

CIRCOLARE N. 32/E



Direzione Centrale Normativa

Roma, 17/09/2015

***OGGETTO: Decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 (decreto Sblocca Italia),
articolo 20. Misure per il rilancio del settore immobiliare.
Regime delle Società di Investimento Immobiliare Quotate
(SIIQ).***

INDICE

<i>Premessa</i>	3
1. Decorrenza delle nuove disposizioni	5
2. Requisiti e modalità per l'accesso al regime	6
2.1 <i>Prevalenza attività locazione immobiliare</i>	13
2.1.1 <i>Quote fondi immobiliari</i>	13
2.1.2 <i>Plusvalenze da immobili destinati alla locazione</i>	16
2.2 <i>Estensione della nozione di "gestione esente"</i>	18
2.3 <i>Redditi derivanti dai fondi immobiliari.</i>	21
3. Effetti dell'esercizio dell'opzione.....	22
3.1 <i>Obblighi di distribuzione degli utili della gestione esente</i>	22
3.2 <i>Imposta di ingresso. Problematiche applicative</i>	30
4. Cause di cessazione dal regime speciale.....	34
4.1 <i>Mancato rispetto del requisito della prevalenza</i>	34
4.2 <i>Mancato rispetto degli obblighi di distribuzione (comma 124)</i>	35
5. Il regime speciale in capo ai partecipanti.....	36
5.1 <i>Dividendi da locazione abitativa</i>	36
5.2 <i>Trattamento convenzionale dei dividendi</i>	39
6. La tassazione dei trasferimenti di immobili di fondi immobiliari a favore di SIIQ	41
6.1 <i>Il conferimento di beni immobili da fondi comuni di investimento immobiliare a SIIQ in caso di liquidazione – Imposte Dirette.</i>	41
6.2 <i>Il regime dei conferimenti e delle assegnazioni di pluralità di immobili locati – Imposte Indirette</i>	43
7. Problematiche emerse in sede di interpello	46
7.1 <i>Definizione dei parametri per la valutazione della prevalenza dell'attività di locazione sulle altre attività</i>	46
7.1.1 <i>Parametro patrimoniale: gli elementi rilevanti e quelli da escludere</i>	47
7.1.2 <i>Parametro reddituale: gli elementi rilevanti e quelli da escludere</i>	50
7.2 <i>Rispetto dell'obbligo di distribuzione degli utili derivanti dalla gestione esente.</i> ..	56
7.3 <i>Applicazione del meccanismo del "Carry Forward"</i>	58
7.4 <i>Modalità di utilizzo delle perdite fiscali generatesi anteriormente all'ingresso nel regime speciale.</i>	62

Premessa

Il decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla legge 11 novembre 2014, n. 164 (c.d. “*Decreto Sblocca Italia*”, di seguito “*decreto*”) ha previsto, tra l’altro, misure volte a incrementare e rendere più efficiente l’utilizzo del particolare regime previsto dall’articolo 1, da commi 119 a 141-*bis* della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (di seguito “*legge*”), per le Società di Investimento Immobiliare Quotate e per le Società di Investimento Immobiliare Non Quotate (di seguito, rispettivamente, “SIIQ” e “SINQ”).

Il regime speciale delle SIIQ - introdotto nell’ordinamento italiano dalla *legge* - offre la possibilità di adottare, in presenza di determinati requisiti fissati dalla norma, un sistema di tassazione in cui l’utile derivante da locazione immobiliare è esentato da imposizione sia ai fini IRES che IRAP nei confronti della stessa SIIQ (c.d. “*gestione esente*”). L’utile prodotto nell’ambito della gestione esente viene assoggettato integralmente a tassazione, all’atto della distribuzione, esclusivamente in capo ai soggetti partecipanti, diversi dalle SIIQ, mediante l’applicazione di una ritenuta operata a titolo di acconto in capo ai soggetti imprenditori e a titolo di imposta nei confronti degli altri soggetti. Attualmente, la predetta ritenuta è applicata in generale nella misura del 26 per cento.

In particolare, con l’articolo 20 del *decreto* sono state apportate modifiche al regime impositivo previsto per le SIIQ al fine di ovviare ad alcune rigidità operative presenti nella normativa precedentemente vigente, con particolare riguardo ai requisiti e alle modalità necessarie per l’applicazione della disciplina riguardante la gestione esente e al regime impositivo delle plusvalenze derivanti dalle cessioni di immobili. Dette plusvalenze vengono ora ricondotte nell’ambito della gestione esente in base alla considerazione che tali operazioni sono parte integrante dell’attività svolta dalla SIIQ.

La normativa in esame contiene, inoltre, misure volte a uniformare il regime fiscale delle SIIQ con quello previsto per i fondi immobiliari introducendo norme finalizzate a rendere fiscalmente neutra l'opzione per uno dei due strumenti presenti sul mercato immobiliare in modo da favorire l'interdipendenza e la complementarietà fra le due forme di investimento ed agevolando il passaggio dall'una all'altra.

Il Legislatore ha, peraltro, ritenuto necessario specificare con il nuovo comma 119-ter introdotto dall'articolo 1, comma 20, lettera b), del *decreto* che “*Le SIIQ non costituiscono Organismi di investimento collettivo del risparmio di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58*”.

Tale precisazione è dovuta alla circostanza che, ai sensi della Direttiva 2011/61/UE (Direttiva AIFM) sui gestori di fondi di investimento alternativi (FIA) recepita in Italia dal decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 44, sono considerati FIA (e quindi OICR) tutti gli strumenti che, a prescindere dalla forma giuridica, raccolgono capitali da una pluralità di investitori per investirli in base a una predeterminata politica di investimento al fine di conseguire rendimenti per gli investitori. Conseguentemente, avrebbero potuto sorgere delle incertezze sulla circostanza che anche lo strumento SIIQ fosse ricompreso in tale definizione.

L'intervento legislativo ha quindi disposto in maniera puntuale che le SIIQ non assumono la veste di OICR e, pertanto, dal punto di vista impositivo, i redditi prodotti dalle stesse sono sottoposti ad imposizione secondo le regole di determinazione proprie del reddito di impresa, seppur adottando il particolare regime previsto dalla disciplina SIIQ per la c.d. gestione esente.

Nel presente documento di prassi sono esaminate le principali novità introdotte dal *decreto*, mentre per quanto concerne gli altri aspetti relativi all'applicazione della normativa generale in materia di SIIQ si rinvia ai chiarimenti già forniti nella circolare n. 8/E del 31 gennaio 2008, nonché alle disposizioni contenute nel regolamento di attuazione del Ministro dell'economia e delle finanze del 7 settembre

2007, n. 174 (di seguito, *decreto SIIQ*).

Con la presente circolare, infine, si coglie l'occasione per rendere noti alcuni orientamenti interpretativi pronunciati in risposta a specifiche istanze di interpello, ancora attuali ancorché espressi in vigenza della disciplina anteriore alle modifiche apportate dal *decreto*.

1. Decorrenza delle nuove disposizioni

Come anticipato dal comunicato stampa del 1° aprile 2015, in base all'articolo 45 del *decreto*, le disposizioni ivi contenute sono entrate in vigore dal “giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana”, cioè a decorrere dal 13 settembre 2014.

In particolare, l'articolo 45 del *decreto* ha previsto, con norma di carattere generale riguardante il complesso delle disposizioni in esso contenute, l'entrata in vigore a decorrere dal giorno successivo a quello della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana, avvenuta in data 12 settembre 2014.

Relativamente alle fattispecie che non consentono un'applicazione della legge *pro tempore* vigente, ma che impongono una considerazione unitaria del periodo di imposta, le disposizioni in esame si applicano, necessariamente, con riferimento all'intero periodo di imposta in corso alla data di pubblicazione del *decreto* nella Gazzetta Ufficiale, sostanzialmente dal 1° gennaio 2014, per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare.

Al riguardo, si osserva che lo *Statuto dei diritti del contribuente* di cui alla legge n. 212 del 2000, prevede un principio generale in base al quale le disposizioni tributarie non hanno effetto retroattivo, salvo eventuale deroga esplicita. Il medesimo Statuto ha altresì previsto che le eventuali modifiche trovino applicazione solo a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data di entrata

in vigore delle disposizioni che le prevedono.

Ciò posto, va però considerato che detto principio di irretroattività intende tutelare il contribuente dalla possibile entrata in vigore, in corso d'anno, di disposizioni tributarie di natura sostanziale idonee ad incidere sulla determinazione del tributo relativo all'anno di adozione della modifica normativa, così precludendo l'applicazione retroattiva di norme tributarie a danno del soggetto passivo d'imposta. La medesima finalità non può dirsi sussistente laddove la disposizione abbia natura procedurale ovvero laddove, pur avendo la stessa natura sostanziale, possa ritenersi sostanzialmente a favore del contribuente.

Pertanto, alcune previsioni, di fatto vantaggiose per il contribuente, trovano applicazione a decorrere dal periodo d'imposta in corso alla pubblicazione del *decreto*, vale a dire il 2014 per i soggetti il cui periodo di imposta è coincidente con l'anno solare.

Per quanto attiene, invece, a fattispecie la cui manifestazione concreta può essere collocata cronologicamente in un momento preciso, le relative disposizioni si applicano a decorrere dal 13 settembre 2014 in base a tali principi.

Nei paragrafi che seguono sarà indicata quale sia la decorrenza relativamente ad alcune delle disposizioni in commento.

2. Requisiti e modalità per l'accesso al regime

L'articolo 20, comma 1, lettera a), numeri 1) e 2) del *decreto*, ha riformulato il comma 119 dell'articolo 1 della *legge* individuando così nuovi requisiti partecipativi per i soci della SIIQ.

Il comma 119 prevede ora che il particolare regime previsto per le SIIQ è applicabile alle società in possesso di determinati requisiti soggettivi. In particolare è previsto che:

1. le società siano costituite in forma di società per azioni;
2. le azioni siano negoziate in mercati regolamentati.

Con riferimento al requisito della quotazione nei mercati regolamentati la norma precisa che per mercati regolamentati debbano intendersi quelli degli Stati membri dell'Unione Europea e degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo inclusi nella lista di cui al comma 1 dell'articolo 168-*bis* del TUIR contenuta in un apposito decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze (c.d. "*white list*").¹

Attualmente, in relazione a tale requisito, condizione per l'accesso al regime è che la SIIQ sia quotata sui mercati regolamentati italiani o, in alternativa, sui mercati regolamentati degli Stati membri dell'Unione europea o sui mercati regolamentati degli Stati aderenti allo Spazio Economico Europeo, che assicurano un adeguato scambio di informazioni e inclusi nella vigente *white list*, vale a dire Norvegia e Islanda.

In base alla formulazione letterale del comma 119, altro requisito per accedere al regime speciale è la residenza delle società che intendono assumere la qualifica di SIIQ nel territorio dello Stato. Al riguardo, l'articolo 73, comma 3, del testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR) dispone che "*si considerano residenti le società e gli enti che per la maggior parte del periodo d'imposta hanno la sede legale o la sede dell'amministrazione o l'oggetto principale nel territorio dello Stato*".

Il comma 1 dell'articolo 12 del decreto-legge 25 settembre 2009, n. 135,² ha introdotto il comma 141-*bis* nella *legge*. Tale disposizione ha previsto che il regime

¹ Vale a dire la lista di cui al decreto ministeriale previsto dall'articolo 168-*bis*, comma 1 del TUIR (cosiddetta "*white list*"). In attesa dell'emanazione del suddetto decreto si deve fare riferimento al decreto ministeriale 4 settembre 1996 e alle successive modifiche o integrazioni.

² Come modificato dalla legge di conversione n. 166 del 20 novembre 2009 e successivamente dall'articolo 20, comma 1, lettera l), del *decreto*.

speciale SIIQ si applica anche alle società residenti in Stati membri dell'Unione Europea e in Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo inclusi nella c.d. “*white list*” di cui sopra le cui stabili organizzazioni in Italia svolgono in via prevalente l'attività di locazione immobiliare.

In tali casi, ai sensi del predetto comma 141-*bis*, il reddito di impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare svolta dalle stabili organizzazioni di società estere che hanno optato per il regime SIIQ è assoggettato ad un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive con l'aliquota del 20 per cento.

Il comma 119, come riformulato dall'articolo 20, comma 1, lettere a), del *decreto*, uniforma la disciplina speciale alle particolari esigenze richieste dal mercato immobiliare mediante l'applicazione di “nuovi” requisiti riguardanti la struttura partecipativa nelle SIIQ di seguito illustrati:

1. limitata concentrazione della partecipazione di controllo (c.d. requisito del controllo). A tal fine, la norma richiamata, nella nuova stesura, dispone che nessun socio deve possedere direttamente o indirettamente più del 60 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60 per cento dei diritti di partecipazione agli utili della SIIQ. Precedentemente, la norma indicava un limite alla quota di maggioranza pari al 51 per cento. La nuova percentuale del 60 per cento è in linea con quella prevista dalla normativa di altri Paesi europei riguardante istituti analoghi;
2. sufficiente diffusione e frazionamento del capitale sociale (c.d. requisito del flottante): almeno il 25 per cento delle azioni deve essere detenuto da soci che non possiedono, al momento dell'opzione, direttamente o indirettamente più del 2 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 2 per cento dei diritti di partecipazione agli utili. Nella versione antecedente alla modifica introdotta dal *decreto*, era prevista una percentuale pari al 35 per cento. La

nuova percentuale del 25 per cento è in linea con il requisito di quotazione previsto per qualsiasi società.

Come già precisato, si ricorda che, per quanto concerne i requisiti precedentemente indicati, ai fini del calcolo della percentuale di diritti di voto e di partecipazioni agli utili attribuibile al titolare delle azioni, rilevano anche le azioni date in pegno, qualora venga concordato che il diritto di voto nell'assemblea ordinaria ed il diritto di partecipazione agli utili spettino comunque al titolare delle stesse.

Il penultimo periodo, inserito nel comma 119 dall'articolo 20, comma 1, lettera a), n. 2) del *decreto*, stabilisce che il requisito partecipativo del flottante nella percentuale del 25 per cento non si applica per le società già quotate. Tale deroga è evidentemente motivata dalla circostanza che in tali casi il requisito in questione sia stato necessariamente soddisfatto al momento della quotazione.

Inoltre, ai sensi dell'ultimo periodo del predetto comma 119, ove il requisito del controllo di cui sopra sia superato a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali, il regime speciale in esame è sospeso temporaneamente sino a quando il suddetto requisito partecipativo non venga ristabilito nei limiti imposti dallo stesso comma 119.

Nel caso in cui detto requisito venga superato per un periodo di tempo limitato lo stesso verrà considerato come posseduto, senza soluzione di continuità, per l'intero periodo di imposta. Resta inteso che tale requisito dovrà essere posseduto al termine del periodo di imposta considerato.

