

Risposta n. 409/2021

OGGETTO: Investimenti da parte di fondi esteri in fondi alternativi immobiliari italiani
- Articolo 7, comma 3, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351

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

QUESITO

La società istante (di seguito "*Istante*" o "SGR") è una società di gestione del risparmio che ha deliberato l'istituzione di un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare riservato di tipo chiuso denominato "*SGT CPI 2 Italy Real Estate Fund*" (di seguito "*FIA*"), approvandone il relativo regolamento.

Il *FIA* è interamente partecipato, in modo indiretto, dall'organismo di investimento collettivo (OICR) denominato "*Crescendo Preservation & Income Fund II, LP*" (di seguito "*Fondo Alfa*"), istituito ai sensi della legge delle Isole Cayman.

Più precisamente, le quote del *FIA* sono interamente detenute dalla società di diritto lussemburghese e fiscalmente residente in Lussemburgo denominata "*CPI 2 Italy Sarl*" (di seguito "*Lux A*"). Il capitale sociale di *Lux A* è interamente detenuto dalla società di diritto lussemburghese e fiscalmente residente in Lussemburgo denominata "*CPI 2 Invest Sarl*" (di seguito "*Lux B*"). Il capitale sociale di *Lux B* è, infine, interamente detenuto dal *Fondo Alfa*.

Il *Fondo Alfa* è istituito nella forma di una *exempted limited partnership* e ha due tipologie di soci:

- il *general partner* (di seguito "*GP*"), che ha il potere di controllo e di gestione dell'attività di amministrazione dell'organismo di investimento e che risponde con responsabilità illimitata;

- i *limited partners* (di seguito "*LP*"), che non hanno diritto a partecipare alla gestione in virtù di una responsabilità limitata al patrimonio sociale.

Il *general partner* del *Fondo Alfa* è "*Crescendo CPI 2 GP Limited*" (di seguito "*GP Alfa*"), una *exempted limited company* istituita ai sensi della legge delle Isole Cayman. *GP Alfa* gestisce il patrimonio del *Fondo Alfa* nell'interesse degli investitori, ma in totale autonomia dai medesimi, essendo riservato esclusivamente in capo al medesimo il potere di gestione dell'organismo di investimento sulla base di una predefinita strategia di investimento, come espressamente previsto dai documenti istitutivi del *Fondo Alfa*, rappresentati dall'atto istitutivo (il "*Partnership Agreement*") e dal documento di offerta dello stesso (il "*Private Placement Memorandum*").

Conformemente a quanto previsto nel *Private Placement Memorandum*, il *GP Alfa*, pur mantenendo la gestione discrezionale del *Fondo Alfa* nei termini di cui sopra, si avvale della consulenza di un *advisor* identificato nella società di diritto inglese e fiscalmente residente nel Regno Unito denominata, "*Crescendo Real Estate Advisors LLP*" (di seguito "*Advisor*"). L'*Advisor* è autorizzato e regolato come *Alternative Investment Fund Manager* secondo le norme di attuazione della Direttiva 2011/61/UE (c.d. AIFMD) ed è soggetto a vigilanza prudenziale da parte della *Financial Conduct Authority* (di seguito "*FCA*"), quale competente autorità regolamentare del Regno Unito.

Il *Fondo Alfa* ha circa 30 investitori, principalmente rappresentati da investitori istituzionali localizzati in Europa e negli Stati Uniti, e ha una predeterminata politica di investimento per lo più connessa all'acquisizione di immobili, prevalentemente localizzati in Stati membri dell'Unione Europea come risulta dal *Private Placement*

Memorandum.

Il *Fondo Alfa* è assoggettato alle disposizioni previste dalla *Cayman Islands Private Funds Law* (di seguito "*Private Funds Law*") introdotta nel corso del 2020 nelle Isole Cayman con lo scopo espresso - benché le Isole Cayman non facciano parte dell'Unione Europea - di allineare le previsioni nazionali a quella previste dalla AIFMD.

Ai sensi della *Private Funds Law*, il *Fondo Alfa* si qualifica quale "*private fund*" e, pertanto, è soggetto a registrazione obbligatoria preventiva presso la *Cayman Islands Monetary Authority* (di seguito "*CIMA*") e alla supervisione da parte di tale autorità di vigilanza. Per effetto della registrazione presso la *CIMA*, un *private fund* è assoggettato ad una serie di obblighi e controlli dettagliati previsti dalla *Private Funds Law*.

L'*Istante* rappresenta che il *Fondo Alfa* è registrato e autorizzato ad operare come *private fund* presso la *CIMA*, come risulta dal sito internet dell'Autorità estera.

Ciò premesso, con l'istanza di interpello vengono chiesti chiarimenti in merito al regime fiscale applicabile ai proventi derivanti dalla partecipazione indiretta nel *FIA* da parte del *Fondo Alfa*.

