



Ufficio Fiscalità Finanziaria - Ufficio Imprese

**Roma, 31 gennaio 2008**

Prot. 2008/16614

Alle Direzioni regionali

Agli Uffici locali

*e, p.c.,* Al Ministero dell'Economia e  
delle Finanze  
Dipartimento per le politiche  
fiscali

Al Comando Generale della  
Guardia di Finanza

Alle Direzioni centrali  
dell'Agenzia

Agli Uffici centrali di *staff*  
dell'Agenzia

**OGGETTO:** SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate) – articolo 1,  
commi da 119 a 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296

## INDICE

<b>PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>1 REQUISITI PER L'ACCESSO AL REGIME.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1 Requisiti soggettivi.....</b>	<b>7</b>
<b>1.2 Requisiti statutari.....</b>	<b>9</b>
<b>1.3 Requisiti della struttura partecipativa.....</b>	<b>10</b>
<b>1.4 Requisiti oggettivi .....</b>	<b>11</b>
1.4.1 Parametro patrimoniale .....	13
1.4.2 Parametro reddituale .....	16
<b>1.5 L'applicazione del regime speciale alle SIINQ.....</b>	<b>19</b>
<b>2 LE MODALITÀ DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE.....</b>	<b>22</b>
<b>3 EFFETTI DELL'ESERCIZIO DELL'OPZIONE.....</b>	<b>23</b>
<b>3.1 Obbligo di distribuzione dell'utile della gestione esente .....</b>	<b>23</b>
<b>3.2 L'imposta di ingresso .....</b>	<b>29</b>
3.2.1 Le modalità di versamento dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze latenti .....	32
3.2.2 Opzione per l'inclusione nel reddito d'impresa .....	33
<b>3.3 Il regime di esenzione del reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare e assimilate .....</b>	<b>34</b>
<b>3.4 Obbligo di tenuta di contabilità separate.....</b>	<b>36</b>
<b>3.5 Imputazione dei componenti di reddito pregressi .....</b>	<b>39</b>
<b>3.6 Il trattamento delle perdite fiscali .....</b>	<b>41</b>
3.6.1 Utilizzo delle perdite pregresse .....	41
3.6.2 Utilizzo delle perdite prodotte durante il regime speciale .....	42
3.6.3 Utilizzo delle perdite in caso di fuoriuscita dal regime.....	43
<b>3.7 La disciplina delle riserve.....</b>	<b>43</b>
3.7.1 Riserve di utili pregressi.....	43
3.7.2 Il criterio di utilizzo delle riserve .....	44
3.7.3 Vigenza delle presunzioni.....	46
<b>3.8 L'opzione per il consolidato nazionale di SIHQ e SIINQ.....</b>	<b>49</b>

<b>4</b>	<b>CAUSE DI CESSAZIONE DAL REGIME SPECIALE.....</b>	<b>53</b>
4.1	<i>Cause di cessazione immediata dal regime speciale .....</i>	53
4.2	<i>Mancato rispetto del requisito della prevalenza.....</i>	55
4.3	<i>Effetti della fuoriuscita dal regime speciale.....</i>	57
<b>5</b>	<b>OPERAZIONI STRAORDINARIE .....</b>	<b>60</b>
5.1	<i>Le disposizioni contenute nel decreto attuativo.....</i>	60
5.2	<i>Operazioni di trasformazione.....</i>	63
5.3	<i>Assoggettamento a procedure concorsuali.....</i>	64
5.4	<i>L'opzione per la prosecuzione del regime speciale .....</i>	65
<b>6</b>	<b>IL REGIME SPECIALE IN CAPO AI PARTECIPANTI .....</b>	<b>66</b>
6.1	<i>Il trattamento fiscale dei dividendi.....</i>	66
6.2	<i>Il trattamento fiscale delle plusvalenze.....</i>	71
6.2.1	<i>Partecipazioni detenute in regime di impresa .....</i>	72
6.2.2	<i>Partecipazioni detenute fuori dal regime di impresa .....</i>	74
<b>7</b>	<b>LA TASSAZIONE DEI CONFERIMENTI DI IMMOBILI IN SIIQ</b>	<b>74</b>
7.1	<i>Il regime fiscale dei conferimenti di immobili ai fini delle imposte dirette</i> <i>74</i>	
7.2	<i>Il regime dei conferimenti ai fini delle imposte indirette.....</i>	79
7.2.1	<i>Regime IVA del conferimento di una "pluralità di immobili" .....</i>	79
7.2.2	<i>Regime dei conferimenti ai fini delle altre imposte indirette.....</i>	81
7.3	<i>Il regime fiscale degli apporti di immobili ai fondi immobiliari ai fini</i> <i>delle imposte dirette .....</i>	82
<b>8</b>	<b>IL CREDITO PER LE IMPOSTE PAGATE ALL'ESTERO.....</b>	<b>84</b>

## PREMESSA

La legge 27 dicembre 2006, n. 296, legge finanziaria per l'anno 2007, ha introdotto una nuova disciplina di carattere opzionale che, sotto il profilo fiscale, si affianca a quelle presenti nel nostro ordinamento dopo la riforma attuata nel 2004, riguardanti il consolidato fiscale nazionale e mondiale e la trasparenza estesa alle società di capitali.

Il nuovo regime speciale è disciplinato dalle disposizioni contenute nei commi da 119 a 141 dell'articolo 1 della citata legge, come modificati, da ultimo, dall'articolo 1, comma 374, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, legge finanziaria per l'anno 2008. Ai predetti commi si farà riferimento nel prosieguo senza ulteriore specificazione. Completano il quadro normativo le disposizioni contenute nel regolamento di attuazione del Ministro dell'economia e delle finanze del 7 settembre 2007, n. 174, emanato ai sensi del comma 141 (di seguito *decreto*) e nel Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 28 novembre 2007 (in allegato alla circolare, di seguito *provvedimento*) con il quale sono stabilite le modalità di esercizio dell'opzione per il regime speciale, secondo quanto disposto dal comma 120.

Il regime speciale delle SIIQ si differenzia dal consolidato e dalla trasparenza per il fatto di avere rilievo civilistico ancor prima che fiscale e di riguardare esclusivamente società per azioni fiscalmente residenti in Italia, le cui azioni sono negoziate su mercati regolamentati, "specializzate" nell'attività di locazione di immobili.

Si tratta delle società d'investimento immobiliare quotate (di seguito "SIIQ"), modello di investimento immobiliare ispirato ai cd. *Real Estate Investment Trust (Reit)* utilizzato fin dagli anni sessanta negli Stati Uniti e in Australia e recentemente diffuso anche in molti paesi europei - come Francia, Olanda, Belgio, Regno Unito, Germania - in cui sono state emanate normative analoghe a quella in esame al fine di favorire gli investimenti in tale settore<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> La Francia ha emanato una disciplina sulle SIIC (Société d'investissement immobilier cotée) nel 2003, la Gran Bretagna ha approvato nel marzo 2006 una legge che è entrata in vigore nel 2007; la Germania,

La finalità della disciplina è quella di promuovere lo sviluppo del mercato immobiliare italiano (in particolare, l'attività di locazione di immobili), accrescendone la trasparenza e rendendolo competitivo rispetto agli altri paesi europei. Va, tuttavia, considerato che la nostra legislazione contempla già dal 1994 una disciplina, quella dei Fondi comuni di investimento immobiliare, che presenta molte analogie con la disciplina recata dalla legge finanziaria 2007. Pertanto, la disciplina in esame costituisce un'ulteriore opportunità per investitori privati e istituzionali che si aggiunge a quella offerta dal regime dei suddetti organismi di investimento collettivo.

Con la presente circolare si forniscono i primi chiarimenti sul regime speciale riservato alle SIIQ, ponendo particolare attenzione agli aspetti fiscali derivanti dall'esercizio dell'opzione.

Caratteristica principale del nuovo istituto è la possibilità di adottare, in presenza di determinati requisiti fissati dalla norma, un sistema di tassazione in cui l'utile viene assoggettato ad imposizione solo al momento della sua distribuzione ai soci. Si inverte, sostanzialmente, il principio impositivo adottato dal legislatore della riforma IRES e tendente ad assoggettare a tassazione l'utile al momento della sua produzione in capo alla stessa società che lo ha prodotto e non in sede di distribuzione.

In particolare, l'esercizio dell'opzione, che è irrevocabile fatte salve le ipotesi di decadenza dal regime, comporta l'esenzione del reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare sia ai fini IRES che IRAP. La parte di utile ad esso corrispondente viene assoggettata integralmente a tassazione all'atto della distribuzione in capo ai soggetti partecipanti, diversi dalle SIIQ, mediante applicazione di una ritenuta operata a titolo di acconto in capo ai soggetti imprenditori e a titolo di imposta nei confronti degli altri soggetti.

Sotto questo aspetto, il regime speciale previsto per le SIIQ si differenzia in maniera significativa dal regime di imposizione per trasparenza che,

---

come l'Italia, ha adottato tale disciplina nel 2007 mentre in Olanda e in Belgio questa esiste già da tempo. Ad utilizzare un'analogia disciplina sono, inoltre, il Giappone (dal 2001) e Hong Kong (dal 2003).

diversamente, implica in capo ai soci la tassazione del reddito fiscale prodotto dalla società partecipata e non dell'utile distribuito. Come è noto, le differenti modalità di determinazione del risultato civilistico e del risultato fiscale possono portare a far divergere anche notevolmente queste due grandezze.

Occorre, altresì, precisare che l'utile oggetto di esenzione comprende i dividendi derivanti da partecipazioni che la SIIQ detiene in altre SIIQ ed in società immobiliari non quotate (di seguito "SIINQ"), con le quali sia stata esercitata l'opzione congiunta di applicazione del regime in esame, ai sensi del comma 125.

A fronte della tassazione dell'utile prodotto dalla SIIQ solo al momento della sua distribuzione ai soci, la legge prevede l'obbligo per le SIIQ di distribuire, in ciascun esercizio, almeno l'85 per cento degli utili derivanti dall'attività di locazione immobiliare.

Da sottolineare che la disciplina in questione non richiede che l'attività di locazione immobiliare, il cui reddito beneficia del regime speciale (c.d. gestione esente), sia svolta in modo esclusivo. Le società che optano per il regime speciale, invero, possono comunque svolgere, seppur in via residuale o marginale, altre attività il cui reddito sarà soggetto alle ordinarie regole di tassazione in capo alla società anche ai fini IRAP (c.d. gestione imponibile).

Un'altra peculiarità del regime in esame (non prevista per gli altri istituti opzionali) è rappresentata dall'onere richiesto alla società, quale condizione di accesso al regime speciale, di assoggettare ad imposta sostitutiva (o alle imposte ordinarie) le plusvalenze latenti (al netto delle eventuali minusvalenze) del patrimonio immobiliare destinato alla locazione. A tali effetti, è stabilito che l'esercizio dell'opzione determina un virtuale realizzo a valore normale degli immobili posseduti alla fine dell'esercizio precedente a quello d'ingresso nel regime.

## 1 REQUISITI PER L'ACCESSO AL REGIME

### 1.1 *Requisiti soggettivi*

Il regime speciale introdotto dalle disposizioni in commento si rende applicabile, ai sensi del comma 119, a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data del 30 giugno 2007, alle società che soddisfino determinati requisiti soggettivi, e in particolare:

1. siano costituite in forma di società per azioni;
2. siano residenti, ai fini fiscali, nel territorio dello Stato;
3. le cui azioni siano negoziate in mercati regolamentati.

Per accedere al regime speciale viene richiesto, anzitutto, che la società per azioni abbia la propria residenza, "*ai fini fiscali*" – come precisato dalla modifica apportata dal comma 374, lettera *a*), numero 1), della legge finanziaria 2008 - nel territorio dello Stato.

A tal fine si ricorda che ai sensi dell'articolo 73, comma 3, del TUIR "*si considerano residenti le società e gli enti che per la maggior parte del periodo d'imposta hanno la sede legale dell'amministrazione o l'oggetto principale nel territorio dello Stato*".

Stante il dettato letterale della disposizione, deve quindi escludersi che siano comprese nell'ambito di applicazione della normativa in esame le stabili organizzazioni di società estere.

