

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 7 Settembre 2007, n. 174

Regolamento recante disposizioni in materia di SIIQ (societa' di investimento immobiliare quotate), in attuazione dell'articolo 1, comma 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296. (GU n. 248 del 24-10-2007)

testo in vigore dal: 25-10-2007

IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Visto l'articolo 1, commi da 119 a 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, recanti disposizioni in materia di regime opzionale speciale civile e fiscale per le societa' per azioni residenti nel territorio dello Stato, i cui titoli di partecipazione siano negoziati in mercati regolamentati, svolgenti in via prevalente attivita' di locazione immobiliare;

Visto, in particolare, il comma 125 del citato articolo 1 della legge n. 296 del 2006, che prevede limiti e condizioni ricorrendo i quali il regime speciale puo' essere esteso, in presenza di opzione congiunta, alle societa' per azioni residenti nel territorio dello Stato non quotate, svolgenti anch'esse attivita' di locazione immobiliare in via prevalente;

Visto il testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;

Visto il decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

Visto il testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, ai sensi degli articoli 8 e 21 della legge 6 febbraio 1996, n. 52, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58;

Visto l'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, recante disposizioni in materia di decreti ministeriali aventi natura regolamentare;

Udito il parere del Consiglio di Stato, espresso nell'adunanza della sezione consultiva per gli atti normativi del 21 maggio 2007;

Vista la comunicazione al Presidente del Consiglio dei Ministri, a norma dell'articolo 17, comma 3, della citata legge n. 400 del 1988 effettuata con nota n. 3/10699 del 25 giugno 2007;

A d o t t a
il seguente regolamento:

Art. 1.

Definizioni

1. Ai fini dell'applicazione della disciplina contenuta nell'articolo 1, commi da 119 a 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e nel presente regolamento, si intende per:

a) "SIIQ": una societa' per azioni residente, le cui azioni siano ammesse alle negoziazioni su mercati regolamentati, svolgente, secondo i criteri di prevalenza previsti dall'articolo 1, comma 121, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e dall'articolo 6 del presente regolamento, le attivita' indicate alla successiva lettera c) e che opti per il regime speciale ai sensi dell'articolo 1, comma 119 della citata legge 27 dicembre 2006, n. 296;

b) "SIINQ": una societa' per azioni residente non quotata, svolgente, secondo i criteri di prevalenza previsti dall'articolo 1, comma 121, della citata legge n. 296 del 2006 e dall'articolo 6 del presente regolamento, le attivita' indicate alla successiva lettera c), controllata da una SIIQ che abbia i requisiti per il consolidamento di cui agli articoli 117, comma 1, e 120 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente

della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, i cui diritti di voto e di partecipazione agli utili siano posseduti per almeno il 95 per cento dalla stessa controllante o da altre SIIQ e che eserciti l'opzione congiunta per il regime speciale ai sensi dell'articolo 1, comma 125 della legge n. 296 del 2006;

c) "gestione esente": l'attivita' di locazione di immobili posseduti a titolo di proprieta', di usufrutto o di altro diritto reale, nonche' in base a contratti di locazione finanziaria; l'attivita' di locazione derivante dallo sviluppo del compendio immobiliare; il possesso di partecipazioni, costituenti immobilizzazioni finanziarie ai sensi dei principi contabili internazionali, in altre SIIQ o in SIINQ;

d) "gestione imponibile": le attivita' diverse da quelle indicate alla lettera c) o aventi ad oggetto beni diversi da quelli ivi considerati;

e) "regime speciale": il regime di esonero dall'imposta sul reddito delle societa' e dall'imposta regionale sulle attivita' produttive, del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dalla gestione esente, determinati in base alle disposizioni del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, fatte salve le deroghe previste dall'articolo 1, commi da 119 a 141 della citata legge n. 296 del 2006 e dal presente regolamento;

f) "imposta d'ingresso": il prelievo del 20 per cento a titolo sostitutivo di imposta sul reddito delle societa' e imposta regionale sulle attivita' produttive, da applicarsi secondo le regole previste nell'articolo 1, commi da 126 a 129 della citata legge n. 296 del 2006 e nell'articolo 4 del presente regolamento, per il passaggio al regime speciale;

g) "valore normale": il fair value (valore equo) di un immobile posseduto a titolo di proprieta' o di usufrutto o di altro diritto reale, determinato in base ai principi contabili internazionali (IAS 40);

h) "riserve esenti": le riserve accantonate durante la vigenza del regime speciale formate con utili non distribuiti derivanti dalla gestione esente;

i) "principi contabili internazionali": i principi contabili internazionali e le relative interpretazioni adottati secondo la procedura di cui all'articolo 6 del regolamento (CE) 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002.

Avvertenza:

Il testo delle note qui pubblicato e' stato redatto dall'amministrazione competente per materia, ai sensi dell'art. 10, comma 3, del testo unico delle disposizioni sulla promulgazione delle leggi, sull'emanazione dei decreti del Presidente della Repubblica e sulle pubblicazioni ufficiali della Repubblica italiana, approvato con D.P.R. 28 dicembre 1985, n. 1092, al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni di legge alle quali e' operato il rinvio. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui trascritti.

- Per le direttive CEE vengono forniti gli estremi di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale delle Comunita', europee (GUCE).

Note alle premesse:

- Il testo vigente dell'art. 1, commi da 119 a 141,

della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 2007), e' il seguente:

119. A partire dal periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data del 30 giugno 2007, le societa' per azioni residenti nel territorio dello Stato svolgenti in via prevalente l'attivita' di locazione immobiliare, i cui titoli di partecipazione siano negoziati in mercati regolamentati italiani, nelle quali nessun socio possiede direttamente o indirettamente piu' del 51 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e piu' del 51 per cento dei diritti di partecipazione agli utili ed almeno il 35 per cento delle azioni sia detenuto da soci che non possiedano direttamente o indirettamente piu' dell'1 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e piu' dell'1 per cento dei diritti di partecipazione agli utili, possono avvalersi del regime speciale opzionale civile e fiscale disciplinato dalle disposizioni del presente comma e dei commi da 120 a 141 e dalle relative norme di attuazione che saranno stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare ai sensi del comma 141 entro il 30 aprile 2007.

120. L'opzione per il regime speciale e' esercitata entro il termine del periodo d'imposta anteriore a quello dal quale il contribuente intende avvalersene, con le modalita' che saranno stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate. L'opzione e' irrevocabile e comporta per la societa' l'assunzione della qualifica di Societa' di investimento immobiliare quotata (SIIQ) che deve essere indicata nella denominazione sociale, anche nella forma abbreviata, nonche' in tutti i documenti della societa' stessa.

121. L'attivita' di locazione immobiliare si considera svolta in via prevalente se gli immobili posseduti a titolo di proprieta' o di altro diritto reale ad essa destinati rappresentano almeno l'80 per cento dell'attivo patrimoniale e se, in ciascun esercizio, i ricavi da essa provenienti rappresentano almeno l'80 per cento dei componenti positivi del conto economico. Agli effetti della verifica di detti parametri, assumono rilevanza anche le partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie ai sensi dell'art. 11, comma 2, del decreto legislativo 28 febbraio 2005, n. 38, detenute in altre SIIQ nonche' quelle detenute nelle societa' che esercitino l'opzione di cui al comma 125 e i relativi dividendi formati, a loro volta, con utili derivanti dall'attivita' di locazione immobiliare svolta da tali societa'. In caso di alienazione degli immobili e dei diritti reali su immobili, anche nel caso di loro classificazione tra le attivita' correnti, ai fini della verifica del parametro reddituale, concorrono a formare i componenti positivi derivanti dallo svolgimento di attivita' diverse dalla locazione immobiliare soltanto le eventuali plusvalenze realizzate. La societa' che abbia optato per il regime speciale deve tenere contabilita' separate per rilevare i fatti di gestione dell'attivita' di locazione immobiliare e delle altre attivita', dando indicazione, tra le informazioni integrative al bilancio, dei criteri adottati per la ripartizione dei costi e degli altri componenti comuni.

122. Fermo restando quanto disposto dal comma 127, la mancata osservanza per due esercizi consecutivi di una delle condizioni di prevalenza indicate nel comma 121 determina la definitiva cessazione dal regime speciale e

l'applicazione delle ordinarie regole già a partire dal secondo dei due esercizi considerati.

123. L'opzione per il regime speciale comporta l'obbligo, in ciascun esercizio, di distribuire ai soci almeno l'85 per cento dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare e dal possesso delle partecipazioni indicate al comma 121; se l'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione è di importo inferiore a quello derivante dall'attività di locazione immobiliare e dal possesso di dette partecipazioni, la percentuale suddetta si applica su tale minore importo.

124. Fermo restando quanto disposto dal comma 127, 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.

125. Il regime speciale può essere esteso, in presenza di opzione congiunta, alle società per azioni residenti nel territorio dello Stato non quotate, svolgenti anch'esse attività di locazione immobiliare in via prevalente, secondo la definizione stabilita al comma 121, e in cui una SIIQ, anche congiuntamente ad altre SIIQ, possiede almeno il 95 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e il 95 per cento dei diritti di partecipazione agli utili. L'adesione al regime speciale di gruppo comporta, per la società controllata, oltre al rispetto delle disposizioni recate dai commi da 119 a 141, l'obbligo di redigere il bilancio di esercizio in conformità ai principi contabili internazionali.

126. L'ingresso nel regime speciale comporta il realizzo a valore normale degli immobili nonché dei diritti reali su immobili destinati alla locazione posseduti dalla società alla data di chiusura dell'ultimo esercizio in regime ordinario. L'importo complessivo delle plusvalenze così realizzate, al netto delle eventuali minusvalenze, è assoggettato a imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle società e dell'imposta regionale sulle attività produttive con l'aliquota del 20 per cento.

127. Il valore normale costituisce il nuovo valore fiscalmente riconosciuto degli immobili e dei diritti reali su immobili di cui al comma 126, rilevando anche agli effetti della verifica del parametro patrimoniale di cui al comma 121, a decorrere dal quarto periodo d'imposta successivo a quello anteriore all'ingresso nel regime speciale. In caso di alienazione degli immobili o dei diritti reali anteriormente a tale termine, ai fini della determinazione del reddito d'impresa e del valore della produzione assoggettati a imposizione ordinaria, si assume come costo fiscale quello riconosciuto prima dell'ingresso nel regime speciale, al netto delle quote di ammortamento calcolate su tale costo e l'imposta sostitutiva proporzionalmente imputabile agli immobili o ai diritti reali alienati costituisce credito d'imposta.

128. L'imposta sostitutiva deve essere versata in un massimo di cinque rate annuali di pari importo: la prima con scadenza entro il termine previsto per il versamento a saldo dell'imposta sul reddito delle società relativa al periodo d'imposta anteriore a quello dal quale viene acquisita la qualifica di SIIQ; le altre con scadenza entro il termine rispettivamente previsto per il versamento a saldo dell'imposta sul reddito delle società relativa ai

periodi d'imposta successivi. Gli importi da versare possono essere compensati ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. In caso di rateizzazione, sull'importo delle rate successive alla prima si applicano gli interessi, nella misura del tasso di sconto aumentato di un punto percentuale, da versare contestualmente al versamento di ciascuna delle predette rate.

129. Possono essere assoggettati ad imposta sostitutiva anche gli immobili destinati alla vendita, ferma restando, in tal caso, l'applicazione del comma 127.

130. A scelta della società, in luogo dell'applicazione dell'imposta sostitutiva, l'importo complessivo delle plusvalenze, al netto delle eventuali minusvalenze, calcolate in base al valore normale, può essere incluso nel reddito d'impresa del periodo anteriore a quello di decorrenza del regime speciale ovvero, per quote costanti, nel reddito di detto periodo e in quello dei periodi successivi, ma non oltre il quarto, qualificandosi, in tal caso, interamente come reddito derivante da attività diverse da quella esente.

131. Dal periodo d'imposta da cui ha effetto l'opzione per il 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 secondo le regole stabilite nei commi da 134 a 136. Si comprendono nel reddito esente i dividendi percepiti, provenienti dalle società indicate nel comma 121, formati con utili derivanti dall'attività di locazione immobiliare svolta da tali società. Analoga esenzione si applica anche agli effetti dell'imposta regionale sulle attività produttive, tenendo conto, a tal fine, della parte del valore della produzione attribuibile all'attività di locazione immobiliare. Con il decreto di attuazione previsto dal comma 119, possono essere stabiliti criteri anche forfetari per la determinazione del valore della produzione esente.

132. Le quote dei componenti positivi e negativi di reddito sorti in periodi precedenti a quello da cui decorrono gli effetti dell'opzione e delle quali sia stata rinviata la tassazione o la deduzione in conformità alle norme del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986 si imputano, per la parte ad esso riferibile, al reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare e, per la residua parte, al reddito derivante dalle altre attività eventualmente esercitate. Con il decreto attuativo di cui al comma 119, possono essere previsti criteri anche forfetari per la ripartizione delle suddette quote.

133. Le perdite fiscali generatesi nei periodi d'imposta anteriori 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 di cui ai commi da 126 a 133 e a compensazione dei redditi imponibili derivanti dalle eventuali attività diverse da quella esente.

134. Le SIIQ operano, con obbligo di rivalsa, una ritenuta del 20 per cento sugli utili in qualunque forma corrisposti a soggetti diversi da altre SIIQ, derivanti dall'attività di locazione immobiliare nonché dal possesso delle partecipazioni indicate nel comma 121. La misura della ritenuta è ridotta al 15 per cento in relazione alla parte dell'utile di esercizio riferibile a

contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431. La ritenuta e' applicata a titolo d'acconto, con conseguente concorso dell'intero importo dei dividendi percepiti alla formazione del reddito imponibile, nei confronti di: a) imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale; b) societa' in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, societa' ed enti indicati nelle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 73 del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e stabili organizzazioni nel territorio dello Stato delle societa' e degli enti di cui alla lettera d) del predetto art. 73, comma 1. La ritenuta e' applicata a titolo d'imposta in tutti gli altri casi. La ritenuta non e' operata sugli utili corrisposti alle forme di previdenza complementare di cui al decreto legislativo 5 dicembre 2005, n. 252, e agli organismi d'investimento collettivo del risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, nonche' su quelli che concorrono a formare il risultato maturato delle gestioni individuali di portafoglio di cui all'art. 7 del decreto legislativo 21 novembre 1997, n. 461. Le societa' che abbiano esercitato l'opzione congiunta per il regime speciale di cui al comma 125 operano la ritenuta secondo le regole indicate nei precedenti periodi solo nei confronti dei soci diversi dalla SIIQ controllante e da altre SIIQ.

135. Le partecipazioni detenute nelle societa' che abbiano optato per il regime speciale non beneficiano comunque dei regimi di esenzione previsti dagli articoli 58, 68, comma 3, e 87 del citato testo unico delle imposte sui redditi.

136. Per le riserve di utili formatesi nei periodi d'imposta anteriori a quello da cui decorre l'applicazione del regime speciale, continuano a trovare applicazione, anche agli effetti delle ritenute, le ordinarie regole.

137. Le plusvalenze realizzate all'atto del conferimento di immobili e di diritti reali su immobili in societa' che abbiano optato o che, entro la chiusura del periodo d'imposta del conferente nel corso del quale e' effettuato il conferimento, optino per il regime speciale, ivi incluse quelle di cui al comma 125, sono assoggettabili, a scelta del contribuente, alle ordinarie regole di tassazione ovvero ad un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attivita' produttive con aliquota del 20 per cento; tuttavia, l'applicazione dell'imposta sostitutiva e' subordinata al mantenimento, da parte della societa' conferitaria, della proprieta' o di altro diritto reale sugli immobili per almeno tre anni.

L'imposta sostitutiva deve essere versata in un massimo di cinque rate annuali di pari importo, la prima delle quali entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta nel quale avviene il conferimento; si applicano per il resto le disposizioni del comma 128.

138. Agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, i conferimenti alle societa' che abbiano optato per il regime speciale, ivi incluse quelle di cui al comma 125, costituiti da una pluralita' di immobili prevalentemente locati si considerano compresi tra le operazioni di cui all'art. 2, terzo comma, lettera b), del decreto del

Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni. Gli stessi conferimenti, da chiunque effettuati, sono soggetti, agli effetti delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, ad imposta in misura fissa.

139. Ai fini delle imposte ipotecaria e catastale per le cessioni e i conferimenti alle predette società, diversi da quelli del comma 138, trova applicazione la riduzione alla metà di cui all'art. 35, comma 10-ter, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.

140. Le disposizioni del comma 137 si applicano agli apporti ai fondi comuni di investimento immobiliare istituiti ai sensi dell'art. 37 del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. Le disposizioni dei commi 137 e 138 si applicano anche ai conferimenti di immobili e di diritti reali su immobili in società per azioni residenti nel territorio dello Stato svolgenti in via prevalente l'attività di locazione immobiliare, i cui titoli di partecipazione siano ammessi alla negoziazione in mercati regolamentati italiani 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.

141. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare ai sensi dell'art. 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono stabilite le disposizioni di attuazione della disciplina recata dai commi da 119 a 140. In particolare, il decreto dovrà definire:

a) le regole e le modalità per l'esercizio della vigilanza prudenziale sulle SIIQ da parte delle competenti autorità;

b) i criteri e le modalità di determinazione del valore normale di cui al comma 126;

c) le condizioni, le modalità ed i criteri di utilizzo delle perdite riportabili a nuovo ai sensi dell'art. 84 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, formatesi nei periodi d'imposta di vigenza del regime speciale;

d) i criteri di determinazione del costo fiscalmente riconosciuto delle partecipazioni in SIIQ e nelle società controllate di cui al comma 125;

e) il regime di consolidamento fiscale della SIIQ con le società da essa controllate di cui al comma 125;

f) i criteri di individuazione dei valori fiscali dell'attivo e del passivo in caso di fuoriuscita, per qualsiasi motivo, dal regime fiscale speciale;

g) le conseguenze derivanti da operazioni di ristrutturazione aziendale che interessano le SIIQ e le società da queste controllate;

h) le modalità ed i criteri di utilizzo dei crediti di imposta preesistenti all'opzione;

i) gli effetti della decadenza dal regime speciale non espressamente disciplinati dai commi da 119 a 140 o dai principi generali valevoli ai fini delle imposte dirette;

l) gli obblighi contabili e gli adempimenti formali necessari ai fini dell'applicazione della ritenuta in misura ridotta al 15 per cento di cui al secondo periodo del comma 134.ii).

- Il decreto del Presidente della Repubblica

22 dicembre 1986, n. 917, reca l'approvazione del testo unico delle imposte sui redditi.

- Il decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, reca disposizioni in materia di istituzione dell'imposta regionale sulle attivita' produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonche' riordino della disciplina dei tributi locali.

- Il testo vigente degli articoli 8 e 21 della legge 6 febbraio 1996, n. 52 (Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunita' europee - legge comunitaria 1994), di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e' il seguente:

Art. 8 (Riordinamento normativo nelle materie interessate dalle direttive comunitarie). - 1. Il Governo e' delegato ad emanare, entro due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, testi unici delle disposizioni dettate in attuazione della delega prevista dall'art. 1, coordinandovi le norme vigenti nelle stesse materie ed apportando alle medesime le integrazioni e modificazioni necessarie al predetto coordinamento.

2. Gli schemi del testo unico sono trasmessi alla Camera dei deputati e al Senato della Repubblica per l'acquisizione del parere delle commissioni competenti per materia. Decorsi quarantacinque giorni dalla data di trasmissione il testo unico e' emanato anche in mancanza del parere.

Art. 21 (Servizi di investimento nel settore dei valori mobiliari e adeguatezza patrimoniale delle imprese di investimento mobiliare e degli enti creditizi: criteri di delega). - 1. L'attuazione delle direttive del Consiglio 93/6/CEE e 93/22/CEE sara' informata ai seguenti principi e criteri direttivi:

a) prevedere che la prestazione a terzi, a titolo professionale, dei servizi d'investimento indicati nella sezione A dell'allegato alla direttiva 93/22/CEE sia riservata alle imprese di investimento ed alle banche e che gli agenti di cambio continuino ad esercitare le attivita' loro consentite dall'ordinamento vigente;

b) prevedere che le imprese di investimento autorizzate in conformita' alla direttiva 93/22/CEE possano prestare in Italia i servizi di cui all'allegato alla direttiva stessa in libera prestazione ovvero per il tramite di succursali; stabilire, altresì, che la vigilanza sulle imprese autorizzate sia esercitata dalle autorità che hanno rilasciato l'autorizzazione, mentre restano ferme le attribuzioni delle autorità italiane competenti in materia di elaborazione e applicazione delle norme di comportamento, di politica monetaria, nonche' di costituzione, funzionamento e controllo di mercati regolamentari;

c) definire la ripartizione delle competenze tra la Banca d'Italia e la Commissione nazionale per le società e la borsa (CONSOB), ispirandola ai criteri già previsti nel titolo I della legge 2 gennaio 1991, n. 1, ed assicurando uniformità di disciplina in relazione ai servizi prestati ed evitando duplicazioni di compiti nell'esercizio delle funzioni di controllo;

d) prevedere che le autorità italiane collaborino tra loro e con le autorità degli altri Stati membri dell'Unione europea, degli Stati dell'Associazione europea di libero scambio (EFTA), ai quali si applica l'Accordo

sullo Spazio economico europeo e, mediante accordi a condizione di reciprocita', con le autorità degli Stati terzi preposte alla vigilanza sugli intermediari e i mercati finanziari e sulle imprese assicurative;

e) stabilire le condizioni di accesso all'attività e la disciplina delle partecipazioni al capitale delle imprese di investimento, ispirandole a criteri obiettivi e garantendo in ogni caso la sana e prudente gestione delle imprese d'investimento;

f) stabilire che l'esercizio dei poteri attribuiti alle autorità competenti si espliciti avendo riguardo alla trasparenza e alla correttezza dei comportamenti degli intermediari, alla tutela degli investitori, alla stabilità, alla competitività ed al buon funzionamento del sistema finanziario, nonché alla sana e prudente gestione degli intermediari ed alla non discriminazione tra gli intermediari ammessi allo svolgimento di uno o più servizi di investimento;

g) prevedere forme di vigilanza regolamentare, informativa e ispettiva, riguardanti l'adeguatezza patrimoniale, il contenimento del rischio nelle sue diverse configurazioni, le partecipazioni detenibili, l'organizzazione amministrativa e contabile, i controlli interni, le norme di comportamento, l'informazione, la correttezza e la regolarità delle negoziazioni. Dovrà, inoltre, essere prevista la riduzione al minimo e la trasparenza dei conflitti di interesse;

h) stabilire la disciplina di comportamento degli intermediari, ispirandola ai principi di cura dell'interesse del cliente e dell'integrità del mercato, di diligenza, di correttezza, di trasparenza e di equità. Nella applicazione dei principi si dovrà altresì tenere conto della esperienza professionale degli investitori;

i) nell'applicazione dei principi si dovrà tener conto della professionalità dei promotori finanziari, anche al fine della consulenza relativa ai servizi finanziari e ai valori mobiliari oggetto della sollecitazione fuori sede;

l) prevedere che i diritti degli investitori sui fondi e sui valori mobiliari affidati a coloro che prestano servizi di investimento siano distinti da quelli delle imprese affidatarie ed adeguatamente salvaguardanti anche attraverso l'eventuale affidamento dei fondi e dei valori mobiliari a soggetto depositari terzi. La disciplina delle crisi dovrà essere uniforme per tutti i soggetti autorizzati all'attività di intermediazione in valori mobiliari, in particolare mediante l'assoggettamento delle imprese di investimento a provvedimenti cautelari, ad amministrazione straordinaria, nonché a liquidazione coatta amministrativa;

m) prevedere il potere delle autorità competenti di disciplinare, in conformità alla direttiva 93/22/CEE, le ipotesi in cui le transazioni relative agli strumenti finanziari negoziati nei mercati regolamentati italiani devono essere eseguite nei mercati stessi;

n) prevedere la possibilità di accesso delle imprese di investimento e delle banche ai mercati regolamentati secondo scadenze temporali che non penalizzino le banche italiane rispetto agli altri operatori. Tali soggetti potranno acquistare la qualità di membri dei sistemi di compensazione e liquidazione, nel rispetto dei criteri e delle procedure fissati dalle autorità competenti;

o) disciplinare gli obblighi di dichiarazione e

informazione in modo da contemperare le esigenze di trasparenza ed efficienza dei mercati regolamentari e il diritto dei clienti di poter valutare in qualsiasi momento le condizioni di svolgimento dei servizi;

p) le disposizioni necessarie per adeguare alle direttive 93/6/CEE e 93/22/CEE la disciplina vigente per lo svolgimento dei servizi di investimento, per la cui adozione non si debba provvedere con atti aventi forza di legge, saranno emanate dalla CONSOB e dalla Banca d'Italia, secondo le rispettive competenze normativamente previste;

q) disciplinare, secondo linee omogenee e in un'ottica di semplificazione, l'istituzione, l'organizzazione e il funzionamento dei mercati regolamentati, prevedendo organismi di natura privatistica, che siano espressione degli intermediari ammessi ai singoli mercati e siano dotati di poteri di gestione, autoregolamentazione e intervento, nonché disciplinare l'articolazione, le competenze e il coordinamento delle autorità di controllo, tenendo conto dei principi in materia di vigilanza sui mercati contenuti nella legge 2 gennaio 1991, n. 1, e successive modificazioni e integrazioni, e nel decreto del Presidente della Repubblica 29 dicembre 1987, n. 556, e relative disposizioni attuative;

r) prevedere che, fermo restando quanto stabilito dall'art. 3, comma 1, lettera c), della presente legge, nel definire le sanzioni amministrative pecuniarie previste per assicurare l'osservanza delle norme di recepimento e delle disposizioni generali o particolari emanate sulla base di esse si tenga conto dei principi della legge 24 novembre 1981, n. 689, e successive modificazioni, con particolare riguardo all'applicazione delle sanzioni nei confronti delle persone fisiche. Dovrà essere sancita la responsabilità delle imprese di investimento, alle quali appartengono i responsabili delle violazioni, per il pagamento delle sanzioni e per l'esercizio del diritto di regresso verso i predetti responsabili, nonché adottata ogni altra disposizione necessaria per razionalizzare, sotto il profilo sia sostanziale che procedurale, il sistema dei provvedimenti cautelari e delle sanzioni amministrative applicabili alle violazioni di disposizioni in materia di servizi di investimento.

2. In deroga al termine indicato all'art. 1, comma 1, i decreti legislativi di attuazione delle direttive di cui al presente articolo dovranno essere emanati entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, al fine di dare pronta attuazione ai principi della parità concorrenziale, del buon funzionamento dei mercati e della tutela degli investitori, contenuti nelle direttive stesse.

3. In sede di riordinamento normativo delle materie concernenti gli intermediari, i mercati finanziari e mobiliari e gli altri aspetti comunque connessi, cui si provvederà ai sensi dell'art. 8, le sanzioni amministrative e penali potranno essere coordinate con quelle già comminate da leggi vigenti in materia bancaria e creditizia per violazioni che siano omogenee e di pari offensività. A tal fine potrà stabilirsi che non costituiscono reato e sono assoggettate a sanzioni amministrative pecuniarie, sulla base dei principi della legge 24 novembre 1981, n. 689, e successive modificazioni, e fino ad un ammontare massimo di lire trecento milioni, violazioni per le quali è prevista, in via alternativa o

congiunta, la pena dell'ammenda o dell'arresto fino ad un anno, con esclusione delle condotte volte ad ostacolare l'attivita' delle autorita' di vigilanza ovvero consistenti nella produzione di documentazione non veritiera ovvero che offendono in materia rilevante il bene giuridico tutelato.

4. In sede di riordinamento normativo delle materie concernenti gli intermediari, i mercati finanziari e mobiliari e gli altri aspetti comunque connessi potra' essere altresì modificata la disciplina relativa alle societa' emittenti titoli sui mercati regolamentati, con particolare riferimento al collegio sindacale, ai poteri delle minoranze, ai sindacati di voto e ai rapporti di gruppo, secondo criteri che rafforzino la tutela del risparmio e degli azionisti di minoranza.ì½.

- Il testo vigente dell'art. 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400 (Disciplina dell'attivita' di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri), e' il seguente:

ì½3. Con decreto ministeriale possono essere adottati regolamenti nelle materie di competenza del Ministro o di autorita' sottordinate al Ministro, quando la legge espressamente conferisca tale potere. Tali regolamenti, per materie di competenza di piu' Ministri, possono essere adottati con decreti interministeriali, ferma restando la necessita' di apposita autorizzazione da parte della legge.

I regolamenti ministeriali ed interministeriali non possono dettare norme contrarie a quelle dei regolamenti emanati dal Governo. Essi debbono essere comunicati al Presidente del Consiglio dei Ministri prima della loro emanazione.ì½.

Note all'art. 1

- Il testo vigente degli articoli 117, comma 1, e 120, del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi), e' il seguente:

ì½Art. 117 (Soggetti ammessi alla tassazione di gruppo di imprese controllate residenti). - 1. La societa' o l'ente controllante e ciascuna societa' controllata rientranti fra i soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lettere a) e b), fra i quali sussiste il rapporto di controllo di cui all'art. 2359, comma 1, numero 1), del codice civile, con i requisiti di cui all'art. 120, possono congiuntamente esercitare l'opzione per la tassazione di gruppo.

ì½Art. 120 (Definizione del requisito di controllo). - 1. Agli effetti della presente sezione si considerano controllate le societa' per azioni, in accomandita per azioni, a responsabilita' limitata:

a) al cui capitale sociale la societa' o l'ente controllante partecipa direttamente o indirettamente per una percentuale superiore al 50 per cento, da determinarsi relativamente all'ente o societa' controllante tenendo conto della eventuale demoltiplicazione prodotta dalla catena societaria di controllo, senza considerare le azioni prive del diritto di voto esercitabile nell'assemblea generale richiamata dall'art. 2346 del codice civile;

b) al cui utile di bilancio la societa' o l'ente controllante partecipa direttamente o indirettamente per una percentuale superiore al 50 per cento da determinarsi relativamente all'ente o societa' controllante, tenendo conto della eventuale demoltiplicazione prodotta dalla catena societaria di controllo e senza considerare la quota di utile di competenza delle azioni prive del diritto di

voto esercitabile nell'assemblea generale richiamata dall'art. 2346 del codice civile.

2. Il requisito del controllo di cui all'art. 117, comma 1 deve sussistere sin dall'inizio di ogni esercizio relativamente al quale la società o ente controllante e la società controllata si avvalgono dell'esercizio dell'opzione. $\frac{1}{2}$.

Art. 2.

Opzione per il regime speciale

1. L'opzione per il regime speciale si esercita presentando, entro il termine previsto dall'articolo 1, comma 120, della citata legge n. 296 del 2006, l'apposito modello approvato con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, secondo le modalità ivi stabilite.

2. I requisiti previsti dalla norma devono essere posseduti all'inizio del primo periodo d'imposta dal quale il soggetto che esercita l'opzione intende avvalersi del regime speciale.

3. Le società, nell'opzione per il regime speciale ai sensi del comma 1, dichiarano il possesso dei requisiti di cui all'articolo 1, comma 119 della citata legge n. 296 del 2006. Il possesso dei requisiti relativi ai diritti di voto e di partecipazione agli utili previsti ai fini dell'accesso al regime speciale viene dichiarato sulla base delle risultanze a disposizione della società che esercita l'opzione.

4. Nel caso in cui uno o più requisiti non siano posseduti al momento di esercizio dell'opzione viene dato atto di tale circostanza nella comunicazione. In queste ipotesi l'opzione non produce effetti se la ricorrenza dei requisiti non intervenga a decorrere dall'inizio del primo periodo d'imposta da cui si intende applicare il regime speciale. Il possesso di tali requisiti in momento successivo all'esercizio della 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 di imposta.

5. Per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 30 giugno 2007, in fase di prima applicazione, l'opzione per il regime speciale ha effetto anche nel caso in cui le azioni della società siano ammesse alle negoziazioni su mercati regolamentati entro il 30 aprile 2008. Della intervenuta quotazione nel termine del 30 aprile 2008 deve essere data comunicazione, secondo le modalità stabilite con il provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo, all'Agenzia delle entrate, entro trenta giorni dalla conclusione del procedimento di ammissione alla negoziazione sui mercati regolamentati.

6. Con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate di cui al comma 1 sono stabilite le modalità per l'esercizio dell'opzione per il regime speciale di cui all'articolo 1, comma 125 della citata legge n. 296 del 2006 da parte di società non ammesse alle negoziazioni su mercati regolamentati.

Art. 3.

Vigilanza, modifiche statutarie

1. Lo statuto della SIIQ e della SIINQ deve prevedere:

- a) le regole in materia di investimenti;
- b) i limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte;
- c) il limite massimo di leva finanziaria consentito, a livello individuale e di gruppo.

2. Le SIIQ danno conto nell'informativa finanziaria infra annuale e nella relazione sulla gestione della situazione della società in

relazione alle previsioni statutarie di cui al comma 1. La vigilanza di cui al comma 141 lettera a) dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e' esercitata dalla Banca d'Italia e dalla Consob nell'ambito dei poteri stabiliti dalle norme vigenti.

3. Con provvedimento del direttore della Agenzia delle entrate da emanare entro il 31 dicembre 2007 viene istituito l'elenco delle societa' ammesse al regime fiscale privilegiato reso pubblico mediante comunicazione informatica ed aggiornato periodicamente con cadenza almeno annuale.

4. Le societa' di gestione dei mercati evidenziano le azioni delle societa' in regime speciale ammesse alle negoziazioni.

Art. 4.

Applicazione dell'imposta d'ingresso

1. Tra gli immobili che per effetto dell'esercizio dell'opzione per il regime speciale si considerano realizzati a valore normale rientrano anche quelli destinati alla locazione detenuti in base a contratto di locazione finanziaria. Possono essere inclusi anche quelli destinati alla vendita, ma a condizione che siano conseguentemente riclassificati in bilancio tra quelli destinati alla locazione.

2. In caso di immobili o di diritti reali sottoposti alla disciplina di rivalutazione o riallineamento di cui all'articolo 1, commi da 469 a 476, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, si assume come costo fiscale quello comprensivo dei maggiori valori assoggettati ad imposta sostitutiva in base a tale disciplina, anche se non ancora riconosciuti agli effetti della stessa.

3. Il realizzo a valore normale riguarda sia i fabbricati, sia le aree su cui gli stessi insistono ivi incluse quelle pertinenziali e le aree fabbricabili.

4. Il valore normale assunto a base di determinazione dell'imposta d'ingresso costituisce il nuovo costo fiscale degli immobili e dei diritti reali sugli immobili indicati al comma 3 a partire dal quarto periodo d'imposta successivo a quello anteriore all'ingresso nel regime speciale.

5. Qualora, prima dell'inizio del quarto periodo d'imposta successivo a quello anteriore all'ingresso nel regime speciale, si verifichi l'alienazione degli immobili o dei diritti reali su immobili, il costo fiscalmente riconosciuto degli stessi e' rettificato della plusvalenza o della minusvalenza che ha concorso a formare la base imponibile dell'imposta d'ingresso sostitutiva. L'imposta d'ingresso sostitutiva versata, riferibile agli immobili o ai diritti reali oggetto di alienazione, costituisce credito d'imposta scomputabile dall'imposta sul reddito delle societa', ai sensi dell'articolo 79 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

6. Le disposizioni del comma 5 si applicano, altresì, nel caso in cui, in relazione a uno dei periodi di sospensione degli effetti derivanti dall'applicazione dell'imposta d'ingresso, si verifichi una delle cause di decadenza dal regime speciale di cui all'articolo 1, commi 122 e 123 della citata legge n. 296 del 2006.

Note all'art. 4:

- Il testo vigente dell'art. 1, commi da 469 a 476, della citata legge 23 dicembre 2005, n. 266, e' il seguente:

469. La rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni, di cui alla sezione II del capo I della legge 21 novembre 2000, n. 342, e successive modificazioni, ad esclusione delle aree fabbricabili di cui al comma 473, può essere eseguita con riferimento a beni risultanti dal bilancio relativo all'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2004, nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo per il quale il termine di approvazione scade successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.

470. Il maggiore valore attribuito in sede di rivalutazione si considera fiscalmente riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale è stata eseguita.

471. L'imposta sostitutiva dovuta, nella misura del 12 per cento per i beni ammortizzabili e del 6 per cento per i beni non ammortizzabili, è versata entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita.

472. Il saldo di rivalutazione derivante dall'applicazione della disposizione di cui al comma 469 può essere assoggettato, in tutto o in parte, ad imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP, nella misura del 7 per cento. L'imposta sostitutiva deve essere obbligatoriamente versata in tre rate annuali, senza pagamento di interessi, entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi, rispettivamente secondo i seguenti importi: 10 per cento nel 2006; 45 per cento nel 2007; 45 per cento nel 2008. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'art. 1, commi 475, 477 e 478, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

473. Le disposizioni degli articoli da 10 a 15 della legge 21 novembre 2000, n. 342, si applicano, in quanto compatibili, limitatamente alle aree fabbricabili non ancora edificate, o risultanti tali a seguito della demolizione degli edifici esistenti, incluse quelle alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa. I predetti beni devono risultare dal bilancio relativo all'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2004 ovvero, per i soggetti che fruiscono di regimi semplificati di contabilità, essere annotati alla medesima data nei registri di cui agli articoli 16 e 18 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni. La rivalutazione deve riguardare tutte le aree fabbricabili appartenenti alla stessa categoria omogenea; a tal fine si considerano comprese in distinte categorie le aree edificabili aventi diversa destinazione urbanistica.

474. La disposizione di cui al comma 473 si applica a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area, ancorché previa demolizione del fabbricato esistente, avvenga entro i cinque anni successivi all'effettuazione della rivalutazione; trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 34, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602. I termini di accertamento di cui all'art. 43 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni, decorrono dalla data di utilizzazione edificatoria dell'area.

475. L'imposta sostitutiva dovuta, nella misura del 19 per cento, deve essere obbligatoriamente versata in tre

rate annuali, senza pagamento di interessi, entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi, rispettivamente secondo i seguenti importi:

- a) 40 per cento nel 2006;
- b) 35 per cento nel 2007;
- c) 25 per cento nel 2008.

476. Ai fini dell'attuazione delle disposizioni di cui ai commi 469 e 473 si fa riferimento, per quanto compatibili, alle modalita' stabilite dai regolamenti di cui al decreto del Ministro delle finanze 13 aprile 2001, n. 162, e al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 aprile 2002, n. 86.½.

- Il testo vigente dell'art. 79 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e' il seguente:

½Art. 79 (Scomputo degli acconti). - 1. I versamenti eseguiti dal contribuente in acconto dell'imposta e le ritenute alla fonte a titolo di acconto si scomputano dall'imposta a norma dell'art. 22, salvo il disposto del comma 2 del presente articolo.

2. Le ritenute di cui al primo e al secondo comma dell'art. 26 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e all'art. 1 del decreto-legge 2 ottobre 1981, n. 546, convertito, con modificazioni, dalla legge 1½ dicembre 1981, n. 692, applicabili a titolo di acconto, si scomputano nel periodo di imposta nel quale i redditi cui afferiscono concorrono a formare il reddito complessivo ancorche' non siano stati percepiti e assoggettati alla ritenuta. L'importo da scomputare e' calcolato in proporzione all'ammontare degli interessi e altri proventi che concorrono a formare il reddito.½.

Art. 5.

Opzione per l'inclusione nel reddito d'impresa

1. La scelta per l'inclusione nel reddito d'impresa prevista dall'articolo 1, comma 130 della citata legge n. 296 del 2006 va esercitata in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui gli immobili e i diritti reali su immobili si considerano realizzati a valore normale.

2. Il valore normale assunto a base di determinazione dell'importo da includere nel reddito d'impresa costituisce, a tutti gli effetti, il nuovo costo fiscale degli immobili e dei diritti reali sugli immobili a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui gli immobili e i diritti si considerano realizzati.

3. Nel caso in cui, esercitando la facolta' prevista dall'articolo 1, comma 130, della citata legge n. 296 del 2006 l'importo complessivo delle plusvalenze, al netto delle eventuali minusvalenze concorre alla formazione del reddito d'impresa per quote costanti, le quote imputate, durante la vigenza del regime speciale, costituiscono comunque componenti della gestione imponibile e il valore normale si considera costo fiscale riconosciuto per la parte di esso proporzionalmente corrispondente alla quota assunta a tassazione in ciascun periodo d'imposta immediatamente antecedente.

4. Ferma restando l'applicazione delle ordinarie regole previste dal decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, ai fini della base imponibile dell'imposta regionale sulle attivita' produttive, concorrono anche le plusvalenze, al netto delle eventuali minusvalenze, relative agli immobili indicati nel comma 1, secondo periodo, dell'articolo 4.

5. L'eventuale decadenza dal regime speciale non fa venir meno gli effetti collegati alla inclusione nel reddito d'impresa delle

plusvalenze al netto delle minusvalenze.

Art. 6.

Verifica dei criteri di prevalenza

1. Ai fini della verifica delle condizioni di prevalenza dell'attivo patrimoniale destinato alla gestione esente e dei componenti positivi di reddito da essa derivanti, assumono rilevanza i dati risultanti dal bilancio di ciascun esercizio a partire dal primo esercizio di applicazione del regime speciale.

2. Per la verifica del parametro di prevalenza patrimoniale, il valore degli immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale o in base a contratto di locazione finanziaria destinati alla locazione e delle partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie in altre SIIQ o in SIINQ va rapportato al valore complessivo dell'attivo patrimoniale senza tenere conto: del valore degli immobili o dei diritti reali su immobili adibiti a sede della SIIQ o della SIINQ o direttamente utilizzati come uffici dalle stesse; delle disponibilità liquide; dei finanziamenti verso società del gruppo; dei crediti per corrispettivi derivanti dalla gestione esente non ancora incassati nonché degli eventuali crediti IVA ricollegabili alla medesima gestione esente.

3. Per la verifica del parametro di prevalenza reddituale, l'ammontare complessivo dei ricavi e dei dividendi derivanti dalla gestione esente va rapportato all'ammontare complessivo dei componenti positivi del conto economico senza tenere conto degli incrementi relativi agli immobili in costruzione destinati alla locazione.

4. Fermo restando quanto previsto all'articolo 1, comma 121 della citata legge n. 296 del 2006, ai soli effetti della verifica del parametro reddituale, in caso di realizzo di immobili e di diritti reali su immobili comunque destinati alla attività di locazione, ivi inclusi quelli classificati tra le attività correnti, e di partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie ai sensi dei principi contabili internazionali in altre SIIQ o SIINQ, le plusvalenze assumono rilievo solo se e nel limite in cui, in relazione all'esercizio considerato, l'importo complessivo dei corrispettivi derivanti dai realizzi supera l'importo complessivo dei reinvestimenti in partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie ai sensi dei principi contabili internazionali in altre SIIQ o SIINQ e in immobili o in diritti reali su immobili destinati alla locazione.

Art. 7.

Obbligo di distribuzione dell'utile della gestione esente

1. Ai fini della verifica della condizione prevista dall'articolo 1, comma 123, della citata legge n. 296 del 2006 assume rilievo l'utile netto del conto economico derivante dalla gestione esente disponibile, in base alle regole civilistiche, per la distribuzione ai soci.

2. Nel caso in cui l'utile netto del conto economico derivi in parte dalla gestione esente e in parte dalla gestione imponibile, l'importo da accantonare obbligatoriamente a riserva per vincoli legali o statutari è proporzionalmente imputato a riduzione delle due parti dell'utile e le riserve così alimentate riflettono tale composizione proporzionale.

3. Il rispetto del vincolo annuale di distribuzione degli utili della gestione esente deve avvenire in sede di delibera di approvazione del bilancio di esercizio e ai fini della sua verifica non assume alcun rilievo la distribuzione di utili o riserve derivanti dalla gestione imponibile o di riserve formatesi in esercizi anteriori a quello di decorrenza del regime speciale.

4. Qualora, durante la vigenza del regime speciale, l'utile contabile derivante dalla gestione esente sia ridotto da una perdita contabile derivante dalla gestione imponibile, l'utile contabile 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. Identica regola si applica nel caso inverso, con conseguente inapplicabilità dell'obbligo di distribuzione.

Art. 8.

Imputazione componenti pregressi

1. Le plusvalenze realizzate e i contributi incassati in periodi anteriori a quello d'inizio del regime speciale, la cui tassazione sia stata rinviata ai sensi del comma 4 dell'articolo 86 e del comma 3, lettera b), dell'articolo 88 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, costituiscono in ogni caso componenti della gestione imponibile e, per il loro trattamento ai fini della base imponibile dell'imposta sul reddito delle società e dell'imposta regionale sulle attività produttive, continuano ad applicarsi le regole ordinarie.

2. Le quote residue dei componenti negativi del reddito d'impresa sorti in periodi precedenti a quello da cui ha effetto l'applicazione del regime speciale, dei quali sia stata rinviata la deduzione in conformità alle norme del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 o di altre leggi, che non siano specificamente riferibili a determinate attività o beni, sono imputate durante la vigenza del regime speciale per il cinquanta per cento alla gestione esente e per l'altro cinquanta per cento alla gestione imponibile.

3. Nel caso in cui, in relazione a uno dei periodi di imputazione delle suddette quote residue dei componenti negativi, si verifichi una delle cause di decadenza dal regime speciale di cui all'articolo 1, commi 122 e 123 della citata legge n. 296 del 2006, tornano ad applicarsi per i restanti periodi le ordinarie regole di deduzione.

Nota all'art. 8:

- Il testo vigente degli articoli 86, comma 4, e 88, comma 3, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è il seguente:

Art. 86 (Plusvalenze patrimoniali). - 1.-3. (Omissis).

4. Le plusvalenze realizzate, diverse da quelle di cui al successivo art. 87, determinate a norma del comma 2, concorrono a formare il reddito, per l'intero ammontare nell'esercizio in cui sono state realizzate ovvero, se i beni sono stati posseduti per un periodo non inferiore a tre anni, o a un anno per le società sportive professionistiche, a scelta del contribuente, in quote costanti nell'esercizio stesso e nei successivi, ma non oltre il quarto. La predetta scelta deve risultare dalla dichiarazione dei redditi; se questa non è presentata la plusvalenza concorre a formare il reddito per l'intero ammontare nell'esercizio in cui è stata realizzata. Per i beni che costituiscono immobilizzazioni finanziarie, diverse da quelle di cui al successivo art. 87, le disposizioni dei periodi precedenti si applicano per quelli

iscritti come tali negli ultimi tre bilanci; si considerano ceduti per primi i beni acquisiti in data piu' recente. i;½.

i;½Art. 88 (Sopravvenienze attive). - 1.-2. (Omissis).

3. Sono inoltre considerate sopravvenienze attive:

a) (omissis);

b) i proventi in denaro o in natura conseguiti a titolo di contributo o di liberalita', esclusi i contributi di cui alle lettere g) e h) del comma 1 dell'art. 85 e quelli per l'acquisto di beni ammortizzabili indipendentemente dal tipo di finanziamento adottato. Tali proventi concorrono a formare il reddito nell'esercizio in cui sono stati incassati o in quote costanti nell'esercizio in cui sono stati incassati e nei successivi ma non oltre il quarto. Sono fatte salve le agevolazioni connesse alla realizzazione di investimenti produttivi concesse nei territori montani di cui alla legge 31 gennaio 1994, n. 97, nonche' quelle concesse ai sensi del testo unico delle leggi sugli interventi nel Mezzogiorno, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 marzo 1978, n. 218, per la decorrenza prevista al momento della concessione delle stesse. Non si considerano contributi o liberalita' i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonche' quelli erogati alle cooperative edilizie a proprieta' indivisa e di abitazione per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili destinati all'assegnazione in godimento o locazione. i;½.

Art. 9.

Trattamento delle perdite fiscali formatesi
durante il regime speciale

1. Durante il periodo di vigenza del regime speciale, le perdite fiscali della gestione esente non sono compensabili con i redditi della gestione imponibile e si considerano virtualmente compensate con i redditi della stessa gestione esente dei successivi periodi d'imposta nei limiti temporali previsti dall'articolo 84 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

2. In caso di decadenza dal regime speciale, le perdite della gestione esente non compensate ai sensi del comma 1 con i redditi della stessa gestione sono utilizzabili, nei suddetti limiti temporali, in compensazione dei redditi imponibili prodotti a partire dal periodo d'imposta successivo a quello di ultima applicazione del regime speciale.

Art. 10.

Coordinamento del regime speciale con l'imposta
regionale sulle attivita' produttive

1. Ferma restando l'applicazione delle ordinarie regole previste dal decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, non e' soggetta ad imposta regionale sulle attivita' produttive la quota del valore della produzione proporzionalmente corrispondente al rapporto tra i componenti positivi imputabili alla gestione esente rilevanti ai fini dell'imposta regionale sulle attivita' produttive e l'ammontare complessivo dei componenti positivi rilevanti agli stessi effetti.

Art. 11.

Trattamento e criteri di utilizzazione delle riserve

1. Nel prospetto del capitale e delle riserve della dichiarazione dei redditi, le società cui si applica il regime speciale devono dare indicazione degli utili e delle riserve formatesi durante la vigenza del regime speciale, distintamente riferibili alla gestione esente e alla gestione imponibile nonché della movimentazione dei relativi importi. Con riguardo agli utili e alle riserve derivanti dalla gestione esente, va data distinta indicazione anche della quota, risultante da apposita documentazione, riferibile a contratti di locazione di immobili a uso abitativo stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

2. Salva diversa volontà assembleare, in caso di distribuzione di riserve, si considerano distribuite prioritariamente quelle formatesi anteriormente all'inizio del regime speciale e quelle formatesi durante la vigenza di tale regime con utili derivanti dalla gestione imponibile.

3. In caso di destinazione delle riserve a copertura perdite, si considerano utilizzate prioritariamente le riserve di utili formatesi anteriormente all'inizio del regime speciale e quelle formatesi durante la vigenza di tale regime con utili derivanti dalla gestione imponibile.

4. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano anche nei periodi successivi all'eventuale decadenza dal regime speciale.

Nota all'art. 11:

- Il testo dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, recante disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo, è il seguente:

Art. 2 (Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione). -1.-2. (Omissis).

3. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell'art. 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata.

Art. 12.

Cause di decadenza dal regime speciale

1. Qualora per due periodi d'imposta consecutivi uno qualunque dei due parametri di prevalenza della gestione esente non sia rispettato, si decade dal regime speciale con effetto dallo stesso secondo periodo d'imposta di mancato rispetto.

2. Il mancato rispetto, anche per un solo periodo d'imposta, di entrambi i parametri di prevalenza comporta l'automatica decadenza dal regime speciale con effetto dallo stesso periodo.

Art. 13.

Consolidato fiscale

1. Fermo restando quanto previsto dagli articoli da 117 a 129 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 9 giugno 2004, agli effetti della disciplina di tassazione di gruppo, le SIIQ possono partecipare solo in veste di consolidanti o in veste di consolidate da altra SIIQ. Agli stessi effetti, possono essere incluse, nella tassazione di gruppo in cui una SIIQ assuma la veste di consolidante, anche società cui non si applica il regime speciale.

2. L'eventuale decadenza dal regime speciale di una delle società consolidate non costituisce causa di interruzione della tassazione di gruppo.

Art. 14.

Costo fiscale delle partecipazioni in SIIQ e in SIINQ

1. Ai fini dell'applicazione della disciplina sul reddito d'impresa, il costo fiscale delle partecipazioni in SIIQ e in SIINQ, costituenti immobilizzazioni finanziarie, si considera incrementato della parte di utili corrispondente alla gestione imponibile della partecipata e decrementato della parte di tali utili effettivamente distribuita.

2. Agli stessi effetti, il costo fiscale di dette partecipazioni si considera proporzionalmente incrementato dell'importo delle plusvalenze al netto delle minusvalenze assoggettato a imposta d'ingresso sostituiva presso la partecipata ovvero incluso nel reddito d'impresa di questa.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, in quanto compatibili, alle partecipazioni in SIIQ e in SIINQ detenute al di fuori dell'esercizio d'impresa, ai fini dell'applicazione della disciplina sui redditi diversi.

Art. 15.

Disciplina dei conferimenti immobiliari

1. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 4 comma 1, secondo periodo, in caso di conferimenti effettuati nell'esercizio di impresa, l'applicazione dell'imposta sostituiva prevista dall'articolo 1, comma 137, della citata legge n. 296 del 2006 può essere richiesta dal conferente anche in relazione a immobili non destinati alla locazione.

2. Qualora, prima della scadenza del termine triennale previsto dallo stesso comma 137, la società conferitaria, anche se decaduta nel frattempo dal regime speciale, proceda al realizzo degli immobili o dei diritti reali ricevuti in conferimento, si assume come costo fiscale di detti immobili quello ultimo riconosciuto in capo al conferente e l'imposta sostitutiva da questo liquidata all'atto dell'originario conferimento costituisce per la conferitaria credito d'imposta scomputabile dall'imposta sul reddito delle società, ai sensi dell'articolo 79 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

3. Ai fini della condizione di ammissione alle negoziazioni su mercati regolamentati entro la data di chiusura del periodo d'imposta del conferente prevista dall'articolo 1, comma 140, della citata legge n. 296 del 2006, per il primo periodo di applicazione della

disciplina si tiene conto, se successivo a tale data, del piu' ampio termine consentito dall'articolo 2, comma 5, del presente regolamento.

4. La condizione di prevalenza richiesta dal primo periodo del comma 138 deve essere verificata alla data in cui ha effetto l'atto di conferimento.

Nota all'art. 15 e 17:

- Per il testo dell'art. 79 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, si veda la nota all'art. 4.