 anni	**Titolarità delle quote per 5 anni**
Esercizio d'impresa della società	Richiesto (prassi AdE)	**Non più nel testo, per società di capitali e di persone**

Questione aperta: il mero godimento

Il testo non richiede più l'esercizio d'impresa (CNN, Studio 100-2024/T; contra, ante-riforma, Cass. ord. 6082/2023). **AdE 2026 tace** (Risp. 109); Risp. 115, 116, 143: controllo **effettivo, non formale**.

2 CONCORSO DI TASSAZIONE



Tassazione concorrente → credito d'imposta

3 IL CASO FRANCIA: LOOK-THROUGH

Conv. Italia-Francia 1990, art. 5, par. 3 – look-through

Quote di società **ovunque situate** con attivo principalmente costituito da **immobili in Francia** → tassate in Francia come immobili. Conta la preponderanza immobiliare, non la sede

Srl italiana con immobile a Parigi: il veicolo non funziona. La Francia tassa comunque; il 4-*ter*, se spetta, azzera solo l'imposta italiana

Clausola unilaterale: nessun equivalente a favore dell'Italia

ESEMPIO *De cuius* residente in Italia, 100% di Ltd UK con immobile a Parigi → **Italia** (*worldwide*) + **UK** (sede) + **Francia** (look-through) = **triplo concorso**. Con una Srl italiana il concorso scende a due, ma la Francia resta.

IFA © 2026

International Fiscal Association
Sezione italiana

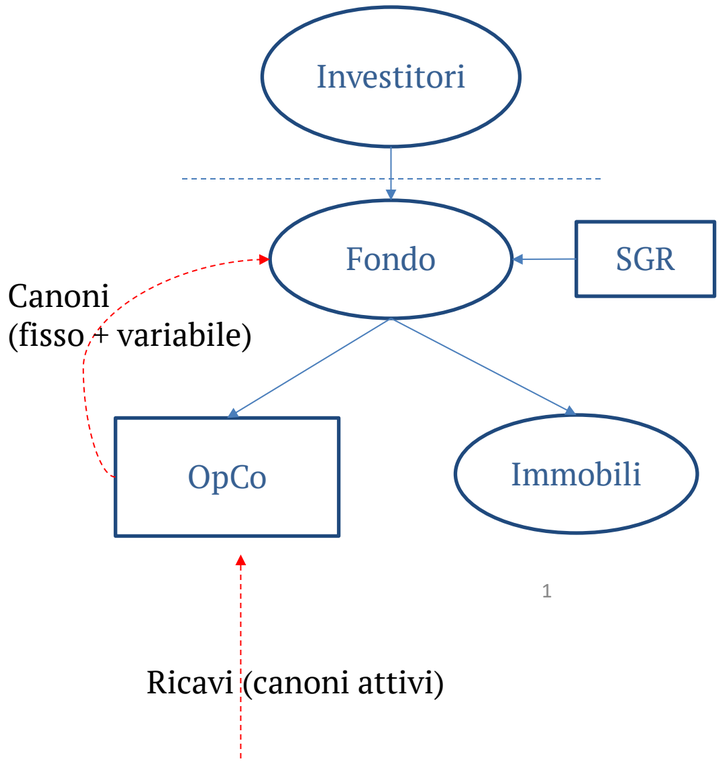
Comitato Real Estate

Rassegna di giurisprudenza

14 ottobre 2026

Relatore: Marco Valdonio

I rapporti tra OpCo e fondo – Gallerie commerciali (1)



Cass. civ. n. 2371/2025, n. 2382/2025, n. 2385/2025

- Fondo loca a OpCo a fronte di un corrispettivo fisso maggiorato di componente variabile (98% dei canoni attivi)
- Fondo rinuncia a crediti per canoni attivi