Con riferimento al requisito della quotazione, dopo le modifiche introdotte dalla legge finanziaria 2008 (cfr. lettera *a*), numero 2, del citato comma 374), la disposizione prevede che i titoli delle società che fruiscono del regime speciale siano negoziati in mercati regolamentati "*degli Stati membri dell'Unione Europea e degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo inclusi nella lista di cui al comma 1 dell'articolo 168-bis*" del TUIR. Al riguardo si segnala che gli Stati inclusi nella lista di cui al citato articolo 168-bis, anch'esso introdotto nel TUIR dalla legge finanziaria 2008, dovranno essere individuati con decreto del Ministro dell'Economia e delle finanze tra quelli che "*consentono un adeguato scambio di informazioni*" (c.d. *White List*).

In definitiva, condizione per l'accesso al regime è che la SIIQ sia quotata sui mercati regolamentati italiani o, in alternativa, su uno dei mercati esteri individuati dalla disposizione citata.

L'articolo 2, comma 2, del *decreto* dispone che i requisiti di cui al comma 119 devono essere posseduti all'inizio del primo periodo d'imposta dal quale la società che esercita l'opzione intende avvalersi del regime speciale.

Eccezione a tale regola era contenuta nel successivo comma 5 che, limitatamente alla fase di prima applicazione delle disposizioni in esame (vale a dire per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 30 giugno 2007), aveva previsto che l'opzione per il regime speciale avesse effetto anche nel caso in cui le azioni della società fossero ammesse alle negoziazioni su mercati regolamentati entro il 30 aprile 2008.

Tale ultima disposizione è ora superata da quella aggiunta al comma 120 dalla lettera *b*) del comma 374 della legge finanziaria 2008. Tale disposizione prevede che *“Per il periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data del 30 giugno 2007, in fase di prima applicazione, l'opzione per il regime speciale è esercitata entro il 30 aprile 2008 e ha effetto dall'inizio del medesimo periodo d'imposta, anche nel caso in cui i requisiti di cui al comma 119 siano posseduti nel predetto termine.”*

Per effetto della richiamata disposizione, in definitiva, per il periodo di imposta 2008 di prima applicazione della disciplina in esame, l'opzione per il regime speciale, anziché entro la fine del periodo di imposta precedente, può essere esercitata entro il 30 aprile 2008. Detto termine vale anche per l'esercizio dell'opzione da parte di società neo-costituite a decorrere dal 1° gennaio 2008.

Ferma restando la decorrenza degli effetti dell'opzione dall'inizio del periodo di imposta 2008, l'opzione medesima è efficace se tutti i requisiti previsti dal comma 119, sia quelli soggettivi in esame che quelli relativi alla struttura partecipativa della società – di cui si dirà nel successivo paragrafo 1.3 – sono posseduti entro la suddetta data del 30 aprile 2008.

Al riguardo, in coerenza con quanto stabilito dall'articolo 1, comma 4, del *provvedimento*, si precisa che l'opzione per il regime speciale può essere presentata anche prima della data del 30 aprile 2008, eventualmente indicando nel modello di comunicazione l'assenza, al momento dell'esercizio dell'opzione, di uno o più requisiti richiesti dalla legge. In tal caso, il sopravvenuto possesso del requisito mancante deve essere comunicato all'Agenzia delle entrate, con le medesime modalità previste per l'esercizio dell'opzione, entro trenta giorni dalla data in cui il requisito risulta verificato.

Si devono ritenere, ovviamente, superate le disposizioni del *decreto* e del *provvedimento* che sono in contrasto con la disposizione transitoria introdotta nel comma 120 dalla legge finanziaria 2008.

### ***1.2 Requisiti statutari***

L'articolo 3 del *decreto*, in attuazione della norma primaria di cui al comma 141, lettera *a*), dispone che lo statuto delle SIIQ e delle SIINQ debba necessariamente prevedere:

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

Come si legge nella relazione illustrativa, il *decreto* non ha fissato precisi parametri di riferimento ai fini del rispetto dei predetti limiti, nel presupposto che l'espressa indicazione nello statuto delle regole alle quali la società dovrà attenersi consenta, comunque, un controllo da parte del mercato circa la validità delle scelte adottate.

Proprio con riferimento alle suddette previsioni statutarie è stato altresì imposto che l'informativa infra-annuale e la relazione sulla gestione diano conto delle scelte effettuate in concreto e del livello attuale dei singoli parametri di potenziale criticità.

Nel *decreto* viene anche precisato che la vigilanza sulle SIIQ è esercitata dalla Banca d'Italia e dalla Consob nell'ambito dei rispettivi poteri stabiliti dalla normativa vigente.

### ***1.3 Requisiti della struttura partecipativa***

Il comma 119, dopo le modifiche introdotte della legge finanziaria 2008, prevede che la disciplina speciale si applichi a condizione che risultino soddisfatti i seguenti requisiti riguardanti la struttura partecipativa delle SIIQ:

1. limitata concentrazione della partecipazione di controllo (c.d. requisito del controllo). A tal fine, la norma richiamata dispone che nessun socio deve possedere direttamente o indirettamente più del 51 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 51 per cento dei diritti di partecipazione agli utili della SIIQ ;
2. sufficiente diffusione e frazionamento del capitale sociale (c.d. requisito del flottante): almeno il 35 per cento delle azioni deve essere detenuto da soci che non possiedono, "*al momento dell'opzione*" (parole aggiunte comma 374 della legge finanziaria 2008), direttamente o indirettamente più del 2 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più dell'2 per cento dei diritti di partecipazione agli utili (misure elevate dall'1 al 2 per cento dal citato comma 374).

Per quanto concerne i requisiti sopra ricordati si fa presente, innanzitutto, che ai fini del calcolo della percentuale di diritti di voto e di partecipazioni agli utili attribuibile al titolare delle azioni, rilevano anche le azioni date in pegno, qualora venga concordato che il diritto di voto nell'assemblea ordinaria ed il diritto di partecipazione agli utili spettino comunque al titolare delle stesse.

Inoltre, ai fini della verifica del requisito del flottante, si deve tener conto di quanto precisato dal Regolamento dei mercati organizzati e gestiti dalla Borsa Italiana S.p.a., per l'ammissione alla quotazione delle azioni delle *Real Estate Investment Companies* (REIC) tra cui rientrano le SIIQ.

In particolare, per quanto attiene i requisiti che le REIC devono possedere per l'ammissione alla quotazione nel mercato "*Expandi*" con particolare riferimento a quello della "diffusione" delle azioni tra gli investitori (almeno il 35 per cento del capitale deve essere posseduto da soci la cui partecipazione non superi il limite del 2 per cento), l'articolo 2A.2.4 del suddetto Regolamento precisa che si deve sempre tener conto delle azioni possedute da organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR), da fondi pensione e da enti previdenziali, anche qualora la percentuale da questi ultimi posseduta sia superiore a quella del 2 per cento. Gli investimenti realizzati dai predetti soggetti, infatti, assicurano comunque una sufficiente diffusione delle azioni stesse tra il pubblico.

Si ritiene pertanto che, anche ai fini della verifica del requisito del flottante per le SIIQ, le partecipazioni detenute dagli OICR, dai fondi pensione e dagli enti previdenziali siano comunque rilevanti anche se superiori al 2 per cento.

#### ***1.4 Requisiti oggettivi***

L'applicazione del regime speciale, come precisato nel comma 119, è subordinata alla condizione che le società "*svolgano in via prevalente l'attività di locazione immobiliare*".

Al riguardo, l'articolo 1 del *decreto* definisce l'attività di locazione immobiliare come "*gestione esente*" precisando che nella stessa va ricompresa "*l'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà, di usufrutto o di altri diritto reale immobiliare, nonché in base a contratti di locazione finanziaria; l'attività 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*".

Per quanto concerne la nozione di immobile, come precisato nella relazione illustrativa all'articolo 1 del *decreto*, in mancanza di una specifica

definizione la stessa deve intendersi riferita a tutte le tipologie catastali di immobili, a prescindere dal luogo di ubicazione degli stessi e, quindi, anche se situati all'estero. A tale conclusione si perviene, peraltro, anche alla luce delle disposizioni dell'articolo 17 del *decreto*, commentate di seguito, con le quali viene disposta l'attribuzione di un credito d'imposta per le *“imposte sui redditi assolte all'estero da parte di una SIIQ o una SIINQ, in relazione agli immobili ivi posseduti e rientranti nella gestione esente”*.

Inoltre, come chiarito dal comma 3 dell'articolo 4 del *decreto*, la gestione esente riguarda *“sia i fabbricati, sia le aree su cui gli stessi insistono ivi incluse quelle pertinenziali e le aree fabbricabili”*.

Nell'attività di locazione immobiliare si ritiene che possa essere compresa anche l'attività di *“affitto di azienda”* per la parte della stessa relativa agli immobili inclusi nel complesso aziendale. In altri termini, il reddito derivante dall'affitto d'azienda, per la parte riferibile alla locazione di immobili, è da considerare compreso nella gestione esente.

A tal fine rileva la quota del canone contrattuale riferibile agli immobili concessi in locazione, separatamente indicata nel contratto di affitto d'azienda o, in mancanza, da determinarsi sulla base del valore corrente di mercato della locazione medesima. Per la determinazione di tale valore è possibile fare riferimento anche alle rilevazioni delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), la cui gestione è attribuita all'Agenzia del Territorio dall'articolo 64, comma 3, del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300.

Come già anticipato, l'articolo 1 del *decreto*, nel definire la gestione esente, ricomprende anche *“l'attività di locazione derivante dallo sviluppo del compendio immobiliare”*; secondo quanto emerge nella relazione al *decreto*, si tratta dell'*“attività di sviluppo (costruzione e ristrutturazione diretta) del compendio immobiliare da destinare alla locazione”*.

In sostanza, ai fini dell'applicazione del regime in esame, la gestione esente comprende non solo l'attività di locazione degli immobili, ma anche

l'attività di costruzione e di ristrutturazione, direttamente effettuata, di immobili da destinare alla locazione. Tali attività, ovviamente, si riflettono sulla gestione esente anche in termini di elementi contabili che da esse derivano (costi sostenuti per la costruzione e costi sospesi al termine dell'esercizio in relazione agli interventi ancora in corso).

Si ricorda, infine, che l'attività di locazione immobiliare si considera svolta in via prevalente qualora vengano rispettati i parametri patrimoniali e reddituali stabiliti dal comma 121.

Secondo quanto disposto dall'articolo 6 del *decreto*, ai fini di tale verifica, assumono rilevanza i dati risultanti dal bilancio di ciascun esercizio, redatto secondo i principi contabili internazionali, a partire dal primo esercizio di applicazione del regime speciale.

In definitiva, considerata la natura dei predetti parametri, la verifica del requisito della prevalenza cui è subordinata l'assunzione e il mantenimento della qualifica di SIIQ può essere operata solo *a posteriori*, facendo riferimento al bilancio (stato patrimoniale e conto economico) relativo all'esercizio per il quale si intende fruire del regime speciale.

Tale impostazione consente anche alle società di nuova costituzione, in possesso di tutti gli altri requisiti previsti dalla norma, di esercitare validamente l'opzione sempre che, nel bilancio relativo al primo esercizio di applicazione del regime, risultino rispettati i suddetti parametri patrimoniali e reddituali.

#### *1.4.1 Parametro patrimoniale*

Ai fini della determinazione del parametro patrimoniale (*asset test*), il comma 121 richiede che gli immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale, e quelli detenuti in locazione finanziaria, destinati all'attività di locazione immobiliare rappresentino almeno l'80 per cento dell'attivo patrimoniale.

Tra gli immobili sono compresi anche quelli oggetto di "*attività di sviluppo del compendio immobiliare*" ossia, come chiarito nel paragrafo

precedente, gli immobili, da destinare alla locazione, in corso di costruzione e quelli oggetto di interventi di ristrutturazione diretta, che ai sensi dell'articolo 1 del *decreto* sono inclusi nella gestione esente.

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

Per la verifica del parametro patrimoniale, l'articolo 6, comma 2, del *decreto* prevede l'applicazione dei criteri sotto indicati:

- il valore degli immobili, destinati alla locazione, anche se riconducibili all'attività di sviluppo del compendio immobiliare, e delle partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie in altre SIIQ o in SIINQ va rapportato al valore complessivo dell'attivo patrimoniale senza tenere conto:
  - a) 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;
  - b) delle disponibilità liquide;
  - c) dei finanziamenti verso società del gruppo;
  - d) dei crediti per corrispettivi derivanti dalla gestione esente non ancora incassati, nonché degli eventuali crediti IVA ricollegabili alla medesima gestione esente.