L'articolo 20, comma 1, lettera b), del *decreto* ha inserito all'articolo 1 della *legge* il comma 119-*bis* che individua i tempi in cui i requisiti partecipativi devono essere verificati ai fini dell'accesso al regime.

In particolare, il nuovo comma 119-*bis* stabilisce, in linea di principio, che i requisiti partecipativi di cui al comma 119 e sopra descritti devono essere verificati entro il primo periodo di imposta per cui è stato richiesto l'accesso al regime

speciale. Tale lasso temporale consente alla società che ha esercitato l'opzione per il regime SIIQ di quotarsi sfruttando al meglio le finestre di quotazione durante l'intero anno.

In pratica, una volta soddisfatti nell'arco di un determinato periodo di imposta entrambi i requisiti del flottante e del controllo il regime speciale si applica a decorrere dal primo giorno di tale periodo d'imposta.

Vanno considerate, peraltro, conseguentemente abrogate le disposizioni contenute nell'articolo 2, comma 2, del *decreto SIIQ* secondo cui i requisiti di cui al comma 119 della *legge* dovevano essere posseduti all'inizio del primo periodo d'imposta dal quale la società che esercita l'opzione intende avvalersi del regime speciale.

Inoltre, l'art. 2, comma 4, del Regolamento SIIQ prevede inoltre che *“il possesso di tali requisiti in un momento successivo all'esercizio dell'opzione produce effetto e consente l'accesso al regime speciale solo ove comunicato all'Agenzia delle Entrate, secondo le modalità stabilite con il provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo, entro trenta giorni dall'inizio del medesimo periodo d'imposta”*. Anche tale disposizione deve ritenersi implicitamente abrogata per effetto del citato comma 119-bis.

Qualora al termine del primo periodo di imposta sia soddisfatto unicamente il requisito del 25 per cento, vale a dire il requisito relativo al flottante, il comma 119-bis introduce la possibilità di soddisfare il requisito del 60 per cento, vale a dire il requisito del controllo, nei due esercizi successivi. Al raggiungimento anche del secondo requisito, il regime speciale si applica dal primo giorno del periodo d'imposta in cui lo stesso si è realizzato. In tale caso, nei periodi di imposta che precedono quello in cui si verifica l'ingresso nel regime speciale, l'imposta sul reddito delle società e l'imposta regionale sulle attività produttive sono dovute dalla società in via ordinaria.

L'imposta sostitutiva di cui al comma 126 del *decreto* pari al 20 per cento corrisposta dalla società in relazione all'ingresso della stessa nel regime SIIQ, le imposte sulle plusvalenze corrisposte con la speciale aliquota del 20 per cento (di cui al comma 137) in occasione di conferimenti di immobili e di diritti reali su immobili nella società e le imposte ipotecarie e catastali di cui al comma 139 sono applicate in via provvisoria dalla società che ha presentato l'opzione o dai soggetti conferenti fino al definitivo ingresso nel regime SIIQ.

Il mancato soddisfacimento del requisito del controllo entro 36 mesi comporta il mancato riconoscimento della qualifica SIIQ e, pertanto, le suddette imposte sono dovute in via ordinaria e devono essere corrisposte entro il termine del quarto periodo d'imposta rispetto alla presentazione dell'opzione. Le imposte già corrisposte in via provvisoria costituiscono un credito di imposta utilizzabile ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

Da ultimo, si coglie l'occasione per effettuare alcune precisazioni riguardanti la rilevanza dell'esercizio dell'opzione per il regime speciale ai fini dell'applicazione dei regimi fiscali agevolati dei conferimenti di immobili previsti, ai fini delle imposte dirette e delle imposte indirette, dai commi da 137 a 140-ter.

Nel definire l'ambito oggettivo di applicazione dei predetti regimi agevolativi, la norma fa sistematicamente rinvio ai conferimenti in società *“che abbiano optato per il regime speciale”* (cfr. commi 137, 138, 139, 140-bis e 140-ter della *legge*) o anche alle società che optino per tale regime speciale *“entro la chiusura del periodo d'imposta del conferente nel corso del quale è effettuato il conferimento”* (cfr. commi 137 e 140 della *legge*).

In base alla formulazione letterale dei commi sopra richiamati, pertanto, ai fini dell'applicazione dei suddetti “sub-regimi agevolativi”, non rileva la decorrenza dell'efficacia dell'opzione per il regime speciale, ma solo l'esercizio stesso dell'opzione per tale regime, ovvero, in alcune ipotesi, anche semplicemente la

circostanza che l'esercizio dell'opzione avvenga *“entro la chiusura del periodo d'imposta del conferente nel corso del quale è effettuato il conferimento”*.

In tale prospettiva, si consideri, in particolare, la previsione di cui al comma 140 della *legge*, in base alla quale i regimi agevolativi previsti dai commi 137 e 138, ai fini delle imposte dirette e indirette, si rendono applicabili anche ai conferimenti effettuati in società non ancora quotate, vale a dire *“società che ancora non sono diventate SIIQ o SIINQ”* (cfr. il paragrafo 7.1 della circolare n. 8 del 2008) purché i titoli di partecipazione siano ammessi alla negoziazione *“entro la data di chiusura del periodo d'imposta del conferente nel corso del quale è effettuato il conferimento e sempre che, entro la stessa data, le medesime società optino per l'applicazione del regime speciale”*.

In sostanza, nelle ipotesi di conferimento di immobili e di diritti reali su immobili, la disposizione in commento prevede che il requisito della quotazione, da riscontrare in capo alla società conferitaria ai fini dell'applicazione del regime agevolativo previsto in favore del conferente non debba necessariamente essere verificato prima del conferimento, purché sia soddisfatto *“entro la data di chiusura del periodo d'imposta del conferente nel corso del quale è effettuato il conferimento”*.

In tali ipotesi, l'irrilevanza dell'efficacia del regime speciale è ancora più esplicita, in quanto ciò che assume rilievo è esclusivamente il momento dell'esercizio dell'opzione, e non quello dell'efficacia, dal momento che la società non risulta ancora quotata.

Resta inteso – come, peraltro, già precisato nella circolare n. 8/E del 2008 con riferimento alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (cfr. par. 7.2.2) – che, nelle ipotesi in cui la società conferitaria non acquisisca i requisiti necessari per accedere al regime delle SIIQ, i conferimenti effettuati in applicazione dei suddetti commi da 137 a 140-ter, qualora ne ricorrano le condizioni, scontreranno le imposte nei modi ordinari, in sede di revisione *ex post* della tassazione.

2.1 Prevalenza attività locazione immobiliare

2.1.1 Quote fondi immobiliari

L'applicazione del regime speciale, come precisato nel comma 119 della legge, è subordinata alla condizione che le società che optano per il regime SIIQ “*svolgano in via prevalente l'attività di locazione immobiliare*”.

Tale attività, ai sensi del comma 121, si considera svolta in via prevalente qualora “*gli immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale ad essa destinati rappresentano almeno l'80 per cento dell'attivo patrimoniale (ndr. sussistenza del requisito della prevalenza dell'attività di locazione immobiliare, c.d. “asset test”) e se, in ciascun esercizio, i ricavi da essa provenienti rappresentano almeno l'80 per cento dei componenti positivi del conto economico (ndr. sussistenza del requisito della prevalenza dell'attività di locazione immobiliare ai fini reddituali, c.d. “profit test”)*”.

Si deve tener conto, come precisato dall'articolo 6, comma 2 e comma 3, del *decreto SIIQ*, anche delle partecipazioni in altre SIIQ o in società di investimento immobiliare non quotate (SIINQ), di cui al comma 125 della *legge*, “*costituenti immobilizzazioni finanziarie*”. Al riguardo, si ricorda che il comma 3-bis dell'articolo 85 del TUIR - introdotto dall'articolo 1, comma 58, lettera b) della legge 24 dicembre 2007, n. 244 – stabilisce che, per i soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali, come appunto le SIIQ e le SIINQ, si considerano immobilizzazioni finanziarie gli strumenti finanziari diversi da quelli detenuti per la negoziazione, prescindendo dalla loro iscrizione in bilancio tra le medesime immobilizzazioni.

L'articolo 20, comma 1, lettera c), numero 1) del *decreto* ha inserito nel comma 121 della *legge* la previsione che, ai fini della verifica del criterio della “prevalenza” dell'attività di locazione immobiliare, sono comprese in tale attività

anche le quote di fondi comuni di investimento immobiliare di cui al comma 131 del *decreto* istituiti in Italia e disciplinati dal Testo Unico della Finanza (TUF) di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, che investono almeno l'80 per cento del valore delle attività in immobili, diritti reali immobiliari, anche derivanti da rapporti concessori e da contratti di locazione finanziaria su immobili a carattere traslativo, e in partecipazioni in società immobiliari o in altri fondi immobiliari, destinati alla locazione immobiliare, ivi inclusi i fondi destinati all'investimento in beni immobili a prevalente utilizzo sociale, ovvero in partecipazioni in SIIQ o in SIINQ.

Pertanto, le quote dei fondi in questione possono essere considerate nel cosiddetto *asset test* e i relativi proventi possono essere considerati nel cosiddetto *profit test*, nonché compresi nella gestione esente.

Al riguardo, appare opportuno porre in evidenza però che, alla luce dei requisiti stabiliti per gli organismi di investimento di cui al comma 131 del decreto, non tutte le partecipazioni in fondi immobiliari italiani rilevano al fine dell'inclusione delle partecipazioni negli stessi e dei redditi da queste derivanti nel computo ai fini della prevalenza dell'attività immobiliare.

Infatti, gli specifici requisiti previsti da tale disposizione differiscono da quelli indicati, essenzialmente ai fini civilistici, per i fondi immobiliari italiani dal decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 5 marzo 2015, n. 30, attuativo dell'articolo 39 del TUF. In particolare, l'articolo 12 del citato decreto prevede che il patrimonio dei fondi immobiliari italiani sia investito in misura non inferiore ai due terzi del valore totale dell'attivo del fondo nei beni di cui all'articolo 4, comma 1, lettera d) del medesimo decreto. Vale a dire in beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi compresi quelli derivanti da contratti di *leasing* immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, e partecipazioni in società immobiliari, parti di altri organismi di natura immobiliare, anche esteri.

Diversamente, i requisiti richiesti dal comma 131 prevedono che i fondi immobiliari, le cui partecipazioni sono rilevanti ai fini della c.d. gestione esente e

della verifica del criterio della prevalenza dell'attività di locazione immobiliare, investano nei beni in natura immobiliare individuati dallo stesso comma 131 almeno l'80 per cento delle loro attività. Inoltre, la medesima disposizione prevede che tali beni di natura immobiliare siano destinati alla locazione.

E' chiaro, sulla base di quanto sopra illustrato, che la percentuale individuata nella *legge* ai fini del regime SIIQ è superiore alla quota di investimento in attività immobiliari, peraltro non necessariamente destinate alla locazione, genericamente stabilita per poter conseguire la qualifica di fondo immobiliare.

In sostanza il legislatore, in considerazione di evidenti ragioni di simmetria con i requisiti richiesti alle SIIQ e alle SIINQ, per gli investimenti in beni di natura immobiliare da queste detenute direttamente, prende in considerazione, ai fini della verifica della prevalenza dell'attività di locazione immobiliare e include nella gestione esente, i soli fondi immobiliari il cui patrimonio sia composto per almeno l'80 per cento *“da immobili destinati alla locazione e/o da partecipazioni in SIIQ o in SIINQ, ovvero da altri fondi immobiliari analoghi”*.³

Si rileva, inoltre, che a seguito del recepimento in Italia della Direttiva 2011/61/UE (Direttiva AIFM) sui gestori di fondi di investimento alternativi recepita in Italia dal decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 44, le SICAF immobiliari e, conseguentemente, i redditi derivanti dalla partecipazione in queste società, sono assoggettati allo stesso regime tributario previsto per i fondi immobiliari e per i relativi redditi (si veda, al riguardo, la circolare n. 21/E del 10 luglio 2014). Infatti, sia i fondi immobiliari che le SICAF immobiliari italiani sono regolati dall'articolo 12 del decreto n. 30 del 2015 sopra richiamato che fa genericamente riferimento a FIA italiani immobiliari, vale a dire alla generalità degli Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio (OICR) immobiliari.

³ Si veda, al riguardo, la Relazione illustrativa.

Si ritiene che l'ambito di applicazione dei commi 121, 123 e 131 della *legge* possa includere anche le SICAF immobiliari, oltre ai fondi immobiliari specificamente individuati dalla lettera della norma. Tali commi, in particolare, individuano i criteri per determinare la prevalenza delle attività di locazione immobiliare, stabiliscono quali redditi rientrano nella gestione esente delle SIIQ e prevedono obblighi di distribuzione dei dividendi derivanti da tale gestione. Pertanto, l'acquisizione da parte di una SIIQ di azioni di una SICAF immobiliare deve essere considerata equivalente all'acquisizione di quote di un fondo immobiliare e i redditi provenienti da tali investimenti devono essere oggetto del medesimo regime fiscale. Si ritiene, inoltre, che, in linea di principio, le disposizioni in materia di SIIQ - quale ad esempio il comma 121 in commento - che fanno riferimento ai fondi immobiliari - possano trovare applicazione anche per le partecipazioni in SICAF immobiliari.

2.1.2 Plusvalenze da immobili destinati alla locazione

Un'ulteriore modifica apportata al comma 121 della *legge* ha riguardato, in particolare, il diverso trattamento delle plusvalenze realizzate su immobili destinati alla locazione, ai fini della verifica del parametro reddituale, in conseguenza dell'inclusione di dette plusvalenze nel reddito della gestione esente (cfr. il nuovo comma 131 della *legge* riformulato).

Si ricorda, che l'articolo 1 del *decreto SIIQ*, nel definire l'attività prevalente come "*gestione esente*", ha precisato che nella stessa si ricomprendono:

- l'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà, di usufrutto o di altro diritto reale, o in base a contratti di locazione finanziaria;

- l'attività di locazione derivante dallo "sviluppo del compendio immobiliare" (cioè l'attività di costruzione e di ristrutturazione di immobili da destinare alla locazione);
- il possesso di partecipazioni, costituenti immobilizzazioni finanziarie ai sensi dei principi contabili internazionali, in altre SIIQ o in SIINQ.

Prima delle modifiche introdotte dal *decreto* le plusvalenze realizzate sugli immobili ceduti, ivi compresi quelli destinati alla locazione, rientravano nell'attività diversa dalla locazione immobiliare e davano luogo ad elementi di reddito inclusi nella "gestione imponibile".

