

Novembre 2013

Le proposte di modifica al regime fiscale delle SIIQ nel DDL collegato alla Legge di Stabilità 2014

Michele Citarella, partner Simmons & Simmons

Con l'articolo 12 della bozza (non ancora approvata dal Consiglio dei Ministri) del disegno di legge collegato alla Legge di Stabilità 2014 recante disposizioni in materia di sviluppo economico e semplificazione (DDL Sviluppo), si vorrebbe, *inter alia*, come precisato nella Relazione Illustrativa “rendere efficiente uno strumento giuridico che (...) non ha avuto la diffusione sperata sia a causa di un contesto economico finanziario mutato rispetto alle premesse ma anche per alcune rigidità della normativa” e, quindi, “uniformare la normativa fiscale delle SIIQ a quella dei fondi immobiliari prevedendo norme di permeabilità tra gli strumenti e rendendo fiscalmente neutra l'opzione per uno dei due strumenti in modo da favorire l'interdipendenza e la complementarietà degli strumenti di investimento immobiliare presenti sul mercato”.

Come noto, la legge 296/2006 ha introdotto in Italia la disciplina delle società di investimento immobiliare quotate, mutuata da analoghe esperienze europee, che, nell'intenzione del legislatore, avrebbe dovuto rivestire una funzione complementare, e non alternativa, rispetto ai fondi immobiliari. In particolare si intendeva rispondere alle esigenze degli investitori istituzionali e *corporate* che, normalmente, richiedono di poter esercitare un maggior grado di condivisione e controllo sul piano della *governance*, in genere precluso ai partecipanti a un fondo immobiliare.

La disciplina attuale delle SIIQ prevede l'esenzione da IRES e IRAP del reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare. Esenzione che si applica, altresì, ai dividendi provenienti da altre SIIQ (ovvero da società immobiliari controllate che abbiano optato per il regime speciale di gruppo (SIINQ)), per la parte formata con utili anch'essi derivanti dall'attività di locazione immobiliare. Il reddito risultante dall'esercizio di attività diverse da quella sopra indicata è invece soggetto a tassazione secondo le regole ordinarie. Per contro, l'intero reddito prodotto dai fondi comuni di investimento immobiliare non è soggetto a IRES e IRAP.

L'opzione per il regime speciale di esenzione previsto per le SIIQ può essere esercitata solo ove determinati requisiti e condizioni siano soddisfatti. Innanzi tutto, deve trattarsi di società per azioni residenti nel territorio dello Stato, i cui titoli siano negoziati in

mercati regolamentati degli Stati membri dell'Unione Europea e degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo inclusi nella c.d. *white list*, che svolgano in via prevalente attività di locazione immobiliare e nelle quali nessun socio posseda più del 51 per cento dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili e almeno il 35 per cento delle azioni sia detenuto da soci che non possiedano più del 2 per cento dei diritti di cui sopra. Fatta salva la presenza necessaria di una pluralità di sottoscrittori, per i fondi immobiliari non esiste, invece, un requisito minimo del flottante.

Inoltre, la SIIQ è tenuta a distribuire, in ciascun esercizio, almeno l'85 per cento del minore tra l'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare e dal possesso di partecipazioni rilevanti e l'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione. Per contro, non è previsto alcun vincolo distributivo in capo al fondo immobiliare.

Un ulteriore aspetto differenziale tra le due discipline attiene ai proventi percepiti da soggetti non residenti che, nel caso dei fondi immobiliari, scontano una ritenuta a titolo d'imposta nella misura del 20 per cento, riducibile in base alle disposizioni convenzionali eventualmente applicabili, mentre non è mai stato chiarito se queste potessero trovare applicazione anche in riferimento ai proventi distribuiti dalle SIIQ.

Le possibili novità in discussione – pur perseguendo espressamente l'obiettivo di colmare le divergenze esistenti tra il regime fiscale delle SIIQ e quello proprio dei fondi immobiliari, rendendo la scelta tra l'uno o l'altro strumento neutra da un punto di vista fiscale – sembrano, da una parte, conseguire una accentuata interdipendenza tra i due strumenti e, dall'altra, introdurre elementi di maggiore elasticità nella disciplina tributaria delle SIIQ allo scopo di aumentarne l'appetibilità sul mercato.