Secondo quanto affermato nella relazione al *decreto*, l'esclusione di tali elementi (sia dal numeratore che dal denominatore del rapporto) ha lo scopo di evitare che gli stessi, non essendo in relazione diretta né con la gestione esente, né con quella imponibile, possano alterare il risultato della verifica dei criteri di

prevalenza dell'attività di locazione immobiliare (e dell'attività ad essa assimilate). In particolare, la relazione precisa che:

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

In coerenza con tale principio, si ritiene che anche i crediti per corrispettivi derivanti dalla gestione imponibile non devono essere considerati nel denominatore del rapporto per la verifica del parametro patrimoniale.

Tabella 1 - Esempio di calcolo dell'*asset test*

<b>Attività</b>	
Immobili destinati alla locazione	€ 16.500,00
Partecipazioni in SIIQ e SIINQ	€ 2.000,00
Immobili destinati alla vendita	€ 3.500,00
Crediti verso controllate	€ 250,00
Crediti commerciali	€ 200,00
Altre attività	€ 150,00
Disponibilità liquide	€ 1.200,00
<b>Totale attività</b>	<b>€ 23.800,00</b>

<b>Verifica requisito patrimoniale</b>	
Valore immobili destinati alla locazione	€ 16.500,00
Valore delle partecipazioni in altre SIIQ e SIINQ	€ 2.000,00
Valore degli immobili in corso di costruzione	€ -
<b>Totale A</b>	<b>€ 18.500,00</b>
<b>Elementi esclusi dal rapporto</b>	
Valore degli immobili adibiti a sede della SIIQ	€ -
Disponibilità liquide	€ 1.200,00
Finanziamenti verso società del gruppo	€ 250,00
crediti per corrispettivi	€ -

<i>Totale elementi esclusi</i>	€ 1.450,00
<b>Totale B</b> (attivo rettificato)	€ 22.350,00
Parametro patrimoniale A/B	83%

#### *1.4.2 Parametro reddituale*

Ai sensi del comma 121 e dell'articolo 6 del *decreto*, il parametro reddituale (*profit test*) è integrato dalla circostanza che i ricavi provenienti dall'attività di locazione immobiliare rappresentino almeno l'80 per cento dei componenti positivi del conto economico.

Il comma 121 precisa che, agli effetti della verifica del parametro reddituale, assumono rilevanza i dividendi relativi alle partecipazioni in SIIQ e SIINQ “*derivanti dall'attività di locazione immobiliare svolta da tali società*”. Al riguardo, si precisa che rilevano i dividendi percepiti dalla partecipante nel periodo di imposta in relazione al quale si effettua la verifica del parametro reddituale, derivanti comunque dalle attività rientranti nella gestione esente poste in essere dalle partecipate in regime SIIQ. Restano esclusi pertanto i dividendi derivanti da attività rientranti nella gestione imponibile e quelli derivanti dalla distribuzione di riserve formatesi prima dell'accesso al regime delle SIIQ.

L'art. 11 del *decreto* prevede, a tal proposito, l'obbligo di indicare separatamente in dichiarazione dei redditi gli utili e le riserve formatesi durante la vigenza del regime speciale e riferibili alla gestione imponibile ed a quella esente, e disciplina anche le modalità di imputazione degli utili distribuiti alle diverse riserve esistenti (cfr. par. 3.7.2).

Per la verifica del parametro reddituale, l'articolo 6, comma 3, del *decreto* prevede che l'ammontare complessivo dei ricavi e dei dividendi derivanti dalla gestione esente sia rapportato all'ammontare complessivo dei componenti positivi del conto economico, senza tenere conto, al numeratore ed al denominatore, degli incrementi relativi agli immobili in costruzione destinati alla

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

In coerenza con tale principio - ed analogamente a quanto già affermato in relazione alla verifica del parametro patrimoniale - si ritiene che anche gli incrementi relativi agli immobili in costruzione diversi da quelli destinati alla locazione e gli incrementi delle altre rimanenze non devono essere considerati al denominatore del rapporto per la verifica del parametro reddituale, trattandosi di elementi che già influenzano il rapporto patrimoniale.

Ai sensi del combinato disposto del comma 121 e dell'articolo 6, comma 4, del *decreto*, le plusvalenze realizzate su immobili e su diritti reali immobiliari, comunque destinati alla attività di locazione, nonché su partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie in SIIQ o SIINQ, danno luogo a elementi di reddito inclusi nella gestione imponibile.

Tuttavia, ai soli effetti della verifica del parametro reddituale, dette 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”* (cfr. articolo 6, comma 4, del *decreto*).

In definitiva, tali proventi da realizzo, che per espressa previsione normativa non rientrano nel numeratore del rapporto relativo al calcolo del parametro reddituale, non sono da considerare nemmeno nell'ammontare complessivo dei componenti positivi di conto economico che viene posto al denominatore, alle condizioni e nei limiti stabiliti dal *decreto*.

In base a tale previsione, ad esempio, se il corrispettivo della cessione di un immobile è pari a 2000 e la plusvalenza conseguita è pari a 1000 e di tale corrispettivo viene reinvestito, nel corso del medesimo esercizio, in immobili, diritti reali su immobili destinati alla locazione o in partecipazioni immobilizzate in SIIQ e SIINQ, un importo pari a 1500, la plusvalenza realizzata assumerà

rilievo, ai fini del calcolo del parametro reddituale, come provento della gestione imponibile, solo per un importo pari a 500 (dato dalla differenza tra 2000 e 1500). Resta fermo che, qualora la plusvalenza conseguita sia di importo inferiore a detta differenza, dovrà essere assunto tale minor valore.

Detta disposizione ha l'evidente finalità di non condizionare eccessivamente la società sul piano operativo, nel senso di non costringerla a rinunciare a favorevoli occasioni di disinvestimento nel timore di mettere a rischio la permanenza nel regime speciale.

Si devono ritenere, del pari, irrilevanti ai fini del rispetto del parametro reddituale le plusvalenze iscritte sugli immobili destinati alla locazione, per effetto delle rivalutazioni contabili operate in conseguenza dell'applicazione del *fair value* di cui al principio contabile internazionale IAS 40.

Si ricorda, al riguardo, che le SIIQ, in quanto società quotate, sono tenute all'adozione degli IAS nella redazione dei bilanci individuali e, in tale contesto, applicano lo IAS 40 per la contabilizzazione degli immobili di investimento, tra cui rientrano gli immobili destinati alla locazione. Come noto, lo IAS 40 prevede, quale criterio alternativo al costo, la valutazione degli immobili al *fair value* con imputazione, in contropartita, del plusvalore al conto economico.

Pertanto, per tutte le SIIQ che adotteranno la valutazione al *fair value*, le eventuali rivalutazioni di tali immobili potranno assumere un peso significativo sul totale dei componenti positivi del conto economico. Appare coerente con la finalità perseguita dalla disciplina in esame, che la verifica del parametro reddituale non sia influenzata da tali rivalutazioni, trattandosi di componenti positive di conto economico che non derivano né dall'attività imponibile, né dall'attività esente, escludendole, conseguentemente, sia dal numeratore che dal denominatore del rapporto.

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

Tabella 2 - Esempio di calcolo del *profit test*

<b>Componenti positivi di conto economico</b>	
Canoni di locazione	€ 1.000,00
Altri proventi	€ 230,00
Proventi finanziari	€ 50,00
Dividendi SIINQ	€ 120,00
plusvalenze cessione immobili locati	€ 2.350,00
<b>Totale componenti positivi di c/e</b>	<b>€ 3.750,00</b>

<b>Verifica requisito reddituale</b>	
Valore ricavi derivanti da attività di locazione	€ 1.000,00
valore dividendi da partecipazioni in SIINQ	€ 120,00
<b>Totale A</b>	<b>€ 1.120,00</b>
<i>Componenti positivi esclusi:</i>	
plusvalenze da cessione immobili locati	€ 2.350,00
<b>Totale</b>	<b>€ 2.350,00</b>
<b>Totale B (componenti positivi di c/e rettificati)</b>	<b>€ 1.400,00</b>
Parametro reddituale A/B	80,00%

### ***1.5 L'applicazione del regime speciale alle SIINQ***

Ai sensi del comma 125, il regime speciale può essere esteso anche alle società per azioni, residenti nel territorio dello Stato, i cui titoli di partecipazione non siano negoziati in mercati regolamentati, a condizione che:

- svolgano in via prevalente l'attività di locazione immobiliare;

- siano possedute da SIIQ, anche congiuntamente ad altre SIIQ, per almeno il 95 per cento in relazione ai diritti di voto nell'assemblea ordinaria ed alla partecipazione agli utili;
- esercitino l'opzione per il regime speciale congiuntamente con la SIIQ controllante.

Il medesimo comma 125 precisa, inoltre, che l'adesione della SIINQ al regime speciale di gruppo comporta per la stessa “... 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”.

L'art. 1, comma 1, lett. b), del *decreto* nel definire la SIINQ, precisa che quest'ultima deve essere controllata da “una SIIQ che abbia i requisiti per il consolidamento di cui agli artt. 117, comma 1, e 120 del testo unico delle imposte sui redditi ...”. Ciò comporta che – oltre ai requisiti sopra menzionati – è comunque necessario che almeno una delle SIIQ partecipanti abbia il controllo richiesto ai sensi degli articoli 117 e 120 del TUIR ai fini dell'applicazione del regime di tassazione di gruppo (c.d. consolidato nazionale).

Si ricorda, in merito, che ai sensi del predetto articolo 117 la società controllante deve avere il controllo di cui all'articolo 2359, comma 1, numero 1) del codice civile e che devono sussistere i requisiti di cui all'articolo 120 dello stesso TUIR.

Fra i requisiti indicati in tale ultima disposizione e riferibili anche alle SIINQ, è richiesta, in particolare, la partecipazione diretta o indiretta da parte della controllante (nella fattispecie una SIIQ) nel capitale sociale della controllata (SIINQ) per una percentuale superiore al 50 per cento da determinarsi, relativamente alla SIIQ controllante, tenendo conto dell'eventuale demoltiplicazione prodotta dalla catena di controllo, senza considerare la azioni prive di diritti di voto esercitabile nell'assemblea generale di cui all'articolo 2346 del codice civile.

Inoltre, sempre ai sensi del predetto articolo 120 del TUIR, la controllante (SIIQ) deve partecipare direttamente o indirettamente all'utile di

bilancio della controllata per una percentuale superiore al 50 per cento da determinarsi relativamente all'ente o società controllata (SIINQ) tenendo conto, anche in relazione a tale requisito, della demoltiplicazione prodotta dalla catena societaria di controllo e senza considerare le azioni prive di diritti di voto esercitabile nell'assemblea generale di cui al citato articolo 2346 c.c..

Per una più approfondita disamina della nozione di controllo e dei requisiti previsti per accedere al regime del "consolidato nazionale" disciplinato dagli articoli da 117 a 129 del TUIR si rinvia alla circolare n. 53/E del 20 dicembre 2004.

Per accedere al regime speciale, inoltre, è necessaria non solo la sussistenza dei requisiti affinché l'opzione per il consolidato nazionale sia esercitabile, ma anche che la stessa sia effettivamente esercitata (cfr. articolo 1 comma 4, del citato *provvedimento*).

Al riguardo, infatti, nella *relazione* all'articolo 13 del *decreto*, rubricato "consolidato fiscale", viene precisato che con la definizione di SIINQ contenuta nell'articolo 1 "si è inteso stabilire che il regime speciale di gruppo applicabile, in tal caso, è quello di consolidato nazionale di cui agli articoli da 117 a 129 del TUIR" e che "per essere qualificata SIINQ in presenza dei requisiti richiesti dal regime speciale, condizione necessaria è l'esercizio dell'opzione congiunta con la società SIIQ controllante nel rispetto della disciplina del consolidato nazionale". In altri termini, quindi, la SIINQ, oltre all'opzione congiunta con la SIIQ controllante per il regime speciale in commento, deve esercitare anche l'opzione per il consolidato nazionale.

L'esercizio dell'opzione per l'applicazione del regime speciale deve essere effettuato congiuntamente dalla SIINQ e dalla SIIQ che la controlla, secondo le modalità stabilite dal *provvedimento* (cfr. articolo 1, comma 3).