Inoltre, ai sensi del combinato disposto del comma 121 e dell'articolo 6, comma 4, del *decreto SIIQ*, ai soli effetti della verifica del parametro reddituale, dette plusvalenze (così come quelle derivanti dalla cessione di partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie in SIIQ o SIINQ), assumevano rilievo solo se, e nel limite in cui, in relazione all'esercizio considerato, l'importo complessivo dei corrispettivi derivanti dai realizzi avesse superato l'importo totale dei reinvestimenti nelle medesime partecipazioni in SIIQ e SIINQ e in immobili o in diritti reali su immobili destinati alla locazione.

Tali proventi da realizzo, che per espressa previsione normativa non rientravano nel numeratore del rapporto relativo al calcolo del parametro reddituale, non erano da considerare nemmeno nell'ammontare complessivo dei componenti positivi di conto economico posto al denominatore, alle condizioni e nei limiti stabiliti dal *decreto attuativo*. Come precisato nella relazione illustrativa del *decreto SIIQ*, tale disposizione intendeva "dare rilevanza ai nuovi investimenti in immobili destinati alla locazione realizzati nello stesso esercizio dei disinvestimenti, ma ai soli limitati effetti della verifica del parametro reddituale".

L'attuale formulazione della norma prevede, invece, che "In caso di alienazione degli immobili e dei diritti reali su immobili destinati alla locazione, anche nel caso di loro classificazione tra le attività correnti, ai fini della verifica del

parametro reddituale concorrono a formare i componenti positivi derivanti dallo svolgimento di attività di locazione immobiliare soltanto le eventuali plusvalenze realizzate”

In sostanza, per effetto delle modifiche apportate al comma 131 della legge - che hanno esteso la nozione di “reddito esente” anche alle plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili destinati alla locazione - ai fini della verifica del parametro reddituale, le eventuali plusvalenze realizzate sui predetti immobili concorrono a formare “*i componenti positivi derivanti dallo svolgimento di attività di locazione immobiliare*”, cioè elementi di reddito inclusi nella gestione esente.

Di conseguenza, la disposizione recata dal comma 4 dell’articolo 6 del *decreto SIIQ*, sopra illustrata, è da ritenere tacitamente abrogata, in quanto non più coerente con l’attuale formulazione della norma primaria.

Infine, nel rinviare a quanto già precisato nella precedente circolare n. 8 del 2008 (par. 1.4.2), si ribadisce che, ai fini del rispetto del parametro reddituale, si considerano irrilevanti le plusvalenze iscritte sugli immobili destinati alla locazione, per effetto delle rivalutazioni contabili operate in conseguenza dell’applicazione del *fair value* (di cui al principio contabile internazionale IAS 40).

Infatti, come chiarito nella citata circolare, si ritiene che, per tutte le SIIQ che adottino la valutazione al *fair value*, la verifica del parametro reddituale non debba essere influenzata dalle eventuali rivalutazioni di tali immobili. Trattandosi, in particolare, di componenti positive di conto economico che non derivano né dall’attività imponibile né dall’attività esente, si è dell’avviso che debbano essere escluse sia dal numeratore che dal denominatore del rapporto.

2.2 Estensione della nozione di “gestione esente”

A norma del comma 131 della *legge*, a decorrere dal primo periodo d’imposta di applicazione del regime speciale, il reddito d’impresa derivante dall’”attività di locazione immobiliare” è esente dall’imposta sul reddito delle società e la parte di

utile civilistico ad esso corrispondente è assoggettata ad imposizione in capo ai partecipanti (primo periodo).

Analoga esenzione si applica anche agli effetti dell'imposta regionale sulle attività produttive, tenendo conto della parte del valore della produzione attribuibile all'attività di locazione immobiliare (ultimo periodo).

Il *decreto SIIQ* (articolo 1) ha definito l'"attività di locazione immobiliare" come "*gestione esente*" precisando che nella stessa va ricompresa:

- l'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà, di usufrutto o di altro diritto reale, o in base a contratti di locazione finanziaria;
- l'attività di locazione derivante dallo "sviluppo del compendio immobiliare" (cioè l'attività di costruzione e di ristrutturazione di immobili da destinare alla locazione);
- il possesso di partecipazioni, costituenti immobilizzazioni finanziarie ai sensi dei principi contabili internazionali, in altre SIIQ o in SIINQ.

Nel rinviare, sul punto, ai chiarimenti forniti al paragrafo 1.4 della circolare n. 8/E del 2008, si fa presente che per effetto delle modifiche apportate al citato comma 131 della legge (ad opera dell'articolo 20, comma 1, lettera *h*) del *decreto legge*), la nozione di "reddito esente" (ossia quello che deriva dalla gestione esente) è stata ampliata fino a ricomprendere, a decorrere dal periodo d'imposta in corso alla data del 13 settembre 2014, anche:

- le plusvalenze o le minusvalenze relative a:
 - immobili destinati alla locazione,
 - partecipazioni in SIIQ o SIINQ;
- i proventi relativi a quote di partecipazione a fondi comuni di investimento immobiliare, istituiti in Italia, e SICAF immobiliari aventi determinate caratteristiche (cioè, disciplinati dal decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, che investono almeno l'80 per cento del valore delle attività in immobili, diritti

reali immobiliari e in partecipazioni in società immobiliari o in altri fondi immobiliari);

- le plusvalenze o le minusvalenze relative a quote di partecipazione ai medesimi fondi comuni di investimento immobiliare sopra citati.

Nella relazione illustrativa allegata al *decreto*, viene evidenziata l'introduzione di un *“nuovo regime fiscale di esenzione e di distribuzione delle plusvalenze realizzate sugli immobili oggetto di locazione”*, in analogia a quanto avviene in altri Stati europei, tra cui Olanda, Germania, Regno Unito e Francia, in considerazione del fatto che *“la natura della SIIQ è prioritariamente quella di generare e ottimizzare gli introiti da locazione, ma anche quella di valorizzare il proprio patrimonio immobiliare attraverso la cessione degli immobili. Va, inoltre, considerato che la rotazione del portafoglio immobiliare costituisce l'unica vera forma di autofinanziamento per la SIIQ, stanti gli obblighi stringenti di distribuzione degli utili e i limiti massimi all'indebitamento”*.

Come illustrato nel paragrafo 1 della presente circolare, con riferimento all'efficacia temporale delle novità introdotte al regime speciale dall'articolo 20 del *decreto*, l'articolo 45 ha previsto l'entrata in vigore dal *“giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana”*, cioè a decorrere dal 13 settembre 2014. Di conseguenza, per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare in possesso dei requisiti richiesti, il primo periodo d'imposta di applicazione delle modifiche in esame è in linea generale il 2014.

Con riferimento specifico alla disposizione in esame, che ha esteso il regime di esenzione dall'IRES e dall'IRAP ad ulteriori componenti (come sopra elencati), si precisa che ai fini del calcolo del risultato della gestione relativa al primo periodo d'imposta di applicazione della nuova disciplina si applica con riferimento all'intero periodo di imposta a prescindere dal momento in cui tali componenti hanno avuto la loro manifestazione. In sostanza, le fattispecie analizzate (plusvalenze o minusvalenze, e proventi relativi a quote di partecipazione a fondi comuni di

investimento immobiliare) rientrano nella gestione esente, purché realizzate nel periodo di imposta in corso al 13 settembre 2014. Si veda, al riguardo, quanto illustrato al paragrafo 1 relativo alla decorrenza delle disposizioni di cui al *decreto*.

2.3 Redditi derivanti dai fondi immobiliari.

Con riferimento ai proventi distribuiti dai fondi immobiliari di cui al comma 131 del *decreto* (nonché da SICAF immobiliari aventi le medesime caratteristiche) alle SIIQ, lo stesso comma – nel testo modificato dall’articolo 20, comma 1, lettera *h*) del *decreto* – stabilisce che non si applica la ritenuta prevista dall’articolo 7, comma 2, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 (convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410).

Per quanto concerne in particolare il trattamento impositivo dei redditi derivanti da partecipazione rilevanti in fondi immobiliari si ricorda che l’articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 prevede che, qualora i fondi immobiliari istituiti in Italia ai sensi del TUF siano partecipati da investitori diversi da quelli definiti istituzionali e indicati al comma 3 del medesimo articolo⁴, che detengano una quota di partecipazione al fondo superiore al 5 per cento, trova applicazione un particolare regime fiscale ai sensi del comma 3-*bis* del medesimo articolo 32.

Secondo quanto previsto in tale disposizione, nei casi sopra indicati, i redditi conseguiti dal fondo immobiliare, ancorché non percepiti, sono imputati per trasparenza ai suddetti partecipanti in proporzione alle loro quote di partecipazione e tali redditi concorrono alla formazione del reddito complessivo del partecipante.

⁴ Gli investitori “istituzionali” indicati dal comma 3 dell’articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010 sono: lo Stato italiano o enti pubblici italiani, organismi di investimento collettivo del risparmio istituiti in Italia, enti di previdenza, imprese di assicurazione italiane, limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche, intermediari bancari e finanziari italiani vigilati, soggetti e patrimoni esteri istituiti in Paesi white list, enti privati residenti in Italia con finalità mutualistiche e società cooperative residenti in Italia, veicoli istituiti in Italia o in Paesi white list partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti precedenti.

Si ritiene che, nel caso in cui una SIIQ o una SIINQ detengano nell'ambito della gestione esente una partecipazione superiore al 5 per cento in un fondo immobiliare, che presenti le particolari caratteristiche di cui al comma 131 della *legge*, il reddito a queste imputato per trasparenza in ciascun periodo d'imposta non viene sottoposto ad imposizione.

Al riguardo, si osserva che le norme concernenti il particolare regime della gestione esente delle SIIQ, che si applicano, come precedentemente illustrato, solo a fondi immobiliari che presentino particolari caratteristiche, prevalgono rispetto alle disposizioni del predetto comma 3-*bis* che hanno portata generale e determinano il regime impositivo generalmente applicabile ai redditi prodotti dai fondi immobiliari italiani disciplinati dal TUF nel caso in cui gli stessi siano partecipati per più del 5 per cento da investitori non istituzionali.

3. Effetti dell'esercizio dell'opzione

3.1 Obblighi di distribuzione degli utili della gestione esente

Per effetto dell'articolo 20, comma 1, lettere *e)* ed *f)*, del *decreto*, la disciplina concernente l'obbligo di distribuzione dell'utile della "gestione esente" è stata interessata da modifiche che hanno riguardato sia la consistenza che la provenienza degli utili da distribuire.

Con le modifiche apportate al comma 123 della *legge*, in particolare, da una parte, viene ridotta dall'85 per cento al 70 per cento la percentuale di utile netto su cui grava l'obbligo di distribuzione ai soci, dall'altra, viene previsto che anche i proventi derivanti dal possesso di quote di partecipazioni nei fondi immobiliari, di cui al comma 131, nonché di SICAF immobiliari che presentino le medesime caratteristiche, concorrano alla formazione dell'utile netto da distribuire.

In base alla nuova formulazione del predetto comma 123, pertanto, l'opzione per il regime speciale comporta l'obbligo, in ciascun esercizio, di distribuire ai soci almeno il 70 per cento dell'utile netto derivante:

- dall'attività di locazione immobiliare;
- dal possesso delle partecipazioni in altre SIIQ o in SIINQ (indicate al comma 121);
- dal possesso di quote di partecipazioni in fondi immobiliari "qualificati".

Con l'introduzione del nuovo comma 123-*bis*, è stato previsto un ulteriore regime obbligatorio di distribuzione degli utili derivanti dalla "gestione esente", che si affianca a quello preesistente sopra indicato, e che consiste nell'obbligo di distribuire, nei due esercizi successivi a quello di realizzo, il 50 per cento degli utili derivanti dalle plusvalenze nette che originano:

- dalla cessione di immobili destinati alla locazione;
- dalla cessione di partecipazioni in SIIQ e SIINQ;
- dalla cessione di quote di fondi immobiliari di cui al comma 131.

Pertanto, l'importo totale degli utili oggetto dell'obbligo di distribuzione è ottenuto, per ogni esercizio, applicando a ciascuna delle categorie di proventi la percentuale di distribuzione corrispondente e poi sommando i due risultati così ottenuti.

In proposito, è opportuno precisare che il rispetto dell'obbligo di distribuzione va considerato nella sua totalità, ancorché l'importo totale degli utili da distribuire vada determinato sulla base di due diversi coefficienti di calcolo. Considerato, infatti, che il comma 123-*bis* - con cui è stato introdotto l'ulteriore obbligo distributivo - fa espresso rinvio al comma 123, al fine di quantificare correttamente l'importo totale degli utili da distribuire occorre fare riferimento al complesso delle disposizioni relative alle modalità di calcolo, contenute nel

medesimo comma 123, e all'articolo 7 del *decreto SIIQ*, nonché ai chiarimenti forniti con la circolare n. 8 del 2008, al paragrafo 3.1.

Come previsto dal secondo periodo del comma 123 – il cui testo è rimasto invariato - nel caso in cui l'utile complessivo dell'esercizio disponibile per la distribuzione risulti di importo inferiore a quello derivante dalla “gestione esente”, la percentuale di distribuzione si applica su tale minore importo.

Ad esempio, come precisato nel paragrafo 3 della Circolare n. 8 del 2008, se l'utile della gestione esente è pari a 100, ma le ulteriori attività poste in essere dalla SIIQ (classificate come “gestione imponibile”) hanno prodotto un risultato negativo di 20, tale da ridurre l'utile complessivo di esercizio a 80, l'obbligo di distribuzione sarà calcolato su tale minore importo e non su 100.

In relazione a tale ipotesi, il comma 4 dell'articolo 7 del *decreto SIIQ*, stabilisce che, qualora una perdita contabile derivante dalla “gestione imponibile” riduca l'utile contabile derivante dalla “gestione esente”, l'utile contabile della “gestione imponibile” realizzato nei successivi esercizi si considera formato - fino a concorrenza dell'ammontare della suddetta riduzione - da utili della “gestione esente”, con conseguente obbligo di distribuzione. La stessa regola si applica nel caso opposto, in cui una perdita della “gestione esente” riduca l'utile della gestione “imponibile”, con conseguente calcolo dell'obbligo distributivo, in riferimento al successivo risultato positivo della gestione esente, al netto della suddetta riduzione.

Per comprendere meglio il meccanismo di calcolo dell'importo complessivo degli utili soggetti all'obbligo distributivo, nelle diverse ipotesi, si considerino i seguenti esempi.

