Ottobre 2015

Il nuovo regime fiscale delle SIIQ

Stefano Grilli, Partner, Dipartimento Tax, studio legale Gianni Origoni Grippo Cappelli & Partners

Con circolare n. 32/E del 17 settembre 2015[1], l'Agenzia delle Entrate ha fornito importanti chiarimenti sulle modifiche apportate dall'articolo 20 del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133 (decreto "Sblocca Italia"[2]) al regime fiscale delle società di investimento immobiliare quotate (SIIQ).

Le modifiche si inseriscono nel contesto di una serie di misure volte a rilanciare il settore immobiliare e mirano a rendere più efficiente il regime riservato alle SIIQ, introdotto dall'articolo 1, commi 119-141-*bis* della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e che non ha avuto larga applicazione.

Il Decreto ha anche previsto una disciplina fiscale di favore per i trasferimenti immobiliari fatti alle SIIQ, sostanzialmente analoga a quella prevista per i fondi immobiliari; ciò al fine di rendere fiscalmente neutra la scelta tra i due strumenti del mercato immobiliare e il passaggio dall'uno all'altro.

Il regime SIIQ – di natura opzionale – prevede che l'utile derivante dalla locazione immobiliare (c.d. "gestione esente"), determinato secondo le regole IRES,sia esente da imposizione diretta (IRES e IRAP) a livello della SIIQ e tassato esclusivamente in capo ai partecipanti, diversi dalle SIIQ, con una ritenuta del 26%. L'utile derivante dalle altre attività eventualmente svolte dalla SIIQ ("gestione ordinaria" o "imponibile") soggiace, invece, al regime ordinario IRES ed IRAP.

Destinatarie del regime sono le società per azioni residenti in Italia che svolgono in via prevalente l'attività di locazione immobiliare e che abbiano azioni quotate sui mercati regolamentati italiani, degli Stati membri dell'Unione europea o dello Spazio Economico Europeo, inclusi nella c.d. "*White list*" di cui al decreto ministeriale 4 settembre 1996.

---

[1] Reperibile sul sito ufficiale del Dipartimento delle Finanze, all'indirizzo http://def.finanze.it/DocTribFrontend/. Di seguito, la "Circolare".

[2] Di seguito, il "Decreto".

Possono accedere al regime SIIQ anche le società per azioni non quotate(SIINQ) che esercitino attività di locazione immobiliare in via prevalente, se controllate da una SIIQ: è però necessario che la controllante, anche insieme ad altre SIIQ, possieda almeno il 95 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria *e* dei diritti di partecipazione agli utili.

Dal 2009[3], il regime SIIQ è stato esteso anche alle stabili organizzazioni italiane – che svolgono in via prevalente l'attività di locazione immobiliare – di società residenti in Stati UE o SEE inclusi nella predetta "*White list*".

La disciplina di attuazione del regime SIIQ è contenuta nel regolamento del Ministro dell'economia e delle finanze del 7 settembre 2007, n. 174 ("Decreto SIIQ"), commentato dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare n. 8/E del 31 gennaio 2008.

Le modifiche portate dal Decreto riguardano principalmente:

(a) i requisiti e le modalità di accesso al regime SIIQ;

(b) i parametri per verificare la prevalenza dell'attività locativa;

(c) il perimetro della gestione esente e il regime fiscale delle plusvalenze dalle cessioni di immobili, che fanno ora parte della gestione esente;

(d) la ritenuta sui dividendi distribuiti ai partecipanti, specialmente a soggetti non residenti;

(e) gli obblighi di distribuzione dell'utile e cause di cessazione del regime SIIQ;

(f) l'imposizione sui trasferimenti immobiliari a favore delle SIIQ.

1. Requisiti e modalità di accesso al regime SIIQ: requisiti partecipativi

Possono accedere al regime speciale SIIQ le società per azioni quotate in mercati regolamentati italiani, UE o SEE *White-list* che svolgono in via prevalente attività di locazione immobiliare e il cui capitale risulti sufficientemente diffuso.

Il comma 119 della l. 296/06 fissa, per ciò, un requisito "del controllo" e uno"del flottante", entrambi modificati dal Decreto.

Il primo (del controllo) richiede che nessun socio possieda – direttamente o indirettamente – più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili della SIIQ (prima della modifica, entrambe le soglie erano fissate al 51%).

[3] Ad opera del Decreto Legge 25 settembre 2009, n. 135, art. 1, comma 1.

Perché sia rispettato il requisito del flottante, almeno il 25% del capitale della SIIQ dev'essere detenuto da soci che non possiedono, al momento dell'opzione, direttamente o indirettamente più del 2% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 2% dei diritti di partecipazione agli utili (nella precedente formulazione, era prevista una percentuale del 35%)[4].

Il Decreto adegua la disciplina speciale alle particolari esigenze richieste dal mercato immobiliare, prevedendo che:

(a) il requisito del flottante non si applica in ogni caso per le società il cui capitale sia già quotato;

(b) ove il requisito del controllo venisse superato a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali, il regime speciale SIIQ è sospeso sino a quando il suddetto requisito non sia ristabilito nei limiti imposti dalla norma. Secondo la Circolare, il superamento della soglia del 60%solo per limitati periodi di tempo non preclude il regime SIIQ;

(c) i requisiti devono essere verificati *entro* il primo periodo d'imposta per cui si esercita l'opzione – non più dall'inizio del periodo[5];

(d) le società che, al termine del primo periodo d'imposta, rispettino il solo requisito del flottante, possono comunque accedere al regime SIIQ, se raggiungono il requisito del controllo entro i due esercizi successivi. L'opzione produce effetto solo quando si realizza anche quest'ultimo requisito. Sino ad allora, continua ad applicarsi il regime tributario ordinario, mentre la *entry tax* e l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze da conferimento sono applicate in via provvisoria. Se l'opzione non si perfeziona, *entry tax* e imposta sostitutiva sulle plusvalenze da conferimento sono rideterminate entro la fine del quarto periodo d'imposta successivo alla presentazione dell'opzione e le imposte corrisposte in via provvisoria costituiscono credito d'imposta utilizzabile in compensazione ai sensi del D.Lgs. n. 241/1997.

La Circolare chiarisce, poi, che i *sub*-regimi agevolativi previsti per i conferimenti d'immobili a favore delle SIIQ[6] dipendono non dall'efficacia dell'opzione – che decorre dal momento in cui sono verificati i necessari requisiti partecipativi – bensì dal suo *esercizio*.

E' il caso del conferimento d'immobili o diritti reali sugli stessi in società che ancora non hanno assunto la qualifica di SIIQ: in base al comma 140, affinché il conferente

[4] L'Agenzia ha precisato che nel calcolo delle percentuali partecipative si computano anche le azioni date in pegno, se i diritti di voto nell'assemblea ordinaria e di partecipazione agli utili rimangono al titolare.

[5] Sono, quindi, implicitamente abrogati i commi 2 e 4 dell'articolo 2 del Decreto SIIQ.

[6] Commi 137-140-*ter* della legge 296/2006.

possa beneficiare dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze rivenienti dal conferimento (*ex* comma 137) e della favorevole imposizione indiretta prevista dal comma 138, il requisito della quotazione (riferito alla SIIQ/SIINQ) non deve necessariamente essere verificato prima del conferimento, ma "*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 il regime speciale*".

Oltre ai requisiti ora indicati, lo statuto delle SIIQ deve necessariamente contenere alcune previsioni, principalmente riguardanti la politica d'investimento adottata (art. 3 del Decreto SIIQ).

1.1. Requisito della prevalenza dell'attività locativa

L'applicazione del regime SIIQ è subordinata alla condizione che le società interessate "*svolgano in via prevalente l'attività di locazione immobiliare*" (art. 1, c. 121, l. 296 e art. 1 del Decreto SIIQ).

La prevalenza va verificata in base a due *indici* (art. 1, c. 121, l. 296):

(a) uno di natura patrimoniale: gli immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale destinati all'attività di locazione rappresentano almeno l'80 per cento dell'attivo patrimoniale - "*asset test*",

(b) l'altro economico: in ciascun esercizio, i ricavi provenienti dall'attività di locazione rappresentano almeno l'80 per cento dei componenti positivi del conto economico - "*profit test*"(rapporto tra proventi da gestione esente e totale dei proventi).

