



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di BOLOGNA Sezione 1, riunita in udienza il 20/12/2024 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

FREGNANI LORELLA, Presidente
PICCININI MARIA GRAZIA, Relatore
MIGLIORI MAURIZIA, Giudice

in data 20/12/2024 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 608/2023 depositato il 05/10/2023

proposto da

Ricorrente_1 - CF_Ricorrente_1

Difeso da

Avv. Difensore_1 C/o Domicilio_1 - CF_Difensore_1
Dott. Difensore_2 - CF_Difensore_2
Avv. Difensore_3 - CF_Difensore_3
Dott. Difensore_4 - CF_Difensore_4

ed elettivamente domiciliato presso Email_1

contro

Ag. Entrate Direzione Provinciale Bologna

elettivamente domiciliato presso Email_2

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. THB01DF01908/2022 IVIE 2016

a seguito di discussione in pubblica udienza

Richieste delle parti: COME IN ATTI.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La signora Ricorrente_1 impugna, chiedendone l'annullamento con vittoria di spese, l'avviso di accertamento THB01DF01908-2022 emesso e notificato dall'Agenzia delle Entrate di Bologna per IVIE - anno d'imposta **2016**.

Con la notifica data 16/4/2021 dell'invito n. I00476/2021, emesso ai sensi dell'articolo 32 del DPR 600/73, l'Ufficio richiedeva alla contribuente chiarimenti sui movimenti di capitali verso l'estero e sui dati esposti nelle dichiarazioni Unico per gli anni 2016 e 2017 al fine di verificare il rispetto disposizioni tributarie in materia immobili situati all'estero (obblighi di monitoraggio delle attività estere e versamento dell'IVIE se dovuta). L'attenzione dell'Ufficio si dirigeva su un appartamento negli Stati Uniti di cui la contribuente ha la disponibilità in ragione:

a) della titolarità di una quota di partecipazione (n.970 quote su un totale di 60.000) nella società di diritto statunitense "*Società_1*", una *Cooperative* (nel prosieguo, anche *Co-op*) la cui denominazione coincide con l'indirizzo in New York dello stabile di proprietà esclusiva della *Co-op* in cui è situata l'unità immobiliare a disposizione della sig.ra Ricorrente_1;

b) di un contratto di *Proprietary Lease* stipulato contestualmente all'acquisto della partecipazione.

Tramite il *Proprietary lease* (nel prosieguo anche "contratto" o "Accordo") il socio acquista dalla società proprietaria dell'intero edificio il diritto di godere di un immobile a lungo termine (nel caso della ricorrente, dal novembre 2011 al settembre 2039); tale diritto contempla una serie di facoltà e alcuni limiti (tra i quali la corresponsione di un canone annuale e l'utilizzo limitato al socio, con indisponibilità per la libera concessione del godimento a terzi) che non consentono alla fattispecie di trovare una perfetta corrispondenza con i titoli giuridici in base ai quali è possibile godere e/o disporre delle unità immobiliari in Italia.

In data 7/9/2022 veniva consegnato alla contribuente un Pvc relativo alle annualità dal 2016 al 2020 redatto dall'Ufficio Antifrode dell'AE (all.7), cui parte ricorrente replicava nel corso di un lungo e approfondito contraddittorio producendo ulteriore documentazione sull'istituto del *Proprietary lease* e osservazioni critiche rispetto alle conclusioni dei verificatori. Secondo l'Ufficio l'immobile in questione deve essere assoggettato all'IVIE (art.9, commi da 13 a 17, DL n.201/2011), essendo la "*Società_1*" una sorta di interposto (seppur non fittizio, ma del tutto legale in

quanto proprietario dell'edificio e titolare della facoltà di disporne anche assegnandone l'uso ai soci) che, tramite il predetto contratto costituisce in capo al socio diritti più affini a quelli che l'ordinamento nazionale definisce "reali di godimento" che a quelli "personali di godimento", quindi assimilabile più all'usufrutto che alla locazione: nonostante le qualificazioni che assumono le parti e le rispettive obbligazioni nel contratto (l'assegnatario è definito "*conduttore*", le somme annualmente dovute dal "*conduttore*" alla società sono "*rent*", ovvero canoni, etc), il concreto rapporto che si instaura tra assegnataria e immobile integra presupposti della soggezione all'IVIE non all'IVAFE assolta dalla ricorrente, imposta sulle attività finanziarie estere che ha un'aliquota di gran lunga inferiore a quella dell'IVIE, consentendo un risparmio d'imposta.