In particolare, la *SGR* intende conoscere:

a) se i proventi derivanti dalla partecipazione al *FIA* e percepiti da *Lux A* sono esenti da ritenuta ai sensi dell'articolo 7, comma 3, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351;

b) la documentazione che *Lux A* deve fornire alla *SGR* al fine di consentirle di erogare i proventi in esenzione da ritenuta.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che i proventi, derivanti dalla partecipazione al *FIA* e percepiti da *Lux A*, siano esenti da ritenuta in virtù dell'articolo 7, comma 3, del decreto legge n.

351 del 2001 in quanto si tratta di un veicolo societario costituito in uno Stato incluso nell'elenco di cui al decreto ministeriale 4 settembre 1996 e successive modificazioni (cd. *white list*), ed interamente partecipato in via indiretta - per il tramite di un altro veicolo societario (*Lux B*) costituito anch'esso in uno Stato *white List* - da un OICR di diritto estero istituito in uno Stato *white list* e assoggettato a vigilanza prudenziale da parte della competente autorità dello Stato di istituzione conformemente alla legge e alla normativa regolamentare ivi applicabile.

Più specificatamente il *Fondo Alfa*:

- presenta i requisiti sostanziali e finalità di investimento del tutto analoghi a quelli che contraddistinguono gli OICR di diritto italiano, essendo istituito per la gestione collettiva del risparmio ("*pooled investment vehicles*"), raccolto tra una pluralità di investitori (i *limited partners*), e gestito da *GP Alfa* nell'interesse degli investitori ma in totale autonomia dai medesimi e secondo una predeterminata politica di investimento;

- soddisfa il requisito della vigilanza prudenziale, essendo soggetto ad autorizzazione preventiva, nonché a supervisione e controllo su base continuativa da parte della *CIMA*, conformemente alla legge e alla normativa regolamentare delle Isole Cayman.

Ai fini della verifica dei requisiti richiesti per la non applicazione della ritenuta, l'*Istante* ritiene che *Lux A* deve fornire la seguente documentazione:

1) uno schema che illustri la catena di società attraverso cui il *Fondo Alfa* attua l'investimento nel *FIA*;

2) un'autocertificazione attestante che *Lux A* è partecipata, interamente ed indirettamente per il tramite di *Lux B*, da un OICR estero (il *Fondo Alfa*) avente caratteristiche assimilate a quelle degli OICR italiani, istituito in uno Stato *white list* (le Isole Cayman) e che ha diritto a beneficiare del regime di esenzione di cui all'articolo 7, comma 3, del decreto legge n. 351 del 2001;

3) un'autocertificazione da parte di *Lux B*, attestante la costituzione della stessa

in uno Stato *white list* (il Lussemburgo);

4) un'autocertificazione da parte dell'*Advisor*, attestante la costituzione dello stesso in uno Stato *white list* (il Regno Unito);

5) un'autocertificazione da parte di *GP Alfa* attestante che lo stesso e il *Fondo Alfa* sono istituiti in uno Stato *white list* (le Isole Cayman);

6) stampa del sito della *CIMA* dalla quale risulti la registrazione del *Fondo Alfa* quale *private fund* con numero 1650014 a partire dal 29 giugno 2020; 7) stampa del sito della *FCA* dalla quale risulti la registrazione dell'*Advisor* quale *alternative investment fund manager* secondo la AIFMD.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, comma 1, lettera *j*), del testo unico di finanza approvato con il decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF), definisce il fondo comune di investimento: «*l'Oicr costituito in forma di patrimonio autonomo, suddiviso in quote, istituito e gestito da un gestore*».

La successiva lettera *k*) definisce l'organismo di investimento collettivo del risparmio: «*l'organismo istituito per la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, il cui patrimonio è raccolto tra una pluralità di investitori mediante l'emissione e l'offerta di quote o azioni, gestito in monte nell'interesse degli investitori e in autonomia dai medesimi nonché investito in strumenti finanziari, crediti, inclusi quelli erogati, a favore di soggetti diversi da consumatori, a valere sul patrimonio dell'OICR, partecipazioni o altri beni mobili o immobili, in base a una politica di investimento predeterminata*».

Tale definizione pone in evidenza, quali caratteristiche imprescindibili, la funzione economica dell'OICR, ossia la gestione collettiva del risparmio raccolto tra una pluralità di investitori e l'autonomia delle scelte di gestione della società di gestione rispetto all'influenza dei partecipanti.