Il Decreto modifica il comma 121 della l. 296 e introduce, tra i beni compresi nell'attività di locazione immobiliare da considerare nell'*asset test*, anche le quote di partecipazione nei fondi comuni di investimento immobiliare il cui patrimonio sia composto per almeno l'80% "*da immobili destinati alla locazione e/o da partecipazioni in SIIQ o in SIINQ, ovvero da altri fondi immobiliari analoghi*[7]" (fondi immobiliari "qualificati"). I relativi proventi andranno poi computati nel *profit test*.

Si tratta di una percentuale superiore alla quota dei 2/3 di investimenti in attività immobiliari[8] – peraltro, non necessariamente destinate alla locazione – genericamente stabilita dal decreto MEF 5 marzo 2015, n. 30 per qualificare i fondi come "immobiliari" ai fini civilistici. Per tanto, non tutte le partecipazioni in fondi immobiliari italiani rilevano per il *test* di prevalenza dell'attività immobiliare.

Secondo l'Agenzia,le disposizioni sui fondi immobiliari possono trovare applicazione anche per le partecipazioni in SICAF, poiché queste scontano lo stesso regime fiscale

[7] Relazione illustrativa al Decreto.

[8] Pari a due terzi del valore totale dell'attivo del fondo (art. 12 del decreto MEF 5 marzo 2015, n. 30).

dei primi[9]: per ciò, anche le azioni di una SICAF e i relativi proventi andranno considerati nel *test* di prevalenza e nella gestione esente.

Tra le principali novità del Decreto, vi è l'inclusione, tra i proventi della gestione esente, delle plusvalenze *realizzate* sulla cessione di immobili destinati alla locazione – restano irrilevanti quelle iscritte per rivalutazioni contabili[10].

Prima delle modifiche introdotte dal Decreto, questi proventi concorrevano alla formazione del reddito della gestione ordinaria – soggetto ad IRES – e, in sede di calcolo del *profit test*, assumevano rilievo solo se, e nel limite in cui, nell'esercizio considerato, superavano il totale dei reinvestimenti nelle medesime partecipazioni in SIIQ e SIINQ, in immobili o in diritti reali su immobili destinati alla locazione[11].

Inoltre, per effetto delle modifiche apportate al comma 131 della l. 296, le plusvalenze realizzate sui predetti immobili concorrono a formare i proventi della gestione esente, rilevanti ai fini del *profit test*.

1.2. Ampliamento della gestione esente

La gestione esente, come ampliata dal Decreto, comprende ora le seguenti attività e proventi:

(a) 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;

(b) attività di locazione derivante dallo "sviluppo del compendio immobiliare" (cioè l'attività di costruzione e di ristrutturazione di immobili da destinare alla locazione);

(c) partecipazioni in altre SIIQ o in SIINQ, purché classificate tra le immobilizzazioni finanziarie ai sensi dei principi contabili internazionali IAS/IFRS[12];

(d) plusvalenze e minusvalenze relative a:

- *(i)* immobili destinati alla locazione,
- *(ii)* partecipazioni in SIIQ o SIINQ;

[9] V. Circolare n. 21/e del 10 luglio 2014.

[10] Circolare n. 8/E del 2008, par. 1.4.2.

[11] Art. 6, comma 4 del Decreto SIIQ, da ritenersi implicitamente abrogato.

[12] Per i soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali, come appunto le SIIQ e le SIINQ, l'art. 85, c. 3-*bis* del d.p.r. 917/86 prevede che si considerano immobilizzazioni finanziarie gli strumenti finanziari diversi da quelli detenuti per la negoziazione, anche se non iscritti tra le immobilizzazioni.

(e) proventi da quote di partecipazione a fondi comuni di investimento immobiliare ”qualificati”, istituiti in Italia, e SICAF immobiliari aventi le medesime caratteristiche (cioèche 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);

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

Una notazione merita il trattamento fiscale dei proventi derivanti da partecipazioni rilevanti in fondi immobiliari (ossia superiori al 5% del patrimonio del fondo), che dovrebbero essere imputati per trasparenza ai soci (la SIIQ), indipendentemente dalla percezione (art. 32, c. 3-*bis* del D.L. 78/2010): secondo l’Agenzia, il regime SIIQ, che prevede l’esenzione dei proventi della gestione esente, ha carattere speciale rispetto alle norme previste dall’art. 32 del D.L. 78/2010.

Di conseguenza, i proventi in questione vanno esenti sia dalla ritenuta ordinariamente applicata sulle distribuzioni fatte dai fondi[13] sia dall’imposizione a livello della SIIQ (poiché fanno parte della gestione esente); verranno tassati solo all’atto della distribuzione ai soci della SIIQ con ritenuta del 26%, salve le esenzioni previste.

A differenza dei dividendi provenienti da altre SIIQ, che rientrano nella gestione esente per la sola parte riferibile ad attività immobiliari, l’intero provento distribuito dai fondi in questione è esente da ritenuta e da imposizione IRES/IRAP in capo alla SIIQ/SIINQ.

Per i soggetti con esercizio coincidente con l’anno solare, il primo periodo d’imposta di applicazione delle modifiche in esame è il 2014. Per cui, plusvalenze, minusvalenze e proventi da partecipazione a fondi di investimento immobiliare “qualificati” rientrano nella gestione esente se realizzate in tale periodo di imposta.

1.3. Verifica degli indici di prevalenza: l’asset test

Ai fini dell’*asset test*, assumono rilevanza i valori di bilancio di ciascun esercizio (art. 6, c. 1 del Decreto SIIQ).

Gli attivi della gestione esente, da rapportare al valore complessivo dell’attivo patrimoniale, sono:

(a) immobili destinati all’attività di locazione immobiliare e quelli oggetto di “attività di sviluppo del compendio immobiliare”;

(b) partecipazioni costituenti “immobilizzazioni finanziarie” detenute in altre SIIQ o SIINQ;

[13] Che sarebbe prevista dall’art. 7, c. 2 del D.L. 352/2001, ma non è applicata per effetto dell’art. 1, comma 131 della l. 296.

(c) quote di partecipazione nei fondi d'investimento "qualificati".

Gli elementi non direttamente riferibili a nessuna delle gestioni devono essere esclusi dal rapporto.

Per questo, l'articolo 6, c. 2 del Decreto SIIQ esclude, 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.

Nella Circolare n. 8/E del 2008, è stato – coerentemente – precisato che devono essere esclusi dal denominatore anche i crediti relativi alla gestione imponibile.

In sede di interpello, l'Agenzia ha poi individuato determinati componenti che, non essendo direttamente riferibili alla gestione imponibile, vanno esclusi dal *solo denominatore* del rapporto ai fini dell'*asset test* per evitare di alterarne il risultato:

(a) attività relative a contratti derivati di copertura

(b) crediti per imposte differite attive

(c) crediti tributari (inclusi quelli chiesti a rimborso)

(d) risconti attivi.

1.3.1 Il profit test

Ai fini del *profit test*, l'ammontare complessivo dei proventi derivanti dalla gestione esente va rapportato al totale dei componenti positivi di conto economico, senza tenere conto degli incrementi relativi agli immobili in costruzione destinati alla locazione (art. 14, c. 3 del Decreto SIIQ).

I componenti di conto economico da rapportare al valore complessivo dei proventi sono:

(a) ricavi provenienti dall'attività di locazione immobiliare; secondo la Circolare 32/E, vi rientrano:

(i) canoni di locazione,

(ii) interessi sui depositi cauzionali,

(iii) costi di manutenzione degli immobili

(iv) altri oneri amministrativi, finanziari e tributari direttamente riferibili alla medesima attività.

(b) dividendi relativi alle partecipazioni in SIIQ e SIINQ formati con utili derivanti dall'attività di locazione immobiliare svolta da tali società (assumono rilevanza solo i dividendi percepiti nel periodo di riferimento, mentre restano esclusi quelli derivanti dalla distribuzione di riserve formatesi antesi ante regime SIIQ)

(c) proventi derivanti dalla partecipazione nei fondi di investimento "qualificati";

(d) 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;

(e) plusvalenze *realizzate* su partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie in altre SIIQ o SIINQ.

Oltre agli incrementi degli immobili in costruzione destinati alla locazione (esclusi per legge), l'Agenzia delle Entrate ha individuato tre tipologie di componenti reddituali da escludere ai fini del *profit test* sulla base di diverse ragioni:

(b) proventi che già influenzano il rapporto patrimoniale, da escludere *solo* dal denominatore:

(i) gli incrementi relativi agli immobili in costruzione diversi da quelli destinati alla locazione,

(ii) gli incrementi delle altre rimanenze.