Nell'atto di accertamento parziale oggetto della presente impugnazione, emesso al termine del contraddittorio, l'Ufficio, applicava l'aliquota IVIE (0,76%) al valore indicato da parte ricorrente nel quadro RW come costo di acquisto della partecipazione azionaria ("*prudenzialmente indicato per un valore allineato a quello di mercato dell'immobile*"), riqualeficato come costo "indiretto" dell'acquisto del diritto reale di godimento dell'unità immobiliare (euro 4.273.019); dall'IVIE dovuta, pari a euro 32.475, l'Ufficio ha scomputato l'IVAFE pagata e ritenuta non dovuta per euro 8.580. L'importo della pretesa è pari a euro 23.929 a titolo di IVIE, oltre a sanzione amministrativa pecuniaria per infedele dichiarazione (euro 21.536), interessi e spese di notifica.

Parte ricorrente chiede l'annullamento dell'avviso di accertamento in quanto illegittimo e infondato, con vittoria di spese, eccependo motivi che possono così sinteticamente riassumersi:

1,2) illegittimità della notifica in violazione degli artt.60 DPR 600/73, 137 ss.cpc, 6, L.212/2000, essendo avvenuta presso la residenza anagrafica della contribuente pur avendo quest'ultima eletto domicilio ai fini della notifica dello specifico atto presso il proprio commercialista; gli accertamenti per il 2016 e il 2017, scaturiti dalla conclusione del contraddittorio in esito al Pvc del 7/9/2022, sono stati notificati per irreperibilità relativa, e solo casualmente i difensori ne sono venuti a conoscenza, informati della loro esistenza da funzionari dell'Ufficio;

3,4) difetto di motivazione, in violazione dell'art.7, L.212/2000; l'Ufficio ha trattato in modo superficiale la fattispecie fin dalla fase istruttoria, senza tener conto delle osservazioni avanzate dalla ricorrente, recependo acriticamente le risultanze del pvc dell'Ufficio Antifrode; la motivazione dell'atto è carente sotto il profilo dell'inquadramento giuridico di una fattispecie estranea all'ordinamento nazionale, nonché dell'analisi delle prove addotte a sostegno dell'impossibilità di assimilare il contratto di *proprietary lease* a un contratto di locazione come pure di inquadrarlo tra i diritti reali di godimento regolati dalle norme interne.

5) nel merito, infondatezza dell'atto per insussistenza del presupposto soggettivo ai fini IVIE: parte ricorrente vanta un mero diritto personale di godimento sull'unità immobiliare, le forti limitazioni dettagliate nell'Accordo escludono che si tratti di un diritto reale di godimento, come sostenuto apoditticamente dall'Ufficio con inconferenti riferimenti a istituti presenti nell'ordinamento del Regno unito.

Si costituisce l'Ufficio chiedendo la conferma dell'atto impugnato con vittoria di spese. L'atto è stato correttamente notificato presso la residenza anagrafica della contribuente, non potendo l'elezione di domicilio ai fini della notifica essere effettuata per un singolo atto o provvedimento; peraltro, ex art.60, lett.d), DPR 600/73 la comunicazione deve essere trasmessa tramite modalità vincolate stabilite da apposito provvedimento del Direttore dell'AE. La motivazione fornisce chiara spiegazione delle ragioni che hanno determinato l'Ufficio a non accogliere le tesi esposte da parte ricorrente nelle memorie prodotte in istruttoria. L'istituto giuridico che costituisce il titolo di possesso dell'immobile è stato esaminato "*nella declinazione che assume sia in UK sia negli USA*"; l'Ufficio ha dato conto nel pvc e in motivazione dei numerosi elementi conducono a ritenere che i diritti di godimento nascenti per il socio assegnatario dal "*Proprietary lease*" siano assimilabili a quelli che l'ordinamento nazionale connette ai diritti reali immobiliari, determinando la soggezione a IVIE pur in assenza di titolarità del diritto di proprietà e di presenza dell'obbligo di versamento di canoni periodici:

a) la durata del contratto, inizialmente quasi trentennale, è rinnovabile alla scadenza per un periodo altrettanto lungo, e così a ogni scadenza, tanto da far risultare illimitata l'assegnazione;

b) l'assegnatario può disporre dell'immobile (come delle azioni) per testamento, salvo opposizione del consiglio di amministrazione della società, che non può essere esercitata irragionevolmente, come in caso di trasferimento *mortis causa* a favore dei familiari più prossimi;

c) il canone annuale non è predeterminato, come avviene nelle ordinarie locazioni, ma stabilito di volta in volta da un organo di controllo della gestione cui partecipano gli azionisti determinato in base al "*fabbisogno di liquidità connesso alla proprietà e al mantenimento in buono stato dell'intera unità immobiliare*";

d) i limiti al godimento del bene evidenziati anche dai verificatori (quali il divieto di far accedere terzi all'immobile in propria assenza, nonché di sublocazione salvo assenso della società) non sono dirimenti per suggerire la fattispecie della locazione, in quanto paiono previsti al fine di mantenere gli elevati standard di decoro di un immobile di pregio sito in una delle aree più prestigiose di Manhattan

e sono presenti anche per i titolari di diritti reali di godimento nell'ordinamento nazionale, con maggiore o minore ampiezza.

Quanto alla sentenza della CTP Milano n.2374/2019, avente a oggetto la qualificazione dell'assegnazione di un periodo annuale di godimento esclusivo di un immobile in Scozia collegato alla qualità di socio di un Club, segnala che in appello la CTR Lombardia ha accolto le tesi dell'Agenzia secondo cui le clausole redatte dal *trustee* per limitare l'utilizzo del cespite all'assegnatario (divieto di introdurre animali, di svolgervi libera professione, commercio o attività..) sono analoghe a quelle di un regolamento condominiale redatto dal costruttore, richiamato negli atti di vendita, né fanno venire meno il carattere 'reale' del diritto di godimento turnario, temporaneo ma di lunghissima durata, assimilabile a quello previsto in Italia nelle multiproprietà immobiliari.

In pubblica udienza di trattazione parte ricorrente sottolinea la contraddittorietà tra la motivazione dell'atto impugnato (che conteneva la mera "*riqualificazione*" del contratto di *Proprietary Lease* in atto costitutivo di un diritto reale immobiliare) e le controdeduzioni, in cui si adombra un intento quantomeno elusivo nella "*complessiva operazione posta in essere dalla signora Ricorrente_1 per consentirle la detenzione di un immobile a Manhattan*" (pag.14) attraverso l'acquisto della partecipazione societaria estera, il cui valore è soggetto in Italia a monitoraggio e imposizione patrimoniale tramite IVAFE, con aliquota inferiore rispetto a quella prevista dall'IVIE per la titolarità di diritti reali immobiliari.

L'Ufficio ribadisce le proprie richieste, basate sull'analisi di un contratto che in Italia non ha esatte corrispondenze, ma che presenta limiti al godimento sostanzialmente irrilevanti, stabiliti come sono nell'interesse comune alla conservazione dello *status* di pregio dell'edificio.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente il Collegio osserva che l'atto *de quo* è stato correttamente notificato per irreperibilità relativa e che, nonostante l'omesso presidio della residenza anagrafica e il mancato ritiro del plico, è stato tempestivamente impugnato nei termini di legge, senza che il mancato accoglimento della (peraltro irrituale) richiesta di elezione del domicilio per la notifica dello specifico atto presso il difensore abbia provocato lesioni al diritto di difesa, ampiamente e adeguatamente esercitato.