Esempio 1 (con utile netto complessivo maggiore o uguale al risultato della gestione esente)

Utile netto complessivo	170
Utile gestione esente	150
Utile gestione imponibile	20

Proventi gestione esente	200:
➤ proventi da locazione + dividendi SIIQ	100
➤ Plusv. da cessione di immobili e partecipaz.	100
Incidenza delle due categorie di proventi sulla GE	100/200 (1/2)

Come sopra precisato, al fine di calcolare l'importo totale degli utili su cui grava l'obbligo di distribuzione, occorre, in prima istanza, individuare l'incidenza delle due diverse categorie di proventi (da locazione e dividendi, da una parte, e plusvalenze da cessione di immobili e partecipazioni in SIIQ e fondi immobiliari, dall'altra) sul totale dei proventi che hanno concorso a determinare l'utile della gestione esente. Una volta individuate tali percentuali, le stesse si applicano al risultato della gestione esente nel suo complesso, al fine di individuare la parte di utile della gestione esente riferibile all'una e all'altra delle suddette categorie di proventi.

Infine, dopo aver applicato a ciascuna categoria dell'utile di diversa provenienza il coefficiente di distribuzione corrispondente (70 per cento e 50 per cento), occorre sommare i due risultati.

Nell'esempio sopra riportato, l'incidenza di ciascuna delle due categorie di proventi è del 50 per cento (= 100/200); di conseguenza, il risultato della gestione esente (pari a 150) dovrà essere assoggettato per il 50 per cento (= 75) al precedente obbligo di distribuzione (ora pari al 70 per cento) e il restante 50 per cento (= 75) sarà assoggettato al nuovo obbligo distributivo introdotto dal comma 123-*bis* (pari al 50 per cento). Il calcolo degli obblighi di distribuzione afferenti a ciascuna categoria di proventi è il seguente:

Utali riferibili a ciascuna categoria di proventi	$150/2 = 75$
➤ Utali da distribuire al 70% (da locazione + dividendi SIIQ)	$75 \times 70\% = 52,5$

➤ Utili da distribuire al 50% (plusvalenze)ip. $75 \times 50\% = 37,5$

Totale utili GE da distribuire = 90

Esempio 2 (con utile netto complessivo minore del risultato della gestione esente)

Anno X

Utile netto complessivo	130
Risultato gestione esente	150
Risultato gestione imponibile	- 20
Proventi gestione esente	200:
➤ Proventi da locazione + dividendi SIIQ	100
➤ Plusv. da cessione di immobili e partecipazioni	100
Incidenza delle due categorie di proventi sulla GE	100/200 (1/2)
Differenza da compensare	20

Nell'ipotesi prospettata in questo esempio, l'utile complessivo dell'esercizio (130) è di importo inferiore a quello derivante dalla gestione esente (150), in quanto le attività della gestione imponibile hanno prodotto un risultato negativo (perdita di 20).

In questo caso, in attuazione del vincolo di cui al secondo periodo del comma 123, le percentuali di distribuzione si applicano sugli importi relativi a ciascuna categoria di utili, al netto della quota parte di perdita della gestione imponibile.

Di conseguenza, nell'anno di riferimento, l'importo totale dell'obbligo di distribuzione verrà così calcolato:

Utili GE al netto della perdita GI	130
Utili riferibili a ciascuna categoria di proventi	$130/2 = 65$

➤ Utili da distribuire al 70% (da locazione + dividendi SIIQ) $65 \times 70\% = 45,5$

➤ Utili da distribuire al 50% (plusvalenze)	$65 \times 50\% = 32,5$
Totale utili GE da distribuire	$45,5 + 32,5 = 78$

Poiché l'utile contabile derivante dalla gestione esente si è ridotto di 20 per effetto della perdita della gestione imponibile, tale differenza dovrà essere compensata dagli utili della gestione imponibile dei successivi esercizi, ai sensi del comma 4 dell'articolo 7 del *decreto SIIQ*. Pertanto, l'eventuale risultato contabile positivo della gestione imponibile relativo all'anno successivo si considera formato, fino a concorrenza dell'importo della suddetta riduzione, da utili della gestione esente per i quali vale l'obbligo di distribuzione.

Anno X+1

Utile netto complessivo	200
Risultato gestione esente	160
Risultato gestione imponibile	40
Differenza assorbita	20
Proventi gestione esente	200:
➤ Proventi da locazione + dividendi SIIQ	120
➤ Plusv. da cessione di immobili e partecip.	80
Incidenza delle due categorie di proventi sulla GE:	
❖ Proventi da locazione + dividendi SIIQ	$120/200 (3/5)$
❖ Plusv. da cessione di immobili e partecip.	$80/200 (2/5)$
Utili GE soggetti agli obblighi distributivi (160 + 20)	180
▪ Utili da locazione + dividendi ($3/5 \times 180$)	$108 \times 70\% = 75,6$

- Utili da plusvalenze $(2/5 \times 180) \quad 72 \times 50\% = 36$

Totale utili GE da distribuire $75,6 + 36 = 111,6$

Nell'anno X+1, come sopra illustrato, i vincoli di distribuzione saranno calcolati sull'utile della gestione esente (160), aumentato della differenza di 20 (totale = 180), tenendo conto dell'incidenza delle due diverse categorie di proventi sul totale dei proventi che hanno concorso a determinare l'utile della gestione esente (3/5 e 2/5).

Pertanto, il risultato della gestione esente dovrà essere assoggettato per i 3/5 al precedente obbligo di distribuzione (ora pari al 70 per cento) e per i 2/5 al nuovo obbligo distributivo introdotto dal comma 123-bis (pari al 50 per cento).

Per quanto attiene, inoltre, agli aspetti applicativi di natura transitoria della nuova percentuale di distribuzione degli utili sul cosiddetto meccanismo del *carry forward*, si fa presente quanto segue.

Con riferimento agli eventuali utili della “gestione imponibile” maturati a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 13 settembre 2014 (primo periodo d'imposta di applicazione delle modifiche normative), che si considerano “esenti” per effetto del meccanismo del *carry forward*, si ritiene che tali utili siano soggetti all'obbligo di distribuzione nella percentuale vigente nel periodo d'imposta in cui tali utili maturano. Quindi nella misura del 70 per cento per gli utili maturati a decorrere dall'esercizio in corso al 13 settembre 2014.

Infine, si ritiene opportuno fornire alcune precisazioni in ordine ai criteri di determinazione delle plusvalenze nette soggette all'obbligo di distribuzione del 50 per cento, in considerazione del fatto che le SIIQ - tenute all'adozione dei principi contabili internazionali in quanto società quotate in borsa – contabilizzano gli immobili di investimento, tra i quali rientrano gli immobili destinati alla locazione, secondo le regole contenute nello IAS 40. Come noto, lo IAS 40, pur consentendo quale criterio alternativo la valutazione al “costo”, prevede che gli investimenti

immobiliari siano rilevati in bilancio utilizzando il modello del “*fair value*”, secondo il quale tutti gli immobili devono essere valutati in base alle condizioni di mercato alla data di riferimento del bilancio, con conseguente imputazione al conto economico delle eventuali plusvalenze o minusvalenze “da valutazione” nell’esercizio in cui si verifica la variazione stessa. Di conseguenza, l’applicazione del modello del *fair value* comporta, di fatto, la sistematica rilevazione nel conto economico di plusvalenze (o minusvalenze) in maniera anticipata rispetto al loro effettivo realizzo.

In proposito, si rammenta che l’articolo 6 del decreto legislativo 28 febbraio 2005, n. 38 (commi 1, lettera a), 2 e 3) ha previsto che gli utili d’esercizio corrispondenti alle plusvalenze iscritte nel conto economico derivanti dall’applicazione del criterio del *fair value* siano accantonati in una “riserva indisponibile”, destinata a ridursi in misura corrispondente all’importo delle plusvalenze realizzate o divenute insussistenti per effetto di successive svalutazioni. La cessione di un investimento immobiliare comporta, pertanto, la cessazione dei vincoli di “indisponibilità” posti sulla predetta riserva.

Al riguardo, considerato il contesto normativo sopra descritto, nel quale si inserisce il nuovo obbligo distributivo a valere sulle “plusvalenze nette realizzate su immobili destinati alla locazione”, di cui al comma 123-bis del *decreto*, si ritiene coerente dal punto di vista logico-sistematico determinare tali plusvalenze tenendo conto non solo dell’importo imputato a conto economico nell’esercizio di realizzo, ma anche delle plusvalenze da valutazione rilevate – nel periodo di vigenza del regime SIIQ - a conto economico negli esercizi precedenti a quello della cessione dell’immobile, ed accantonate nell’apposita riserva prevista dal citato articolo 6 del decreto legislativo n. 38 del 2005, divenuta disponibile per effetto del predetto realizzo. Resta fermo che in ipotesi di applicazione della *recapture rule* di cui all’articolo 4 del decreto SIIQ l’obbligo distributivo dovrà tener conto anche delle variazioni della riserva registrate prima dell’ingresso nel regime speciale delle SIIQ.

3.2 Imposta di ingresso. Problematiche applicative

Il comma 126 della legge prevede che l'accesso al regime speciale comporta per la società *“il realizzo a valore normale degli immobili nonché dei diritti reali su immobili destinati alla locazione posseduti alla data di chiusura dell'ultimo periodo d'imposta in regime ordinario”*. Le plusvalenze che ne derivano, al netto delle relative minusvalenze, sono assoggettate alla cosiddetta *“imposta d'ingresso”*, cioè un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle società (IRES) e dell'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP), con aliquota del 20 per cento.

Al riguardo, la circolare n. 8 del 2008, al paragrafo 3.2, precisa che la base imponibile dell'imposta d'ingresso, costituita dall'importo complessivo delle plusvalenze al netto delle eventuali minusvalenze, è da determinarsi mediante il confronto tra:

- il *“valore normale”* degli immobili e dei diritti reali immobiliari (cioè il *“valore equo”* ad essi attribuito, secondo quanto previsto dai principi contabili internazionali) alla data di chiusura dell'ultimo periodo d'imposta in regime ordinario;
- e il loro *“costo fiscalmente riconosciuto”*, al netto delle quote di ammortamento.

Il successivo comma 127, primo periodo, dispone che il *“valore normale”*, da assumere come base di determinazione delle plusvalenze soggette all'*imposta d'ingresso*, costituisce il *“nuovo valore fiscalmente riconosciuto”* dei beni medesimi, ma soltanto *“a decorrere dal quarto periodo d'imposta successivo a quello anteriore all'ingresso nel regime speciale.”*

Il secondo periodo del comma 127, oggetto delle recenti modifiche (cfr. articolo 20, comma 1, lettera g), del *decreto*) disciplina le ipotesi in cui gli immobili o i diritti reali immobiliari siano ceduti prima dello scadere del termine previsto per il consolidamento del valore normale quale valore fiscalmente riconosciuto dei beni.

In base alla precedente formulazione della norma, nei casi di alienazione prima dello scadere del termine, ai fini della determinazione dell'imposizione ordinaria dovuta sul reddito d'impresa (sia ai fini IRES che ai fini IRAP), si tiene conto del costo fiscalmente riconosciuto ai beni ceduti prima dell'ingresso nel regime speciale, al netto delle quote di ammortamento calcolate su tale costo. In tale ipotesi, come chiarito in proposito dall'articolo 4, comma 5, del *decreto SIIQ*, il costo fiscalmente riconosciuto degli immobili *“è rettificato della plusvalenza o minusvalenza che ha concorso a formare la base imponibile dell'imposta d'ingresso”*. Inoltre, l'imposta sostitutiva del 20 per cento costituisce credito d'imposta scomputabile dall'imposta sul reddito delle società.

In base all'attuale formulazione, invece, nelle medesime ipotesi di alienazione degli immobili realizzatesi prima dello scadere del termine, la norma prevede che *“la differenza tra il valore normale assoggettato all'imposta di cui ai commi 126 e 137 e il costo fiscale riconosciuto prima dell'ingresso nel regime speciale, al netto delle quote di ammortamento calcolate su tale costo, è assoggettato ad imposizione ordinaria e l'imposta sostitutiva proporzionalmente imputabile agli immobili e ai diritti reali alienati costituisce credito di imposta”*.

In sostanza, se, nel corso dei primi tre periodi d'imposta di applicazione del regime speciale, il bene viene ceduto - o si verificano comunque eventi generatori di plusvalenze e minusvalenze (quali l'assegnazione ai soci o la destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa) - è assoggettata ad imposizione ordinaria la differenza fra:

- il valore normale che ha scontato l'imposta sostitutiva di cui commi 126 e 137 (per l'ingresso nel regime o in caso di conferimenti in SIIQ),
- e il costo fiscale ad esso riconosciuto prima dell'ingresso nel regime speciale al netto delle quote di ammortamento calcolate su tale costo.

Come già previsto in base alla versione precedente della norma, la disposizione prevede il riconoscimento di un credito d'imposta pari all'ammontare

dell'imposta sostitutiva proporzionalmente imputabile agli immobili e ai diritti reali alienati, scomputabile dall'imposta sul reddito delle società, ai sensi dell'articolo 79 del TUIR (cfr. articolo 4, comma 5 e articolo 15, comma 2, del *decreto SIIQ*).

Al riguardo, è opportuno rilevare che il riferimento esplicito all'imposta sostitutiva di cui al comma 137, non presente nella precedente formulazione del comma 127 in commento, implica, di fatto, l'estensione delle medesime conseguenze derivanti dal mancato rispetto del termine previsto per il consolidamento del valore normale quale valore fiscalmente riconosciuto dei beni, anche alle ipotesi di "conferimento".

Di conseguenza, in tutte le ipotesi di cessione di immobili destinati alla locazione prima dei tre anni dalla loro immissione nel regime speciale - sia che si tratti di immobili già posseduti dalla società prima del suo ingresso nel regime speciale SIIQ (comma 126), sia che si tratti di immobili conferiti in società che abbiano optato per il regime speciale (comma 137) - la differenza tra il valore normale e il costo fiscale riconosciuto prima dell'ingresso nel regime speciale dovrà essere assoggettata ad "imposizione ordinaria".

Così, ad esempio, nel caso di immobili già posseduti dalla società prima dell'ingresso nel regime speciale, sarà assoggettata ad imposizione ordinaria la differenza tra il valore normale (in relazione al quale è stata liquidata l'imposta d'ingresso) e il costo fiscale riconosciuto prima dell'ingresso nel regime speciale, al netto delle quote di ammortamento calcolate su tale costo; mentre l'eventuale differenza tra il corrispettivo della vendita e il valore normale dell'immobile concorrerà alla formazione del reddito della gestione esente (per effetto delle modifiche apportate al comma 131).

Nelle ipotesi di conferimenti immobiliari in società che abbiano optato per il regime speciale, invece, occorre considerare il peculiare rapporto che viene ad instaurarsi, nella fattispecie, tra il soggetto conferente e il soggetto conferitario

(SIIQ o SIINQ) in ordine al rispetto della condizione del possesso triennale dell'immobile oggetto di conferimento.