La riformulazione del comma 119, dell'articolo 1 della legge 296/2006 e l'introduzione del successivo comma 119-bis sono volti a ridefinire i requisiti partecipativi – il limite massimo di partecipazione nelle SIIQ viene elevato dal 51 al 60 per cento e il requisito del 35 per cento viene, invece, ridotto al 25 – e i tempi in cui questi dovranno essere verificati ai fini dell'accesso al regime di esenzione, introducendo termini più elastici e flessibili.

Le modifiche apportate al comma 123 del medesimo articolo introducono una riduzione dell'obbligo di distribuzione dall'85 al 70 per cento, al fine di favorire la capacità di autofinanziamento delle imprese; mentre l'integrazione del comma 131 comporta l'inclusione, tra i redditi della SIIQ che beneficiano del regime di esenzione, delle plusvalenze realizzate in sede di cessione di immobili destinati alla locazione ovvero di partecipazioni rilevanti.

Il periodo aggiunto al comma 134 chiarisce poi come alle distribuzioni eseguite nei confronti di soggetti non residenti trovino applicazione, sussistendone i presupposti, le convenzioni per evitare le doppie imposizioni.

In termini di permeabilità tra gli istituti in esame, è prevista l'inclusione degli investimenti in fondi immobiliari nell'ambito della gestione esente delle SIIQ. In particolare, si fanno rientrare in tale gestione i fondi immobiliari il cui patrimonio (come risultante annualmente sulla base del relativo rendiconto di gestione) sia composto per almeno l'80 per cento da immobili destinati alla locazione e/o partecipazioni in SIIQ ovvero da quote di fondi immobiliari analoghi. Ne deriva che le quote di partecipazione ai suddetti fondi, detenute dalla SIIQ, dovranno essere prese in considerazione ai fini della valutazione del rispetto del requisito della prevalenza dell'attività di locazione immobiliare svolta. Analogamente, concorreranno alla formazione del suddetto reddito esente i proventi e le plusvalenze relative a quote di partecipazione nei fondi stessi e da questi ultimi distribuiti alla SIIQ. Le distribuzioni da ultimo menzionate non sconteranno, peraltro, alcuna ritenuta alla fonte.

In termini, invece, di complementarietà, si intendono agevolare due distinte modalità per far confluire gli immobili di un fondo immobiliare in una SIIQ. La prima riguarda il conferimento dei beni immobili da parte di un fondo con successiva assegnazione delle azioni della SIIQ conferitaria ai quotisti del fondo in concambio delle rispettive quote. L'operazione realizzativa di conferimento non sconterà imposte sul reddito, in quanto esente, in capo al fondo. La SIIQ attribuirà, quindi, agli immobili ricevuti in conferimento un valore fiscale pari a quello risultante dalle scritture contabili della stessa società. Il successivo concambio delle quote del fondo con le azioni della SIIQ non costituirà realizzo ai fini delle imposte sul reddito in capo al quotista, il quale attribuirà alle azioni della SIIQ il medesimo valore fiscale delle quote concambiate. Inoltre, al conferimento che abbia ad oggetto immobili prevalentemente locati si applicherà la disciplina di esclusione dall'IVA di cui all'articolo 2, comma 3, lettera b), del DPR 633/72, e le imposte ipotecarie e catastali saranno dovute in misura fissa. Il regime di favore appena descritto troverà applicazione, poi, anche rispetto alla seconda modalità, consistente nella liquidazione del fondo immobiliare mediante assegnazione degli immobili prevalentemente locati alla SIIQ.

Lo stato ancora ufficioso e provvisorio della bozza di disegno di legge in commento non consente valutazioni di carattere definitivo, appare però poco probabile che il successo delle SIIQ, dapprima ostacolato da una disciplina decisamente complessa oltre che penalizzante rispetto a quella dei fondi immobiliari, possa adesso decollare in virtù dei cambiamenti proposti e in un contesto di mercato decisamente sfavorevole.