(c) tutti i componenti positivi derivanti dall'applicazione del *fair value* per la valutazione delle immobilizzazioni, da escludere sia dal numeratore sia dal denominatore del rapporto (p. es., le plusvalenze iscritte a conto economico in contropartita della valutazione degli immobili a *fair value*, in applicazione dello IAS 40);

(d) proventi derivanti dall'attività non caratteristica di una società di investimento immobiliare:

(i) rettifiche di costi, tra cui, ad esempio, i proventi delle operazioni di copertura dei rischi di variazione dei tassi di interesse,

(ii) sopravvenienze attive e proventi conseguenti al rilascio di fondi rischi ed oneri esuberanti (inclusi i fondi svalutazione crediti),

(iii) imposte differite attive,

(iv) proventi che costituiscono meri riaddebiti di costi (inclusi quelli effettuati nei confronti dei locatari),

(v) rimborsi assicurativi (che non siano sostitutivi dei redditi da locazione o degli altri redditi della Società) e quelli derivanti da conguagli attivi da assicurazione,

La Circolare32/E ha anche affrontato il problema della rilevanza, ai fini del *profit test*, dei proventi derivanti da strumenti finanziari.

Così, i componenti positivi derivanti dall'emissione di prestiti obbligazionari convertibili sono stati ricompresi nel denominatore del rapporto. L'Agenzia ha, infatti, ritenuto che i proventi da strumenti finanziari, qualificati come "derivati di negoziazione" dallo IAS 39, rientrino nella gestione imponibile.

Diversamente, secondo l'Agenzia, i proventi di conto economico derivanti da operazioni di "copertura", e qualificati come tali dallo IAS 39, non sono specificamente riferibili a nessuna delle gestioni. Così, le quote "inefficaci[14]" di utili da "*interest rate swap*", contabilizzati a conto economico in applicazione dello IAS 39, sono stati esclusi *tout court* dal *profit test*, siccome sottoscritti per "coprire" il rischio di oscillazione del tasso di interesse.

2. Obblighi di contabilità separata e criteri di imputazione dei costi "generali"

Dati i diversi regimi fiscali riservati alle due gestioni, il comma 121 obbliga le SIIQ/SIINQ a tenere contabilità separate per rilevare i fatti gestionali dell'attività di locazione immobiliare e assimilate (gestione esente) e quelli riferibili alle altre attività eventualmente svolte (gestione imponibile).

Le SIIQ/SIINQ sono, inoltre, tenute a indicare separatamente – per ciascuna gestione – in dichiarazione dei redditi gli utili e le riserve formatesi durante il regime SIIQ (art. 11 del Decreto SIIQ).

I costi generali di natura amministrativa, commerciale, finanziaria e tributaria, riferibili indistintamente alle diverse gestioni (componenti "comuni"),vanno imputati in base a corretti principi contabili, tenendo conto dell'attività svolta.

Mancando un criterio di legge, la Circolare n. 8/E aveva suggerito una ripartizione basata sul rapporto tra l'ammontare dei ricavi e altri proventi derivanti dalla gestione esente (o imponibile) e l'ammontare complessivo di tutti i ricavi e proventi.

[14] Sono le quote che rappresentano la copertura non efficace del derivato.

Così, ad esempio, una SIIQ che ritrae dalla gestione esente ricavi e proventi per il 98% dei ricavi complessivi potrà attribuire la medesima percentuale dei componenti comuni alla gestione esente e il rimanente 2% alla gestione imponibile.

3. Effetti dell'esercizio dell'opzione per il regime SIIQ

3.1. L'entry tax (commi 126-130 della l. 296/06)

L'opzione per il regime SIIQ comporta il realizzo a valore normale degli immobili e dei diritti reali su immobili, destinati alla locazione e posseduti dalla società alla data di chiusura dell'ultimo periodo d'imposta in regime ordinario. Possono essere assoggettati all'*entry tax* anche gli immobili destinati alla vendita, ma a condizione che siano conseguentemente riclassificati in bilancio tra quelli destinati alla locazione (art. 4, c. 1 del Decreto SIIQ).

Le plusvalenze che ne derivano, al netto delle relative minusvalenze, sono assoggettate aun'imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP, con aliquota del 20%. La società ha comunque la possibilità di far concorrere le predette plusvalenze al reddito d'impresa soggetto ad IRES/IRAP.

La base imponibile dell'imposta sostitutiva è costituita dall'importo complessivo delle plusvalenze (al netto delle eventuali minusvalenze), risultanti dalla differenza tra

(a) il "valore normale" degli immobili e dei diritti reali immobiliari (cioè, il *fair value* attribuito secondo i principi contabili internazionali) alla data di chiusura dell'ultimo periodo d'imposta in regime ordinario; e

(b) il loro "costo fiscalmente riconosciuto", al netto delle quote di ammortamento.

Il "valore normale"costituisce – per la SIIQ/SIINQ – il nuovo valore fiscalmente riconosciuto dei beni e diritti, ma soltanto a decorrere dal quarto periodo d'imposta successivo a quello anteriore all'ingresso nel regime speciale (comma 127 e 4 del Decreto SIIQ).

In caso di cessione, assegnazione ai soci o destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa dei predetti immobili e diritti reali[15] prima dei tre anni dall'ingresso nel regime SIIQ, la differenza tra il valore normale e il costo fiscale riconosciuto prima dell'ingresso nel regime speciale dovrà essere assoggettata ad "imposizione ordinaria".

Così, se sono ceduti immobili già posseduti dalla società prima dell'ingresso nel regime SIIQ, la differenza tra il valore normale (assoggettato all'imposta sostitutiva) e il costo

[15] Per altro, la Circolare n. 8/E ha precisato che si considerano realizzati al valore normale anche gli immobili destinati alla locazione e detenuti in base ad un contratto di locazione finanziaria: in tali casi, la plusvalenza sarà costituita dalla differenza tra il valore normale del bene e la quota capitale residua dello stesso (ovvero il debito residuo in linea capitale), determinata in base al contratto di *leasing*.

fiscale riconosciuto prima dell'ingresso nel regime SIIQ, al netto delle quote di ammortamento, confluirà nella gestione imponibile (assoggettata ad imposizione ordinaria IRES); mentre l'eventuale differenza tra il prezzo di vendita e il valore normale dell'immobile – alla vendita – concorrerà alla formazione del reddito della gestione esente, per effetto del nuovo secondo periodo del comma 131 (v. sopra).

Dopo le modifiche apportate dal Decreto al comma 127, questo meccanismo di *recapture* del costo fiscale si applica anche nell'ipotesi di realizzo – da parte della SIIQ – d'immobili precedentemente ricevuti a titolo di conferimento da soggetti che abbiano optato per l'imposta sostitutiva sui conferimenti in SIIQ, prevista dal comma 137 (v. oltre).

L'eventuale disinvestimento anticipato (entro tre anni dal conferimento) dell'immobile determina effetti solo sulla SIIQ/SIINQ conferitaria: anche in questo caso, 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[16] confluirà nella gestione imponibile; mentre l'eventuale differenza tra il prezzo di vendita e il valore normale dell'immobile – alla vendita – concorrerà alla formazione del reddito della gestione esente (ai sensi del comma 131 della l. 296). L'imposta sostitutiva sulle plusvalenze da conferimento pagata dal conferente, invece, costituisce, per la conferitaria, credito d'imposta IRES.

La Circolare 32/E chiarisce che, qualora il conferimento non abbia dato luogo a materia imponibile per il conferente – è il caso dei conferimenti effettuati da persone fisiche che detengono gli immobili da più di cinque anni o da OICR – la SIIQ potrà utilizzare, quale costo fiscale, il valore normale degli immobili alla data del conferimento (anziché il costo fiscale di acquisto presso il conferente).

Circa gli aspetti applicativi, l'imposta sostitutiva deve essere versata in un massimo di cinque rate annuali di pari importo[17]. In caso di rateazione, sulle rate successive alla prima si applicano gli interessi nella misura del tasso ufficiale di sconto determinato dalla Banca d'Italia, aumentato di un punto percentuale.

3.2. Opzione per la tassazione ordinaria delle plusvalenze da realizzo all'"ingresso" nel regime SIIQ

In luogo dell'imposta sostitutiva appena descritta,la società può scegliere di includere l'importo complessivo delle plusvalenze, al netto delle eventuali minusvalenze, nella

[16] Art. 15, c. 2 del Decreto SIIQ.