Come precisato nella relazione illustrativa del *decreto SIIQ*, infatti, è stato scelto di separare *ab initio* la sorte del conferente da quella della società conferitaria, prevedendo che l'eventuale disinvestimento anticipato da parte di questa dell'immobile ricevuto determini effetti solo su di essa, evitando, in questo modo, che il consolidamento degli effetti dell'imposta sostitutiva dipendessero da comportamenti della società conferitaria che il conferente non sarebbe in grado di controllare.

Pertanto, in caso di cessione realizzata prima del triennio, la società conferitaria è tenuta a calcolare il reddito d'impresa della gestione imponibile partendo dall'ultimo costo fiscale dell'immobile presso l'originario conferente; ferma restando la possibilità di ottenere, a scemuto dell'IRES dovuta, l'imposta sostitutiva pagata dal conferente stesso (articolo 15, comma 2, del *decreto SIIQ*).

In sostanza, in base all'attuale formulazione della norma, in caso di cessione di immobili conferiti destinati alla locazione, realizzatasi nel corso del triennio, la società conferitaria è tenuta ad assoggettare ad imposizione ordinaria la differenza tra il valore normale assoggettato all'imposta sostitutiva pagata dal conferente all'atto del conferimento e il costo fiscale dell'immobile presso l'originario conferente; mentre l'eventuale differenza tra il corrispettivo della vendita dell'immobile e il valore normale, concorrerà alla formazione del reddito della gestione esente.

Al riguardo, appare opportuno precisare che qualora gli immobili in questione siano apportati da soggetti per i quali, in caso di conferimento, non si realizzano plusvalenze (ad esempio persone fisiche che detengono gli immobili da più di cinque anni o OICR) non è necessario che l'impresa conferitaria calcoli la plusvalenza derivante dalla cessione a partire dal costo fiscale di acquisto presso il soggetto conferente ma può utilizzare il valore normale alla data giuridica dell'atto

di conferimento. Si veda quanto chiarito nella circolare n. 8/E del 2008 in tema di applicazione dell'imposta sostitutiva di cui al comma 137 nel caso in cui il conferimento venga effettuato da soggetti nei confronti dei quali non esistono presupposti per la tassazione ordinaria delle eventuali plusvalenze.

4. Cause di cessazione dal regime speciale

4.1 Mancato rispetto del requisito della prevalenza

Il comma 122, come modificato dall'articolo 20, comma 1, lettera d), del *decreto* avente la finalità di favorire la diffusione dello strumento delle SIIQ, contiene una disposizione che prevede la definitiva cessazione dal regime speciale e l'applicazione delle regole ordinarie di imposizione dopo che per tre anni non sono state osservate le regole di prevalenza dell'attività di locazione immobiliare di cui al comma 121 e sopra illustrate. Si è pertanto determinato un allungamento del cosiddetto "*grace period*", previsto precedentemente in due anni.

Inoltre, secondo quanto esplicitamente previsto dal comma 122 tale definitiva cessazione determina "*l'applicazione delle ordinarie regole già a partire dal secondo dei tre esercizi considerati*".

Si ritiene, pertanto, che qualora in un esercizio venga rilevato che si tratta del terzo esercizio nel quale la SIIQ non rispetta i requisiti di prevalenza della attività di locazione immobiliare nell'ambito dell'attività generale da questa svolta, le particolari previsioni normative previste per le SIIQ devono essere disapplicate anche con riferimento al secondo periodo di mancato realizzo dei requisiti di prevalenza di cui al comma 121, con conseguente determinazione e imposizione del reddito della SIIQ secondo le regole ordinarie. In tale eventualità il soggetto è tenuto a presentare una dichiarazione integrativa ed altresì a versare gli interessi per ritardato pagamento relativamente alla differenza tra le imposte originariamente

corrisposte e quelle rideterminate in base alla perdita della qualifica di SIIQ, dovuti per il periodo che va dalla data della scadenza del versamento a quella della restituzione. Non sono applicabili le sanzioni, nel presupposto che durante il *grace period* il contribuente abbia determinato correttamente le imposte dovute secondo le regole vigenti a quel momento, con conseguente non configurabilità di alcuna violazione.

4.2 Mancato rispetto degli obblighi di distribuzione (comma 124)

Ai sensi del comma 124, *“la mancata osservanza dell’obbligo di cui al comma 123 comporta la definitiva cessazione dal regime speciale a decorrere dallo stesso esercizio di formazione degli utili non distribuiti”*.

La disposizione, che non ha subito modifiche rispetto alla formulazione originaria, fa esplicito riferimento all’ipotesi di mancato rispetto dell’obbligo *“di cui al comma 123”*, cioè all’obbligo di distribuzione degli utili della gestione esente cui si applica la percentuale del 70 per cento, precisando che la *“definitiva cessazione dal regime speciale”* si verifica *“a decorrere dallo stesso esercizio di formazione degli utili non distribuiti”*.

Al riguardo, tenuto conto che il rispetto dell’obbligo di distribuzione deve essere considerato - come sopra precisato - nella sua totalità, si ritiene che la disposizione sia applicabile anche all’ipotesi di mancato rispetto dell’ulteriore obbligo di distribuzione degli utili della gestione esente, cui si applica la percentuale del 50 per cento, introdotto dal comma 123-bis, determinando, anche in tale caso, la definitiva cessazione dal regime speciale.

Il comma 123-bis, infatti, dispone che, *“Ai fini del comma 123...”*, le plusvalenze nette derivanti dalla cessione di immobili destinati alla locazione, o anche dalla cessione di partecipazioni in SIIQ e SIINQ o quote in fondi immobiliari, sono soggette al più volte citato obbligo di distribuzione del 50 per cento.

Considerato il richiamo espresso al comma 123, riportato nell'*incipit* del comma 123-*bis*, si ritiene che le conseguenze derivanti dal mancato rispetto dell'ulteriore obbligo del 50 per cento siano le medesime ascrivibili al mancato rispetto dell'obbligo preesistente, previste dal citato comma 124.

Di conseguenza, anche il mancato rispetto dell'obbligo sancito dal comma 123-*bis*, introdotto per effetto delle recenti modifiche, determina la cessazione definitiva dal regime speciale, a decorrere dal secondo esercizio successivo a quello di realizzo, in coerenza con l'arco temporale individuato dalla norma ai fini del rispetto dell'obbligo stesso.

5. Il regime speciale in capo ai partecipanti

5.1 Dividendi da locazione abitativa

Come già anticipato in premessa, anche nel caso di dividendi conseguiti tramite la partecipazione in SIIQ e SIINQ, la ritenuta prevista in caso di distribuzione di utili corrisposti dal 1° luglio 2014 a soggetti diversi da SIIQ e derivanti dall'attività di locazione immobiliare si applica nella misura prevista in linea generale per i redditi di natura finanziaria del 26 per cento.

In merito, si ricorda che la ritenuta sui dividendi derivanti dalla gestione esente delle SIIQ e delle SIINQ è applicata, in base al comma 134 della *legge*, a titolo d'acconto nel caso in cui i proventi siano relativi a partecipazioni detenute nell'esercizio di un'attività d'impresa (quindi, nei confronti di imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale, società in nome collettivo, in accomandita semplice e società ad esse equiparate, società ed enti di cui alle lettere a) e b) del comma 1, articolo 73 del TUIR, stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di società ed enti non residenti).

Al riguardo, è opportuno rilevare che, in tali casi, ai sensi dello stesso comma 134, l'intero importo dei dividendi percepiti concorre alla formazione del reddito imponibile.

La ritenuta è applicata, invece, a titolo d'imposta in tutti gli altri casi. Pertanto, anche nel caso di dividendi derivanti da partecipazioni di natura qualificata di cui all'articolo 67, lettera c), del TUIR non detenuti nell'ambito dell'attività di impresa, che ordinariamente concorrono alla formazione del reddito imponibile nella misura del 49,72 per cento, la ritenuta è applicata a titolo di imposta.

I dividendi assoggettati a ritenuta a titolo d'imposta, quindi, non concorrono alla formazione del reddito imponibile IRES o IRPEF. L'applicazione della ritenuta è, invece, espressamente esclusa, ai sensi del comma 134, per i dividendi corrisposti a:

- forme di previdenza complementare di cui al decreto legislativo 5 dicembre 2005, n. 252;
- organismi di investimento collettivo del risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal TUF;
- gestioni individuali di portafoglio di cui all'articolo 7 del decreto legislativo 21 novembre 1997, n. 461.

Pertanto, non applicandosi la ritenuta in argomento, i predetti soggetti sono trattati come "lordisti".

Al fine di esaminare le modifiche apportate al comma 134 della *legge* dal *decreto* in commento occorre rilevare che, sin dalla stesura originaria del predetto comma, lo stesso prevedeva esplicitamente l'applicazione della ritenuta nella misura del 15 per cento nel caso di dividendi derivanti dalla parte dell'utile di esercizio di SIIQ e SIINQ riferibile a contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

In primo luogo, l'articolo 20, comma 1, lettera *i*), numero 1), del *decreto* ha ampliato l'ambito oggettivo di applicazione prevedendo che nello stesso siano esplicitamente compresi, tra i contratti di locazione ad uso abitativo di cui sopra, i “*contratti di locazione relativi agli alloggi sociali realizzati o recuperati in attuazione dell'articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n.133, e dell'articolo 11 dell'Allegato al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 19 agosto 2009, n. 191*”, vale a dire i contratti di locazione a canone concordato nonché quelli relativi ad alloggi sociali.

Quanto alla misura della ritenuta applicabile ai dividendi in questione si deve tener presente che su tali proventi fino al 31 dicembre 2011 era applicabile la ritenuta nella misura ridotta del **15 per cento**. Dal 1° gennaio 2012 sui medesimi redditi la ritenuta è stata applicata nella misura del **20 per cento** prevista, in via generale, dal decreto legge 13 agosto 2011, n. 138⁵ per le diverse tipologie di redditi di natura finanziaria. Si veda, al riguardo, quanto precisato nella circolare n. 11/E del 28 marzo 2012.

Successivamente, con il decreto legge 24 aprile 2014, n. 66⁶ l'aliquota di tassazione per i redditi di natura finanziaria (tra cui devono ritenersi compresi anche i dividendi derivanti dalla parte dell'utile di esercizio di SIIQ e SIINQ riferibile a contratti di locazione di immobili ad uso abitativo) è stata portata dal 20 al **26 per cento** a decorrere dal 1° luglio 2014. Si veda, al riguardo, quanto precisato nella circolare n. 19/E del 27 giugno 2014.

Il *decreto* con l'articolo 20, comma 1, lettera *i*), numero 1) ha ripristinato la ritenuta nella misura ridotta del **15 per cento** in relazione ai dividendi di cui sopra, specificando che si tratta di una deroga all'aliquota del 26 per cento.

Per quanto concerne la decorrenza della disposizione in esame si deve tener

⁵ Convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148

⁶ Convertito, con modificazioni dalla legge 23 giugno 2014, n. 89

presente che, come sopra illustrato, l'articolo 45 del *decreto* prevede, in linea generale, l'entrata in vigore delle disposizioni in esso contenute “*il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana*”, avvenuta in data 12 settembre 2014.

Tale disposizione trova applicazione per i dividendi in questione percepiti dalla data di entrata in vigore del *decreto*, vale a dire dal 13 settembre 2014. Nel caso di ritenute, infatti, si utilizza una modalità impositiva che fa riferimento al verificarsi di una circostanza (il pagamento dei dividendi) collocabile in determinati giorni e non riferibile all'intero periodo come accade nella determinazione del reddito d'impresa oggetto delle precisazioni di cui al paragrafo 1.

5.2 *Trattamento convenzionale dei dividendi*

L'articolo 20, comma 1, lettera i), n. 2) del *decreto* ha modificato il comma 134 della *legge* precisando che le disposizioni in materia di dividendi contenute nelle Convenzioni per evitare le doppie imposizioni sui redditi, attualmente in vigore, si applicano, sussistendo tutte le condizioni previste in tali accordi bilaterali, agli utili distribuiti dalle SIIQ e percepiti da soggetti residenti ai fini delle Convenzioni stesse negli Stati legati all'Italia dai singoli trattati.

In pratica, trattandosi di redditi prodotti in Italia, la ritenuta operata dal sostituto d'imposta italiano non può superare la misura massima dell'imposizione che, ai sensi delle Convenzioni in parola, può essere applicata nei Paesi da cui i redditi provengono.

Si ricorda che l'articolo 10 del modello OCSE di Convenzione, su cui si basano i trattati attualmente in vigore in Italia, prevede che “*I dividendi pagati da una società che è residente di un Stato contraente al residente di un altro Stato possono essere tassati in tale altro Stato*”. La disposizione comporta, quindi, la possibilità di

una imposizione concorrente dei due Stati per quanto concerne i dividendi. Tuttavia, in genere, le convenzioni prevedono che nello Stato da cui provengono i dividendi non si possa superare una certa aliquota di tassazione.

Al fine dell'applicazione del trattamento convenzionale, il predetto comma 134 prevede che si debbano applicare le modalità previste nell'articolo 7, comma 3-*bis*, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351.

Tali disposizioni regolano l'applicazione delle misure convenzionali nel caso di partecipanti esteri a fondi immobiliari italiani e prevedono che i sostituti d'imposta sono tenuti ad acquisire:

- a) una dichiarazione del soggetto non residente effettivo beneficiario dei proventi dalla quale risultino i dati identificativi del soggetto medesimo, la sussistenza di tutte le condizioni alle quali è subordinata l'applicazione del regime convenzionale e gli eventuali elementi necessari a determinare la misura dell'aliquota applicabile ai sensi della convenzione;
- b) un'attestazione dell'autorità fiscale competente dello Stato ove l'effettivo beneficiario dei proventi ha la residenza dalla quale risulti la residenza nello Stato medesimo ai sensi della convenzione. Tale attestazione produce effetti fino al 31 marzo dell'anno successivo a quello di presentazione.

Si ritiene che le disposizioni concernenti gli aspetti procedurali su cui dispone la norma in commento trovino applicazione con riferimento ai dividendi percepiti dal 13 settembre 2014 ai sensi dell'articolo 45 del decreto.

Diversamente, l'applicazione dell'imposizione secondo l'aliquota massima applicabile ai sensi delle misure convenzionali non è legata alle previsioni di decorrenza della normativa nazionale, ma alle disposizioni di decorrenza presenti nelle Convenzioni stesse.

6. La tassazione dei trasferimenti di immobili di fondi immobiliari a favore di SIIQ

6.1 Il conferimento di beni immobili da fondi comuni di investimento immobiliare a SIIQ in caso di liquidazione – Imposte Dirette.

