La Pex non si applica alle immobiliari di gestione

Reddito d'impresa

Le risposte del ministero dell'Economia al question time alla Camera

Alessandro Germani

Ai fini Pex il Mef ribadisce che l'esenzione non spetta per partecipazioni in immobiliari di gestione. Ciò emerge dal question time n. 5-00932 di ieri in commissione Finanze alla Camera.

La norma, e in particolare l'articolo 87, lettera d) del Tuir, stabilisce che la commercialità non sussiste, senza possibilità di prova contraria, per quelle società il cui patrimonio non è costituito in prevalenza da immobili merce e immobili strumentali. La posizione è stata chiarita dalle Entrate con le circolari 36/E/04 e 7/E/13.

Gli uffici dell'Amministrazione ribadiscono il principio, perché la Pex spetta quando sottostante alla partecipazione vi sia un'azienda e questa sia utilizzata nell'esercizio dell'attività di impresa, anche come capacità solo potenziale, basandosi non solo sull'oggetto sociale ma anche su quanto in concreto la società svolge. Quindi l'esclusione riguarda le immobiliari di gestione, anche quando locano i fabbricati con contratti di affitto d'azienda. Mentre quindi sono bocciate queste fattispecie di gestione passiva, sono meritevoli invece quelle attive che presuppongono dei servizi complementari e funzioni all'utilizzo del complesso immobiliare, come avviene tipicamente per le gallerie commerciali, villaggi turistici e centri sportivi. Se dunque tali servizi sono essenziali e determinanti, la gestione degli immobili si configura come attiva e si potrà beneficiare della Pex. Ma non ci sono modifiche rispetto alle attuali interpretazioni.

Il question time n. 5-00928 invece conferma che per il credito d'imposta per gli investimenti nelle Zone economiche speciali (Zes) si presuppone che gli immobili strumentali acquisiti abbiano il requisito della novità. La norma infatti (articolo 5 comma 2 del Dl 91/17) opera per rinvio rispetto alle disposizioni del credito d'imposta per il Mezzogiorno (articolo 1, commi 98 e seguenti della legge 208/15). E richiede il requisito della novità, come ribadito recentemente dalla risposta 310 del 2023 e prima dalla circolare 34/E/16. Nemmeno le recenti modifiche ex articolo 37 del Dl 36/22 sono in grado di derogare alla novità, per cui per superare tale requisito occorrerebbe una modifica normativa.

Negli investimenti Zes gli immobili strumentali acquisiti devono avere il requisito della novità

Infine il question time n. 5-00930 riguarda la normativa della global minimum tax che prevede un livello minimo di tassazione del 15% fissato a livello Ocse per i gruppi multinazionali con ricavi consolidati superiori a 750 milioni di euro. Gli onorevoli interroganti ritengono questa percentuale poco ambiziosa, e propongono che venga portata al 21 per cento. La risposta del Ministero appare laconica e pragmatica, nel senso che se a livello mondiale viene stabilita una global mimimum tax del 15%, il fatto che l'Italia la incrementi al 21% comporterebbe una fuga delle imprese verso giurisdizioni più favorevoli.

© RIPRODUZIONE RISERVATA