Il ricorso è meritevole di accoglimento in relazione ai motivi di merito, peraltro richiamati anche dalle osservazioni critiche (motivi di ricorso nn.3 e 4) sia sulle carenze di motivazione in ordine all'inquadramento giuridico di una fattispecie estranea all'ordinamento nazionale, sia sulla sommarietà dell'analisi delle prove addotte già in contraddittorio a sostegno dell'impossibilità di assimilare il contratto di *Proprietary lease* sia a un'ordinaria locazione, sia alla costituzione di diritti reali di godimento assimilabili, nell'ordinamento nazionale a quelli che prevedono la soggezione all'IVIE degli immobili situati all'estero.

La tipologia contrattuale di cui si discute è assai diffusa negli Usa, nello Stato di NY e in particolare nella Città di New York. Consulenti immobiliari e finanziari di ogni latitudine la presentano ai clienti interessati a procurarsi la stabile disponibilità di un appartamento a New York come alternativa non alla locazione (caratterizzata negli Usa da una durata limitatissima, di norma uno o due anni, con rinnovo per concorde volontà delle parti, eventualmente a diverso canone) ma all'acquisto della tradizionale "piena proprietà", onerosissima e scarsamente disponibile in aree e contesti di assoluto pregio.

New York è città in cui la maggior parte degli appartamenti in edifici di grandi dimensioni è di proprietà di società per azioni (*corporations*) operanti nel campo dell'edilizia residenziale; si tratta delle cosiddette "*cooperative corporations*" (*co-ops*) e dei "*condominiums*" (*condos*). Le altre tipologie di abitazioni possono, invece, essere ricondotte alle diverse categorie delle "*townhouse*" o "*brownstone*", sovente unifamiliari e di proprietà individuale. In particolare, nell'area di Manhattan, le "*cooperatives*" sono state **per quasi un secolo** e continuano a essere la via tradizionale e più praticata per disporre per un lungo periodo di un appartamento in un contesto di pregio; a tutt'oggi, secondo i dati forniti in rete dalla Città di NY, rappresentano i due terzi delle tipologie di alloggi disponibili sul locale mercato immobiliare.

Ogni *Co-op* è di proprietà della singola *corporation* che gestisce l'edificio. La disponibilità della singola unità immobiliare si acquista automaticamente (diventandone *lessee*, letteralmente affittuari) quando si viene ammessi all'acquisto delle azioni/quote della *corporation*, il che comporta la sottoscrizione del contratto di *proprietary lease* per l'unità abitativa data in godimento, le cui dimensioni e caratteristiche dipendono dalla rilevanza dell'investimento finanziario sostenuto per l'acquisto delle azioni. Il contratto contiene le clausole specifiche che dettagliano facoltà, oneri di contribuzione periodica e straordinaria, responsabilità e limiti nel godimento propri della gestione del singolo edificio. I contratti di *proprietary lease* hanno caratteristiche comuni, ma non ne esiste un unico modello né una regolamentazione organica, dovendosi in ogni caso rivolgere l'analisi alla fattispecie concreta. Peraltro, in ragione della particolare libertà contrattuale tipica dei paesi di *common law*, non esiste negli USA una tipologia contrattuale regolata a livello nazionale/federale neppure per i contratti di locazione "pura", in ordine ai quali si sovrappongono le più varie disposizioni locali -assai blande- a più livelli (singolo Stato, Città).

Oltre alla disponibilità a lungo termine (25-30 anni, di norma) di un immobile di prestigio, con garanzie di "buon vicinato" grazie alla preselezione effettuata dall'organo di gestione in base alle referenze personali, professionali e di affidabilità economica degli aspiranti azionisti/assegnatari, il socio della *cooperative* ottiene anche numerosi vantaggi di semplificazione della gestione, di cui si fa carico interamente la Co-op: pagamento di oneri, tributi locali e assicurazioni, realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fornitura e pagamento dei consumi relativi alle parti comuni e di quelli individuali (utenze per energia, acqua, riscaldamento nei singoli alloggi).