Si ritiene, infine, che la possibilità di esercitare l'opzione entro il 30 aprile 2008, previsto in via transitoria dall'articolo 1, comma 347, della legge finanziaria 2008, si estenda anche alle SIINQ.

## 2 LE MODALITÀ DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE

A norma del comma 120, l'opzione per il regime speciale deve essere esercitata entro il termine del periodo d'imposta anteriore a quello dal quale il contribuente intende avvalersene. Ad esempio, ipotizzando una società con esercizio coincidente con l'anno solare che intenda avvalersi dal 2009 della nuova disciplina, la stessa deve esercitare l'opzione entro il 31 dicembre 2008.

L'opzione è irrevocabile e comporta l'assunzione della qualifica di "Società di investimento immobiliare quotata" - SIIQ - che deve essere riportata nella denominazione sociale e in tutti i documenti della società.

Il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 28 novembre 2007 (in allegato) – cui fa rinvio la disposizione il comma 120 in esame – ha stabilito le modalità di esercizio di tale opzione.

Come anticipato nel paragrafo *1.1 Requisiti soggettivi*, l'articolo 2, comma 2, del *decreto* dispone che i requisiti di cui al comma 119 della *legge* devono essere posseduti all'inizio del primo periodo d'imposta dal quale la società che esercita l'opzione intende avvalersi del regime speciale.

Il successivo comma 3, prevede che 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*". È da ritenere quindi, data la genericità della norma, che tale verifica possa essere effettuata sulla base di ogni atto o documento a disposizione della società.

Nel caso in cui uno o più requisiti non siano posseduti al momento di esercizio dell'opzione, il comma 4 del citato articolo 2 richiede che di tale circostanza venga dato atto nella relativa comunicazione. In queste ipotesi l'opzione non produce effetti se il possesso dei requisiti non interviene a decorrere dall'inizio del primo periodo d'imposta da cui si intende applicare il regime speciale e se di tale circostanza non è fatta comunicazione all'Agenzia delle entrate, entro 30 giorni dall'inizio del medesimo periodo di imposta, con le stessa modalità previste per l'esercizio dell'opzione

Come indicato al paragrafo 1.1, a seguito delle modifiche apportate dalla legge finanziaria 2008, per il periodo di imposta 2008 di prima applicazione della disciplina in esame (*rectius* “*il periodo successivo a quello in corso al data del 30 giugno 2007*”) l’opzione può essere esercitata entro il 30 aprile 2008 ed ha effetto fin dall’inizio del periodo di imposta se i requisiti, soggettivi e partecipativi, previsti dal comma 119 sono posseduti entro la predetta data.

Per quanto concerne il requisito della prevalenza dell’attività di locazione immobiliare e assimilate, anche ai fini della verifica dei parametri patrimoniale e reddituale, come indicato nel paragrafo 1.4 *Requisiti oggettivi*, non assume rilevanza la situazione esistente all’inizio dell’esercizio cui si riferisce l’opzione esercitata, ma i dati complessivamente risultanti dai bilanci d’esercizio a partire dal primo esercizio di applicazione del regime speciale,

### **3 EFFETTI DELL’ESERCIZIO DELL’OPZIONE**

#### ***3.1 Obbligo di distribuzione dell’utile della gestione esente***

Come accennato in premessa, il regime speciale delle SIIQ comporta l’esenzione del reddito derivante dalla gestione esente ai fini delle imposte dirette e dell’Irap; la parte di utile civilistico ad esso corrispondente è assoggettata ad imposizione direttamente in capo ai soci all’atto della sua distribuzione.

Per tale ragione l’adozione del nuovo regime è strettamente collegata, sul piano civilistico, all’obbligo di distribuzione dell’utile derivante dalla gestione esente. Più precisamente, ai sensi del comma 123, le società che optano per il regime speciale sono tenute a distribuire ai soci, in ciascun esercizio, “*almeno l’85 per cento dell’utile netto derivante dall’attività di locazione immobiliare e dal possesso delle partecipazioni indicate al comma 121*” (partecipazioni in SIIQ o SIINQ).

Ai sensi del comma 124, nel caso in cui tale obbligo non venga osservato, l’opzione per il regime speciale cessa di avere effetto a partire dallo stesso esercizio di formazione degli utili non distribuiti.

L'obbligo di distribuzione degli utili ha formato oggetto di importanti disposizioni attuative che vengono di seguito esaminate.

L'art. 11, comma 1, del *decreto* prevede, in proposito, l'obbligo di indicare separatamente in dichiarazione dei redditi gli utili e le riserve formatesi durante la vigenza del regime speciale e riferibili alla gestione imponibile ed a quella esente.

L'articolo 7 del *decreto* ha confermato che l'obbligo di distribuzione si riferisce all'utile netto del conto economico che deriva dalla gestione esente e che si rende disponibile per la distribuzione ai soci. La disposizione in esame non si applica, pertanto, all'utile soggetto a vincoli civilistici e, come tale, non distribuibile. Si pensi, ad esempio, alla quota di utili maturati nell'esercizio che, per effetto dell'articolo 2430 del codice civile, deve essere obbligatoriamente accantonata a riserva legale.

Diversamente, si ritiene assuma rilevanza (nel senso che è soggetta all'obbligo di distribuzione) quella parte di utile facoltativamente accantonata a riserva legale, in quanto eccedente i limiti imposti dal citato articolo 2430 (perché superiore alla ventesima parte dell'utile netto dell'esercizio o perché diretta ad incrementare la riserva oltre il quinto del capitale sociale).

Nel caso in cui l'utile del conto economico derivi in parte dalla gestione esente e in parte della gestione imponibile, il comma 2 dell'articolo 7 del *decreto* precisa che *“l'importo da accantonare obbligatoriamente a riserva per vincoli legali o statuari è proporzionalmente imputato a riduzione delle due parti dell'utile e le riserve così alimentate riflettono tale composizione proporzionale”*.

Questa previsione, diretta a garantire che le riserve obbligatorie siano alimentate in misura proporzionale dagli utili prodotti dalla gestione esente e dagli utili derivanti dalla gestione imponibile, ha il pregio di fissare un criterio obiettivo di imputazione degli utili, eliminando possibili abusi volti ad aggirare l'obbligo di distribuzione degli utili esenti.

In adesione alla *ratio* della menzionata disposizione regolamentare, deve ritenersi che anche gli utili da accantonare ad una riserva la cui costituzione sia

obbligatoriamente prevista dallo Statuto non rilevano ai fini dell'obbligo di distribuzione.

Altra ipotesi di utile non disponibile per la distribuzione si rinviene nell'articolo 2433, comma 3, del codice civile, secondo il quale “*se si verifica una perdita del capitale sociale, non può farsi luogo a ripartizione di utili fino a che il capitale non sia reintegrato o ridotto in misura corrispondente*”. In tal caso, l'obbligo di distribuzione degli utili dovrà essere osservato nel momento in cui viene meno il suddetto vincolo per effetto del reintegro o della riduzione del capitale sociale.

Si ricorda, infine, sempre a titolo esemplificativo, che non sono disponibili per la distribuzione, ai sensi dell'articolo 6, commi 1 e 2, del decreto legislativo 28 febbraio 2005, n. 38, gli utili d'esercizio in misura corrispondente alle plusvalenze iscritte nel conto economico che discendono dall'applicazione del criterio del *fair value* o del patrimonio netto secondo i principi contabili internazionali, e che devono essere iscritti in una riserva indisponibile di patrimonio netto.

Nel *decreto* si precisa, inoltre, che “*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*”. Non potranno, dunque, assumere rilevanza ai fini del rispetto del vincolo posto a carico delle SIIQ né la distribuzione di utili diversi da quelli derivanti dalla gestione esente, né le eventuali distribuzioni straordinarie effettuate con delibere successive a quella di approvazione del bilancio di esercizio.

Ai fini del rispetto dell'obbligo in esame, invece, rilevano anche eventuali acconti sui dividendi deliberati prima dell'approvazione del relativo bilancio, sempre per la parte riferibile alla gestione esente.

Il secondo periodo del comma 123 fornisce importanti indicazioni con riferimento al caso in cui l'utile complessivo dell'esercizio disponibile per la distribuzione risulti di importo inferiore a quello derivante dalla gestione esente. In tal caso viene previsto che la percentuale di distribuzione stabilita dalla norma (85 per cento) si applica su tale minore importo.

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

In relazione a tale fattispecie, il comma 4 dell'articolo 7 del *decreto* stabilisce che, qualora *“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”*. La stessa regola si applica nel caso opposto in cui è l'utile della gestione imponibile ad essere ridotto da una perdita della gestione esente, con conseguente inapplicabilità dell'obbligo di distribuzione. Come si legge dalla relazione al *decreto*, *“si tratta di una previsione tesa a garantire un funzionamento razionale del meccanismo distributivo degli utili e che si rende opportuna per evitare interferenze tra il regime fiscale degli utili derivanti dalle due gestioni (esente/imponibile) e la sequenza di formazione di utili e perdite contabili delle gestioni medesime”*.

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

Per comprendere meglio la valenza della disposizione contenuta nel citato comma 4, si considerino i seguenti esempi:

Esempio n. 1		Anno X	Anno X+1	Anno X+2	Totale
	<i>Utile netto complessivo</i>	80	200	200	480
	<i>Risultato gestione esente</i>	100	100	100	300
	<i>Risultato gestione imponibile</i>	-20	100	100	180
	<i>Vincolo di distribuzione</i>	68	102	85	255
	<i>Differenza da compensare</i>	20	0	0	20
	<i>Differenza assorbita</i>	0	20	0	20

Nel primo esercizio di validità dell'opzione (Anno X), la SIIQ ha prodotto un utile netto complessivo di 80 derivante dal risultato positivo della gestione esente di 100 e dalla perdita della gestione imponibile di 20. Il vincolo posto dal comma 123 obbliga la società a distribuire dividendi della gestione esente per un importo pari a 68 (l'85 per cento di 80). Poiché l'utile contabile derivante dalla gestione esente si è ridotto di 20 per effetto della perdita della gestione imponibile, tale differenza dovrà essere compensata dagli utili della gestione imponibile dei successivi esercizi, ai sensi del comma 4 dell'articolo 7 del *decreto*. Nell'esercizio X+1, pertanto, il vincolo di distribuzione sarà calcolato sull'utile della gestione esente (100) aumentato della differenza di 20 (l'85% di 120 è pari a 102). Il vincolo di distribuzione rileva per l'importo di 102, anche se risulta superiore all'importo di utili complessivamente prodotti nell'esercizio X+1 dalla gestione esente (pari a 100).

Come chiaramente stabilito dal comma 4, dell'articolo 7, del *decreto*, infatti, qualora “*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".*

Infine, nell'esercizio X+2, la società tornerà ad applicare la percentuale di distribuzione dell'85 per cento sull'importo (pari a 100) degli utili derivanti dalla gestione esente.

Esempio n. 2	Anno X	Anno X+1	Anno X+2	Totale
<i>Utile netto complessivo</i>	100	100	15	215
<i>Risultato gestione esente</i>	200	80	-80	200
<i>Risultato gestione imponibile</i>	-100	20	95	15
<i>Vincolo di distribuzione</i>	85	85	0	170
<i>Differenza da compensare</i>	100	0	0	100
<i>Differenza assorbita</i>	0	20	80	100

Come nell'esempio precedente, l'utile della gestione esente dell'esercizio X (pari a 200) si riduce a causa della perdita della gestione imponibile maturata nello stesso esercizio (-100). In virtù della disposizione contenuta nel comma 4 del citato articolo 7, ai fini del computo del vincolo di distribuzione, l'utile contabile della gestione imponibile realizzato nei successivi esercizi si dovrà considerare formato, fino a concorrenza di tale riduzione (100), da utili della gestione esente. Nel caso di specie, nell'esercizio X+1, il vincolo di distribuzione sarà pari all'85 per cento di 100 (pari a 85). Ai fini della norma in esame, infatti, il risultato della gestione imponibile (20) si considera formato da utili della gestione esente.

Nell'esercizio successivo, si registra un'inversione di tendenza per cui l'attività esente genera un risultato negativo di 80 mentre la gestione imponibile produce un utile di 95. In questa situazione, risulta nullo il vincolo di

distribuzione dell'utile della gestione esente; infatti, la differenza che ha ridotto tale utile nell'esercizio X (100) è completamente assorbita (per 20 nell'esercizio X+1 e per 80 nell'esercizio X+2, per effetto della perdita di tale esercizio).