Il comma 140-bis, articolo 1 della *legge* introdotto dall'articolo 20, comma 2, del *decreto* recita che *“il concambio eseguito dai fondi immobiliari istituiti e disciplinati dal decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, in sede di liquidazione totale o parziale mediante assegnazione ai quotisti di azioni di società che abbiano optato per il regime di cui al comma 119, ricevute a seguito di conferimento di immobili nelle stesse società non costituisce realizzo ai fini delle imposte sui redditi in capo al quotista e alle azioni della SIIQ ricevute dagli stessi quotisti è attribuito il medesimo valore fiscale delle quote del fondo. Per la SIIQ conferitaria, il valore di conferimento iscritto in bilancio costituisce valore fiscalmente riconosciuto agli effetti del comma 127.”*.

Il primo periodo di detta disposizione regola gli effetti fiscali che si producono in capo ai quotisti di un fondo immobiliare nonché di una SICAF immobiliare che – in sede di liquidazione sia totale che parziale - conferisca i propri immobili a favore di una società che ha optato per il regime fiscale delle SIIQ.

In particolare, la disciplina prevede che il concambio delle quote del fondo con le azioni della SIIQ assegnate agli stessi quotisti non costituisca un evento realizzativo ai fini delle imposte sui redditi.

Infatti, è previsto che il costo fiscalmente riconosciuto delle quote detenute dai quotisti nel fondo si trasmetta alle azioni della SIIQ ricevute dai medesimi.

In sostanza, la norma in esame garantisce un effetto di “neutralità fiscale” all'operazione di concambio ed i quotisti del fondo, in tal modo, rinviando il

conseguimento della plusvalenza (o minusvalenza) al successivo atto di realizzo delle partecipazioni detenute nella SIIQ.

Si rammenta che, ai sensi del comma 135, le partecipazioni detenute nelle SIIQ non beneficiano, in nessun caso, dei regimi di esenzione previsti dagli articoli 58, 68 comma 3 e 87 del testo unico delle imposte sui redditi.

Il rinvio del comma 141-*bis* amplia l'ambito di applicazione soggettivo della norma anche alle ipotesi di conferimenti di immobili a favore di società residenti in Stati membri dell'Unione Europea e aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo inclusi nella vigente "*white list*", in relazione alle loro stabili organizzazioni che hanno optato per il regime delle SIIQ.

Con riguardo alla posizione della SIIQ conferitaria, invece, il secondo periodo del comma 140-*bis* in commento precisa che il "*valore di conferimento iscritto in bilancio costituisce valore fiscalmente riconosciuto agli effetti del comma 127*". La SIIQ conferitaria beneficia, quindi, del riconoscimento fiscale dei maggiori valori a cui la stessa iscrive in bilancio gli immobili ricevuti in sede di conferimento, senza che né il fondo conferente né la società conferitaria incorrano in alcun tipo di imposizione (neanche sostitutiva).

Per effetto del rinvio al comma 127, a decorrere dall'inizio del quarto periodo d'imposta successivo a quello del conferimento, la SIIQ conferitaria potrà, quindi, far concorrere il maggiore valore iscritto dei beni immobili conferiti dal fondo nel test disciplinato dal comma 121, per verificare la prevalenza dello svolgimento dell'attività di locazione immobiliare.

Qualora gli immobili siano alienati prima di tale termine, la SIIQ dovrà calcolare la plusvalenza, da far concorrere alla gestione esente, come differenza tra il prezzo di cessione dell'immobile e il valore di conferimento iscritto in bilancio.

Nessuna tassazione è invece dovuta dalla SIIQ sulla plusvalenza realizzata dal fondo all'atto del conferimento dal momento che quest'ultimo non è soggetto alle imposte sui redditi.

Per ragioni di coerenza sistematica, nonostante la previsione del comma 127 faccia riferimento al solo caso di alienazione degli immobili anteriormente a tale termine, si ritiene che la medesima disposizione deve considerarsi valevole anche per ogni altra ipotesi di realizzo.

6.2 Il regime dei conferimenti e delle assegnazioni di pluralità di immobili locati – Imposte Indirette

Il comma 138 dell'articolo 1 della *legge*, non modificato dall'articolo 20 del *decreto* reca la disciplina applicabile, ai fini delle imposte indirette, ai conferimenti aventi ad oggetto una pluralità di immobili.

In particolare, tale disposizione prevede che i conferimenti, a favore di società che abbiano optato per il regime speciale in qualità di SIIQ o SIINQ, costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati, ai fini IVA si considerano compresi tra le operazioni di conferimento di azienda o di rami di azienda, come tali esclusi dal campo di applicazione del tributo (ai sensi dell'articolo 2, terzo comma, lettera *b*), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633), mentre agli effetti delle imposte di registro, ipotecarie e catastali scontano l'imposta in misura fissa.

I commi 140-*ter* e 140-*quater*, introdotti dal citato *decreto*, estendono tale disciplina anche ai conferimenti effettuati dai fondi immobiliari istituiti e disciplinati dal decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 nonché da SICAF immobiliari in società, che abbiano optato per il regime speciale di cui al comma 119 e aventi ad oggetto una pluralità di immobili prevalentemente locati, nonché alle assegnazioni che abbiano ad oggetto una pluralità di immobili prevalentemente locati eseguite per la liquidazione delle quote da fondi immobiliari istituiti e disciplinati dal decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, a società che abbiano optato per il regime di cui al comma 119.

In altri termini, agli effetti dell’IVA, tali conferimenti e tali assegnazioni non sono considerati “cessioni di beni”, ma, in quanto assimilabili alle cessioni e ai conferimenti in società o altri enti di aziende o rami di azienda, detti apporti sono esclusi dal campo di applicazione del tributo.

Per effetto del rinvio operato dal comma 140-*ter* alla disciplina applicabile, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, agli atti previsti, rispettivamente dall’articolo 4, comma 1, lettera a), numero 3), della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, dall’articolo 10, comma 2, del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, e dall’articolo 4 della tariffa allegata al medesimo decreto legislativo n. 347 del 1990, in relazione a tali operazioni si applicano le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro.

La predetta disciplina si applica esclusivamente ai conferimenti che abbiano ad oggetto un complesso qualificato di beni immobili con una specifica destinazione alla locazione: deve trattarsi, pertanto, del conferimento di due o più immobili prevalentemente locati.

Al riguardo, si ricorda che per “immobili”, si devono intendere le unità immobiliari (fabbricati e terreni) identificate catastalmente. Ciò che rileva, infatti, per la determinazione del regime applicabile, ai fini delle imposte indirette, alle cessioni di immobili è la loro identificazione catastale.

Per quanto concerne il requisito della prevalenza, come già chiarito nella circolare 31 gennaio 2008, n. 8/E, si ritiene che esso vada verificato con riguardo al rapporto tra il valore effettivo delle unità immobiliari locate rispetto al valore complessivo delle unità immobiliari oggetto del singolo apporto. In tal modo, tale requisito si può considerare verificato ogniqualvolta detto rapporto (in termini percentuali) sia superiore al 50 per cento. L’adozione di tale criterio consente di

attribuire a ciascun bene immobile il giusto peso nell'ambito del conferimento considerato nel suo complesso.

Al riguardo si precisa che, ai fini della verifica dei requisiti richiesti dalla norma, è irrilevante la circostanza che gli immobili oggetto del conferimento siano locati ad un unico soggetto o a più soggetti.

In merito al momento in cui deve essere verificata la condizione della prevalenza della locazione, occorre fare riferimento alla data in cui ha effetto l'atto di trasferimento. Ne consegue che, ai fini della suddetta prevalenza, rileva l'utilizzo degli immobili in capo al soggetto conferente.

Infine, il comma 140-*ter*, stabilisce che, ai fini del calcolo della percentuale di detrazione, di cui all'articolo 19-*bis*, comma 2, del D.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di azioni o quote effettuate nella fase di liquidazione di cui al comma 140-*bis*, si considerano operazioni che non formano oggetto dell'attività propria del soggetto passivo.

In merito all'applicabilità del richiamato trattamento fiscale agevolato in materia di imposte indirette, come già chiarito nel paragrafo 2 della presente circolare, si precisa che lo stesso può trovare applicazione anche per i conferimenti immobiliari effettuati prima dell'efficacia dell'opzione per il regime speciale "SIIQ" e, in particolare, nel periodo d'imposta in cui è stata esercitata l'opzione per il regime speciale.

In sostanza, ciò che rileva, ai fini dell'applicazione dei regimi agevolati dei conferimenti di immobili in SIIQ è l'esercizio dell'opzione per il regime speciale delle SIIQ, e non anche che il conferimento intervenga nel periodo in cui l'opzione stessa esplica i suoi effetti.

7. Problematiche emerse in sede di interpello

Come anticipato in premessa, in questo paragrafo vengono rese note le problematiche di maggiore interesse emerse in sede di interpello, vale a dire:

1. la corretta definizione dei parametri per la valutazione della prevalenza dell'attività di locazione rispetto alle altre attività svolte dalla società, con particolare riferimento all'individuazione delle voci dell'attivo patrimoniale e del conto economico che devono essere escluse dalla composizione dei suddetti parametri;
2. gli effetti della rideterminazione da parte dell'Amministrazione finanziaria - in sede di attività di controllo - del reddito attribuibile alla gestione esente, ai fini del rispetto dell'obbligo di distribuzione degli utili derivanti dalla gestione esente stessa, previsto dal comma 123 dell'articolo 1 della *legge*;
3. l'applicazione del cosiddetto meccanismo del "Carry Forward" previsto dall'articolo 7, comma 4, del *decreto SIIQ*;
4. le modalità di utilizzo delle perdite fiscali generatesi nei periodi d'imposta anteriori a quello da cui decorre il regime speciale.

7.1 Definizione dei parametri per la valutazione della prevalenza dell'attività di locazione sulle altre attività

L'applicazione del regime speciale, come noto, è subordinata alla condizione che le società svolgano "in via prevalente" l'attività di locazione immobiliare (comma 119 dell'articolo 1 della *legge*). Tale attività si considera svolta "in via prevalente" qualora vengano rispettati i parametri patrimoniali e reddituali stabiliti dal comma 121, e cioè se:

- gli immobili posseduti a titolo di proprietà, o di altro diritto reale, destinati all'attività di locazione rappresentano almeno l'80% dell'attivo patrimoniale (parametro patrimoniale o “*asset test*”);
- se, in ciascun esercizio, i ricavi provenienti dall'attività di locazione immobiliare costituiscono almeno l'80% dei componenti positivi del conto economico (parametro reddituale o “*profit test*”).

Agli effetti della verifica di detti parametri, gli elementi ritenuti rilevanti sono stati in parte definiti nella norma primaria, in parte nel *decreto SIIQ*.

Per quanto riguarda gli elementi da escludere dal computo, alcuni sono stati individuati nel *decreto SIIQ*, ed alcuni in sede interpretativa, nella circolare n. 8/E del 2008.

Nelle risposte agli interpelli l'Agenzia delle entrate ha avuto modo di individuare, sulla base dei criteri precedentemente utilizzati, tratti dalla relazione illustrativa al *decreto SIIQ* e dalla circolare, ulteriori elementi, patrimoniali e reddituali, da escludere dal calcolo del rapporto di prevalenza, in quanto ritenuti “non rilevanti”.

7.1.1 Parametro patrimoniale: gli elementi rilevanti e quelli da escludere

Agli effetti della verifica del parametro patrimoniale (*asset test*), assumono rilevanza (in base al comma 121 e all'articolo 6 del *decreto SIIQ*), i seguenti elementi, che vanno rapportati al valore complessivo dell'attivo patrimoniale:

- valore degli immobili destinati all'attività di locazione immobiliare, compresi gli immobili oggetto di “attività di sviluppo del compendio immobiliare” (ossia gli immobili da destinare alla locazione, in corso di costruzione oppure oggetto di interventi di ristrutturazione diretta), inclusi nella gestione esente;
- valore delle partecipazioni costituenti “immobilizzazioni finanziarie” detenute in altre SIIQ o nelle SIINQ (per i soggetti IAS, come appunto le

SIIQ e le SIINQ, si considerano immobilizzazioni finanziarie gli strumenti finanziari diversi da quelli detenuti per la negoziazione, prescindendo dalla loro iscrizione in bilancio tra le medesime immobilizzazioni)

- valore delle quote di partecipazione nei fondi comuni di investimento immobiliare che investono almeno l'80% del valore delle attività in immobili, diritti reali immobiliari, in partecipazioni in società immobiliari o in altri fondi immobiliari, ovvero in partecipazioni in SIIQ o SIINQ (comma 131 modificato dal *decreto*).

Ai sensi dell'articolo 6, comma 2, del *decreto SIIQ* sono, invece, da escludere, sia dal numeratore che dal denominatore del rapporto, i seguenti elementi:

- a) valore degli immobili o dei diritti reali su immobili adibiti a sede della SIIQ o della SIINQ o direttamente utilizzati come uffici dalle stesse;
- b) disponibilità liquide;
- c) finanziamenti verso società del gruppo;
- d) crediti per corrispettivi derivanti dalla gestione esente non ancora incassati;
- e) eventuali crediti IVA ricollegabili alla medesima gestione esente.

La *ratio* dell'esclusione di tali elementi - secondo quanto affermato nella relazione al decreto - è da ricercare nell'obiettivo di evitare che gli stessi, non essendo in relazione diretta né con la gestione esente né con quella imponibile, possano alterare il risultato della verifica dei criteri di prevalenza dell'attività di locazione immobiliare (e delle attività ad essa assimilate).

In particolare, nella relazione viene precisato che le disponibilità liquide sono state escluse trattandosi di una parte di attivo non ancora investita; mentre i crediti per corrispettivi derivanti dalla gestione esente non ancora incassati sono stati esclusi al fine di evitare che sul rapporto concernente la situazione patrimoniale possa incidere un componente che già agisce all'atto della verifica del parametro reddituale.

In coerenza con tale principio, nella circolare n. 8/E del 2008 è stato precisato che devono essere esclusi dal denominatore del rapporto per la verifica del parametro patrimoniale anche i crediti per corrispettivi derivanti dalla gestione imponibile.

In sede di interpello, partendo proprio dalla *ratio* sottesa alle esclusioni operate nell'ambito del *decreto SIIQ* sono stati individuati ulteriori componenti da escludere ai fini dell'*asset test*.

In particolare, allo scopo di evitare che la riconduzione di alcuni elementi dell'attivo patrimoniale nel denominatore del predetto indice possa alterare il risultato della verifica dei criteri di prevalenza, è stata ribadita la necessità di tenere escluse le voci dell'attivo patrimoniale che non si presentano in relazione diretta con la gestione imponibile.

