Agenzia Entrate

Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

Risposta n. 201/2026

OGGETTO: ***Interposizione di società estera rispetto al Trust estero. Trattamento fiscale della plusvalenza derivante dalla cessione della partecipazione in società estera che detiene un immobile in Italia – Artt. 23, comma 1–bis, del TUIR e 37, terzo e quarto comma, del d.P.R. n. 600/1973.***

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

QUESITO

Il *Trustee* istante (di seguito *Istante* o *Trustee)* è una società con sede legale nelle Isole Vergini Britanniche, che ricopre il ruolo di *trustee* di un *Trust* (di seguito *Trust*) costituito nel 1997 secondo la legislazione di tale Stato.

Nell'istanza viene evidenziato che si tratta di un *trust* discrezionale ed opaco non commerciale. Sulla base di quanto previsto al punto 6.1 dell'atto istitutivo del *Trust*, il ruolo di *Trustee* è svolto discrezionalmente e in piena autonomia nei confronti dei beneficiari ivi indicati (cfr. allegato 3, pag. 31).

I beneficiari del *Trust* sono persone fisiche che non sono mai state fiscalmente residenti in Italia.

Il *Trust* ha una partecipazione totalitaria ed è socio unico di una società (di seguito la *Società Alfa*) costituita secondo il diritto delle Isole Vergini Britanniche e il cui unico attivo è un immobile ad uso abitativo detenuto da più di cinque anni nel Comune di Volterra.

L'amministratore unico della *Società Alfa* è un'altra società (di seguito *Società Beta*) costituita secondo il diritto delle Isole Vergini Britanniche e facente parte dello stesso gruppo (di seguito *Gruppo*) specializzato nell'offerta di servizi fiduciari, amministrativi e di gestione patrimoniale, al quale appartiene anche l'*Istante*.

Ciò posto, il *Trustee* chiede conferma della natura interposta della *Società Alfa* rispetto al *Trust* ai sensi e per gli effetti dell'articolo 37, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

A parere dell'*Istante*, "*l'interposizione in esame potrebbe avere rilevanza ai fini tributari italiani in quanto, subordinatamente all'esito favorevole della presente istanza, il Trust potrebbe cedere la partecipazione detenuta nella* Società Alfa *e, qualora la Società fosse considerata un autonomo soggetto passivo d'imposta, l'eventuale plusvalenza derivante da tale cessione potrebbe costituire un reddito di fonte italiana ai sensi dell'articolo 23, comma 1-bis, del d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917 (Testo Unico delle Imposte sui Redditi, "TUIR")* (...). *Diversamente, nell'ipotesi di conferma dell'interposizione della* Società Alfa *nei confronti del Trust, la predetta plusvalenza dovrebbe trattarsi alla stregua di una plusvalenza immobiliare derivante dalla cessione diretta dell'Immobile Italiano da parte del Trust, inidonea a determinare un evento*

impositivo ai fini delle imposte sui redditi siccome relativa ad un immobile detenuto dal Trust (mediante l'entità interposta Società Alfa*) da oltre cinque anni dall'acquisto. Si veda in proposito l'articolo 67, comma 1, lettera b) del TUIR, che, per quanto qui rileva, qualifica come redditi diversi le sole cessioni immobiliari intervenute entro cinque anni dall'acquisto dell'immobile".*

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che la *Società Alfa* debba essere considerata interposta rispetto al *Trust*, sulla base delle seguenti argomentazioni:

- il *Trust* è l'unico socio della *Società Alfa*;

- la *Società Beta*, che è l'amministratore unico della *Società Alfa,* e il *Trustee* sono società appartenenti allo stesso *Gruppo*;

- le persone fisiche che hanno poteri di rappresentanza e di firma del *Trustee* sono le stesse che hanno poteri di rappresentanza e di firma della *Società Beta*;

- la *Società Beta* non percepisce alcun compenso per la propria attività, che viene, invece, fatturato da un'altra società del *Gruppo* nella misura di circa USD 2.500,00 annui;