Si può osservare come il meccanismo di “compensazione” previsto dalla norma consenta, di fatto, di sterilizzare nel tempo le diminuzioni dell'utile contabile registrate da ciascuna gestione per effetto delle perdite dell'altra. Il risultato complessivo in termini di utili soggetti all'obbligo di distribuzione, alla fine del periodo in cui le diminuzioni generatesi sono completamente riassorbite, è quello che si sarebbe determinato in assenza di perdite.

### **3.2 L'imposta di ingresso**

L'accesso al regime speciale determina per la società, in base a quanto disposto dal comma 126, il realizzo a valore normale degli immobili nonché dei diritti reali su immobili destinati alla locazione posseduti alla data di chiusura dell'ultimo periodo d'imposta in regime ordinario. Le relative plusvalenze sono da assoggettare ad imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle società (IRES) e dell'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) nella misura del 20 per cento. Tale imposta sostitutiva nell'articolo 1 lettera f) del *decreto* è definita “*imposta d'ingresso*”.

La base imponibile dell'imposta d'ingresso è costituita, come precisato dal citato comma 126, dall’“*importo complessivo delle plusvalenze ... al netto delle eventuali minusvalenze*”, da determinarsi mediante il confronto tra il valore normale degli immobili e dei diritti reali immobiliari alla data di chiusura dell'ultimo periodo d'imposta in regime ordinario e il loro costo fiscalmente riconosciuto.

Per valore normale si deve intendere il *fair value* (valore equo) attribuito agli immobili secondo quanto previsto dai principi contabili internazionali (v. articolo 1, lettera g) del *decreto*).

L'articolo 4, comma 1, del *decreto* precisa che si considerano realizzati al valore normale (*fair value*) anche gli immobili destinati alla locazione e

detenuti in base ad un contratto di locazione finanziaria. In tal caso, si ritiene che la plusvalenza sia costituita dalla differenza tra il valore normale del bene e la quota capitale residua dello stesso (ovvero il debito residuo in linea capitale), determinata sulla base del contratto di leasing.

Inoltre, le disposizioni del comma 129 consentono di assoggettare ad imposta sostitutiva, non solo i plusvalori relativi agli immobili destinati alla locazione, ma anche quelli relativi agli immobili destinati alla vendita. Tuttavia, secondo quanto previsto dall'articolo 4, comma 1, del *decreto*, in tal caso gli immobili devono essere riclassificati in bilancio tra quelli destinati alla locazione.

Il comma 3 dello stesso articolo 4 del *decreto* chiarisce che devono essere assoggettati a imposta sostitutiva non solo i fabbricati in senso stretto ma anche le aree su cui essi insistono, quelle pertinenziali e le aree fabbricabili.

Queste ultime, come chiarito dalla *relazione* al *decreto*, analogamente a quanto previsto per gli immobili, possono essere assoggettate ad imposta sostitutiva anche se destinate alla vendita, a condizione che venga mutata la loro destinazione.

Si ritiene, infine, che sono da assoggettare ad imposta di ingresso anche i plusvalori (determinati facendo riferimento al *fair value*) relativi agli immobili oggetto di “*attività di sviluppo del compendio immobiliare*”, ovvero gli immobili in corso di costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione diretta destinati all'attività di locazione immobiliare, in quanto anch'essi rientranti nella gestione esente.

In merito all'individuazione del costo fiscalmente riconosciuto degli immobili – sempre ai fini del calcolo della base imponibile dell'imposta d'ingresso – l'articolo 4, comma 2, del *decreto* prevede che “*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*”.

La predetta disposizione chiarisce che l'eventuale avvenuta applicazione della disciplina di rivalutazione (o riallineamento) a pagamento, effettuata ai sensi dei commi da 469 a 476 dell'articolo 1 della legge n. 266 del 2005, conserva efficacia e che per la determinazione della base imponibile dell'imposta d'ingresso deve essere preso in considerazione il costo fiscale degli immobili comprensivo dei maggiori valori derivanti dalla suddetta rivalutazione (o riallineamento), anche se i relativi effetti fiscali si consolideranno, nella generalità dei casi, solo a partire dal 1° gennaio 2008.

Il comma 127 stabilisce, inoltre, che il valore normale preso a base di determinazione delle predette plusvalenze costituisce il nuovo valore fiscalmente riconosciuto dei beni medesimi soltanto *“a decorrere dal quarto periodo d'imposta successivo a quello anteriore all'ingresso nel regime speciale.”* Ad esempio, ipotizzando una società con esercizio coincidente con l'anno solare che intenda avvalersi dal 2008 della nuova disciplina, il valore normale dei beni in relazione ai quali è stata liquidata l'imposta sostitutiva assumerà rilevanza fiscale solo a decorrere dal 2011.

Qualora gli immobili o i diritti reali immobiliari siano alienati prima dello scadere di tale termine, la disposizione in esame stabilisce che, ai fini della determinazione dell'imposizione ordinaria dovuta sul reddito d'impresa (IRES e IRAP), si tiene conto del costo fiscalmente riconosciuto che i beni ceduti avevano prima dell'ingresso nel regime speciale, al netto delle quote di ammortamento calcolate su tale costo. L'articolo 4, comma 5, del *decreto* chiarisce che, in tale ipotesi, il costo fiscalmente riconosciuto degli immobili *“è rettificato della plusvalenza o minusvalenza che ha concorso a formare la base imponibile dell'imposta d'ingresso”*

Tale disposizione, ai sensi del successivo comma 6, si applica anche quando, in uno dei periodi in cui rimangono sospesi gli effetti derivanti dall'applicazione dell'imposta d'ingresso di cui al comma 126, si verifichi la decadenza dal regime.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 4 del *decreto*, in tutti i casi – alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari, decadenza dal regime speciale - l'imposta sostitutiva del 20 per cento costituisce credito d'imposta scomputabile dall'imposta sul reddito delle società ai sensi dell'articolo 79 del TUIR. Nel caso di alienazione, il credito di imposta spetta in misura proporzionale al valore dei beni e diritti ceduti.

### *3.2.1 Le modalità di versamento dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze latenti*

L'imposta sostitutiva del 20 per cento, secondo quanto stabilito dal comma 128, 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'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 con scadenza entro il termine rispettivamente previsto per il versamento a saldo dell'IRES relativa ai quattro periodi d'imposta successivi.

In caso di rateazione, sull'importo delle rate successive alla prima si applicano gli interessi nella misura del tasso di sconto aumentato di un punto percentuale (cfr. comma 128).

Al riguardo, si ricorda che il tasso ufficiale di sconto (TUS) determinato dalla Banca d'Italia è stato sostituito a partire da gennaio 1999 dal tasso ufficiale di riferimento della politica monetaria (TUR) che dal 1° gennaio 2004 è stabilito direttamente dalla Banca Centrale Europea (BCE). Per l'individuazione del TUR corrente (attualmente pari al 4 per cento) è possibile fare riferimento ai siti *web*

della BCE o della Banca d'Italia. Gli interessi così determinati devono essere versati contestualmente al versamento di ciascuna delle rate.

Gli importi devono essere versati con apposito codice tributo, utilizzando il modello F24, e possono essere compensati ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

### *3.2.2 Opzione per l'inclusione nel reddito d'impresa*

Il comma 130, in luogo dell'applicazione dell'imposta d'ingresso, prevede che la società può scegliere di includere l'importo complessivo delle plusvalenze, al netto delle eventuali minusvalenze, nella base di calcolo del reddito di impresa relativo al periodo d'imposta anteriore a quello di decorrenza del regime speciale (ad esempio, il periodo d'imposta 2007) ovvero, per quote costanti, nel reddito di detto periodo e in quello dei periodi successivi ma non oltre il quarto. In tal caso, le quote di plusvalenza concorrono al reddito derivante da attività diverse da quella di locazione immobiliare (gestione imponibile).

La scelta per l'applicazione del regime ordinario non può riguardare singoli immobili, ma necessariamente la totalità degli stessi.

L'opzione deve essere esercitata, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del *decreto* in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta (precedente all'ingresso nel regime speciale) in cui gli immobili e i diritti reali su immobili si considerano realizzati a valore normale.

Il successivo comma 2 del richiamato articolo 5 ha precisato che, in tale ipotesi, 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 stessi si considerano realizzati e non dal quarto periodo d'imposta come nei casi in cui è applicata l'imposta sostitutiva d'ingresso. Inoltre, il comma 3 del predetto articolo 5 chiarisce che, in caso di imputazione delle plusvalenze al reddito d'impresa per quote costanti, il riconoscimento del maggiore costo fiscale, conseguente alla rivalutazione,

avverrà gradualmente e in proporzione alla quota del valore normale che viene assoggetta a tassazione in ciascun periodo d'imposta immediatamente antecedente.

Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo anche le plusvalenze, al netto delle eventuali minusvalenze, relative agli immobili beni merce, riclassificati ed inclusi nel regime speciale, concorrono alla determinazione della base imponibile dell'imposta regionale sulle attività produttive, ferma restando, comunque, l'applicazione delle ordinarie regole previste dal decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446.

L'articolo 5, comma 5 del *decreto* dispone, infine, che 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. Si tratta di una norma simmetrica, ma con effetti opposti, rispetto a quella contenuta nel articolo 4, comma 6, del *decreto* che, al contrario, prevede una sorta di ricostituzione della situazione precedente all'ingresso nel regime speciale qualora dopo l'opzione per l'applicazione dell'imposta d'ingresso si verifichi una delle cause di decadenza dal regime speciale prima che sia trascorso il periodo nel quale non è ancora riconosciuto fiscalmente il "nuovo" valore degli immobili.

### ***3.3 Il regime di esenzione del reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare e assimilate***

L'esercizio dell'opzione per il regime speciale comporta che il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare sia esente dall'IRES a decorrere dal periodo d'imposta di efficacia dell'opzione stessa. Il suddetto regime di esenzione dall'IRES si estende al reddito relativo ai dividendi percepiti su partecipazioni (costituenti immobilizzazioni finanziarie) in altre SIIQ e SIINQ, sempre che siano formati con utili derivanti da attività di locazione immobiliare.

Non si tratta, tuttavia, di una esenzione "definitiva", ma dell'inversione del principio di tassazione introdotto con la riforma fiscale in base al quale il

reddito d'impresa è tassato al momento della sua produzione, mentre i dividendi distribuiti sono esclusi da tassazione, sia pure parzialmente.

Il reddito di impresa derivante dall'esercizio di attività diverse dalla locazione immobiliare resta, invece, assoggettato all'IRES secondo le regole ordinarie.

Come anticipato in premessa, la tassazione dell'utile contabile derivante dall'attività di locazione immobiliare viene tralata dalla SIIQ che lo ha prodotto ai soci, cui tale utile viene distribuito sotto forma di dividendi.

Naturalmente, il reddito fiscale esente da IRES potrebbe non coincidere con l'utile dell'esercizio disponibile per la distribuzione ai soci; tale circostanza, tuttavia, non pregiudica il meccanismo di funzionamento del regime, che non richiede la coincidenza delle due grandezze. Pertanto, anche nel caso in cui, in un determinato esercizio, una perdita fiscale corrisponda ad un utile civilistico, quest'ultimo sarà tassato in capo ai soci al momento della sua distribuzione, posto che la società sarà obbligata, anche in tale circostanza, a distribuire almeno l'85 per cento dell'utile stesso. Viceversa, anche in presenza di reddito fiscale (esente) cui corrisponde una perdita civilistica, la SIIQ non potrà distribuire alcun utile e, conseguentemente, neanche i soci sconteranno alcuna imposizione.

In considerazione del diverso trattamento fiscale riservato al reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare e assimilate (gestione esente) rispetto a quello derivante dalle altre attività svolte dalla SIIQ (gestione imponibile), è previsto l'obbligo di tenuta della contabilità separata e l'obbligo di fornire distinta indicazione degli utili derivanti dalle diverse gestioni in sede di dichiarazione dei redditi. L'articolo 11 del *decreto* al riguardo stabilisce che, nel prospetto del capitale e delle riserve della dichiarazione dei redditi, gli utili e le riserve di utili derivanti dalla gestione esente debbano essere annotati separatamente dagli utili e riserve di utili derivanti dalla gestione imponibile, indicando anche le relative movimentazioni.