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

Ai fini della identificazione dei soggetti nei cui confronti non si applica la ritenuta, è stato chiarito che gli OICR esteri sono quei soggetti che, secondo la normativa vigente nello Stato estero in cui sono istituiti, presentano i requisiti sostanziali nonché le stesse finalità di investimento dei fondi e degli organismi italiani, prescindendo dalla loro forma giuridica e ancorché siano privi di una soggettività tributaria, a condizione che sussista una forma di vigilanza sul fondo o organismo ovvero sul soggetto incaricato della gestione dello stesso (cfr. circolare 15 febbraio 2012, n. 2/E).

Nella risoluzione 18 luglio 2013, n. 54/E è stato chiarito che tale regime di esenzione trova applicazione non soltanto in caso di partecipazione diretta al fondo immobiliare italiano, ma anche qualora i suddetti investitori partecipino in misura totalitaria in un veicolo societario che pone in essere l'investimento.

Al riguardo, è stato precisato che il veicolo così partecipato non deve necessariamente essere residente nel medesimo Stato del partecipante, essendo necessario che vengano rispettati i requisiti di residenza stabiliti dal medesimo articolo 7, comma 3, con riferimento agli investitori ivi indicati.

Ciò posto, con riferimento al caso di specie, il *Fondo Alfa* è un organismo di investimento collettivo del risparmio istituito nelle Isole Cayman (Paese incluso nella *white list*), la cui attività di gestione è effettuata dal proprio *GP*, ossia da *GP Alfa*.

In particolare, il *Fondo Alfa* costituisce un *private fund* ai sensi della *Private Funds Law*. Ai fini che qui interessano, sulla base di tale normativa, un *private fund* è definito come un fondo:

- la cui attività principale consiste nell'offerta ed emissione di quote di

partecipazione con l'effetto di raccogliere capitali e con lo scopo di investire i fondi ricevuti dagli investitori nel rispetto della diversificazione del rischio;

- nel quale gli investitori non hanno il controllo sull'acquisizione, gestione e cessione degli investimenti;

- gli investimenti sono gestiti nel loro insieme, da o per conto del gestore del fondo, direttamente o indirettamente.

Ai fini della verifica della sussistenza del requisito della vigilanza prudenziale in capo al fondo, ai sensi della predetta normativa, un *private fund* è obbligato a sottoporre una specifica istanza preventiva alla *CIMA* al fine della sua registrazione presso la stessa *CIMA* prima di poter dare luogo alla propria attività di investimento e, per effetto di tale registrazione, è assoggettato ad una serie di obblighi e controlli dettagliati nella normativa medesima da parte della *CIMA* quale competente organi di vigilanza.

Pertanto, come rappresentato dall'*Istante*, il *Fondo Alfa* è registrato e autorizzato ad operare come *private fund* presso la *CIMA* ai sensi della citata normativa.

Inoltre, sia il *Fondo Alfa*, che *GP Alfa* e l'*Advisor*, nonché le società veicolo intermedie (*Lux A* e *Lux B*) partecipate in misura totalitaria dal *Fondo Alfa*, sono costituiti in Paesi (Lussemburgo, Isole Cayman, Regno Unito) che consentono un adeguato scambio di informazioni (c.d. Paesi *white listed*).

Ciò premesso, sulla base del presupposto che, come affermato dall'*Istante*, il *Fondo Alfa* è gestito nell'interesse dei partecipanti e in totale autonomia dai medesimi, si ritiene che i proventi derivanti dalla partecipazione indiretta del *Fondo Alfa* nel *FIA*, per il tramite di *Lux A*, non siano soggetti a ritenuta alla fonte ai sensi dell'articolo 7, comma 3, del decreto legge n. 351 del 2001.

Al fine di non applicare la ritenuta sui proventi del fondo, in conformità a quanto chiarito nei citati documenti di prassi, l'*Istante* deve acquisire da *Lux A*:

- un'autocertificazione che attesti che la stessa è partecipata interamente e indirettamente da un investitore istituzionale estero (*Fondo Alfa*);

- l'autocertificazione di costituzione in un Paese *white list* rilasciata da ciascun veicolo e dall'investitore istituzionale estero coinvolti nella catena partecipativa, nonché dal suo gestore e dall'*Advisor* (vale a dire dal *Fondo Alfa*, da *GP Alfa*, da *Advisor* e dalle società veicolo *Lux A* e *Lux B*);

- la presentazione della documentazione dalla quale risulti la qualifica del *Fondo Alfa* e le risultanze rinvenibili dal sito ufficiale della *CIMA* nel presupposto che quest'ultima non rilasci l'attestazione dell'assoggettamento a vigilanza prudenziale.

Resta fermo che, l'applicazione del regime di non imponibilità è subordinata alle risultanze rinvenibili dal sito ufficiale dell'autorità di vigilanza delle Isole Cayman (cfr. risoluzione 27 giugno 2017, n. 78/E).

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

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)