Contestazione Agenzia delle Entrate -> Costruzione abusiva

Giudizio di Cassazione – *favorevole all'Ufficio con rinvio*

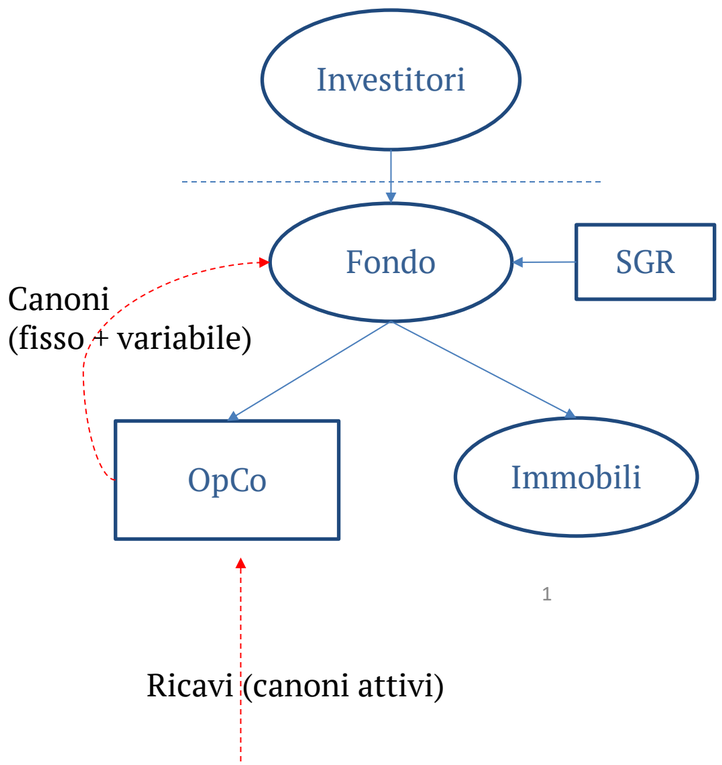
- Esclusione anche in astratto di possibilità di conseguire un utile -> assenza di ragioni economiche per OpCo
- Effetto distorsivo -> azzeramento della base imponibile
- L'operazione non si giustifica nel fatto che il Fondo non poteva svolgere attività commerciale

Giudizi di rinvio

- *CGT II grado Lazio n. 1534/2026 – favorevole all'Ufficio*
  - A costi deducibili non corrispondono proventi tassati
  - Anche se il Fondo non può svolgere attività commerciale, avrebbe potuto remunerare adeguatamente OpCo
- *CGT II grado Lazio n. 7912/2025 – favorevole al contribuente*
  - *«Il fondo comune non poteva lui stesso svolgere attività commerciale»*

IFA © 2026

I rapporti tra OpCo e fondo – Gallerie commerciali (2)



Cass. civ. n. 8291/2025

- Fondo loca a OpCo a fronte di un corrispettivo fisso maggiorato di componente variabile (98% dei canoni attivi)
- Fondo rinuncia a crediti per canoni attivi

Contestazione Agenzia delle Entrate

- Mancanza di congruità (2008, CTR Lazio n. 4421/2017)
- Abuso del diritto (2009 e 2010, CTR Lazio n. 4631/2019, Cass. civ. n. 8291/2025)
  - Identità soggettiva tra OpCo e fondo
  - Effetto distorsivo -> azzeramento della base imponibile

Esito del giudizio – favorevole al contribuente

- Assenza di prova di non congruità (gli scostamenti da studi di settore non sono sufficienti)
- Non abusività: l'operazione si giustifica nel fatto che il Fondo non poteva svolgere attività commerciale -> causa concreta meritevole di tutela

IFA © 2026

Base imponibile IVIE per gli immobili in Stati terzi

CGT I Como (n. 74/2026): Rimessione alla CGUE a fronte di istanza di rimborso del contribuente

Stati UE/SEE
Valore «catastale»



Stati terzi
Costo di acquisto o valore di mercato

Tema UK: post-Brexit abbandono del valore ai fini *council tax* a favore del criterio previsto per gli Stati terzi