Per la medesima finalità nel *decreto* viene altresì previsto, sempre con riferimento agli utili ed alle riserve della gestione esente, l'obbligo di segnalare

distintamente la “*quota, risultante da apposita documentazione, riferibile a contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati ai sensi dell’articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431*”. Come si dirà oltre, infatti, gli utili distribuiti ai soci e derivanti dai predetti contratti di locazione sono soggetti alla ritenuta di cui al comma 134 con l’aliquota ridotta del 15 per cento, anziché con quella del 20 per cento ordinariamente prevista.

Si ritiene che la quota di utili da assoggettare a ritenuta con l’aliquota ridotta possa essere determinata sulla base di risultanze contabili all’uopo predisposte oppure, in mancanza, in proporzione al rapporto tra i ricavi derivanti dalle locazioni stipulate ai sensi del citato articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998 e l’ammontare complessivo dei ricavi da locazione.

Ai fini dell’IRAP, sempre per effetto dell’opzione validamente esercitata, il comma 131 prevede che si considera esente il valore della produzione riferibile all’attività di locazione immobiliare (c.d. gestione esente). A questo riguardo, l’articolo 10 del *decreto*, in attuazione del citato comma 131, introduce un criterio forfetario per individuare la quota del valore della produzione da attribuire alla gestione esente, stabilendo che: “*ferma restando l’applicazione delle ordinarie regole previste dal decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, non è soggetta ad imposta regionale sulle attività 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 attività produttive e l’ammontare complessivo dei componenti positivi rilevanti agli stessi effetti*”. Tale scelta operata dal legislatore è ovviamente dettata da motivazioni di semplificazione.

E’ appena il caso di osservare che il valore della produzione complessivamente realizzato, sul quale applicare il suddetto criterio forfetario, deve essere comunque determinato applicando le ordinarie regole di calcolo della base imponibile del tributo regionale.

### ***3.4 Obbligo di tenuta di contabilità separate***

La disciplina sulle SIIQ, pur subordinando l'applicazione dello speciale regime al rispetto di rigidi parametri di prevalenza dell'attività di locazione immobiliare (sia in termini patrimoniali che reddituali), non richiede che tale attività sia svolta in via esclusiva. Può, dunque, verificarsi l'ipotesi che la società che opta per il regime speciale svolga, sia pur in via marginale o residuale, attività diverse da quella di locazione immobiliare (c.d. gestione esente). Nel qual caso, sia dal punto di vista contabile, sia dal punto di vista fiscale, si determinerà in capo al soggetto che esercita l'opzione la contestuale applicazione di regole speciali e di regole ordinarie.

Per i redditi derivanti da attività diverse da quella esente (c.d. gestione imponibile) continueranno ad applicarsi le ordinarie regole di determinazione e di tassazione, sia in capo alla società che in capo ai soci; mentre ai redditi ed all'utile della gestione esente si applicherà l'apposita disciplina recata dai commi 119 e seguenti. E' solo il caso di precisare, al riguardo, che l'applicazione dello speciale regime fiscale non esonera, in ogni caso, la SIIQ dall'onere di determinare, secondo l'ordinaria disciplina dell'IRES, il reddito fiscale derivante dall'attività di locazione immobiliare e assimilate che, seppur esente in capo alla stessa, dovrà essere indicato in dichiarazione dei redditi. Tale adempimento si rende necessario per la corretta gestione delle perdite fiscali della gestione esente - secondo quanto stabilito dall'articolo 9 del decreto, di cui si dirà oltre - e per individuare il residuo valore fiscale degli elementi patrimoniali in caso di fuoriuscita della società dal regime (cfr. paragrafo 4.3 *Effetti della fuoriuscita dal regime speciale*).

Al fine di distinguere i diversi risultati di gestione destinati ad essere assoggettati, come precisato, ad un diverso trattamento fiscale, il comma 121 stabilisce che le SIIQ devono tenere contabilità separate per rilevare i fatti gestionali dell'attività di locazione immobiliare e assimilate e quelli riferibili alle altre attività eventualmente svolte.

A tal fine, in conformità a corretti principi contabili, si ritiene che nella contabilità e quindi nel risultato della gestione esente devono confluire i costi e i

ricavi tipici dell'attività di locazione immobiliare (ad esempio, canoni di locazione, interessi sui depositi cauzionali, costi di manutenzione degli immobili) nonché gli altri oneri amministrativi, finanziari e tributari direttamente riferibili alla medesima attività. Gli oneri finanziari (ad esempio, interessi passivi, commissioni e spese bancarie ed altri oneri) si possono considerare diretti quando relativi a finanziamenti specificamente assunti per l'esercizio dell'attività di locazione. Lo stesso principio vale per l'imputazione alla gestione imponibile dei costi e ricavi relativi all'esercizio di attività diverse da quelle comprese nella gestione esente.

I costi generali amministrativi, commerciali, finanziari e tributari andranno imputati alla gestione esente ed a quella imponibile, sempre sulla base di corretti principi contabili, tenendo nel debito conto le caratteristiche dell'attività svolta.

In merito all'imputazione dei costi generali, il comma 121 non detta una regola prestabilita ma si limita a disporre che la società che fruisce del regime speciale è tenuta ad indicare, tra le informazioni integrative al bilancio, i criteri adottati per la ripartizione dei costi e degli altri componenti comuni alle diverse attività.

Un criterio idoneo per operare tale ripartizione, analogamente a quanto previsto dall'articolo 144 del TUIR per la determinazione dei redditi degli enti non commerciali, può essere quello secondo cui i componenti comuni sono da attribuire alla gestione esente (o imponibile) sulla base del 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.

In altri termini, sulla base del criterio sopra indicato, risulterebbe corretto che una SIIQ che ritrae dalla gestione esente ricavi e proventi in misura pari al 98 per cento dei ricavi e proventi complessivi, faccia concorrere la medesima percentuale dei componenti comuni (quali potrebbero essere, ad esempio, i costi amministrativi generali) alla formazione del risultato della gestione esente, imputando il rimanente 2 per cento alla gestione imponibile.

Naturalmente è possibile ricorrere anche a metodologie diverse da quella suggerita, tenendo presente che la ripartizione dei costi comuni non può essere operata in maniera arbitraria e che il criterio utilizzato deve risultare adeguatamente documentato e motivato in nota integrativa al bilancio di esercizio, fermo restando il potere dell'amministrazione finanziaria di sindacarne la correttezza e coerenza.

### ***3.5 Imputazione dei componenti di reddito pregressi***

Il comma 132 afferma il principio generale secondo cui *“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.”*

In sostanza, tale disposizione prevede che dette quote di componenti di reddito sorti in periodi di imposta precedenti e “rinviate”, si imputano al risultato fiscale della gestione esente nei limiti in cui siano ad essa riferibili.

La medesima disposizione rinvia al *decreto* la possibilità di prevedere *“anche criteri forfetari per la ripartizione delle suddette quote.”*

Al riguardo, il comma 1 dell'articolo 8 del *decreto* disciplina anzitutto l'imputazione delle residue quote delle plusvalenze realizzate e dei contributi percepiti in periodi d'imposta anteriori a quello d'inizio del regime speciale, la cui tassazione è stata rinviata rispettivamente ai sensi del comma 4 dell'articolo 86 e del comma 3, lettera b), dell'articolo 88 del TUIR. La norma stabilisce, al riguardo, che tali quote *“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”*.

Pertanto, indipendentemente dalla circostanza che le plusvalenze e i contributi in questione riguardino o meno l'attività di locazione immobiliare o il possesso di partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie in SIIQ o SIINQ, gli stessi concorrono a formare il risultato della gestione imponibile. Si tratta, infatti, di componenti positivi il cui presupposto impositivo è sorto in regime ordinario, vale a dire prima che decorressero gli effetti dell'opzione esercitata. Effetti che non possono, dunque, estendersi fino a ricomprendere componenti positivi di reddito pregressi, rinviati a periodi di imposta successivi, modificandone il trattamento fiscale. Si osserva, peraltro, che anche in costanza di regime speciale, il reddito (esente) della gestione esente non comprende le plusvalenze derivanti dall'alienazione di immobili e diritti reali immobiliari, che come previsto dal comma 126 rilevano *“ai fini della determinazione del reddito di impresa e del valore della produzione assoggettati a imposizione ordinaria”*.

Per le quote di componenti negativi di reddito, sorti anch'essi prima dell'entrata nel regime SIIQ e la cui deduzione è stata rinviata in conformità alle norme fiscali contenute nel TUIR, il comma 2 dell'articolo 8 individua un criterio di imputazione forfetario da utilizzare nel caso in cui i componenti medesimi non siano specificamente riferibili a determinate attività o beni.

La norma stabilisce in tal caso che le predette quote concorrono al 50 per cento alla formazione del risultato della gestione esente e per il restante 50 per cento al risultato della gestione imponibile.

Ne consegue che, in coerenza con il principio generale affermato dal comma 132 sopra richiamato, le residue quote di componenti negativi di reddito, specificamente riferibili a determinate attività o beni, sono imputati alla gestione (imponibile o esente) cui le attività o i beni medesimi si riferiscono.

Infine, il comma 3 dell'articolo 8 disciplina l'imputazione delle quote residue dei componenti negativi di reddito nel caso in cui si verifichi una delle cause di decadenza dal regime speciale. In particolare, la norma stabilisce che *“tornano ad applicarsi per i restanti periodi le ordinarie regole di deduzione”*.

### ***3.6 Il trattamento delle perdite fiscali***

#### ***3.6.1 Utilizzo delle perdite pregresse***

La disciplina applicabile alle perdite fiscali maturate dalle società prima di accedere al regime speciale è contenuta nel comma 133. In particolare, la disposizione stabilisce che le perdite fiscali che si sono generate nei periodi d'imposta precedenti a quello da cui decorre il regime SIIQ *“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”*.

In sostanza, alla SIIQ è lasciata la possibilità di utilizzare le perdite prodotte dalla società anteriormente all'ingresso nel regime speciale:

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

Le due modalità di utilizzo indicate dalla norma non sono alternative, ma possono essere adottate entrambe: in altri termini, la perdita pregressa che, a seguito dell'abbattimento della base imponibile dell'imposta sostitutiva d'ingresso, risulta utilizzata solo parzialmente potrà essere computata (per il rimanente ammontare) in diminuzione dell'eventuale reddito imponibile prodotto dalla società nei periodi d'imposta successivi.

Come precisato dalla norma, il riporto delle perdite pregresse da parte della SIIQ deve avvenire, negli esercizi successivi, secondo le ordinarie regole dettate dall'articolo 84 del TUIR e tenendo conto dei limiti temporali ivi previsti. Ai fini del computo dei periodi d'imposta in cui è possibile il riporto delle perdite, assume rilevanza ciascun periodo di vigenza del regime speciale, anche

in assenza di un reddito imponibile derivante dallo svolgimento di attività che non rientrano nella gestione esente.

### *3.6.2 Utilizzo delle perdite prodotte durante il regime speciale*

Le società che optano per il regime speciale, come si evince dal comma 131, sono tenute a determinare, in ciascun periodo d'imposta, due distinti risultati fiscali in relazione alla gestione imponibile ed alla gestione esente.

L'articolo 9 del decreto, recante la disciplina sulle perdite formatesi durante il regime SIIQ, conferma il principio della netta separazione di tali risultati fiscali, stabilendo che durante il periodo di vigenza del regime speciale i redditi della gestione imponibile non possono essere compensati dalle perdite fiscali della gestione esente.

Lo stesso articolo 9, al comma 1, precisa che le perdite della gestione esente si considerano virtualmente compensate con i redditi della stessa gestione esente dei successivi periodi d'imposta, nei limiti temporali previsti dall'articolo 84 del TUIR. Ne consegue che ciascuna SIIQ sarà tenuta ad indicare in un apposito prospetto della dichiarazione dei redditi, la determinazione del risultato della gestione esente e l'utilizzo "virtuale", operato nei cinque periodi d'imposta successivi, delle relative perdite generatesi durante il regime speciale, per l'importo che trova capienza nei redditi della medesima gestione.

Si precisa, inoltre, che anche in vigenza del regime speciale le perdite della gestione esente, così come le perdite della gestione imponibile, realizzate nei primi tre periodi d'imposta dalla data di costituzione della società saranno computate in diminuzione del reddito derivante dalle rispettive attività (esente/imponibile) nei periodi d'imposta successivi, senza alcuna limitazione temporale, sempre che la perdita in questione si riferisca ad una nuova attività produttiva.