[17] La prima entro il termine previsto per il versamento a saldo dell'IRES relativa al periodo d'imposta anteriore a quello dal quale decorre l'opzione per l'applicazione del regime speciale. Ad esempio, nel caso di applicazione del regime speciale dal 2008, la scadenza è quella del saldo dell'IRES dovuta per il periodo d'imposta 2007. Le altre rate devono essere versate entro il termine rispettivamente previsto per il versamento a saldo dell'IRES relativa ai quattro periodi d'imposta successivi.

base di calcolo del reddito d'impresa – soggetto ad IRES – relativo al periodo d'imposta anteriore alla decorrenza del regime SIIQ.

In alternativa, la plusvalenza può essere computata, per quote costanti, nel reddito del periodo d'imposta precedente e in quello dei periodi successivi ma non oltre il quarto. In tal caso, le quote di plusvalenza concorrono al reddito della gestione imponibile (comma 130 della l. 296 e art. 5 del Decreto SIIQ).

Come chiarito dalla Circolare n. 8/E, la scelta per l'applicazione del regime ordinario deve riguardare tutti gli immobili (regola *all-in/all-out*).

Il valore normale costituisce il nuovo valore fiscale degli immobili e dei diritti reali sugli immobili a partire dal periodo d'imposta per l'imposta sostitutiva). In caso di rateizzazione della plusvalenza, il valore normale è riconosciuto come costo fiscale in proporzione alla quota assoggettata a tassazione in ciascun periodo d'imposta immediatamente antecedente.

Le plusvalenze, al netto delle eventuali minusvalenze, relative agli immobili classificati come "beni merce", inclusi nel regime speciale, concorrono alla determinazione della base imponibile IRAP.

In fine, deve ritenersi confermata la previsione dell'art. 5, c. 5 del Decreto SIIQ, per la quale l'eventuale decadenza dal regime SIIQ non fa venir meno gli effetti collegati all'inclusione nel reddito d'impresa delle predette plusvalenze.

3.3. Obblighi di distribuzione degli utili della gestione esente

Le società che optano per il regime SIIQ sono tenute a distribuire ai soci, in ciascun esercizio, almeno il 70% dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare e dal possesso delle partecipazioni in SIIQ/SIINQ, fondi immobiliari e SICAF "qualificati" (comma 123).

La predetta percentuale è stata diminuita dal Decreto (era dell'85% in precedenza), che ha anche introdotto – inserendo il nuovo comma 123-*bis* nella l. 296 – un ulteriore obbligo di distribuzione, che riguardala parte di utile netto corrispondente alle plusvalenze rivenienti

(a) dalla cessione di immobili destinati alla locazione;

(b) dalla cessione di partecipazioni in SIIQ e SIINQ;

(c) dalla cessione di quote di fondi immobiliari "qualificati".

L'obbligo di distribuzione previsto dal novellato comma 123 concerne, invece, la parte dell'utile netto derivante

(a) dall'attività di locazione immobiliare;

(b) dal possesso delle partecipazioni in altre SIIQ o in SIINQ;

(c) dal possesso di quote di partecipazioni in fondi immobiliari "qualificati".

Dovrebbero rientrare tra i proventi soggetti a vincolo di distribuzione anche quelli riferibili alle partecipazioni in SICAF "qualificate", per quanto già visto.

Sulle modalità di calcolo, la Circolare 32 fa rinvio ai chiarimenti forniti dalla precedente Circolare n. 8/E.

In estrema sintesi, l'obbligo di distribuzione concerne l'utile netto del conto economico che deriva dalla gestione esente ed è liberamente distribuibile ai soci (art. 7 del Decreto SIIQ); quindi, non va distribuita la quota di utili d'esercizio che deve essere obbligatoriamente accantonata a riserva legale.

Diversamente, è soggetta all'obbligo di distribuzione di cui ai commi 123 e 123-*bis* la parte di utile accantonata a riserva legale ma eccedente i limiti dell'art. 2430.

Un discorso particolare meritano gli utili vincolati a riserva indisponibile per l'importo delle plusvalenze cd. "da valutazione", ossia iscritte nel conto economico in applicazione del criterio del *fair value* (ai sensi dell'art. 6, commi 1 e 2 del D.Lgs. 38/2005). Come noto, la cessione di un investimento immobiliare in relazione al quale sia stata iscritta la predetta riserva ne comporta la riduzione e, per tanto, la cessazione del relativo vincolo di "indisponibilità".

Stando alla Circolare 32, le plusvalenze nette da distribuire ai sensi del comma 123-*bis* vanno determinante sulla base non solo dell'importo imputato a conto economico nell'esercizio di realizzo, ma anche di quelle "da valutazione", rilevate a conto economico negli esercizi precedenti a quello della cessione dell'immobile[18] ed accantonate nell'apposita riserva.

L'importo totale degli utili oggetto degli obblighi di distribuzione è ottenuto, per ogni esercizio,

(a) calcolando l'incidenza delle due categorie di proventi (da locazione e dividendi, da una parte; plusvalenze da cessione di immobili e partecipazioni in SIIQ, fondi immobiliari "qualificati" e SICAF, dall'altra) sul totale dei proventi della gestione esente;

(b) applicando al risultato della gestione esente le percentuali ottenute dal rapporto di cui sopra, per individuare la parte di utile della gestione esente riferibile all'una e all'altra categoria di proventi;

[18] Durante il regime SIIQ.

(c) applicando a ciascuna categoria di proventi la percentuale di distribuzione corrispondente, e, in fine, sommando i due risultati così ottenuti[19].

Va tenuto presente che, poiché l'utile da distribuire è quello determinato in base alle regole civilistiche, e non quelle del reddito di impresa, eventuali accertamenti riguardanti il reddito della gestione esente non avranno conseguenze sull'utile d'esercizio, né sui correlati obblighi di distribuzione (Circolare 32, par. 7.2).

3.4. Compensazione delle perdite tra diverse gestioni e meccanismo del "carry-forward"

Qualora l'utile complessivo dell'esercizio disponibile per la distribuzione risulti inferiore a quello derivante dalla gestione esente, la percentuale di distribuzione si applica su tale minore importo (secondo periodo del comma 123-*bis*).

Quindi, se l'utile della gestione esente è pari a 100, ma la gestione imponibile ha prodotto un risultato negativo di 20 che riduce l'utile complessivo di esercizio a 80, l'obbligo di distribuzione graverà su quest'ultimo importo.

In questo caso – in cui una perdita contabile derivante dalla "gestione imponibile" ha ridotto 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 (art. 7, c. 4 del Decreto SIIQ).

La stessa regola si applica nel caso opposto, in cui una perdita della "gestione esente" riduca l'utile della gestione "imponibile": in questo caso, negli esercizi successivi si avrà una corrispondente riduzione degli utili soggetti all'obbligo di distribuzione.

Il meccanismo di "*carry-forward*" consente di sterilizzare nel tempo le diminuzioni dell'utile contabile registrate da ciascuna gestione per effetto delle perdite dell'altra, sì da evitare che perdite della gestione imponibile riducano le riserve di utili soggette all'obbligo di distribuzione: alla fine del periodo di "riassorbimento" delle perdite contabili, il risultato complessivo – in termini di utili soggetti all'obbligo di distribuzione – è quello che si sarebbe avuto in mancanza di perdite.

Per questo, come spiegato dalla Circolare 32[20], eventuali distribuzioni di utile della gestione esente in misura superiore a quella obbligatoria non comportano una

[19] Nell'esempio della Circolare, l'incidenza di ciascuna delle due categorie di proventi è del 50% (= 100/200) per un risultato complessivo della gestione esente di 150. Di conseguenza, il 50% del risultato della gestione esente (75) dovrà essere distribuito per il 70 per cento (comma 123), mentre il restante 50 per cento (75) sarà assoggettato al nuovo obbligo distributivo introdotto dal comma 123-*bis* (del 50%).

[20] Il caso è stato affrontato in sede di interpello ed è riportato al paragrafo 7.4 della Circolare. Nel primo esercizio, i soci avevano deliberato di distribuire dividendi in misura maggiore rispetto alla misura minima prevista dal comma 123; nel secondo esercizio, l'utile della gestione esente veniva in parte assorbito da una perdita della gestione imponibile (ed inoltre i soci hanno deliberato di distribuire

corrispondente riduzione della frazione di utile da distribuire negli esercizi successivi. Ciò anche perché la percentuale di utili da distribuire annualmente, prevista dai commi 123 e 123-*bis*, è una "quota" minima che la società deve garantire e, a tali fini,assume rilevanza solo l'ammontare degli utili disponibili per la distribuzione.

