Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

Risposta n. 221/2026

OGGETTO: ***Ritenute sugli interessi relativi a finanziamenti a medio–lungo termine – applicabilità dell'esenzione a un finanziamento erogato da un REIT estero – articolo 26, comma 5–bis, del d.P.R. n. 600 del 1973.***

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

QUESITO

La società istante (di seguito *Istante* o *REIT Manager*) è sottoposta alla vigilanza dell'Autorità Monetaria di Singapore (*Monetary Authority of Singapore* - *MAS*), in quanto è in possesso della *Capital Market Service Licence* rilasciata dalla *MAS* ed è sottoposta a supervisione/controlli obbligatori da parte di MAS e della Borsa di Singapore (Singapore Exchange - SGX) sulla base delle disposizioni normative vigenti in Singapore.

L'*Istante* in qualità di soggetto incaricato della gestione di un *Real Estate Investment Trust* (di seguito *REIT*) rappresenta quanto segue.

Il *REIT* è un soggetto costituito ai sensi della legge di Singapore, avente la forma giuridica del *trust*. Il *REIT* investe in un portafoglio diversificato di immobili produttivi di reddito a livello globale, principalmente nel settore alberghiero e/o connesso all'ospitalità, e fa parte dell'omonimo *stapled groupof trusts* (di seguito *stapled group*), i cui titoli sono quotati presso la SGX.

Secondo le leggi di Singapore, uno *stapled group* è un gruppo di due o più soggetti distinti (i.e. società, *trust*) legati da uno speciale accordo commerciale (*stapling deed*). In base allo *stapling deed*, le *units* di uno dei *trust* dello *stapled group* non possono essere trasferite senza che siano trasferite le *units* degli altri *trust* appartenenti al medesimo *stapled group*.

Nel caso di specie, lo *stapled group* è formato da *REIT* (quale *trust* di investimento immobiliare) e da un *registered business trust* (di seguito *RBT*). Lo scopo di *RBT* è l'esercizio di un'impresa che opera come locatario principale degli immobili costituenti il portafoglio di investimento di *REIT* e investe in società operative coinvolte nel *business* alberghiero e/o connesso all'ospitalità, le quali possono agire esse stesse come locatario principale degli immobili. L'attività di *RBT* comporta anche il ruolo di cosiddetto "*locatario principale di ultima istanza*", ossia esso assume il ruolo di locatario nel caso in cui il *REIT* non individui altri adeguati locatari. In aggiunta a tali funzioni, *RBT* agisce come entità operativa nello sviluppo di progetti nel settore dell'ospitalità che esulano dalla strategia di investimento del *REIT*, ma che sono comunque a questa complementari.

Sebbene *REIT* e *RBT* siano *trust* legalmente distinti e separati, ai sensi delle previsioni dello *stapling deed* sottoscritto in data 12 giugno 2006, ciascuna *unit* del

REIT non può essere trasferita (o comunque commercializzata) senza che sia trasferita (o comunque commercializzata) una corrispondente *unit* di *RBT* (e viceversa).

In applicazione di quanto stabilito nell'atto istitutivo del REIT (*deed of trust*) sottoscritto il gg/mm/aaaa fra l'*Istante* e il *Trustee* (di seguito *Trustee*), il *REIT Manager*:

- ha come oggetto sociale principale la "*gestione patrimoniale tradizionale con strategie a lungo termine*" nell'ambito della quale gode di ampi poteri gestionali sugli attivi di *REIT*;

- è responsabile della gestione delle attività e delle passività di *REIT* nell'interesse dei titolari delle *units*;

- è responsabile dell'elaborazione dei *business plan* relativi agli immobili di *REIT* e, a tal fine, collabora a stretto contatto con i locatari principali degli immobili;

- definisce l'indirizzo strategico di *REIT* e formula raccomandazione al *Trustee* in merito ad acquisizioni, dismissioni o valorizzazioni degli attivi di *REIT*, in conformità alle strategie di investimento.

