

SAVE
THE
DATE

2022



**CENTRO
STUDI
ODCEC
MILANO**



**CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE**

DAL **6**
GIUGNO

AL **22**
GIUGNO

GIORNATE DI STUDIO

LE OPERAZIONI IMMOBILIARI E IL LORO REGIME FISCALE

IN DIRETTA: **MICROSOFT TEAMS** | IN PRESENZA: **ODCEC MILANO SALA CONVEGNI VIA PATTARI 6 MILANO**

6 GIUGNO LUNEDÌ **4CFP**

15:00 - 18:30

MTeams: <https://bit.ly/3kZrupA>

L'OPERAZIONE DI ACQUISIZIONE IMMOBILIARE

1 La nozione di bene immobile e le categorie rilevanti ai fini fiscali

- Che cos'è un bene immobile ai fini fiscali: terreni e fabbricati
- Beni strumentali, beni merce, beni patrimonio
- Gli impianti fotovoltaici quale categoria speciale di beni immobili
- Casi particolari: terreni con fabbricati da demolire, immobili in corso di costruzione

Sara Mancinelli | *Clifford Chance - Counsel - Componente Comitato Tecnico-Scientifico Centro Studi Odcec Milano*

2 Aspetti valutativi

- Le metodologie utilizzate in ambito immobiliare
- *Asset class* di riferimento e scelta della metodologia più appropriata
- L'impatto della riqualificazione energetica nella determinazione del valore di mercato
- *Market practice* e casi particolari

Riccardo Bianchi | *JLL - Head of Valuation Advisory Italy*

3 La due diligence immobiliare

- Le fasi del processo: dal *kick-off meeting* al *closing*
- Le principali aree di indagine
- Attori principali: il ruolo del notaio
- *Deal breaker* e possibili soluzioni

Federica Croce | *Notaio in Lecco - Socio Insignum*

Pierluigi Scalamogna | *Notaio in Abbiategrasso (Milano) - Socio Insignum*

4 I profili fiscali dell'acquisizione: le imposte dirette e indirette

- *Asset deal*
- *Share deal*
- Cessione dell'azienda immobiliare
- La cessione del contratto di *leasing* immobiliare

Enrico Pauletti | *Di Tanno e Associati - Partner*

8 GIUGNO MERCOLEDÌ **6CFP**

10:00 - 12:00

MTeams: <https://bit.ly/3FvUiig>

L'INVESTIMENTO IN PORTAFOGLI IMMOBILIARI SITUATI IN ITALIA - STRUTTURE A CONFRONTO

1 Le società di capitali immobiliari

- Imposizione diretta
- Il regime di deducibilità degli interessi passivi
- La *participation exemption*
- La tassazione dei soci residenti e non residenti

Andrea Sgrilli | *Clifford Chance - Senior Associate*

Roberto Ingrassia | *Clifford Chance - Senior Associate*

2 La società di persone e gli investimenti diretti da parte di soggetti non residenti

- La determinazione della base imponibile
- Il riporto delle perdite
- Il regime di trasparenza di soci residenti e non residenti
- L'investimento diretto da parte di soggetti non residenti

15:00 - 18:30

MTeams: <https://bit.ly/3FvD8BZ>

Sara Mancinelli | *Clifford Chance - Counsel - Componente Comitato Tecnico-Scientifico Centro Studi Odcec Milano*

3 Gli OICR (fondi e SICAF) immobiliari

- Introduzione sul regime fiscale degli OICR immobiliari
- Profili IVA dell'attività dei fondi e delle SICAF immobiliari
- La tassazione dei proventi delle quote o azioni di OICR immobiliari
- Le imposte indirette nelle operazioni degli OICR immobiliari

Gabriele Paladini | *Chiomenti - Counsel*

4 SPV di cartolarizzazione, *LeaseCo* e *ReoCo*

- Imposizione diretta di SPV di cartolarizzazione, *LeaseCo* e *ReoCo*
- Profili IVA delle operazioni immobiliari poste in essere da SPV di cartolarizzazione, *LeaseCo* e *ReoCo*
- Imposte di registro, ipotecarie e catastali delle operazioni di acquisizione e cessione
- La tassazione dei *noteholders*