### *3.6.3 Utilizzo delle perdite in caso di fuoriuscita dal regime*

Il principio della separazione, sul piano contabile e fiscale, del risultato della gestione esente dal risultato della gestione imponibile viene meno in caso di decadenza dal regime speciale. Per effetto della perdita di efficacia dell'opzione esercitata, le perdite residue generate dalla gestione esente, ossia quelle non compensate virtualmente dai redditi della medesima gestione, sono utilizzabili per compensare i redditi prodotti dalla medesima società una volta tornata al regime di tassazione ordinaria. Il riporto delle perdite residue della gestione esente al di fuori del regime speciale è, ovviamente, subordinato al rispetto dei limiti temporali fissati dall'articolo 84 del TUIR. Più precisamente, il comma 2 dell'articolo 9 del decreto prevede che *“le perdite della gestione esente non compensate ai sensi del comma 1 con i redditi della stessa gestione esente 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”*.

Per effetto della fuoriuscita dal regime, pertanto, le perdite residue della gestione esente e quelle della eventuale gestione imponibile relative ai medesimi periodi d'imposta potranno essere riportate in avanti ed utilizzate dalla società negli esercizi successivi secondo le ordinarie regole del TUIR.

## **3.7 La disciplina delle riserve**

### *3.7.1 Riserve di utili pregressi*

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. A differenza degli utili maturati in vigenza dell'opzione esercitata per fruire del regime SIIQ, gli utili pregressi accantonati a riserva dalla società in regime di tassazione ordinaria concorrono parzialmente – nei modi ordinari - alla formazione del reddito del soggetto percipiente al momento della loro distribuzione, posto che la tassazione è stata già assolta in capo alla società che li

ha prodotti. Il legislatore conferma, dunque, l'applicazione agli utili pregressi (intendendo per tali quegli utili prodotti prima di accedere al regime speciale) della ordinaria disciplina fiscale a loro destinata, non modificata a seguito dell'ingresso della società nel regime speciale.

Ciò equivale a dire che, a seguito di distribuzione, dette riserve saranno imponibili presso i soci nelle misure previste dagli articoli 47, 59 e 89 del TUIR (a seconda della natura del socio percettore), tenendo conto di quanto disposto dall'articolo 27 del DPR 29 settembre 1973, n. 600, per ciò che concerne l'applicazione di eventuali ritenute.

Si ricorda, inoltre, che per effetto del combinato disposto del comma 136 in esame e dell'articolo 8, comma 1, del decreto ministeriale 23 aprile 2004 (recante disposizioni applicative del regime di tassazione per trasparenza delle società di capitali, di cui agli articoli 115 e 116 del TUIR), nell'ipotesi in cui nel bilancio della società siano presenti riserve di utili "trasparenti" (con indicazione della loro origine), tali utili non concorrono a formare il reddito dei soci al momento della loro distribuzione, anche se questa dovesse avvenire in vigenza del regime speciale sulle SIIQ. Lo stesso dicasi per le riserve di utili prodotti in regime di trasparenza delle società di persone ex articolo 5 del TUIR, per le quali l'articolo 170, comma 3, del TUIR, in caso di trasformazione della società personale in società di capitali, stabilisce che non concorrono a formare il reddito dei soci in caso di distribuzione, sempre che dopo la trasformazione tali riserve siano iscritte in bilancio con indicazione della loro origine.

### *3.7.2 Il criterio di utilizzo delle riserve*

Per quanto concerne i criteri di utilizzo delle riserve, il *decreto* reca una disciplina analoga a quella dettata per il regime di trasparenza fiscale applicata alle società di capitali.

Il comma 2 dell'articolo 11, ispirandosi alla formulazione dell'articolo 8, comma 4, del citato D.M. 23 aprile 2004, stabilisce, infatti, che "*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”.*

Pertanto, anche con riferimento al regime speciale SIIQ, viene introdotta un'importante presunzione che può essere superata solo da una diversa volontà espressa dall'assemblea: si ritengono distribuite per prime le riserve di utili cui si applica il trattamento fiscale ordinario.

Per quanto concerne la distribuzione dell'utile dell'esercizio, si ricorda che il regime SIIQ prevede l'obbligo, a pena di decadenza, di distribuire almeno l'85 per cento dell'utile della gestione esente. Nel caso in cui, in sede di approvazione del bilancio, l'assemblea dei soci deliberi la distribuzione di utili, senza precisare a quale delle due gestioni la distribuzione debba essere imputata, gli utili distribuiti si considerano imputati alla gestione esente fino a concorrenza dell'importo necessario a garantire il rispetto del relativo obbligo di distribuzione e, per l'eventuale differenza, alla gestione imponibile, in coerenza con la regola stabilita dal *decreto* per la distribuzione delle riserve.

Ad esempio, fatto pari a 120 l'utile della gestione esente disponibile per la distribuzione e a 40 quello della gestione imponibile, se viene deliberato – senza ulteriori specificazioni – di distribuire un utile di 120, questo deve essere obbligatoriamente imputato alla gestione esente per 102 (ossia l'85 per cento di 120) e, per il residuo importo di 18, alla gestione imponibile.

Ai sensi del successivo comma 3 dell'articolo 11, anche in ipotesi di 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”.* Coerentemente con il disposto della citata norma, qualora negli esercizi in cui le perdite vengono coperte non si dispone di riserve di utili, si ritiene che debbano considerarsi prioritariamente utilizzati gli utili della gestione imponibile.

Diversamente dall'ipotesi di distribuzione delle riserve, la presunzione riguardante la copertura delle perdite realizzate è una presunzione assoluta che non può essere superata da una diversa volontà assembleare.

### 3.7.3 *Vigenza delle presunzioni*

Ai sensi del comma 4 dell'articolo 11 del *decreto*, entrambe le presunzioni appena esaminate (distribuzione di riserve e copertura delle perdite) restano valide sia nei periodi d'imposta di vigenza dell'opzione sia nei periodi d'imposta successivi all'eventuale decadenza dal regime speciale.

Ne consegue che in ipotesi di fuoriuscita dal regime SIIQ, le riserve di utili imponibili maturati successivamente alla perdita di efficacia dell'opzione devono considerarsi equipollenti alle riserve di utili maturati "*anteriamente all'inizio del regime speciale*" e alle riserve "*formatesi durante la vigenza di tale regime con utili derivanti dalla gestione imponibile*". In altri termini, si deve ritenere che le presunzioni dettate dall'articolo 11 del *decreto* operino anche con riferimento alle riserve di utili formatesi dopo il regime speciale perché caratterizzate dal medesimo trattamento fiscale di quelle pregresse o di quelle formate con utili della gestione imponibile. Pertanto, nel caso in cui le riserve di utili della società siano formate da utili esenti (maturati in regime SIIQ) e da utili maturati successivamente, al momento della distribuzione e in assenza di una espressa indicazione nella delibera assembleare, si dovranno considerare distribuite per prime le riserve di utili imponibili. Quest'ultime, nella medesima situazione, si dovranno considerare prioritariamente utilizzate anche in caso di copertura perdite.

Riassumendo, in presenza di riserve formate da utili imponibili e riserve formate da utili della gestione esente:

- se l'assemblea della società delibera la distribuzione di riserve di utili, la distribuzione si considera effettuata prioritariamente con utili imponibili (maturati antecedentemente/successivamente il regime SIIQ ovvero prodotti in regime SIIQ ma derivanti della gestione ordinaria);

- se l'assemblea della società decide di distribuire riserve di utili con indicazione della loro origine, non scatterà alcuna presunzione e il trattamento fiscale dei dividendi distribuiti dipenderà dalla tipologia prescelta di tali riserve;
- se l'assemblea della società delibera la distribuzione di riserve di capitali opera la presunzione di cui all'articolo 47, comma 1, del TUIR, secondo cui si considerano prioritariamente distribuiti gli utili o riserve di utili che non hanno natura di riserve di capitale, per la quota di esse non accantonata in sospensione d'imposta. Nel caso delle SIIQ, per effetto della presunzione dettata dalla specifica disciplina, si devono considerare distribuite prioritariamente tra le riserve di utili quelle formate con utili della gestione imponibili;
- in caso di copertura perdite, si considereranno prioritariamente utilizzate riserve di utili imponibili.

La circostanza che le presunzioni stabilite dal *decreto* si estendano oltre il periodo di vigenza del regime speciale delle SIIQ comporta la necessità di coordinarle, con riferimento a società che hanno precedentemente fruito (o fruiranno in futuro) del regime di trasparenza fiscale di cui all'articolo 115 del TUIR, con le presunzioni previste in materia di distribuzioni di utili per tale ultimo regime.

Si rammenta, al riguardo, che, ai sensi del comma 5 del citato articolo 115 del TUIR, gli utili imputati ai soci per trasparenza si considerano prioritariamente distribuiti, salva una diversa esplicita volontà assembleare, e prioritariamente utilizzati in ipotesi di copertura perdite. Per effetto del comma 4 dell'articolo 8 del D.M. 23 aprile 2004 (recante disposizioni attuative del regime di trasparenza fiscale), la *“presunzione si applica anche se gli utili e le riserve sono distribuiti in periodi diversi da quelli in cui è efficace l'opzione”*.

In presenza di riserve formate da utili “trasparenti”, riserve formate da utili della gestione esente e riserve formate da utili imponibili, si possono verificare, in sintesi, le seguenti situazioni:

- l'assemblea della società delibera la distribuzione di riserve di utili senza alcuna specificazione: si considerano distribuiti prioritariamente gli utili prodotti in periodi di vigenza della trasparenza fiscale e, successivamente, le riserve formate da utili imponibili e da utili della gestione esente;
- l'assemblea della società decide di distribuire riserve di utili con indicazione della loro origine. In tal caso, non scatterà alcuna presunzione e il trattamento fiscale dei dividendi distribuiti dipenderà dalla tipologia prescelta di tali riserve;
- l'assemblea della società delibera la distribuzione di riserve di capitali. In tal caso opera la presunzione di cui all'articolo 47, comma 1, del TUIR, in base alla quale si considerano prioritariamente distribuiti gli utili o riserve di utili che non hanno natura di riserve di capitale, per la quota di esse non accantonata in sospensione d'imposta. Occorre ricordare, tuttavia che, ai sensi dell'articolo 8 comma 5 del citato D.M. 23 aprile 2004, la presunzione di cui all'articolo 47, comma 1, del TUIR non opera con riferimento alle riserve di utili "trasparenti", ma *"solo con riferimento alle riserve costituite con utili di periodi di imposta nei quali non ha operato la tassazione per trasparenza"*. In relazione a tali riserve, si rendono applicabili anche le presunzioni previste dalla disciplina delle SSIQ. Nell'ipotesi in esame, pertanto, non si possono considerare distribuite le riserve "trasparenti", mentre si devono considerare distribuite prioritariamente le riserve imponibili e quelle esenti formate in regime SIIQ;
- in caso di copertura perdite, si considereranno prioritariamente utilizzate le riserve di utili "trasparenti" e, successivamente, le riserve formate da utili imponibili e, infine, da utili della gestione esente.

### 3.8 L'opzione per il consolidato nazionale di SIIQ e SIINQ

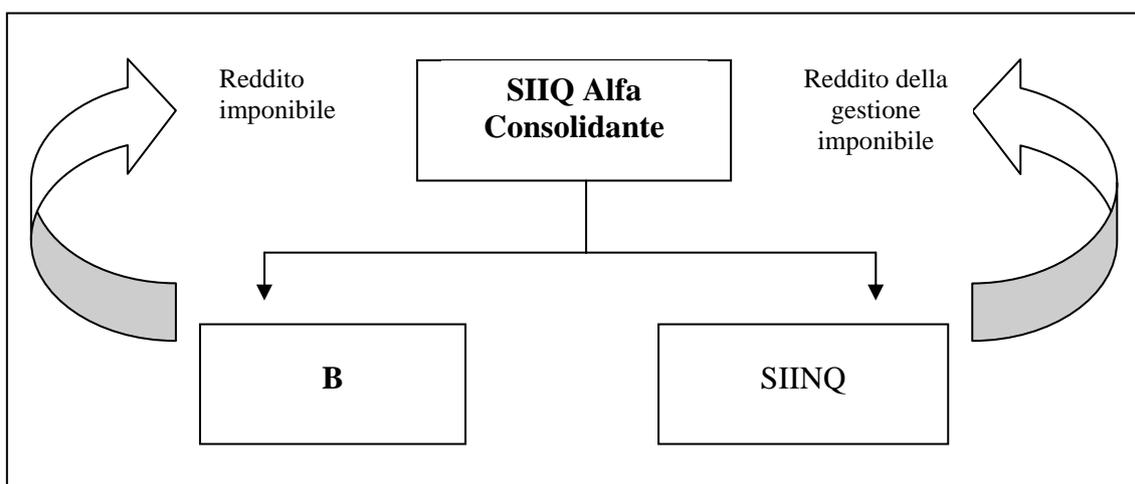
Il comma 1 dell'articolo 13 del *decreto* si occupa della partecipazione delle SIIQ al consolidato nazionale. Esso prevede che, fermo restando quanto previsto dagli articoli da 117 a 129 del TUIR e dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 9 giugno 2004:

- le SIIQ possono partecipare al consolidato nazionale in qualità di consolidanti, oppure di consolidate ma, in quest'ultimo caso, a condizione che la consolidante sia altra SIIQ che ne 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 speciale.