Il *Trustee* è una società costituita e registrata presso l'*Accounting and Corporate Regulatory Authority* in Singapore, il cui oggetto sociale è la fornitura di servizi di *trustee*, fiduciari e di custodia (inclusi i servizi di società fiduciaria e di *trustee* di trust di investimento immobiliare), oggetto che include la presa in custodia e la detenzione dei beni di *REIT* a favore dei possessori di *units*.

Il *Trustee* è sottoposto alla vigilanza della MAS ed è riconosciuto quale società fiduciaria cosiddetta "approvata" (*Licensed Trust Company*) e quale società fiduciaria autorizzata per gli schemi di investimento collettivo (*Approved Collective Investment Scheme Trustee*) dalla MAS.

La principale strategia di investimento di *REIT* consiste nell'investire in un portafoglio diversificato di immobili produttivi di reddito, utilizzati principalmente per attività legate all'ospitalità, all'accoglienza e ad altre forme di alloggio. Per assicurare il perseguimento di tale strategia, *REIT Manager* è tenuto ad amministrare *REIT* in modo tale che gli investimenti principali siano costruiti da beni immobili e da attività immobiliari correlate (inclusa la partecipazione in società o altri enti giuridici il cui scopo principale sia la detenzione o la proprietà di beni immobili o di altre attività immobiliari correlate).

Gli investimenti di REIT in Italia sono effettuati tramite una S.r.l. italiana (di seguito S.r.l.) nella quale *REIT* detiene una partecipazione indiretta, attraverso una serie di consociate, pari al 95 per cento del capitale sociale.

La catena di controllo, ad oggi, è composta come segue:

- le quote della S.r.l. sono interamente detenute da un'altra società italiana;

- il capitale sociale di quest'ultima è interamente detenuto da una società costituita e residente nei Paesi Bassi (di seguito *Dutch BV*);

- il capitale sociale di *Dutch BV* è detenuto per il 95 per cento da una società costituita e residente in Singapore (di seguito *SG Co*); ed infine

- il capitale sociale della *SG Co* è interamente detenuto da REIT.

La S.r.l. svolge attività di locazione di un immobile di proprietà costituito da un complesso alberghiero. In particolare, la S.r.l. concede in locazione il complesso alberghiero ad una terza parte dalla quale percepisce canoni di affitto fissi e variabili sulla base di un contratto di locazione sottoscritto tra le parti ed efficace nel periodo che va dal gg/mm/aaaa al gg/mm/aaaa.

Nell'ambito una più ampia operazione di riorganizzazione della finanza aziendale per investimenti presenti in Europa, *REIT* sta valutando l'erogazione di un finanziamento a medio-lungo termine, di durata superiore ai 18 mesi (in particolare da 5 a 10 anni) che non possa essere restituito, in tutto o in parte, prima della decorrenza di tale termine, fruttifero di interessi, alla S.r.l.. Al riguardo, nella risposta alla richiesta di documentazione integrativa, l'*Istante* ha chiarito che il finanziamento sarà erogato "*direttamente*" da *REIT* in favore della S.r.l..

Ciò premesso, l'*Istante* chiede di chiarire se:

- *REIT*, istituito in Singapore, Paese che consente un adeguato scambio di informazioni, possa qualificarsi come investitore istituzionale estero, ancorché privo di soggettività tributaria ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera *b)*, del decreto legislativo 1° aprile 1996, n. 239, soggetto a forme di vigilanza nel Paese estero nel quale è istituito; e di conseguenza

- il pagamento di interessi e altri proventi derivanti da un finanziamento a medio-lungo termine erogato da *REIT* alla S.r.l. possa beneficiare dell'esenzione di cui all'articolo 26, comma 5-*bis*, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

A parere dell'*Istante*, nel caso in esame ricorrono le condizioni per l'applicazione dell'esenzione della ritenuta ai sensi dell'articolo 26, comma 5-*bis*, del d.P.R. n. 600 del 1973, al pagamento degli interessi e altri proventi derivanti dal finanziamento a medio-lungo termine erogato da *REIT* alla S.r.l..