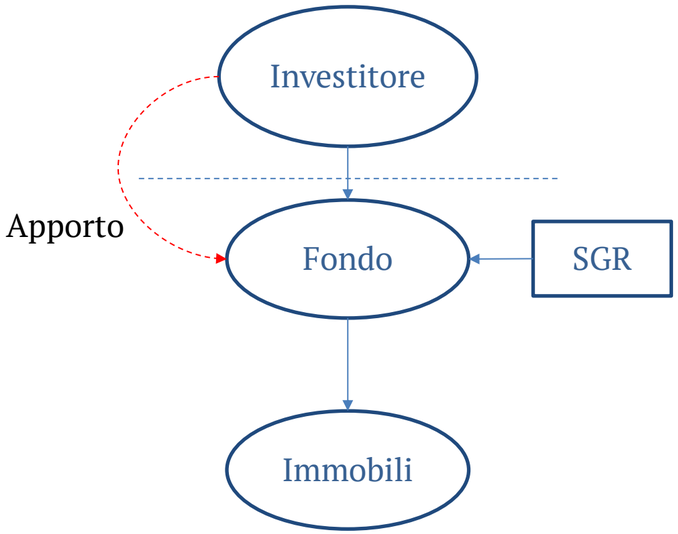
È compatibile con il principio di libera circolazione dei capitali il diverso criterio di determinazione della base imponibile IVIE per immobili situati in Stati UE/SEE e immobili in Stati terzi?

Argomentazioni della CGT I:

- la nozione di «movimenti di capitale» comprende gli investimenti immobiliari
- comparabilità delle situazioni – identico indice di capacità contributiva
- potenziale aggravio sistematico
- rimangono strumenti di cooperazione fiscale idonei a consentire la verifica del valore catastale

IFA © 2026

Imposte indirette sull'apporto di immobili ai fondi immobiliari



Cass. civ. n. 20759/2026, n. 22561/2026 e n. 22564/2026
Consolidamento della posizione secondo cui l'apporto di immobili al fondo è soggetto a registro in misura fissa ex art. 9 d.l. 351/2001 e art. 7 Tabella

Art. 9 d.lgs. 351/2001 e art. 7 Tabella TUR: imposta di registro in misura fissa per gli apporti di immobili a fondi d'investimento immobiliare

Tesi Agenzia delle Entrate:
- Art. 10, c. 4, d.lgs. 23/2011: «sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie»
- Abrogazione anche dell'art. 9, d.lgs. 351/2001 -> imposta proporzionale (9%)

Esito del giudizio – *favorevole al contribuente*
- Art. 9 d.lgs. 351/2001 è norma sistematica, *«'statuto' fiscale complessivo dei fondi comuni immobiliari»*
- L'atto non realizza effettivo trasferimento di ricchezza e non è assimilabile a trasferimento di beni immobili

IFA © 2026

Responsabilità della SGR per le imposte relative ai fondi immobiliari

Cass. Civ., n. 16421/2025:
- IMU per fondo immobiliare in liquidazione
- Rilevanza della titolarità formale dei beni (fondo immobiliare è privo di autonoma soggettività giuridica)
- Anche in caso di liquidazione del fondo è la SGR che è tenuta a pagare l'IMU, anche se in relazione ad anni antecedenti la liquidazione del fondo
- Responsabilità nei limiti del patrimonio del fondo

La Corte ritiene non rilevante Cass. 16285/2024: No responsabilità della SGR per debiti IVA relativi a fondi liquidati

CGT I Milano n. 31/2026:
- Imposta di registro su locazioni per fondo immobiliare precedentemente gestito
- Il principio di separazione patrimoniale di cui all'art. 36 TUF comporta che la SGR non può essere chiamata a rispondere con il proprio patrimonio di eventuali debiti relativi a fondi non più gestiti, anche se non liquidati (richiamo Cass. N. 16285)

Impatto delle modifiche introdotte dal d.lgs. 47/2026 (nuovo art. 36, c. 4, TUF): delle obbligazioni relative alla gestione del fondo o del singolo comparto, ivi incluse quelle di natura tributaria, la Sgr risponde esclusivamente con il patrimonio del fondo o del singolo comparto

IFA © 2026

International Fiscal Association
Sezione italiana