L'individuazione degli *asset* inclusi, sia nel numeratore sia nel denominatore del rapporto, non deve risultare, infatti, influenzata dai valori dell'attivo patrimoniale rappresentativi dell'attività extra caratteristica di una società di investimento immobiliare.

Ai fini del rapporto, sono state escluse dall'attivo patrimoniale alcuni elementi che non si ritengono espressivi dell'attività svolta. Si tratta:

- a) **delle attività relative a contratti derivati di copertura**, in quanto si tratta di partite legate alle politiche di copertura di rischi, molto volatili in funzione dell'andamento delle variabili sottostanti;
- b) **dei crediti per imposte differite attive**, in quanto rappresentano un componente patrimoniale non legato all'attività svolta, ma a regole fiscali di differimento della tassazione;
- c) **dei crediti tributari** (inclusi quelli chiesti a rimborso), in quanto anch'essi non espressivi delle diverse attività svolte;

- d) **dei risconti attivi**: in quanto sono rappresentativi non dell'attività svolta, ma di costi che hanno già avuto manifestazione numeraria e che sono stati rinviati nell'imputazione a conto economico per ragioni di competenza.

7.1.2 Parametro reddituale: gli elementi rilevanti e quelli da escludere

Ai fini del rispetto del parametro reddituale (*profit test*), occorre che i ricavi provenienti dall'attività di locazione immobiliare rappresentino almeno l'80 per cento dei componenti positivi del conto economico.

Agli effetti della verifica di detto parametro, in particolare, assumono rilevanza i seguenti elementi, che vanno rapportati al valore complessivo dei componenti positivi del conto economico (combinato disposto del comma 121 della legge e dell'articolo 6 del *decreto SIIQ*):

- i ricavi provenienti dall'attività di locazione immobiliare;
- i dividendi relativi alle partecipazioni in SIIQ e SIINQ formati con utili derivanti dall'attività di locazione immobiliare svolta da tali società
- i proventi derivanti dalla partecipazione nei fondi comuni di investimento immobiliare di cui al comma 131 della *legge* (come modificato dal decreto legge n. 133 del 2014);
- le plusvalenze realizzate in caso di alienazione degli immobili e dei diritti reali su immobili destinati alla locazione, anche nel caso di loro classificazione tra le attività correnti (comma 121 modificato dal decreto legge n. 133 del 2014);
- le plusvalenze realizzate su partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie in altre SIIQ o SIINQ.

Con riferimento ai dividendi, come precisato nella circolare n. 8/E del 2008, rilevano quelli percepiti dalla partecipante nel periodo di imposta in relazione al

quale si effettua la verifica del parametro reddituale, derivanti comunque dalle attività rientranti nella gestione esente poste in essere dalle partecipate in regime SIIQ. Di conseguenza, restano esclusi i dividendi derivanti da attività rientranti nella gestione imponibile e quelli derivanti dalla distribuzione di riserve formatesi prima dell'accesso al regime delle SIIQ.

Con riferimento alle plusvalenze, occorre precisare che, mentre nella formulazione del comma 121 precedente a quella attuale, tali proventi da realizzo non rientravano nel numeratore del rapporto relativo al calcolo del parametro reddituale - in quanto concorrevano a formare i componenti positivi derivanti dallo svolgimento di attività "diverse dalla locazione immobiliare" - nella versione attuale (modificata per effetto del decreto legge n. 133 del 2014) rientrano nel numeratore del rapporto, in quanto espressamente ricondotti allo svolgimento di attività di locazione immobiliare.

Ai sensi dell'articolo 6, comma 3, del *decreto SIIQ*, per la verifica del parametro di prevalenza reddituale sono, invece, da escludere, sia dal numeratore che dal denominatore del rapporto gli incrementi relativi agli immobili in costruzione destinati alla locazione.

Tale esclusione è giustificata dal fatto che detti incrementi influenzano già il numeratore del rapporto patrimoniale.

In coerenza con tale principio - ed analogamente a quanto già affermato in relazione alla verifica del parametro patrimoniale - nella circolare n. 8/E del 2008 è stato precisato che devono essere esclusi dal denominatore del rapporto per la verifica del parametro reddituale anche altri elementi che già influenzano il rapporto patrimoniale, e cioè:

- gli incrementi relativi agli immobili in costruzione diversi da quelli destinati alla locazione,
- gli incrementi delle altre rimanenze.

Inoltre, nella circolare, sono state escluse, sia dal numeratore, che dal denominatore del rapporto, in quanto ritenute irrilevanti ai fini del rispetto del parametro reddituale, anche le plusvalenze iscritte sugli immobili destinati alla locazione, per effetto delle rivalutazioni contabili operate in conseguenza dell'applicazione del *fair value* di cui al principio contabile internazionale IAS 40.

Le SIIQ, che sono tenute all'adozione degli IAS nella redazione dei bilanci individuali in quanto società quotate, applicano, infatti, lo IAS 40 per la contabilizzazione degli immobili di investimento, tra cui rientrano gli immobili destinati alla locazione.

Come noto, lo IAS 40 prevede, quale criterio alternativo al costo, la valutazione degli immobili al *fair value* con imputazione, in contropartita, del plusvalore al conto economico. Pertanto, per tutte le SIIQ che adottino la valutazione al *fair value*, le eventuali rivalutazioni di tali immobili potrebbero assumere un peso significativo sul totale dei componenti positivi del conto economico. Di conseguenza, in considerazione della finalità perseguita dalla disciplina in esame, si è ritenuto coerente fare sì che tali rivalutazioni non influenzassero la verifica del parametro reddituale, trattandosi di componenti positive di conto economico che non derivano né dall'attività imponibile, né dall'attività esente.

Per le stesse ragioni, si è ritenuto di escludere, sia dal numeratore, che dal denominatore del rapporto per la verifica del parametro reddituale tutti i componenti positivi derivanti dall'applicazione del *fair value* alle immobilizzazioni.

Nelle risposte agli interPELLI sono stati forniti ulteriori precisazioni sulle modalità di determinazione del parametro reddituale ed individuati ulteriori componenti da escludere ai fini del *profit test*, partendo, anche in questo caso, dalla *ratio* sottesa alle esclusioni individuate nel *decreto SIIQ*.

In particolare, è stato precisato che l'individuazione dei componenti positivi inclusi sia nel numeratore sia nel denominatore del rapporto non deve risultare

influenzata dai componenti di conto economico derivanti dall'attività extra caratteristica di una società di investimento immobiliare. Pertanto, il numeratore - come espressamente previsto dal legislatore al comma 121 dell'articolo 1 della finanziaria 2007 - deve essere costituito dai ricavi provenienti dall'attività di locazione e dai dividendi relativi alle partecipazioni in SIIQ/SIINQ, ovvero componenti specificamente riferibili alla gestione esente; mentre il denominatore del rapporto, deve essere composto dalla somma tra i componenti della gestione esente ed i ricavi, provenienti da attività diverse dalla locazione e dai dividendi relativi alle partecipazioni in società diverse da SIIQ/SIINQ, ovvero componenti specificamente riferibili alla gestione imponibile.

Conseguentemente, nel calcolo del parametro reddituale, non sono da ricomprendere nel totale dei componenti positivi le seguenti voci:

- i proventi che costituiscono rettifiche di costi, in quanto derivanti da rettifiche contabili, tra cui rientrano, ad esempio, i proventi delle operazioni di copertura dei rischi di variazione dei tassi di interesse;
- le sopravvenienze attive e i proventi conseguenti dal rilascio di fondi rischi ed oneri esuberanti (inclusi i fondi svalutazione crediti), in quanto si tratta di poste originate da eventi straordinari non espressive dell'attività svolta;
- le imposte differite attive, in quanto originati da eventi straordinari non espressivi dell'attività svolta;
- i proventi che costituiscono meri riaddebiti di costi (inclusi quelli effettuati nei confronti dei locatari), in quanto derivanti da pattuizioni contrattuali che prevedono il riaddebito di costi;
- i proventi costituiti da rimborsi assicurativi (che non siano sostitutivi dei redditi da locazione o degli altri redditi della Società) e quelli derivanti da conguagli attivi da assicurazione, in quanto si tratta di elementi espressivi di

risarcimenti di danni subiti, non significativi del volume di attività svolta e rettificativi dei costi assicurativi sostenuti.

Un particolare approfondimento è stato svolto, inoltre, in riferimento a due particolari tipologie di componenti positivi:

- i "Componenti Positivi" derivanti dall'emissione di "Prestiti Obbligazionari Convertibili" (POC)⁷;
- le c.d. "Quote Inefficaci" (ovvero proventi netti rappresentativi dell'inefficacia di derivati di copertura del rischio di oscillazione dei tassi di interesse)⁸.

Nel caso dei "Componenti Positivi" derivanti dall'emissione di POC, in particolare, in considerazione della natura speculativa dello strumento di finanziamento utilizzato, si è rilevata la sussistenza di un legame funzionale tra lo

⁷ Per quanto attiene ai "Prestiti Obbligazionari convertibili" (POC), nell'interpello si precisa che entrambi recano una particolare opzione che consente alla Società di corrispondere agli obbligazionisti, che intendano esercitare il diritto di conversione, un importo monetario determinato sulla base del corso del titolo, in luogo della consegna di azioni sulla base del prezzo di conversione in essere. Generalmente, i POC incorporano un'obbligazione contrattuale per la società emittente a consegnare disponibilità monetarie agli obbligazionisti (per il rimborso del capitale e degli interessi periodici) ed una componente di patrimonio netto (equity) per l'opzione di conversione concessa agli obbligazionisti medesimi. Tuttavia, quando lo strumento convertibile contiene, come nella fattispecie esaminata, una previsione che consente all'emittente, in caso di esercizio dell'opzione di conversione, di scegliere tra la consegna delle azioni e la corresponsione all'obbligazionista di un importo monetario corrispondente al "fair value" di tali azioni alla data di conversione - ferma restando la contabilizzazione della passività rappresentativa del debito contratto - l'opzione di conversione non è contabilizzata come uno strumento di equity, ma come uno strumento derivato, con imputazione a conto economico delle sue variazioni di "fair value". In base ai principi contabili internazionali, lo strumento è pertanto scomponibile, a livello patrimoniale, (sulla base del c.d. "bifurcation method") in:

- una componente di debito, valutata al tasso di interesse effettivo con il criterio del costo ammortizzato (il "Debito");
 - e in uno strumento derivato (rappresentativo dell'opzione di conversione soggetta all'ulteriore opzione esercitabile dalla Società) valutato al fair value (il "Derivato").

In ogni esercizio di durata dello strumento, nel conto economico vengono, pertanto, rilevati, da una parte, gli interessi sul Debito, secondo il criterio del costo ammortizzato, dall'altra, le variazioni (positive o negative) del "mark to market" del Derivato rispetto all'ultima data di reporting.

⁸ Per quanto riguarda le "Quote Inefficaci", la Società istante fa presente di aver sottoscritto derivati di copertura del rischio di oscillazione del tasso di interesse relativo all'indebitamento bancario. In particolare, si tratta di "interest rate swap" (IRS) stipulati con finalità di copertura delle variazioni del tasso di interesse relativo a finanziamenti garantiti da ipoteca iscritta su immobili destinati all'attività di locazione. Al riguardo, nel precisare che la copertura garantita dai derivati in parola non sempre è perfettamente efficace, la società istante fa presente che, nell'ipotesi di copertura non perfetta, lo IAS 39, §95b), in applicazione della c.d. "cash flow hedge" - adottata dalla Società - prevede che le quote di utile o perdita associate ad uno strumento di copertura rappresentativi dell'inefficacia dello stesso derivato (le c.d. "quote inefficaci") siano contabilizzate a conto economico, differentemente dalle quote di utile o perdita associate allo strumento di copertura ritenuta efficace (le c.d. Quote efficaci), che vengono imputate ad una riserva di patrimonio netto. L'inefficacia della copertura rileva la misura della mancata compensazione tra le variazioni di "fair value" dei flussi di cassa attesi che si intende coprire e le corrispondenti variazioni rilevate per lo strumento di copertura.

“strumento finanziario derivato” - che in bilancio è espressione dell'opzione di conversione - e la cosiddetta “gestione imponibile”.

I POC emessi dalla società istante recavano, infatti, una particolare opzione che consentiva alla Società emittente, in caso di esercizio dell'opzione di conversione, di scegliere tra la consegna delle azioni e la corresponsione all'obbligazionista di un importo monetario, determinato sulla base del corso del titolo alla data di conversione. Di conseguenza, la società istante ha contabilizzato l'opzione di conversione non come uno strumento di “equity”, ma come uno strumento “derivato”, con imputazione a conto economico delle sue variazioni di “*fair value*”.

In proposito, occorre rilevare che il principio contabile internazionale 39 considera tutti gli strumenti finanziari derivati come "derivati di negoziazione", cioè sottoscritti a scopo speculativo, ad eccezione di quelli che si qualificano, invece, come strumenti di copertura del rischio.

Si è ritenuto, pertanto, che la natura speculativa dello strumento finanziario in esame portasse ad individuare una relazione diretta tra i componenti, sia positivi che negativi, rilevati a fronte delle variazioni del *fair value* del Derivato, e l'attività rientrante nella gestione imponibile.

Nella fattispecie considerata, valutata la loro diretta riferibilità all'attività rientrante nella gestione imponibile, si è, quindi, ritenuto opportuno includere i Componenti Positivi derivanti dall'emissione di Prestiti Obbligazionari Convertibili (POC) nell'ammontare complessivo dei componenti positivi del conto economico, collocandoli al denominatore del rapporto.

Per quel che concerne la seconda tipologia di componenti positive da valutare ai fini della determinazione del parametro di prevalenza reddituale, ovvero le c.d. “**Quote Inefficaci**”, nel caso prospettato si trattava di componenti originate dalla sottoscrizione di “*interest rate swap*” (IRS), cioè di “derivati di copertura del rischio

di oscillazione del tasso di interesse”, relativo a finanziamenti garantiti da ipoteca iscritta su immobili destinati all'attività di locazione.

Come noto, la sottoscrizione di un derivato avente finalità “di copertura” risponde all’esigenza di neutralizzare le conseguenze negative di eventuali variazioni sfavorevoli di variabili finanziarie, quali ad esempio, i tassi di cambio o i tassi di interesse relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca. Tuttavia, la copertura garantita dai derivati non sempre è perfettamente efficace, come nel caso in esame.

Nell’ipotesi di copertura non perfetta, lo IAS 39, §95b), sulla base del modello del “*cash flow hedge*”, prevede che le quote di utile o perdita associate ad uno strumento di copertura rappresentative dell'inefficacia dello stesso derivato (le cosiddette “quote inefficaci”) siano contabilizzate a conto economico, differentemente dalle quote di utile o perdita associate allo strumento di copertura ritenuta efficace (le cosiddette “quote efficaci”), che vengono imputate ad una riserva di patrimonio netto.