- l'immobile in Italia, di proprietà della *Società Alfa*, viene messo a disposizione dei beneficiari del *Trust* e da essi utilizzato esclusivamente come casa vacanze e non è mai stato concesso in locazione a terzi o "*messo a reddito*";

- l'immobile è stato acquistato dalla *Società Alfa* circa due mesi dopo la costituzione di quest'ultima, con denaro messo a disposizione dal *Trust* mediante la concessione di un prestito infruttifero;

- la *Società Alfa* non risulta disporre di uffici e dipendenti e non svolge altre attività oltre la "*mera detenzione passiva dell'immobile italiano al servizio del Trust e dei suoi beneficiari*";

- la *Società Alfa* ha sede nelle Isole Vergini Britanniche, giurisdizione avente un regime di fiscalità privilegiata.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 37, quarto comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 prevede che «*Il contribuente può comunque richiedere un parere all'amministrazione in ordine all'applicazione delle disposizioni di cui al comma 3 al caso concreto, ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lettera a), della legge 27 luglio 2000, n. 212, recante lo Statuto dei diritti del contribuente*».

Il terzo comma dell'articolo 37 del d.P.R. n. 600 del 1973 stabilisce che in «*sede di rettifica o di accertamento d'ufficio sono imputati al contribuente i redditi di cui appaiono titolari altri soggetti quando sia dimostrato, anche sulla base di presunzioni gravi, precise e concordanti, che egli ne è l'effettivo possessore per interposta persona*».

La *ratio* del terzo comma dell'articolo 37 del d.P.R. n. 600 del 1973 risiede nella finalità di garantire che il reddito, da assoggettare a imposizione in Italia, sia imputato al soggetto che ne ha l'effettiva disponibilità e che, in relazione allo stesso, esprime concreta capacità contributiva, in coerenza con i principi di cui all'articolo 53 della Costituzione.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta sui redditi ai non residenti, l'articolo 23, comma 1-*bis*, del Testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR) stabilisce che i «*redditi*

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

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

Come si legge nella relazione illustrativa, per effetto della modifica all'articolo 23 del Tuir "*vengono qualificati come redditi prodotti nel territorio dello Stato e, quindi, ivi imponibili, le plusvalenze che un soggetto non residente ritrae dall'alienazione di partecipazioni in società fiscalmente residenti all'estero, il cui valore è rappresentato, direttamente o indirettamente per più del 50% da beni immobili situati nel territorio italiano.*

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

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

Nel caso di specie, l'*Istante* chiede di qualificare la *Società Alfa* quale soggetto interposto rispetto al *Trust*, al fine di considerare fiscalmente la fattispecie prospettata

come cessione "diretta" di immobile; con la conseguenza di assoggettare la plusvalenza alla disciplina di cui all'articolo 67, comma 1, lettera *b)*, del TUIR, in luogo dell'applicazione del regime impositivo previsto per le cessioni di partecipazioni in società immobiliari di cui all'articolo 23, comma 1-*bis*, del TUIR.

Come sopra evidenziato, l'interpello previsto dall'articolo 37, quarto comma, del d.P.R. n. 600 del 1973 può essere utilizzato solo al fine di dimostrare che un reddito sia imputabile ad un soggetto diverso rispetto a quello che appare formalmente il titolare. Tale istituto, dunque, non può applicarsi al caso di specie.

Dal punto di vista civilistico oggetto della cessione è la partecipazione societaria e non l'immobile che rimane di proprietà della *Società Alfa*. Ne deriva, dunque, che, dal punto di vista fiscale, il *Trust* non residente realizza un reddito diverso di natura finanziaria che è imponibile in Italia ai sensi dell'articolo 23, comma 1-*bis*, del TUIR.

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

Resta impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria volto a verificare se la rappresentazione delle vicende descritte in sede di interpello, per effetto di eventuali altri atti, fatti o negozi ad esso collegati e non rappresentati dall'istante ovvero rappresentati in maniera difforme dalla realtà possa condurre ad una diversa qualificazione fiscale della fattispecie in esame.

firma su delega del Direttore Centrale
atto di delega prot. R.I. 7107 del 13.05.2026

IL CAPO SETTORE
(firmato digitalmente)