3.5. Il trattamento delle perdite fiscali

3.5.1. Le perdite fiscali maturate ante regime SIIQ

Il trattamento delle perdite fiscali non è stato modificato dal Decreto. Quelle maturate *ante* regime SIIQ possono essere utilizzate *alternativamente* per:

(a) abbattere la base imponibile dell'*entry tax*; e/o

(b) compensare i redditi derivanti dalla gestione imponibile, prodotti durante il regime SIIQ e da assoggettare ad IRES secondo le regole ordinarie

Le perdite pregresse che non trovano capienza nell'*entry tax* possono essere computate, per l'ammontare non utilizzato, in diminuzione dell'eventuale reddito derivante dalla gestione imponibile dei periodi d'imposta successive (c.d. "*carry-forward*" delle perdite fiscali).

In tutti i casi, le perdite sono "portate in avanti" secondo le "ordinarie regole" dettate dall'art. 84 del d.p.r. 917, ossia in misura non superiore all'80% del reddito imponibile di ciascun esercizio: per ciò, sia la base imponibile dell'*entry tax* sia il reddito imponibile della gestione esente, conseguito in esercizi successivi, potranno essere compensati in misura non superiore all'80%.

3.5.2. Regime delle perdite maturate durante il regime SIIQ

Durante il regime SIIQ, vige una rigida separazione tra le due gestioni: i redditi della gestione imponibile non possono essere compensati dalle perdite fiscali della gestione esente.

L'articolo 9, c. 1 del Decreto SIIQ stabilisce che le perdite della gestione esente si considerano virtualmente compensate con i redditi della stessa gestione esente dei successivi periodi d'imposta, nei limiti previsti dall'articolo 84 del d.p.r. 917.

Anche in costanza di regime SIIQ, le perdite fiscali conseguite nei primi tre esercizi sono computate in diminuzione del reddito derivante dalle rispettive attività (esente/imponibile) nei periodi d'imposta successivi, senza alcuna limitazione temporale (come prevede l'art. 84, c. 2 del d.p.r. 917).

---

dividendi in misura maggiore rispetto alla misura minima). Veniva, per ciò, chiesto se la distribuzione eccedente degli utili in questi due esercizi, avendo comportato un'anticipazione della distribuzione obbligatoria dell'utile della gestione esente, potesse ridurre l'importo soggetto da distribuire nell'esercizio successivo (il terzo).

3.5.3. Regime delle perdite in caso di uscita dal regime SIIQ

La separazione, sul piano contabile e fiscale, del risultato della gestione esente da quello della gestione imponibile viene meno in caso di uscita dal regime speciale.

Per effetto della cessazione del regime SIIQ, per tanto, le perdite residue della gestione esente e quelle della gestione imponibile, maturante durante il regime SIIQ, potranno essere riportate in avanti ed utilizzate dalla società negli esercizi successivi,secondo le ordinarie regole dell'articolo 84 del d.p.r. 917.

3.5.4. La disciplina delle riserve ante regime SIIQ

Il trattamento fiscale delle riserve di utili formatesi in esercizi anteriori a quello di efficacia del regime SIIQ non ha subito modifiche.

Il comma 136 stabilisce che le riserve di utili formati nei periodi d'imposta anteriori a quello da cui decorre l'applicazione del regime speciale sono assoggettate a tassazione secondo le ordinarie regole fissate dal TUIR.

Già tassati in capo alla società, essi concorrono – quindi – alla formazione del reddito del socio al momento della distribuzione e nelle misure previste dagli articoli 47, 59 e 89 del d.p.r. 917/86 (a seconda della natura del socio).

Circa i criteri di utilizzo delle riserve, l'art. 11, c. 2 del Decreto SIIQ prevede una disciplina sostanzialmente analoga a quella della trasparenza fiscale per le società di capitali (illustrata dalla Circolare n. 8/E, par. 3.7.2).

4. Cause di cessazione del regime SIIQ e relative conseguenze fiscali

4.1. Cause di cessazione immediata del regime SIIQ

Come spiegato, le società devono possedere i requisiti previsti dal comma 119 entro il primo periodo di efficacia del regime SIIQ e per tutta la sua durata (v. sopra).

Il venir meno di uno di quei requisiti – ad eccezione di quello c.d. del flottante[21] – comporta la cessazione dal regime SIIQ a decorrere dallo stesso periodo di imposta.

La Circolare n. 8/E ha chiarito che, per le SIIQ, costituiscono causa di cessazione immediata dal regime SIIQ:

(a) la perdita della residenza, ai fini fiscali, nel territorio dello Stato;

(b) la perdita della forma giuridica di società per azioni;

[21] Prima della L. 24 dicembre 2007, n. 244, anche il requisito del flottante doveva sussistere per tutti i periodi di durata del regime SIIQ.

(c) la revoca dell'ammissione alla quotazione in mercati regolamentati. Non costituisce causa di cessazione la sospensione temporanea della quotazione;

(d) il superamento da parte di un socio della soglia del 51% di possesso, diretto o indiretto, dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili.

Per le SIINQ, invece, costituiscono causa di cessazione dal regime speciale:

(a) la perdita della residenza fiscale nel territorio dello Stato;

(b) la perdita della forma giuridica di società per azioni;

(c) la perdita del requisito del di cui al comma 125(la SIIQ, anche congiuntamente ad altre SIIQ deve detenere almeno il 95 per cento delle partecipazioni della SIINQ controllata);

(d) l'interruzione del regime di consolidato fiscale tra la SIIQ controllante e la SIINQ controllata.

4.2. Cause di cessazione non immediata del regime SIIQ

Il regime SIIQ può cessare anche qualora non siano rispettati il criterio di prevalenza e gli obblighi di distribuzione.

La mancata osservanza dell'obbligo di distribuzione di cui al comma 123 comporta la definitiva cessazione dal regime speciale a decorrere dallo stesso esercizio di formazione degli utili non distribuiti (comma 124).

La Circolare ha poi chiarito che anche la violazione dell'obbligo di distribuzione delle plusvalenze nette introdotto dal comma 123-*bis*determina la cessazione del regime SIIQ, ma a decorrere dal secondo esercizio successivo a quello di realizzo.

Il rispetto del vincolo annuale di distribuzione degli utili della gestione esente va verificato in sede di delibera di approvazione del bilancio di esercizio; a tal fine non assumono le distribuzioni di utili o riserve della gestione imponibile o di riserve formatesi in esercizi anteriori a quello di decorrenza del regime speciale (art. 7, c. 3 del Decreto SIIQ).

Non possono, quindi, assumere rilevanza le eventuali distribuzioni straordinarie effettuate con delibere successive a quella di approvazione del bilancio di esercizio.

Contano, invece, gli acconti sui dividendi deliberati prima dell'approvazione del relativo bilancio, sempre per la parte riferibile alla gestione esente.

Anche il mancato superamento per tre esercizi consecutivi di uno degli indici di prevalenza determina la definitiva cessazione dal regime speciale e l'applicazione delle

ordinarie regole già dal secondo dei tre esercizi considerati (comma 122).Il Decreto ha modificato il comma 122 disponendo un allungamento del "*grace period*", prima fissato in due esercizi.

Se si verifica questa causa di cessazione, la società è tenuta a presentare una dichiarazione integrativa, a versare le imposte ricalcolate secondo le regole ordinarie IRES dal secondo esercizio del "*grace period*" e i relativi interessi per ritardato pagamento. La Circolare ha precisato che non si rendono applicabili le sanzioni.

4.3. Conseguenze della cessazione del regime SIIQ

Gli effetti della cessazione dal regime speciale, che non sono disciplinati dalla normativa, sono stati brevemente illustrati dalla Circolare n. 8/E.

In sintesi, sul piano civilistico, la società perde la qualifica di SIIQ, e, di conseguenza, vengono meno gli obblighi di distribuzione e di contabilità separata previsti dal regime SIIQ.

Le principali conseguenze sul versante fiscale, invece, sono costituite:

(a) dal ritorno alle regole ordinarie di determinazione e tassazione IRES/IRAP del reddito e del valore della produzione netta relativi all'intera attività della società;

(b) dalla rideterminazione dei valori fiscali delle partecipazioni in SIIQ e SIINQ;

(c) in caso di uscita prima del termine triennale previsto dal comma 127, dalla rideterminazione del costo fiscale originario dei beni le cui plusvalenze hanno scontato l'*entry tax*[22].

Venendo meno il regime di separazione tra le due gestioni, possono inoltre essere utilizzate le perdite fiscali della gestione esente non ancora (virtualmente) utilizzate.

5. Consolidato fiscale e operazioni straordinarie

Altre disposizioni del Decreto SIIQ, non toccate dal Decreto "Sblocca-Italia", concernono l'accesso al consolidato fiscale nazionale (art. 13) e le operazioni straordinarie (art. 16).

[22] Sebbene la Circolare 32 non lo ribadisca e il meccanismo di *recapture* sia cambiato, già nella Circolare 8/E l'Agenzia aveva affermato che la regola di "ripristino" del costo fiscale originario dei beni, prevista dal nuovo comma 127, si applica anche nelle ipotesi di cessazione diverse dalla violazione del criterio di prevalenza e degli obblighi distributivi.

5.1. SIIQ e consolidato fiscale nazionale

L'art. 13 del Decreto SIIQ, più ampiamente esaminato nella Circolare 8/E, disciplina succintamente la partecipazione delle SIIQ/SIINQ al consolidato fiscale nazionale (artt. 117 ss. del d.p.r. 917/86).

Il peculiare regime fiscale delle SIIQ, ne consente la partecipazione al consolidato in qualità di consolidanti, oppure di consolidate, ma, in quest'ultimo caso, solo se la consolidante è un'altra SIIQ che eserciti il controllo.

Possono essere incluse nella tassazione di gruppo in cui una SIIQ assume la veste di consolidante, anche società cui non si applica il regime SIIQ.

Nel reddito complessivo del consolidato, cui partecipino SIIQ/SIINQ, confluiranno i redditi della gestione imponibile di queste ultime e i redditi netti delle altre consolidate. La SIIQ che opti per il regime di tassazione di gruppo come consolidante dovrà determinare il reddito di consolidato includendovi solamente il risultato della gestione imponibile, dato dalla somma algebrica del suo reddito netto imponibile e di quelli (imponibili) delle altre controllate, aderenti al consolidato.

L'eventuale decadenza dal regime speciale di una delle società consolidate non costituisce causa d'interruzione della tassazione di gruppo (art. 13, c. 2 del Decreto SIIQ).

Così, il regime speciale SIIQ non interferisce con l'applicazione del regime del consolidato, che prosegue anche se la società consolidata è decaduta dal predetto regime. Tuttavia, l'uscita dal regime SIIQ della consolidante comporta la decadenza dal regime SIIQ anche delle eventuali consolidate[23].

5.2. Le operazioni straordinarie riguardanti le SIIQ

La l. 296/06 non disciplina le operazioni straordinarie che coinvolgano le SIIQ.

Solo l'art. 16 del Decreto fissa il principio generale secondo cui le operazioni di fusione, scissione, conferimento di azienda o di rami aziendali alle quali partecipino SIIQ o SIINQ non determinano l'automatica decadenza dal regime in esame.

Se, ad esempio, le operazioni in questione si verificano tra SIIQ o SIINQ, il regime speciale continuerà ad applicarsi in capo ai soggetti che risultano da tali operazioni, se tutte le condizioni sono soddisfatte: per esempio, la società risultante dalla fusione o la beneficiaria neocostituita che rispettino le prescritte condizioni soggettive ed oggettive potranno "proseguire" il regime SIIQ.

[23] Circolare n. 8/E, paragrafi 1.5 e 3.8.

Nell'ipotesi in cui, viceversa, le operazioni coinvolgano anche società che non hanno aderito al regime SIIQ, occorrerà esaminare di volta in volta le possibili conseguenze sul regime SIIQ.

6. La tassazione dei partecipanti

6.1. Ritenute sui dividendi derivanti dall'attività di locazione immobiliare

Come detto, i redditi derivanti dalla gestione esente sono tassati in capo ai partecipanti, diversi dalle SIIQ – e , verosimilmente, dalle SIINQ – con applicazione di una ritenuta del 26%.

La ritenuta è prelevata dagli intermediari presso i quali i titoli sono depositati, aderenti al sistema di deposito accentrato (o dagli intermediari esteri che aderiscono a loro volta a sistemi esteri di deposito accentrato), gli unici in grado di identificare i titolari delle azioni.

E' operata, invece, dalla SIINQ stessa in relazione ai dividendi da questa distribuiti a propri soci diversi dalla SIIQ controllante e da altre SIIQ/SIINQ (sempre che le partecipazioni nella SIINQ non siano rappresentate da azioni o strumenti finanziari immessi nel sistema di deposito accentrato; nel qual caso, sostituto d'imposta è l'intermediario).

Ai sensi dell'art. 27-*ter* del d.p.r. 600/73, gli intermediari depositari devono calcolare, prelevare e versare la ritenuta. Sono altresì tenuti ad effettuare le comunicazioni nominative dei soggetti nei confronti dei quali la ritenuta si applica a titolo d'acconto.

Quelli non residenti devono nominare, quale loro rappresentante fiscale in Italia, una banca o una società di intermediazione mobiliare residente nel territorio dello Stato, una stabile organizzazione in Italia di banche o di imprese di investimento non residenti, ovvero una società di gestione accentrata di strumenti finanziari autorizzata ai sensi dell'articolo 80 del t.u.f..

La ritenuta è applicata a titolo di acconto nei confronti di:

(a) imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'attività di impresa,

(b) società in nome collettivo, in accomandita semplice e società ad esse equiparate,

(c) società ed enti di cui alle lettere a) e b) del comma 1, art. 73 del d.p.r. 917/86,

(d) stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di società ed enti non residenti.

In questi casi, per espressa previsione del comma 134, l'*intero* importo dei dividendi concorre alla formazione del reddito imponibile, anche in deroga alle norme che prevedono l'esenzione dalla tassazione personale, in capo ai soci, degli utili societari (c.d. *participation exemption* prevista dagli articoli 59 e 89 del d.p.r. 917/86).

La ritenuta è applicata, invece, a titolo d'imposta in tutti gli altri casi: quindi, anche nel caso di dividendi derivanti da partecipazioni qualificate *ex* art. 67, lettera c) del d.p.r. 917/86[24], non detenuti nell'ambito dell'attività di impresa, che – di norma – concorrono alla formazione del reddito imponibile nella misura del 49,72%.

E' prevista un'esenzione dalla ritenuta per i dividendi corrisposti ai seguenti soggetti ("lordisti"):

(a) forme di previdenza complementare di cui al D.Lgs. n. 252/2005;

(b) organismi di investimento collettivo del risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal TUF;

(c) gestioni individuali di portafoglio di cui all'articolo 7 del D.Lgs. n. 461/97.

Il Decreto ha altresì ridotto al 15% la ritenuta per le distribuzioni di utili rivenienti da particolari contratti di locazione (alloggi sociali, contratti di locazione a canone concordato,*etc*.). La nuova misura dell'aliquota, prima pari al 26%[25], si applica sui dividendi percepiti dal 13 settembre 2014.

6.2. Obblighi di ritenuta sui dividendi corrisposti a soggetti non residenti

Ai sensi del novellato comma 134 della l. 296, le disposizioni in materia di dividendi contenute nelle Convenzioni per evitare le doppie imposizioni sui redditi, attualmente in vigore, si applicano anche agli utili distribuiti dalle SIIQ.

Per tanto, le ritenute operate sui dividendi distribuiti a soggetti residenti in Paesi con i quali sono in vigore le predette Convenzioni non possono superare la misura massima da esse prevista (di norma, pari al 5% se il percettore è beneficiario effettivo, 15% negli altri casi[26]).

La modifica scioglie i dubbi intorno all'applicabilità delle Convenzioni contro le doppie imposizioni rispetto ad elementi di reddito (i dividendi della gestione esente) comunque non assoggetti effettivamente ad imposizione in capo alla SIIQ.

Per applicare le norme convenzionali, i sostituti d'imposta sono tenuti ad acquisire la documentazione prevista dall'articolo 7, comma 3-*bis* del D.L. n. 351/2001

[24] Sono le partecipazioni che rappresentano, complessivamente, più del 2% dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria ovvero più del 5% del capitale della società (art. 67, lett. c) del d.p.r. 917/86).

[25] Fino al 31 dicembre 2011, la ritenuta si applicava nella misura ridotta del 15 per cento. Dal 1° gennaio 2012, è stata elevata al 20 per cento (decreto legge 13 agosto 2011, n. 138) e, a decorrere dal 1° luglio 2014, al 26% (decreto legge 24 aprile 2014, n. 66).

[26] L'articolo 10 del modello OCSE di Convezione, 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 norma consente anche allo Stato della fonte di tassare i dividendi distribuiti da suoi residenti, ma entro i limiti fissati dalla propria legislazione.

(dichiarazione,del soggetto non residente, di essere beneficiario effettivo dei proventi e la relativa attestazione di residenza fiscale rilasciata dall'autorità fiscale dello Stato estero).

6.3. Inapplicabilità dell'esenzione da ritenuta prevista dalla Direttiva "Madre-Figlia" sugli utili della gestione esente distribuiti da SIIQ/SIINQ a proprie controllanti UE

Per il disposto del comma 134-*bis* della l. 296, i dividendi corrisposti dalle SIIQ/SIINQ a società residenti in uno Stato UE *relativi ad utili della gestione esente* non possono fruire del regime di esonero da ritenuta, previsto dall'articolo 27-*bis* del D.P.R. n. 600 del 1973 (che ha dato attuazione alla Direttiva 30 novembre 2011, n. 2011/96/UE; c.d. Direttiva "Madre-Figlia").

Ciò in quanto il regime di esenzione da ritenuta è riconosciuto solo sugli utili posti in distribuzione da società che, oltre a rispettare gli altri requisiti previsti,sono assoggettata all'imposta sul reddito delle società "*senza possibilità di opzione e senza esserne esentata*[27]" (mentre il reddito derivante dalla gestione esente delle SIIQ/SIINQ è esente dall'IRES).

Se ricorrono i necessari requisiti, possono, invece, usufruire dell'esenzione prevista dalla Direttiva "Madre-Figlia" i dividendi derivanti dall'utile della gestione imponibile.

6.4. La tassazione delle plusvalenze relative a partecipazioni in SIIQ/SIINQ

Le partecipazioni detenute in SIIQ e SIINQ non beneficiano dei regimi di esenzione, anche parziali, previsti dagli art. 58, 87 e 68, comma 3 del d.p.r. 917/86 (comma 135 della l. 296).

Le plusvalenze relative a partecipazioni in SIIQ o SIINQ concorrono – quindi – alla formazione dell'imponibile IRES o IRPEF dei soci *per intero*, in considerazione del fatto che il reddito prodotto da tali società è esente dall'imposta societaria per la parte prevalente relativa alla gestione esente (se l'utile fosse esente anche in capo al socio, di fatto, sfuggirebbe a tassazione – *pro parte*, se questi è soggetto ad IRPEF, o *per intero*, se ha veste di soggetto IRES).

Per converso, assumono rilevanza – ai fini della determinazione del reddito della gestione esente – le relative minusvalenze, se realizzate[28].

---

[27] Art. 2(a)(iii) della Direttiva "Madre-Figlia", riprodotto dall'art. 27-*ter*, c. 1, lett. c) del d.p.r. 600.

[28] Ai sensi dell'art. 101, comma 1 del d.p.r. 917/86, che esclude la rilevanza fiscale delle plusvalenze su partecipazioni che beneficiano del regime di *participation exemption*.

6.4.1. Il valore fiscalmente riconosciuto delle partecipazioni detenute da soggetti IRES ed IRPEF nel regime di impresa

Non applicandosi la *participation exemption*, la plusvalenza derivante dalla cessione di partecipazioni in SIIQ/SIINQ concorre *per intero* all'imponibile del socio IRES o IRPEF in regime d'impresa. Per tanto, in caso di cessione della partecipazione, l'utile della SIIQ riferibile alla gestione esente subirebbe una duplice imposizione (*ss*. in capo al socio e alla SIIQ).

Per attenuare questo effetto distorsivo, l'art. 14 del Decreto SIIQ dispone che, durante il regime SIIQ, il costo fiscale delle partecipazioni in SIIQ e in SIINQ, costituenti immobilizzazioni finanziarie, va

- incrementato della parte di utili corrispondente alla gestione imponibile della partecipata, e
- decrementato di quelli distribuiti.

Si tratta di un meccanismo sostanzialmente analogo, per *ratio*, a quello che presiede alla determinazione del costo fiscale delle partecipazioni in società di persone trasparenti.

Per la stessa ragione – ha spiegato l'Agenzia nella Circolare n. 8/E del 2008 – il costo fiscale delle partecipazioni in SIIQ e in SIINQ deve essere incrementato anche del valore delle riserve di utili risultanti dal bilancio dell'esercizio precedente a quello di ingresso nel regime SIIQ e formate con utili assoggettati a tassazione *ordinaria*. La relativa distribuzione (in costanza di regime SIIQ) comporterà, per converso, una corrispondente diminuzione del costo fiscale delle partecipazioni.

Per converso, in caso di uscita dal regime SIIQ, occorrerà decrementare il costo fiscale delle partecipazioni del valore delle riserve formate con utili della gestione imponibile e con utili pregressi (*ante* regime SIIQ) assoggettati a tassazione ordinaria.

Nella medesima logica, l'art. 14, c. 2 del Decreto SIIQ dispone che il costo fiscale delle partecipazioni in SIIQ/SIINQ vada proporzionalmente incrementato delle plusvalenze assoggettate all'*entry tax* o incluse nel reddito di impresa della SIIQ.

Tra le plusvalenze che incrementano il costo delle partecipazioni in SIIQ/SIINQ dovrebbero rientrare anche quelle realizzate a seguito di disinvestimento anticipato degli immobili,che, per effetto della *recapture rule* del comma 127, confluiscono nel reddito IRES ordinario della SIIQ/SIINQ(v. sopra).

6.4.2. Partecipazioni detenute da soggetti IRPEF fuori dal regime d'impresa

Il trattamento fiscale delle plusvalenze realizzate da soggetti IRPEF che detengono azioni in SIIQ/SIINQ al di fuori dell'esercizio d'impresa varia a seconda della natura – qualificata o meno – delle partecipazioni[29].

Mentre le prime concorrono *per intero* alla formazione del reddito imponibile (v. sopra), le seconde sono soggette all'applicazione del regime ordinario d'imposta sostitutiva con aliquota del 12,50 per cento per il loro intero ammontare, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, del decreto legislativo 21 novembre 1997 n. 461[30].

Sempre per evitare la doppia imposizione economica sulle plusvalenze riferibili alla capitalizzazione (da parte della partecipata) di utili della gestione imponibili, questi ultimi sono imputati ad aumento del costo fiscale delle partecipazioni, insieme alle plusvalenze (al netto delle minusvalenze) assoggettate all'*entry tax* (art. 14, c. 3 del Decreto SIIQ).

6.4.3. Aspetti di fiscalità internazionale: plusvalenze sulla cessione di azioni in SIIQ realizzate da soggetti non residenti

Ai sensi del nuovo comma 119-*ter*, le SIIQ non costituiscono organismi d'investimento collettivo del risparmio ma, come già chiarito dalla Circolare 8/E del 2008, soggetti IRES a tutti gli effetti (anche se adottano il particolare regime SIIQ per la gestione esente).

Non trova, quindi, applicazione l'esenzione prevista dall'art. 5, c. 2 del D.Lgs. 461/97 per le plusvalenze realizzate da soggetti residenti in Stati *White-list*[31] sulla cessione di quote di OICR.

Se ne ricorrono i presupposti, possono però applicarsi le Convenzioni contro le doppie imposizioni concluse dall'Italia. Va tenuto presente che la questione riguarda solo le plusvalenze su partecipazioni qualificate detenute da soggetti non residenti in SIIQ, poiché quelle realizzate su partecipazioni non qualificate in società quotate sono escluse da imposizione, siccome territorialmente non rilevanti (art. 23, lett. f), n. 1) del d.p.r. 917)[32].

Di norma, le Convenzioni attribuiscono il potere di assoggettare a tassazione le plusvalenze realizzate sulla cessione di partecipazioni in società italiane *esclusivamente* allo Stato estero di residenza del cedente: applicandosi questa regola, la plusvalenza

[29] Disciplinate, rispettivamente, dalle lettere c) e c-*bis*) dell'art. 67 del d.p.r. 917.

[30] Cfr. anche Circolare n. 8/E del 2008.

[31] Di cui al D.M. 4 settembre 1996.

[32] Le plusvalenze realizzate da soggetti residenti in Stati *White-list* (privi di stabile organizzazione in Italia) in relazione a partecipazioni non qualificate in SIINQ sono, invece, esenti da IRES, ai sensi dell'art. 5, c. 2 del D.Lgs. 461/97.

realizzata sulla cessione di una partecipazione qualificata in una SIIQ da parte di un soggetto non residente non sarebbe imponibile in Italia.