Venendo ai limiti alle facoltà di "godere del bene" assegnato alla signora Ricorrente 1 dallo specifico Accordo di *proprietary lease*, appaiono solo in minima parte assimilabili a quelli che possono essere stabiliti a carico dei soci di cooperative a proprietà indivisa nel territorio nazionale, e comunque radicalmente diversi per molteplici aspetti da quelli che limitano normativamente le facoltà -più o meno ampie a seconda della tipologia- di soggetti che, in quanto titolari di diritti reali di godimento immobiliare (usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie), concessionari di aree demaniali, o locatari di immobili locazione finanziaria, sono tenuti al versamento dell'imposta patrimoniale immobiliare ex DL 201/2011, art.19.

Nella fattispecie è indiscussa la titolarità dell'immobile in capo alla *cooperative* proprietaria ("*870 Fifth Avenue Corporation*") nella quale la contribuente detiene una partecipazione pari all'1,6% del capitale sociale (970 azioni su 60.000); la società, quindi, non è in alcun modo riconducibile alla contribuente e neppure si realizza, né viene contestata, l'ipotesi di interposizione formale e fittizia di altro soggetto giuridico nella detenzione dell'immobile (circ.99/E/2001).

Quanto all'individuazione di situazioni assimilabili alla titolarità di diritti reali "minori" che possono attribuire a un contribuente residente in Italia la soggettività passiva di un immobile detenuto

all'estero, “*si deve fare riferimento agli analoghi istituti previsti negli ordinamenti esteri in cui l'immobile è ubicato.*” (Circ.28/E/2012).

Sul punto, la ricognizione effettuata dall'Ufficio in motivazione dell'atto e ribadita nelle controdeduzioni circa il *Proprietary Lease* non appare convincente.

L'istituto giuridico in questione è tipico dell'ordinamento americano, nato e sviluppatosi nella città di New York per ragioni economiche e logistiche che già un secolo fa vi rendevano inaccessibile l'acquisto della proprietà immobiliare anche a soggetti estremamente facoltosi (scarsità dei suoli, elevatissimi costi di costruzione e di gestione, etc.).

Non può sostenersi l'assimilazione del *Proprietary Lease*, diffuso negli USA, ad “*analoghi istituti previsti negli ordinamenti esteri in cui l'immobile è ubicato*”, non coincidendo con il *leasehold* presente nel Regno Unito e non genericamente nei paesi *anglosassoni* o di *common law*, come afferma l'Ufficio in motivazione dell'atto e nelle Controdeduzioni, effettuando, peraltro, esclusivi riferimenti all'ordinamento del Regno Unito, nel tentativo di sostenere l'analogia tra la posizione della ricorrente, parte in diverso contratto in un diverso Stato, e quella dei residenti in Italia che detengono in *leasehold* e non in ‘piena’ proprietà immobili nel Regno Unito.

La predetta circolare, ampiamente richiamata in motivazione dell'atto di accertamento (pag.4), dopo aver sottolineato che gli “*aspetti essenziali*” del *leasehold* britannico sono il “*possesso esclusivo*” da parte del non proprietario e la sua “*durata*” (a lungo termine ma non indeterminata), esclude i proprietari fondiari dal pagamento dell'IVIE e vi assoggetta i detentori in *leasehold*, in quanto “*tale istituto presenta maggiori analogie con i diritti reali come disciplinati dall'ordinamento italiano (in particolare l'usufrutto), piuttosto che con il diritto di locazione*”. (*ibidem*, evidenza aggiunta)

Dall'analisi dell'Accordo e dei suoi allegati prodotti in atti, che disciplinano analiticamente l'utilizzo dell'unità assegnata a chi viene definito “affittuario/socio” (“*Lessee: the tenant stockholder holding a lease granted by the Corporation*”) emergono rilevanti limiti alla piena e libera fruizione dell'immobile da parte del “*lessee*”:

- a) il titolare non può disporre liberamente dell'immobile, come pure delle quote, per atto fra vivi, realizzando rapidamente il controvalore sul mercato dell'investimento effettuato; la cessione a terzi della posizione giuridica di *lessee* può avvenire soltanto con l'approvazione del Board, che ovviamente può concederla, previo esame delle garanzie reddituali, patrimoniali e finanziarie offerte dall'acquirente nonché del suo profilo personale e professionale, a salvaguardia del “decoro” e quindi, in buona sostanza, del valore locativo dell'intero edificio;
- b) incontra limiti anche il potere di disporre per testamento della propria posizione giuridica: l'organo di gestione della società può opporsi (seppur “*non irragionevolmente*”) al subentro *mortis causa* di soggetti che non siano i familiari più prossimi (pag.14, art. 2 pa. Assignment n. 4);
- c) le “*House Rules*” in Appendice al contratto prevedono che l'immobile sia utilizzabile in via esclusiva dal socio, e solo in sua presenza sia possibile la permanenza da parte dei suoi familiari oltre che del personale di servizio (Accordo, art.2, par.5);
- d) vi è divieto di cessione del contratto come di sublocazione, salvo espressa autorizzazione dell'organo di gestione (*ibidem*, art.2 par.6). La limitazione è presente nella generalità dei contratti di locazione, ma secondo l'Ufficio “*non è dirimente per suggerire la fattispecie della locazione*”; appare tuttavia dirimente per escludere analogie con l'usufrutto, pur rilevate dall'Ufficio con riferimento alla lunga durata del diritto a fruire dell'immobile, di fatto potenzialmente vitalizio in quanto estendibile a tempo indeterminato: l'usufruttuario oltre che godere direttamente del bene, può locare liberamente l'immobile e goderne i frutti, pur senza alterarne la destinazione economica;

- e) il socio/inquilino deve mantenere la propria unità immobiliare in buone condizioni; il Board può imporre l'effettuazione di interventi al suo interno, e, in difetto, accedere all'appartamento ed effettuarli direttamente, con spese a carico dell'affittuario (*ibidem*, art.2, par.7);
- f) l'Accordo può essere risolto anticipatamente, con perdita di tutti i diritti e gli obblighi contrattuali, inclusa la fruizione del bene da parte del socio/assegnatario, in numerosi casi elencati nel corpo dell'Accordo: danni allo stabile che siano ritenuti non riparabili a giudizio insindacabile del Board o non siano coperti da assicurazione, in caso di gravi inadempienze del locatario (tra cui il mancato pagamento dei canoni ordinari o straordinari per due mensilità), ma anche di procedimenti in corso che ne rilevino uno stato di insolvenza o di dichiarato fallimento.

I limiti frapposti alla libera fruizione dell'immobile *de quo*, come sopra richiamati, fanno propendere il Collegio per la titolarità in capo alla ricorrente non di un diritto reale sull'immobile ma di un diritto personale di godimento, sia pure *sui generis* in ragione dell'investimento azionario nel capitale della *corporation* che costituisce il necessario presupposto della stipulazione dell'Accordo locativo, ma non consente, a parere del Collegio, la riqualificazione operata dall'Ufficio dell'acquisto della partecipazione come “costo d'acquisto (indiretto) dell'immobile” per poterlo assoggettare a IVIE. Corretta appare, dunque, la condotta fiscale della ricorrente, che ha assoggettato a monitoraggio nel Quadro RW della propria dichiarazione annuale soltanto la partecipazione azionaria estera, valorizzandola in base al costo d'acquisto, e sul medesimo importo ha versato l'imposta sul valore delle attività finanziarie estere (IVAFE), all'aliquota di legge.

In considerazione di quanto esposto, il ricorso viene accolto, e, per l'effetto, l'avviso di accertamento viene annullato.

Sussistono le condizioni per la compensazione delle spese, in ragione della complessità della vicenda e dell'assenza di precedenti.

P.Q.M.

La Corte di Giustizia tributaria di I grado di Bologna, sez.1, accoglie il ricorso e compensa le spese.