Di conseguenza la società istante, avendo rilevato proventi netti rappresentativi di “Quote Inefficaci”, in applicazione dello IAS 39 ha contabilizzato tali quote a conto economico, sulla base del modello del “*cash flow hedge*” sopra descritto.

Al riguardo, nel considerare che le operazioni di copertura del rischio di oscillazione dei tassi di interesse non sono specificamente riferibili a nessuna delle due attività, esente o imponibile, svolte dalla società, e che quindi non sono in relazione diretta con nessuna delle due gestioni, si è ritenuto opportuno non ricomprendere nell'attivo patrimoniale (e quindi non includere né al numeratore né al denominatore del rapporto) i componenti positivi rappresentativi delle “Quote Inefficaci”.

7.2 Rispetto dell'obbligo di distribuzione degli utili derivanti dalla gestione esente

Con riferimento all'obbligo di distribuzione degli utili derivanti dalla gestione esente, in un interpello è stato chiesto di chiarire se, in ipotesi di rideterminazione del reddito attribuibile alla gestione esente da parte dell'Amministrazione finanziaria in sede di controllo, vi siano effetti da valutare ai fini del rispetto dell'obbligo stesso.

Come noto, ai sensi del comma 123, le società che optano per il regime speciale sono tenute a distribuire ai soci, in ciascun esercizio, almeno il 70 per cento (85 per cento prima delle modifiche introdotte dal *decreto*) dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare e dal possesso delle partecipazioni indicate al comma 121 (ovvero partecipazioni in altre SIIQ, SIINQ o quote di partecipazione nei fondi immobiliari).

In base all'articolo 7 del *decreto SIIQ*, in particolare, ai fini della verifica della predetta condizione “*assume rilievo l'utile netto del conto economico derivante dalla gestione esente disponibile, in base alle regole civilistiche, per la distribuzione ai soci*”.

Al riguardo, va precisato che, essendo le due grandezze determinate secondo regole differenti, l'utile riferibile all'attività di locazione potrebbe non coincidere con il reddito riferibile alla gestione esente.

Come precisato nella relazione illustrativa al *Decreto SIIQ*, tale circostanza, non pregiudica il meccanismo di funzionamento del regime, che non richiede la coincidenza fra utile e reddito esente.

Pertanto, nell'ipotesi in cui si accerti, a seguito di attività di controllo, un maggiore o un minore reddito attribuibile alla gestione esente, si produrranno effetti esclusivamente sulla determinazione del reddito imponibile e della quota di esenzione prevista dal regime speciale SIIQ/SIINQ, senza che si realizzi alcuna rettifica dell'importo dell'utile d'esercizio attribuibile alla gestione esente come rilevabile dal bilancio d'esercizio, cui deve essere parametrato il limite minimo di distribuzione ai soci, pari al 70 per cento.

7.3 Applicazione del meccanismo del “Carry Forward”

Il meccanismo del “Carry Forward” trae origine dalla disposizione del secondo periodo del comma 123, in base al quale nel caso in cui l’utile complessivo dell’esercizio disponibile per la distribuzione risulti di importo inferiore a quello derivante dalla gestione esente, la percentuale di distribuzione stabilita dalla norma (70 per cento) si applica su tale minore importo.

In base a tale disposizione, in sostanza, se l’utile della gestione esente è pari a 100, ma le ulteriori attività poste in essere dalla SIIQ (c.d. gestione imponibile) hanno prodotto un risultato negativo di 20, tale da ridurre l’utile complessivo di esercizio a 80, l’obbligo di distribuzione sarà calcolato su tale minore importo, e non su 100.

In relazione a tale ipotesi, il comma 4 dell’articolo 7 del *decreto SIIQ* stabilisce che, qualora l’utile contabile derivante dalla gestione esente sia ridotto da una perdita contabile derivante dalla gestione imponibile, l’utile della gestione imponibile realizzato nei successivi esercizi si considera formato, fino a concorrenza dell’importo della suddetta riduzione, da utili della gestione esente, con conseguente obbligo di distribuzione. La stessa regola si applica nel caso opposto in cui è l’utile della gestione imponibile ad essere ridotto da una perdita della gestione esente, con conseguente inapplicabilità dell’obbligo di distribuzione.

Come confermato dalla stessa relazione al *decreto SIIQ*, la previsione è tesa a garantire un funzionamento razionale del meccanismo distributivo degli utili, per evitare interferenze tra il regime fiscale degli utili derivanti dalle due gestioni (esente/imponibile) e la sequenza di formazione di utili e perdite contabili delle gestioni medesime. In sostanza, nei casi in cui la perdita contabile derivante dalla gestione imponibile riduce l’utile contabile della gestione esente, il successivo risultato contabile positivo della gestione imponibile deve considerarsi formato, fino a concorrenza dell’importo della suddetta riduzione, da utili della gestione esente

per i quali vale l'obbligo di distribuzione. Viceversa, se la perdita contabile derivante dalla gestione esente riduce l'utile contabile della gestione imponibile, il successivo risultato positivo della gestione esente, ai fini del rispetto del vincolo in esame, deve considerarsi al netto della suddetta riduzione.

In virtù della citata disposizione, dunque, ai fini del computo del vincolo di distribuzione, l'utile contabile della gestione imponibile realizzato nei successivi esercizi si dovrà considerare formato, fino a concorrenza di tale riduzione, da utili della gestione esente.

Con la circolare 8/E del 2008, è stato chiarito come il meccanismo di "compensazione" previsto dalla norma consenta, di fatto, di sterilizzare nel tempo le diminuzioni dell'utile contabile registrate da ciascuna gestione per effetto delle perdite dell'altra. Il risultato complessivo in termini di utili soggetti all'obbligo di distribuzione, alla fine del periodo in cui le diminuzioni generatesi sono completamente riassorbite, è quello che si sarebbe determinato in assenza di perdite.

Al riguardo è stato prospettato il seguente caso:

- nel primo esercizio di applicazione del regime speciale: i soci hanno deliberato di distribuire dividendi in misura maggiore rispetto alla misura minima prevista dall'articolo 1, comma 123, della legge n. 296 del 2006;

- nel secondo esercizio di applicazione del regime speciale: l'utile della gestione esente è stato in parte assorbito da una perdita della gestione imponibile, ed inoltre i soci hanno deliberato di distribuire dividendi in misura maggiore rispetto alla misura minima.

In riferimento a tale ipotesi, è stato chiesto di conoscere se la distribuzione eccedente degli utili relativi ai predetti esercizi, avendo comportato un'anticipazione della distribuzione obbligatoria dell'utile della gestione esente, possa di fatto ridurre l'importo soggetto all'obbligo distributivo per l'esercizio successivo.

Al riguardo, è stato chiarito che il meccanismo del *carry forward* non prevede, nelle ipotesi di distribuzione di utile della gestione esente d'esercizio in misura

superiore a quella obbligatoria, possa essere ridotto in maniera corrispondente l'obbligo distributivo degli esercizi successivi.

Il meccanismo del cosiddetto “*carry forward*” è volto, infatti, ad evitare che le perdite della gestione imponibile, riducendo l'utile della gestione esente (soggetto a distribuzione obbligatoria), producano una riduzione “definitiva” delle riserve di utili della Gestione Esente maturate dalla società - soggette a particolari regole di tassazione in capo ai soci - e una conseguente compressione dell'obbligo di distribuzione, che è finalizzato proprio a tassare in capo ai soci una quota consistente dell'utile esente per la società.

Infatti, la percentuale di utili della gestione esente da distribuire annualmente, costituisce una quota minima che la società deve garantire, pena la decadenza dal regime agevolativo in rassegna, mentre non vi sono limiti imposti dalla normativa in ordine alla possibilità - da parte della società - di procedere alla distribuzione di una quota superiore a quella fissata dalla suddetta norma, qualora ciò sia in linea con la propria politica dei dividendi.

Tuttavia, l'eventuale distribuzione in eccedenza, non fa scattare in capo alla SIIQ medesima il diritto a maturare un qualsivoglia beneficio in termini di “*basket*” cui poter attingere in futuro al fine di ridurre la percentuale prefissata prevista dalla legge, negli esercizi successivi.

Ai fini della corretta applicazione del meccanismo del “*carry forward*”, infatti, assume rilevanza unicamente l'ammontare degli utili disponibili per la distribuzione, cui si applica la percentuale minima di distribuzione, e non anche l'importo dei dividendi effettivamente distribuito.

Sempre in riferimento al meccanismo del “*carry forward*”, è stato prospettato un altro caso, nel quale la società istante ha realizzato, nell'arco di tre esercizi finanziari, i seguenti risultati di bilancio:

1) Per il primo esercizio:

- a) Risultato Gestione Esente: PERDITA
- b) Risultato Gestione Imponibile: PERDITA
- c) Risultato netto di conto economico: NEGATIVO

2) Per il secondo esercizio:

- a) Risultato Gestione Esente: UTILE
- b) Risultato Gestione Imponibile: PERDITA > UTILE G.E.
- c) Risultato netto di conto economico: NEGATIVO

3) Per il terzo esercizio:

- a) Risultato Gestione Esente: UTILE
- b) Risultato Gestione Imponibile: PERDITA > UTILE G.E.
- c) Risultato netto di conto economico: NEGATIVO

Nel primo esercizio, la Società non aveva alcun obbligo di distribuire dividendi tratti dall'utile della Gestione Esente in quanto il risultato netto di conto economico risultava negativo, e la stessa gestione esente evidenziava una perdita contabile.

Negli esercizi successivi, la Società non aveva alcun obbligo di distribuire dividendi tratti dall'utile della gestione esente, in quanto il risultato netto di conto economico risultava negativo, per effetto della perdita della Gestione Imponibile superiore, per entrambi gli esercizi, all'utile della gestione esente.

Ciò premesso, sono stati chiesti chiarimenti in merito agli effetti che la perdita della G.E. maturata in un determinato periodo d'imposta (il primo, nel caso di specie), può avere sull'applicazione del meccanismo del “*carry forward*” agli utili della G.I. maturati nei periodi d'imposta successivi (il secondo e il terzo, nel caso in esame), nonché sul connesso obbligo di distribuzione.

In particolare, è stato chiesto di sapere se l'importo dell'utile della Gestione Esente, relativo agli esercizi secondo e terzo, assorbito dalla perdita della G.I., e

soggetto al meccanismo del “*carry forward*”, possa essere ridotto della perdita della G.E. del primo esercizio.

Tale tesi interpretativa non è stata condivisa in quanto comporterebbe l'estensione del meccanismo del “*carry forward*” a fattispecie diverse da quella prevista dalla legge, che riguarda, come già chiarito, soltanto le ipotesi di diminuzione dell'utile di una gestione causata da perdite dell'altra gestione e non già, come nel caso prospettato, dalla compensazione dei risultati fatti registrare nel tempo dalla medesima gestione.

7.4 Modalità di utilizzo delle perdite fiscali generate anteriormente all'ingresso nel regime speciale.

In base a quanto previsto dal comma 133 della *legge*, le perdite fiscali maturate dalle società nei periodi d'imposta precedenti a quello da cui decorre il regime speciale “*possono essere utilizzate, secondo le ordinarie regole, in abbattimento della base imponibile dell'imposta sostitutiva d'ingresso ... e a compensazione dei redditi imponibili derivanti dalle eventuali attività diverse da quella esente*”.

Come chiarito nella circolare n. 8/E del 2008, in sostanza le SIIQ possono utilizzare le perdite maturate anteriormente all'ingresso nel regime speciale:

- per abbattere la base imponibile dell'imposta sostitutiva d'ingresso dovuta, per effetto dell'esercizio dell'opzione per il regime speciale, sull'ammontare delle plusvalenze, al netto delle minusvalenze, derivanti dal “realizzo” a valore normale degli immobili destinati alla locazione (cfr. comma 126), nonché di quelli destinati alla vendita (cfr. comma 129);
- per compensare i redditi derivanti dalla eventuale “gestione imponibile”, prodotti durante il regime speciale da assoggettare ad IRES secondo le regole ordinarie.

Sul punto, è stato precisato che le due modalità di utilizzo indicate non sono alternative, ma possono essere adottate entrambe. In sostanza, nel caso in cui la perdita pregressa, per effetto dell'abbattimento della base imponibile dell'imposta sostitutiva d'ingresso, risulti utilizzata solo parzialmente, può essere computata, per l'ammontare residuo, in diminuzione dell'eventuale reddito derivante dalla "gestione imponibile" prodotto dalla società nei periodi d'imposta successivi.

Sul punto, in sede di interpello è stato chiesto di chiarire se l'utilizzo della perdita per abbattere la base imponibile dell'imposta sostitutiva d'ingresso possa avvenire fino a concorrenza dell'intero importo della perdita che trovi capienza o, al contrario, nei limiti previsti dall'articolo 84 del TUIR, e cioè in misura non superiore all'ottanta per cento del reddito imponibile.

Al riguardo, come precisato nella norma e ribadito nel precedente documento di prassi, il riporto delle perdite pregresse da parte della SIIQ deve avvenire - sia in caso di loro utilizzo in abbattimento della base imponibile dell'imposta sostitutiva d'ingresso, sia in caso di utilizzo in compensazione degli eventuali redditi imponibili negli esercizi successivi - secondo le "ordinarie regole" dettate dal TUIR.

Di conseguenza, in vigore del testo dell'articolo 84 nella versione antecedente alle modifiche apportate dall'articolo 23, comma 9, del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 in base al quale la perdita di un periodo d'imposta poteva essere computata in diminuzione del reddito dei periodi d'imposta successivi, ma non oltre il quinto - occorreva tener conto anche dei limiti temporali ivi imposti previsti.

In base all'attuale formulazione dell'articolo 84 del TUIR, invece, la perdita di un periodo d'imposta può essere computata in diminuzione del reddito dei periodi d'imposta successivi *"in misura non superiore all'ottanta per cento del reddito imponibile di ciascuno di essi e per l'intero importo che trova capienza in tale ammontare"*.

Di conseguenza, nel caso di utilizzo della perdita ai fini dell'imposta sostitutiva d'ingresso, la relativa base imponibile può essere ridotta in misura non superiore all'ottanta per cento del suo ammontare, e per l'intero importo della perdita che trovi in esso capienza.

Va da sé che, come sopra chiarito, la perdita pregressa che risulti utilizzata solo parzialmente per l'abbattimento della base imponibile dell'imposta sostitutiva d'ingresso può essere computata, per l'ammontare residuo, in diminuzione dell'eventuale reddito derivante dalla "gestione imponibile" prodotto dalla società nei periodi d'imposta successivi, nei limiti dell'ottanta per cento del reddito imponibile.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA