

Ottobre 2014

## **Decreto Sblocca-Italia: le modifiche al regime SIIQ**

*G. Andrea Giannantonio e Giulia Bighignoli, Chiomenti Studio Legale*

### **1. Premessa: finalità e contesto nel quale si inseriscono le modifiche al regime SIIQ**

Il decreto-legge n. 133/2014 (cd. “**Decreto Sblocca-Italia**”), entrato in vigore lo scorso 13 settembre e attualmente in attesa di conversione in legge, introduce novità per il settore immobiliare, tra le quali assumono particolare rilievo le modifiche al regime delle Società di Investimento Immobiliare Quotate (“**SIIQ**”).

Le SIIQ sono società per azioni italiane, quotate su mercati regolamentati degli Stati UE e SEE, che investono prevalentemente in immobili destinati alla locazione, anche per il tramite di soggetti aventi caratteristiche simili. Tale strumento di investimento è stato introdotto dalla L. n. 296/2006 con l’intento di mutuare il modello dei *Real Estate Investment Trusts* (REITS) americani e olandesi, tuttavia non ha avuto la diffusione attesa a causa di alcune rigidità della normativa.

In tale contesto, le modifiche previste dall’art. 20 del Decreto Sblocca-Italia hanno una duplice finalità:

(i) da un lato, alleggerire i requisiti di accesso al regime speciale delle SIIQ, incrementando in tal modo l’attrattività del mercato immobiliare italiano per gli investitori istituzionali, i quali dimostrano interesse per gli investimenti indiretti nel settore immobiliare gestiti da soggetti terzi specializzati e sottoposti agli obblighi di trasparenza richiesti dalla quotazione;

(ii) dall’altro, uniformare la disciplina fiscale delle SIIQ con quella che regola i fondi comuni di investimento immobiliare ed incrementare la complementarietà tra i due strumenti di investimento, favorendo così la trasformazione in SIIQ dei fondi immobiliari italiani attualmente in fase di liquidazione.

### **2. Alleggerimento dei requisiti per l’applicabilità del regime speciale**

L’accesso al regime SIIQ è subordinato ad una serie di requisiti, in termini di (i) struttura partecipativa, (ii) prevalenza dell’attività di locazione, (iii) distribuzione degli utili.

Con riferimento ai requisiti partecipativi<sup>(1)</sup>, il Decreto Sblocca-Italia ha modificato sia la caratura massima della quota di maggioranza sia il flottante. In particolare, è elevata dal 51% al 60% la percentuale massima dei diritti di voto e di partecipazione agli utili che può essere detenuta da ciascun socio ed è ridotta dal 35% al 25% la percentuale di soci ai quali non è consentito detenere una partecipazione superiore al 2% dei diritti di voto e di partecipazione agli utili<sup>(2)</sup>. Qualora entrambi i requisiti siano verificati entro il primo periodo d'imposta per cui si esercita l'opzione, il regime SIIQ retroagisce al primo giorno del medesimo esercizio; tuttavia, è fatta salva la possibilità di soddisfare il requisito del 60% nell'arco temporale più ampio di 3 anni ed in tal caso il regime speciale si applica dal periodo d'imposta in cui anche tale limite risulta verificato. Nelle more della transizione, le imposte agevolate proprie del regime SIIQ trovano applicazione in via provvisoria, salvo l'obbligo di corrispondere le imposte ordinarie entro il quarto periodo d'imposta dall'opzione in caso di mancato rispetto della struttura partecipativa, beneficiando di un credito d'imposta.

Quanto ai parametri patrimoniali (*asset test*) e reddituali (*profit test*) indicativi della prevalenza dell'attività di locazione immobiliare in capo alla SIIQ<sup>(3)</sup>, il Decreto Sblocca-Italia include tra gli elementi rilevanti le quote di partecipazione in fondi immobiliari "qualificati" e i proventi da essi ritraibili<sup>(4)</sup>, nell'ottica di favorire la permeabilità tra fondi immobiliari e SIIQ. In particolare, l'attività di locazione è considerata prevalente se (i) almeno l'80% dell'attivo è costituito da immobili locati o da partecipazioni contabilizzate come immobilizzazioni finanziarie in altre SIIQ, SIINQ<sup>(5)</sup> o fondi immobiliari "qualificati"; (ii) almeno l'80% dei componenti positivi di conto economico è rappresentato da ricavi derivanti dall'attività di locazione o da dividendi derivanti dell'attività di locazione svolta da SIIQ, SIINQ o fondi immobiliari "qualificati" oppure da plusvalenze da realizzo di immobili locati. Inoltre, è esteso dagli attuali 2 anni a 3 anni il periodo entro cui tali parametri devono essere realizzati.

Infine, con riferimento agli obblighi di distribuzione imposti alle SIIQ<sup>(6)</sup>, è ridotta dall'85% al 70% la percentuale di utile netto che deve annualmente essere distribuito ai soci ed è introdotto un ulteriore obbligo di distribuzione pari al 50% delle plusvalenze nette realizzate sugli immobili oggetto di locazione e sulle partecipazioni in SIIQ,

---

<sup>(1)</sup> Art. 1, co. 119 e 119-bis della L. n. 296/2006.

<sup>(2)</sup> In coerenza con il flottante minimo richiesto ordinariamente per l'ammissione alla quotazione nei segmenti di Borsa. La verifica di tale requisito non è richiesta per le società già quotate al momento dell'esercizio dell'opzione, per le quali il flottante è già soddisfatto al momento della quotazione.

<sup>(3)</sup> Art. 1, co. 121 e 122 della L. n. 296/2006.

<sup>(4)</sup> A questi fini si considerano fondi immobiliari "qualificati", per simmetria con le SIIQ, i fondi immobiliari che investono almeno l'80% del loro patrimonio, come risultante dai rendiconti annuali di gestione, in immobili destinati alla locazione, partecipazioni in società immobiliari, altri fondi immobiliari analoghi, SIIQ, SIINQ.

<sup>(5)</sup> Si tratta di Società di Investimento Immobiliare Non Quotate ("SIINQ"). Infatti, l'art. 1, co. 125 della L. 296/2006 prevede che il regime SIIQ possa essere esteso anche alle società per azioni, residenti in Italia, i cui titoli non siano negoziati in mercati regolamentati, purché siano rispettate le seguenti condizioni: (i) svolgano in via prevalente l'attività di locazione immobiliare; (ii) siano possedute da una SIIQ, anche congiuntamente ad altre SIIQ, per almeno il 95% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili; (iii) esercitino l'opzione per il regime SIIQ congiuntamente alla SIIQ controllante. In aggiunta, il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze n. 174/2007 di attuazione del regime SIIQ all'art. 1, co. 1, lett. b) nel definire una SIINQ ha precisato che la stessa deve essere controllata da una SIIQ che abbia i requisiti previsti dal regime della tassazione di gruppo, cd. "consolidato nazionale", di cui agli artt. 117, co. 1, e 120 del TUIR.

<sup>(6)</sup> Art. 1, co. 123 e 123-bis della L. n. 296/2006.

SIINQ e fondi immobiliari “qualificati” entro i 2 anni successivi al realizzo. Tali plusvalenze sono esentate da IRES e da IRAP in capo alla SIIQ, ad opera del Decreto Sbocca-Italia, nell’ottica di favorire la rotazione del portafoglio immobiliare e la monetizzazione degli investimenti. Coerentemente, anche i proventi distribuiti dai fondi immobiliari “qualificati” alle SIIQ non sono soggetti alla ritenuta ordinariamente applicabile in sede di distribuzione<sup>(7)</sup>.

### 3. Permeabilità tra gli strumenti giuridici dei fondi immobiliari e delle SIIQ

Il Decreto Sbocca-Italia agevola due distinte modalità attraverso le quali gli immobili detenuti da un fondo immobiliare in fase di liquidazione, totale o parziale, possono essere fatti confluire in una SIIQ<sup>(8)</sup>, ossia (i) il conferimento degli immobili e la successiva assegnazione delle azioni nella SIIQ ai quotisti del fondo immobiliare in cambio delle loro quote, (ii) l’assegnazione degli immobili alla SIIQ eseguita per la liquidazione del fondo immobiliare nella SIIQ stessa.

Con riferimento alla prima ipotesi di trasferimento, è previsto che il concambio delle quote del fondo immobiliare con le azioni della SIIQ non costituisca realizzo ai fini delle imposte sui redditi in capo ai quotisti, i quali attribuiscono alle azioni il medesimo valore delle quote concambiate. Inoltre, ai fini IVA, è stabilita l’irrelevanza ai fini del calcolo del *pro rata* di detraibilità di tali trasferimenti di azioni e quote, cosicché, nonostante siano operazioni esenti da IVA, non incidono negativamente sul diritto alla detrazione degli investitori. Quanto alle imposte indirette, è agevolato il conferimento di una “pluralità immobili prevalentemente locati”<sup>(9)</sup> da un fondo immobiliare in liquidazione ad una SIIQ, prevedendo che si tratti di un’operazione fuori campo IVA e soggetta alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 200<sup>(10)</sup>.

In relazione alla seconda ipotesi, qualora l’assegnazione abbia ad oggetto una “pluralità di immobili prevalentemente locati”, il Decreto Sbocca-Italia estende il medesimo regime di favore ai fini delle imposte indirette applicabile al conferimento.

### 4. Profili internazionali

Quanto alla tassazione degli investitori non residenti, in primo luogo è chiarita l’applicabilità delle Convenzioni internazionali per evitare la doppia imposizione sul reddito in relazione alle distribuzioni eseguite dalle SIIQ. Di conseguenza, previa presentazione di una dichiarazione del soggetto non residente effettivo beneficiario dei

<sup>(7)</sup> Art. 1, co. 131 della L. n. 296/2006.

<sup>(8)</sup> Tramite l’introduzione dei nuovi co. da 140-*bis* a 140-*quater* all’art. 1 della L. n. 296/2006.

<sup>(9)</sup> In merito al significato da attribuire alle locuzioni “pluralità” di immobili e “prevalentemente locati” al momento del conferimento l’Agenzia delle Entrate (Circolare n. 22/E del 19 giugno 2006) si è espressa nel senso di limitare l’applicazione della norma agevolativa ai casi in cui l’apporto ha ad oggetto due o più unità immobiliari dal punto di vista catastale e il rapporto tra il valore effettivo delle unità immobiliari locate e il valore complessivo delle unità immobiliari oggetto del conferimento è superiore al 50%.

<sup>(10)</sup> Ordinariamente, i conferimenti di immobili da parte di un fondo immobiliare sono soggetti ad IVA (10% o 22%) e imposta di registro (9% per i conferimenti fuori campo IVA) ordinarie, secondo la tipologia di bene immobile, e alle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale ridotta pari al 2%.

proventi che attestino la sussistenza delle condizioni alle quali è subordinata l'applicazione della Convenzione e di un'attestazione dell'Autorità fiscale estera competente che ne certifichi la residenza, la ritenuta è applicata con la minore aliquota convenzionale, anziché con l'ordinaria aliquota del 26%<sup>(11)</sup>.

Inoltre, l'accesso al regime speciale SIIQ viene esteso alle società residenti in Stati UE e SEE che soddisfano i requisiti SIIQ (ossia, i REIT esteri) e che operano in Italia attraverso una stabile organizzazione, la quale svolge in via prevalente attività di locazione immobiliare esclusivamente tramite partecipazioni in SIIQ. Per tali soggetti è prevista l'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP con aliquota del 20% sul reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione della stabile organizzazione<sup>(12)</sup>.

---

<sup>(11)</sup> Dal combinato disposto dell'art. 1, co. 134, della L. n. 296/2006 e dell'art. 7, co. 3-bis, del D.L. n. 351/2001.

<sup>(12)</sup> Ai sensi dell'art. 1, co. 141-bis della L. n. 296/2006.