In deroga a questa regola, alcune Convenzioni[33] prevedono che le plusvalenze conseguite da un residente di uno Stato contraente in relazione a partecipazioni – p. es., in una SIIQ – il cui valore deriva, direttamente o indirettamente, per più del 50% da immobili siti nell'altro Stato contrante siano imponibili in quest'ultimo Stato (Stato degli immobili). Ciò al fine di assoggettare al medesimo trattamento convenzionale (la tassazione nello Stato della fonte) le plusvalenze rivenienti dalla cessione diretta degli immobili e quelle derivanti dalla loro cessione "indiretta", ossia realizzata vendendo la quota dell'intermedio societario che detiene gli immobili.

Va detto che la fattispecie *de quo* difficilmente si attaglia alle SIIQ, le quali detengono, di norma, portafogli molto diversificati, rappresentati da immobili situati in un numero elevato di Stati; di tal che, salvo casi particolari, difficilmente il valore delle loro partecipazioni è rappresentato per così gran parte da immobili siti in un unico Stato (si tenga presente che la norma esige che il valore della partecipazione esprima il valore degli immobili dello Stato della fonte). Inoltre, diverse Convenzioni escludono l'applicazione di questa disposizione alle plusvalenze relative ad azioni in società quotate.

Altre Convenzioni estendono il trattamento appena descritto (tassazione anche nello Stato degli immobili) alle plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni in società immobiliari.

Si tratta di una fattispecie simile per funzione a quella già vista, ma più ampia.

La Convenzione tra Italia e Francia[34], ad esempio, prevede che le plusvalenze derivanti dall'alienazione di partecipazioni in società che possiedono beni immobili situati in uno Stato – le quali, secondo la legislazione di tale Stato, sono sottoposte allo stesso regime fiscale delle plusvalenze dall'alienazione degli immobili – sono imponibili nello Stato della fonte.

Si ponga il caso di un soggetto residente in Francia, cui si applichi la Convenzione, che consegua una plusvalenza dalla cessione di una partecipazione qualificata in una SIIQ, la quale – per ipotesi – detenga diversi immobili, alcuni dei quali situati in Francia; e che la normativa francese tratti la plusvalenza *de quo* allo stesso modo di quelle derivanti dall'alienazione degli immobili.

---

[33] Le fattispecie variano a seconda della Convenzione, ma il modello paradigmatico è costituito dall'art. 13, par. 4 del modello OCSE.

[34] Firmata a Venezia il 5 ottobre 1989, ratificata con L. 7 gennaio 1992, n. 20 e in vigore dall'1 maggio 1993 (reperibile sul sito del Dipartimento delle Finanze all'indirizzo http://www.finanze.it/export/finanze/Per_conoscere_il_fisco/fiscalita_Comunitaria_Internazionale/convenzioni_e_accordi/convenzioni_stipulate.htm). Si veda il paragrafo 8(a) del Protocollo.

Applicandosi la norma in commento, la plusvalenza sarebbe imponibile (anche) in Francia, quantomeno per la parte riferibile agli immobili ivi situati. Ciò comporterebbe la necessità di individuare la quota parte di reddito ad essi riferibile – operazione non semplice se la SIIQ detiene portafogli immobiliari molto diversificati.

7. Le novità in materia d'imposizione indiretta dei trasferimenti immobiliari a favore delle SIIQ

Il regime fiscale indiretto dei trasferimenti immobiliari a favore delle SIIQ ricalca quello previsto per i fondi immobiliari.

Il comma 138 della l. 296/06, non modificato dal Decreto, prevede una norma identica a quella contenuta nell'articolo 8, c. 1-*bis* del D.L. 351/2001, riguardante, appunto, agli apporti ai fondi immobiliari.

Secondo questa norma, l'apporto di una pluralità di immobili prevalentemente locali è assimilato a un conferimento di azienda e, come tale, escluso da IVA. Sconta, poi, le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 Euro (per ciascuna imposta).

Il comma 137, anch'esso immutato, prevede un regime fiscale agevolato per le plusvalenze realizzate in occasione del conferimento d'immobili e diritti reali in SIIQ e SIINQ (non è necessario che la conferitaria destini gli immobili conferiti alla locazione). A scelta del conferente, tali plusvalenze possono essere assoggettate alle ordinarie regole di tassazione oppure a un'imposta sostituiva di IRES e IRAP, con aliquota del 20%.

Come anticipato, in caso di cessione dell'immobile ricevuto prima del triennio, opera la *recapture rule* e la SIIQ sarà tenuta a calcolare il reddito d'impresa della gestione imponibile partendo dall'ultimo costo fiscale dell'immobile presso l'originario conferente.

Accanto a questi regimi, il Decreto ne ha introdotti di nuovi, che si applicano ai trasferimenti immobiliari fatti dai fondi immobiliari alle SIIQ, di modo da agevolare il passaggio da un veicolo di investimento all'altro.

7.1. Il regime dei conferimenti e delle assegnazioni di pluralità d'immobili prevalentemente locati ai fini delle imposte indirette

Il nuovo comma 140-*ter* della l. 296/06 estende il regime fiscale di neutralità, ai fini delle imposte sui trasferimenti, previsto dal comma 138 per i conferimenti di una pluralità d'immobili prevalentemente locati ricevuti dalle SIIQ/SIINQ anche:

(a) ai conferimenti aventi ad oggetto i medesimi beni, effettuati da fondi e SICAF immobiliari a società che abbiano optato per il regime SIIQ; e

(b) alle assegnazioni, sempre di una pluralità di immobili prevalentemente locati, eseguite per la liquidazione delle quote da fondi e SICAF immobiliari, alle stesse società di cui sopra.

Conferimenti e assegnazioni sono escluse da IVA, siccome assimilate ad un conferimento di azienda, e scontano le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro.

Questo regime speciale si applica esclusivamente ai conferimenti che abbiano ad oggetto un complesso qualificato di due o più beni immobili con una specifica destinazione alla locazione.

La Circolare 8/E ha chiarito che la prevalenza va verificata in capo al conferente e avuto riguardo agli immobili locati alla data di efficacia del conferimento: la condizione si considera rispettata se il rapporto tra il loro valore effettivo e il valore complessivo degli immobili apportati supera il 50%.

Come anticipato, il regime del comma 140-*ter* 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.

7.2. La neutralità fiscale del concambio di quote di fondi e SICAF immobiliari mediante assegnazione di azioni di SIIQ/SIINQ

Il nuovo comma 140-*bis*, invece, istituisce un regime di neutralità fiscale per il concambio eseguito da fondi e SICAF immobiliari che, in sede di liquidazione totale o parziale, assegnino azioni di SIIQ ricevute a fronte di un precedente conferimento immobiliare.

In pratica, il concambio delle quote del fondo/SICAF con le azioni della SIIQ (assegnate agli stessi quotisti) non costituisca un evento realizzativo ai fini delle imposte sui redditi.

Inoltre, il costo fiscalmente riconosciuto delle quote del fondo viene attribuito alle azioni della SIIQ ricevute dai quotisti (modello del "*roll-over at fiscal value*"). Così, la tassazione sui plusvalori latenti (maturati sulle quote) viene rinviata al momento del realizzo, ad esempio mediante cessione, da parte dei quotisti.

Per la SIIQ conferitaria, invece, il "*valore di conferimento iscritto in bilancio costituisce valore fiscalmente riconosciuto agli effetti del comma 127*" (c. 140-*bis*, secondo periodo). La SIIQ conferitaria beneficia, quindi, del riconoscimento fiscale dei maggiori valori di bilancio degli immobili ricevuti in sede di conferimento, senza che né il fondo conferente né la società conferitaria incorrano in alcun tipo d'imposizione (neanche sostitutiva).

Il regime in questione si applica anche ai conferimenti d'immobili a favore di società residenti in Stati UE o SEE inclusi nella vigente *White list* (in relazione alle loro stabili organizzazioni che hanno optato per il regime delle SIIQ).

Infine, si prevede che, ai fini del calcolo della percentuale di detrazione di cui all'articolo 19-*bis*, comma 2 del d.p.r. 633/72, le cessioni di azioni o quote effettuate nella fase di liquidazione dei predetti fondi e SICAF, non formano oggetto dell'attività propria del soggetto passivo.

Copyright dirittobancario.it