Carlo Galli | *Clifford Chance - Partner*

5. Le SIQ

- Requisiti civilistici e fiscali per l'esercizio dell'opzione per il regime SIQ
- Profili tributari delle SIQ
- Operazioni tra SIQ e OICR immobiliari
- La tassazione degli investitori residenti e non residenti

Enrico Pauletti | *Di Tanno e Associati - Partner*

SAVE THE DATE

2022

DAL **6**
GIUGNO

AL **22**
GIUGNO

GIORNATE DI STUDIO

LE OPERAZIONI IMMOBILIARI E IL LORO REGIME FISCALE

IN DIRETTA: **MICROSOFT TEAMS** | IN PRESENZA: **ODCEC MILANO SALA CONVEGNI VIA PATTARI 6 MILANO**

15 GIUGNO MERCOLEDÌ **4CFP**

15:00 - 18:30 *MTeams: <https://bit.ly/3L18h12>*

LE OPERAZIONI STRAORDINARIE IMMOBILIARI

1 Operazioni straordinarie riguardanti OICR immobiliari

- Fusioni e scissioni di OICR immobiliari
- Trasformazione della società immobiliare in SICAF
- Conferimento di una pluralità di immobili prevalentemente locati e cessione delle quote del fondo
- Cessione delle quote del fondo e cambio della SGR

Sara Mancinelli | *Clifford Chance - Counsel - Componente Comitato Tecnico-Scientifico Centro Studi Odcec Milano*

2 Il finanziamento delle operazioni immobiliari

- La deducibilità degli interessi passivi in capo alle società immobiliari
- La ritenuta sugli interessi nelle operazioni di finanziamento cross-border
- L'imposta sostitutiva sulle operazioni di finanziamento a medio-lungo termine
- Il finanziamento dell'IVA

Francesco Nardacchione | *Generali Real Estate S.p.A. - Head of Tax - Real Estate*

3 Operazioni di pianificazione patrimoniale e successoria su immobili

- Vincoli di destinazione su immobili
- I fondi speciali affidati in amministrazione fiduciaria
- Conferimento e gestione di beni immobili in *trust*
- Il mandato fiduciario senza intestazione

Alessandro Accinni | *Studio Accinni e Associati - Partner*

4 Intestazione fiduciaria di immobili e mandato fiduciario senza intestazione: aspetti fiscali

- Conferimento di beni immobili in *trust*: imposizione indiretta
- *Trust* immobiliare opaco e trasparente: imposizione diretta
- IVIE e adempimenti dichiarativi per gli immobili all'estero
- I riflessi fiscali del mandato fiduciario senza intestazione

Marco Piazza | *Studio Biscozzi Nobili Piazza - Componente Comitato Tecnico-Scientifico Centro Studi Odcec Milano*

22 GIUGNO MERCOLEDÌ **4CFP**

15:00 - 18:30 *MTeams: <https://bit.ly/37x0lan>*

PROFILI INTERNAZIONALI DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI E ATTIVITÀ DI CONTROLLO

1 Investimento in immobili all'estero da parte di soggetti residenti

- Investimento diretto, *partnership* e società responsabilità limitata
- *Trust* (commerciali e non commerciali), fondazioni e mandato fiduciario
- Gli obblighi di monitoraggio
- La Direttiva sulle *Shell Companies*

Alessandro Savorana | *Studio Savorana & Partners - Presidente Comitato Tecnico-Scientifico Centro Studi Odcec Milano*

Laura Paganini | *CFO Ser-Fid Italiana S.p.A.*

2 I rischi e le attività di controllo nelle operazioni immobiliari

- Criticità emergenti in sede di verifiche fiscali
- Profili di rischio nella strutturazione di operazioni *cross-border*
- Abuso del diritto vs legittimo risparmio di imposta in ambito immobiliare

È stato richiesto l'intervento di un Ufficiale della Guardia di Finanza

3 Problematiche connesse ad operazioni straordinarie e rettifiche di valore nel settore immobiliare

- Operazioni immobiliari e *transfer price*
- Le rettifiche del valore venale in comune commercio
- La scissione di società immobiliari e gli orientamenti dell'Agenzia delle Entrate

È stato richiesto l'intervento di un Funzionario dell'Agenzia delle Entrate