Regno Unito: Annunciati importanti cambiamenti fiscali nel settore immobiliare per gli investitori esteri

Posted by Redazione Ascheri on 7 December 2017 at 12:00 AM

Il 22 novembre il cancelliere inglese, Phillip Hammond, ha annunciato cambiamenti radicali nel mercato immobiliare del Regno Unito per il Bilancio 2017. Il Governo ha annunciato l'intenzione di estendere l'ambito di applicazione dell'imposta inglese in modo che le cessioni di tutte le proprieta' residenziali e commerciali nel Regno Unito da parte di societa' non residenti, persone fisiche, JPUTs (*Jersey Property Unit Trusts*) ed atri soggetti, siano assoggettate ad imposta nel Regno Unito a partire da aprile 2019. In aggiunta, il Bilancio propone di estendere l'imposta inglese alle plusvalenze derivate ai soggetti non residenti dalle cessioni di società, JPUTs e altri veicoli, compresi i REITs (fondi di investimento immobiliare), il cui valore deriva per il 75% da proprietà site nel Regno Unito. Le societa' saranno soggette all'imposta sul reddito e gli altri soggetti non residenti saranno soggetti all'imposta sulle plusvalenze.

A differenza di molte giurisdizioni, ad oggi, le plusvalenze realizzate dai soggetti non residenti da vendite dirette di immobili nel Regno Unito detenuti come investimento, e di societa', JPTUs ed altri veicoli che detengono tali beni immobili, non sono soggette a tassazione inglese, salvo determinate circostanze.

Secondo il Bilancio, il valore di tali beni sarà aggiornato ad Aprile 2019, cosicché soltanto le plusvalenze realizzate dopo tale data saranno soggette a tassazione secondo le nuove regole.

Un numero limitato di investitori non residenti, quali i fondi pensione e i fondi sovrani, saranno esenti da tasse sulle loro cessioni. Non ci sara' alcuna esenzione per le societa' possedute per la maggior parte da soggetti non residenti.

Sarà prevista una esenzione per ogni soggetto non residente che ha posseduto (assieme ad altri soggetti correlati) meno del 25% di interesse nel veicolo nei cinque anni precedenti alla cessione. La definizione di parti correlate *("related parties")* è di fondamentale importanza. Per esempio, è ancora da decidere se gli investitori di una associazione o coloro che hanno stipulato un accordo di joint venture a condizioni di mercato potranno essere considerati "correlati" ai fini dell'esenzione dalla nuova imposta sulla base del fatto che gli stessi possiedono meno del 25% nel veicolo offshore. Tuttavia, il documento di consultazione suggerisce che probabilmente anche questi ultimi rientreranno nella definizione di "*related parties*", a meno che non vi siano delle pressioni in senso contrario.

Saranno introdotte delle norme anti–elusione, incluse disposizioni efficaci a partire dal 22 novembre 2017, volte ad impedire ai soggetti non residenti l'utilizzo di veicoli in giurisdizioni che offrono tutela contrattuale contro le nuove regole su cessioni indirette di proprieta' inglesi.

In aggiunta alle proposte menzionate, il Governo ha confermato che estendera' l'imposta sui redditi inglese alle societa' non residenti con riferimento ai redditi derivanti dalla locazione di immobili nel Regno Unito con le limitazioni associate alle detrazioni fiscali per interessi e perdite. Tuttavia, questo non si verificherà prima di aprile 2020, invece che Aprile 2018 come precedentemente anticipato.

.