Al riguardo, l'*Istante* ritiene che siano rispettate le disposizioni in materia di riserva di attività per l'erogazione di finanziamenti dei confronti del pubblico, poiché i finanziamenti oggetto di analisi sono concessi in favore di una società appartenente al medesimo gruppo societario, in quanto la S.r.l. è detenuta - seppur indirettamente - nella misura del 95 per cento da *REIT*.

Ai fini dell'applicazione della disposizione in esame, inoltre, l'*Istante* evidenzia che il finanziamento è erogato nei confronti di un soggetto che esercita attività d'impresa (S.r.l.).

L'*Istante* ritiene, infine, che *REIT* abbia le caratteristiche per essere ricondotto tra gli OICR esteri e rientri tra gli investitori istituzionali esteri, ancorché privi di soggettività tributaria, di cui all'articolo 6, comma 1, lettera *b)*, del d.lgs. n. 239 del 1996.

A tal fine l'*Istante* evidenzia che, nel caso di specie:

- è rispettato il requisito della pluralità degli investitori;

- il patrimonio di *REIT* è suddiviso in quote;

- la politica di investimento è predeterminata;

- la gestione di *REIT* è condotta da *REIT Manager* nell'interesse dei detentori delle *units*, ma in totale autonomia dei medesimi;

- *REIT Manager* è soggetto a vigilanza prudenziale da parte della MAS e della SGX;

- è istituito in un Paese che consente un adeguato scambio di informazioni.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 26, comma 5-*bis*, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 dispone che ferme «*restando le disposizioni in tema di riserva di attività per l'erogazione di finanziamenti nei confronti del pubblico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, la ritenuta di cui al comma 5 non si applica agli interessi e altri proventi derivanti da finanziamenti a medio e lungo termine alle imprese erogati da enti creditizi stabiliti negli Stati membri dell'Unione europea, enti individuati all'articolo 2, paragrafo 5, numeri da 4) a 23), della direttiva 2013/36/ UE, imprese di assicurazione costituite e autorizzate ai sensi di normative emanate da Stati membri dell'Unione europea o investitori istituzionali esteri, ancorché privi di soggettività tributaria, di cui all'articolo 6, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 1° aprile 1996, n. 239, soggetti a forme di vigilanza nei paesi esteri nei quali sono istituiti*».

Con la modifica apportata dal decreto-legge 14 febbraio 2016, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla legge 8 aprile 2016, n. 49 è stato inserito in apertura del comma 5-*bis* il periodo ferme "*restando le disposizioni in tema di riserva di attività per l'erogazione di finanziamenti nei confronti del pubblico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385*".

Nella risoluzione n. 76/E del 12 agosto 2019 è stato chiarito che, sulla base di tale inciso, l'esclusione della ritenuta opera, in ogni caso, nel rispetto della normativa bancaria nazionale disciplinante la riserva di attività per l'erogazione di finanziamenti nei confronti del pubblico allo scopo di non creare uno svantaggio competitivo per quegli operatori nazionali che, a differenza di quelli esteri, dovrebbero richiedere preventivamente l'autorizzazione all'esercizio di detta attività.

Stanti tutti gli altri presupposti, nel citato documento di prassi, si è ritenuto che la disposizione in esame possa applicarsi anche nel caso in cui la concessione del finanziamento, non rientrando nell'ambito della predetta normativa bancaria, non sia effettuata nei confronti del pubblico.

In proposito, si ricorda che in forza dell'articolo 3 del decreto ministeriale aprile 2015, n. 53, "*l'attività di concessione di finanziamenti si considera esercitata nei confronti del pubblico qualora sia svolta nei confronti di terzi con carattere di professionalità*" e che non configurano operatività nei confronti del pubblico "*tutte le attività esercitate esclusivamente nei confronti del gruppo di appartenenza ad eccezione dell'attività di acquisto di crediti vantati nei confronti di terzi da intermediari finanziari del gruppo medesimo*".

