MALUQUER
ADVOCATS

Gestione delle eredità: è possibile esternalizzare la gestione senza perdere i benefici fiscali?

Quando una persona muore e lascia in eredità un insieme di immobili in locazione, gli eredi si chiedono spesso come gestire tali beni senza perdere i benefici fiscali previsti dalla legge. In particolare, sorge un dubbio frequente: è possibile esternalizzare la gestione a una società o a uno studio di consulenza senza perdere la qualificazione di "attività economica"?

La risposta, secondo il criterio della Direzione Generale delle Imposte (DGT), è chiara: solo in casi eccezionali.

PERCHÉ È FONDAMENTALE DIMOSTRARE L'ATTIVITÀ ECONOMICA NELL'IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI

Nell'ambito dell'Imposta sulle Successioni e Donazioni, così come dell'IRPEF e dell'Imposta sul Patrimonio, la legge distingue tra due situazioni molto diverse:

- Gestione patrimoniale: quando il proprietario percepisce semplicemente redditi dai propri immobili.
- Attività economica: quando esiste un'organizzazione di mezzi personali e materiali finalizzata alla gestione professionale di tali locazioni.

Solo nel secondo caso —cioè quando si dimostra l'esistenza di un'attività economica— è possibile applicare rilevanti benefici fiscali, come la riduzione del 95% del valore netto dei beni strumentali nell'Imposta sulle Successioni.

Affinché tale attività sia considerata economica, la normativa (articolo 27.2 della Legge sull'IRPEF e relativo regolamento di attuazione) richiede la presenza di almeno un lavoratore con contratto di lavoro a tempo pieno dedicato alla gestione delle locazioni.

È POSSIBILE ESTERNALIZZARE LA GESTIONE DEGLI AFFITTI SENZA PERDERE I BENEFICI FISCALI?

In alcuni casi, gli eredi preferiscono non assumere direttamente un lavoratore e optano per affidare la gestione a una società specializzata, come uno studio di consulenza, un'agenzia immobiliare o una società di amministrazione immobiliare.

Tuttavia, la Direzione Generale delle Imposte (l'organo del Ministero delle Finanze incaricato di interpretare ufficialmente la normativa fiscale) non ritiene che tale esternalizzazione soddisfi il requisito del lavoratore nella maggior parte dei casi.

La Direzione Generale delle Imposte ritiene che esternalizzare la gestione equivalga a delegare completamente l'organizzazione dell'attività, circostanza che interrompe il legame di "organizzazione propria dei mezzi di produzione o delle risorse umane" che caratterizza un'attività economica.

Rambla de Catalunya 123, At. 1
Tel. +34 93 238 89 10 – Fax +34 93 238 01 56
08008 Barcelona
www.maluquerabogados.com

QUANDO LA DIREZIONE GENERALE DELLE IMPOSTE AMMETTE LA GESTIONE ESTERNALIZZATA

Nonostante il suo orientamento restrittivo, la DGT ha ammesso in alcune risposte che la gestione esterna può essere considerata valida solo quando il patrimonio immobiliare è di grande entità e complessità.

Si tratta di situazioni in cui la dimensione del patrimonio giustifica il subappalto della gestione, pur continuando a esistere una struttura imprenditoriale organizzata alla base. Alcuni esempi riconosciuti dalla Direzione Generale delle Imposte sono:

- Risposta V1604-17 (21/06/2017): un'entità comproprietaria di un centro commerciale di oltre 28.000 m² e di un altro edificio di 27.000 m².
- Risposta V3859-16 (16/09/2016): una società proprietaria di diversi capannoni industriali con oltre 10.000 m² di superficie totale e canoni annui superiori a 250.000 €.
- Risposta V0063-17 (17/01/2017): una società con il 50% della proprietà di oltre 90 locali commerciali in un centro commerciale.
- Risposta V0090-24 (15/02/2024): un'entità con un patrimonio superiore a 720 milioni di euro in asset immobiliari, la cui complessità rendeva ragionevole la gestione esternalizzata.

In tutti questi casi, la Direzione Generale delle Imposte ha ritenuto che l'esternalizzazione della gestione fosse giustificata dal volume e dalla natura imprenditoriale dell'attività e, pertanto, non si perdesse la qualificazione di attività economica.

QUANDO L'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA RESPINGE L'ESTERNALIZZAZIONE NELLE EREDITÀ IMMOBILIARI

Al contrario, la Direzione Generale delle Imposte ha espressamente negato l'esistenza di un'attività economica quando l'esternalizzazione si applica a patrimoni familiari o di piccole dimensioni, dove non esiste una struttura imprenditoriale propria né un volume d'affari significativo.

Ad esempio, in una Risposta Vincolante, la Direzione Generale delle Imposte ha analizzato il caso di un contribuente con nove appartamenti, nove depositi e tredici garage, e ha concluso che non si trattava di un'attività economica, proprio perché non disponeva di un lavoratore assunto direttamente e aveva esternalizzato l'intera gestione a una società.

Secondo la Direzione Generale delle Imposte, l'esternalizzazione in questi casi non sostituisce il requisito del lavoratore a tempo pieno, poiché il titolare non partecipa all'organizzazione dei mezzi materiali o delle risorse umane, ma si limita a percepire redditi passivi.

REQUISITI PER MANTENERE LA RIDUZIONE DEL 95% IN UN'EREDITÀ DI IMMOBILI LOCATI

Nel contesto di un'eredità, questa questione è particolarmente rilevante. Se gli eredi intendono applicare la riduzione del 95% dell'Imposta sulle Successioni sugli immobili locati, dovranno mantenere l'attività economica svolta dal defunto.

Pertanto, se la persona deceduta aveva un lavoratore assunto a tempo pieno, gli eredi dovranno proseguire con tale struttura per non perdere la riduzione. E se decidono di esternalizzare la

gestione, potranno farlo senza rischio fiscale solo se il patrimonio ereditato ha un volume molto elevato e complesso.

Nelle eredità familiari con pochi immobili in locazione, l'esternalizzazione, di norma, non è sufficiente: la Direzione Generale delle Imposte richiede che vi sia almeno un lavoratore assunto direttamente dagli eredi.

CONCLUSIONE

L'esternalizzazione della gestione degli immobili non sostituisce, in linea generale, il requisito di disporre di un lavoratore assunto a tempo pieno. È ammessa solo in casi molto eccezionali, quando il patrimonio immobiliare ha una dimensione chiaramente imprenditoriale e richiede un'organizzazione complessa.

Ciò significa che le eredità con patrimoni familiari o di dimensioni medie devono mantenere una propria struttura, con almeno un lavoratore assunto a tempo pieno, se desiderano conservare i benefici fiscali legati all'attività economica.

In definitiva, l'esternalizzazione consente di mantenere la qualificazione di attività economica solo in casi eccezionali di grande volume patrimoniale. Nelle eredità familiari o di dimensioni medie, sarà necessario disporre di almeno un lavoratore assunto a tempo pieno.