Sotto il profilo soggettivo, tra i soggetti esteri nei cui confronti trova applicazione la misura agevolativa prevista dal predetto comma 5-*bis* rientrano gli "*investitori istituzionali esteri, ancorché privi di soggettività tributaria, di cui all'articolo 6, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 1° aprile 1996, n. 239, soggetti a forme di vigilanza nei paesi esteri nei quali sono istituiti*".

Per "*investitore istituzionale estero*", come chiarito dalla circolare 1° marzo 2002, n. 23/E, si intende l'ente che, indipendentemente dalla veste giuridica e dal trattamento tributario cui i relativi redditi sono assoggettati nel Paese in cui lo stesso è costituito, ha come oggetto della propria attività l'effettuazione e la gestione di investimenti per conto proprio o di terzi.

Ai fini di tale disciplina, come da prassi, rilevano soltanto gli investitori istituzionali esteri soggetti a forme di vigilanza nei Paesi esteri nei quali sono istituiti. La

vigilanza deve essere verificata indifferentemente con riferimento al soggetto investitore o al soggetto incaricato della gestione a seconda del modello di vigilanza prudenziale adottato nel Paese in cui l'organismo è istituito (cfr. circolari n. 2/E del 15 febbraio 2012 e n. 19/E del 4 giugno 2013). Inoltre, stante il richiamo all'articolo 6, comma 1, lettera *b)*, del d.lgs. n. 239 del 1996, gli investitori istituzionali esteri devono essere costituiti in Stati e territori che consentono un adeguato scambio di informazioni cosiddetti Paesi "*White list*", di cui al decreto ministeriale 4 settembre 1996 e successivi aggiornamenti.

Sotto il profilo oggettivo, l'articolo 26, comma 5-*bis*, richiede che i finanziamenti:

- siano erogati a soggetti che esercitano nel territorio dello Stato attività di impresa quali società ed enti commerciali e imprenditori individuali, residenti in Italia, come individuati dall'articolo 73, comma 1, lettere *a)* e *b)*, del Testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR);

- abbiano una durata contrattuale di medio o lungo termine ovvero superiore a diciotto mesi, in analogia a quanto previsto dall'articolo 15 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601 ai fini dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti.

I finanziamenti per i quali è disapplicata la ritenuta sono solo quelli erogati alle imprese, intendendosi per tali i soggetti che esercitano nel territorio dello Stato attività di impresa. Pertanto, sono inclusi nell'ambito di applicazione della norma i finanziamenti ricevuti da società ed enti commerciali e imprenditori individuali, residenti in Italia, nonché stabili organizzazioni in Italia di società ed enti non residenti, come individuati dall'articolo 73, comma 1, lettere *a)* e *b)*, del TUIR.

Il regime di esenzione non si applica ai finanziamenti di durata inferiore o pari ai 18 mesi, anche nell'ipotesi in cui superino di fatto tale durata per effetto di una proroga del finanziamento.

Ciò posto, con riferimento al caso di specie, l'*Istante* ha dichiarato che *REIT*, ovvero il soggetto che eroga direttamente il finanziamento a medio-lungo termine all'impresa italiana (S.r.l.) appartenente al medesimo gruppo, è investitore istituzionale estero istituito in un Paese *White list* (Singapore) che rispetta tutti i requisiti evidenziati nella circolare n. 23/E del 2002 e richiamati nella risoluzione n. 76/E del 2019 e che il soggetto gestore (*REIT Manager*) è soggetto a vigilanza da parte della MAS.

Gli interessi, relativi al finanziamento a medio-lungo termine, corrisposti da S.r.l. a *REIT* non devono essere, pertanto, assoggettati a ritenuta ai sensi dell'articolo 26, comma 5-*bis*, del d.P.R. n. 600 del 1973.

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)