Il diverso meccanismo impositivo adottato per tali società ai fini IRES non consente la loro inclusione nel perimetro di consolidamento con una qualifica diversa da quella indicata nella norma.

Qualora la SIIQ opti per il regime di tassazione di gruppo come consolidante, essa dovrà determinare il reddito complessivo globale includendovi solamente il risultato della gestione imponibile, in particolare sommando algebricamente il suo reddito netto imponibile con i redditi netti (imponibili) delle società controllate, aderenti al consolidato. Tra le società controllate, secondo quanto disposto dal *decreto*, possono rientrare anche altre SIIQ o SIINQ il cui reddito, solo per la parte riferibile alla gestione imponibile, andrà a confluire nel reddito complessivo di gruppo.

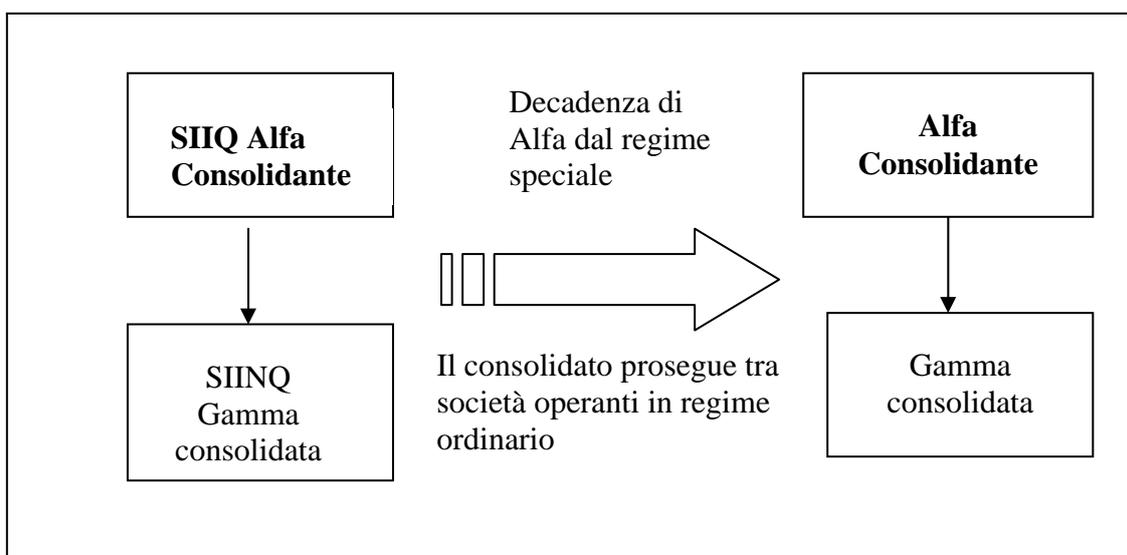
Figura n. 1



Ai sensi del comma 2 dell'articolo 13, la decadenza dal regime speciale di una delle SIIQ consolidate non comporta l'interruzione della tassazione di gruppo. In altri termini, l'applicazione del regime speciale delle SIIQ non interferisce con l'applicazione del regime del consolidato, che prosegue anche se la società consolidata è decaduta dal predetto regime.

Occorre osservare che l'opzione per la tassazione di gruppo non perde automaticamente efficacia neanche nell'ipotesi di decadenza dal regime speciale da parte della SIIQ consolidante. In quest'ultimo caso, tuttavia, si ha come effetto la decadenza dal regime speciale anche delle eventuali SIINQ consolidate (vedasi paragrafo 1.5). Fermo restando il possesso dei requisiti previsti dagli articoli 117, comma 1, e 120 del TUIR, la tassazione potrà continuare ad essere calcolata su base consolidata di gruppo, con la differenza sostanziale che sia la controllante che la controllata aderente al consolidato non assumeranno più la qualifica di SIIQ e di SIINQ e, dunque, non potranno più fruire dello speciale regime fiscale.

Figura n. 2

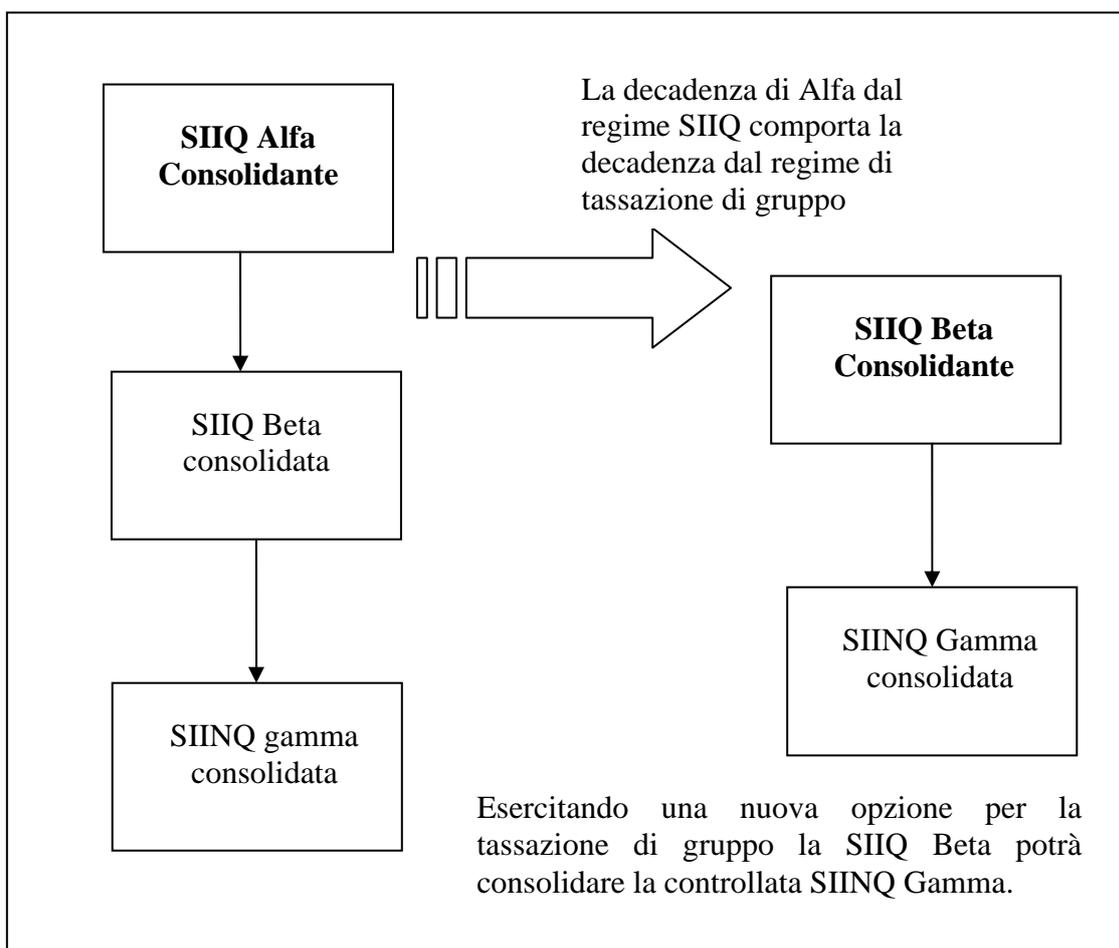


Diverso, invece, è il caso in cui il gruppo sia costituito, ad esempio, da una SIIQ capogruppo, da un'altra SIIQ controllante di secondo livello e da una SIINQ. La decadenza dal regime speciale della capogruppo costituirà causa di interruzione della tassazione di gruppo: l'altra SIIQ e la SIINQ, infatti, si troverebbero ad essere consolidate da una società in regime ordinario, contrariamente al disposto dell'articolo 13, comma 1, del *decreto*.

La SIIQ controllante di secondo livello, tuttavia, potrà optare per un nuovo consolidato unitamente alla SIINQ controllata, in modo tale che quest'ultima non decada anch'essa dal regime speciale.

Nella fattispecie prospettata, la fuoriuscita dal regime SIIQ da parte della consolidante potrebbe avvenire dopo la scadenza del termine utile per la presentazione della nuova opzione per il consolidato ai sensi dell'articolo 119 del TUIR, tra la SIIQ controllante di secondo livello e la SIINQ. Si pensi, ad esempio, all'ipotesi della revoca della quotazione della consolidante successivamente al termine per l'esercizio dell'opzione per il consolidato o al mancato rispetto di entrambi i parametri patrimoniale e reddituale che, come detto, pur essendo verificabile solo dopo la chiusura del bilancio dell'esercizio comporta la decadenza dal regime speciale a decorrere dall'esercizio medesimo. In tali ipotesi, si ritiene che la SIIQ controllante di secondo livello e la SIINQ controllata possano comunque comunicare all'Agenzia delle entrate l'avvenuto esercizio congiunto dell'opzione per il consolidato nazionale, secondo le modalità previste dal citato decreto del 9 giugno 2004, entro il termine di trenta giorni dalla data in cui si è verificata la causa di decadenza dal regime SIIQ della capogruppo (nell'esempio, entro trenta giorni dalla revoca della quotazione o dalla data di approvazione del bilancio).

Figura n. 3



Per quanto concerne gli obblighi cui devono sottostare le SIIQ o SIIQ in veste di società consolidate, si ricorda che questi sono disciplinati all'articolo 121 del TUIR con la peculiarità che, nel caso di specie, riguarderanno esclusivamente la gestione imponibile delle suddette società.

Ai sensi dell'articolo 122 del TUIR, la SIIQ consolidante è obbligata a presentare la dichiarazione dei redditi del consolidato ed a calcolare il reddito imponibile complessivo del gruppo.

Si fa presente, infine, che l'opzione per il consolidato nazionale dovrà essere esercitata dalla SIIQ controllante congiuntamente alla SIIQ controllata anche qualora quest'ultima svolga esclusivamente attività rientranti nella

gestione esente e quindi non apporti un reddito imponibile al consolidato. Si ricorda, al riguardo, che l'esercizio congiunto dell'opzione per il consolidato nazionale tra la SIIQ controllante e la SIINQ controllata costituisce per quest'ultima condizione di efficacia dell'opzione per il regime speciale delle SIIQ.

#### **4 CAUSE DI CESSAZIONE DAL REGIME SPECIALE**

##### ***4.1 Cause di cessazione immediata dal regime speciale***

La disciplina delle SIIQ è rivolta esclusivamente alle società che presentano i requisiti previsti dal comma 119. Il venir meno dei predetti requisiti – ad eccezione, come già detto, del c.d. requisito del flottante - comporta necessariamente la cessazione dal regime speciale.

In altri termini, i requisiti previsti dalla norma in esame devono sussistere non solo, come specificato dall'articolo 2, comma 2, del *decreto*, all'inizio del primo periodo di imposta di applicazione del regime speciale, ma devono essere posseduti anche successivamente, per tutti i periodi in cui l'opzione per il predetto regime speciale spiega efficacia.

Per le SIIQ costituisce, quindi, causa di cessazione dal regime speciale, con decorrenza dallo stesso periodo d'imposta in cui si verifica:

- la perdita della residenza, ai fini fiscali, nel territorio dello Stato;
- la perdita della forma giuridica di società per azioni;
- la revoca dell'ammissione alla quotazione in mercati regolamentati. Non costituisce causa di cessazione la sospensione temporanea della quotazione;
- il superamento da parte di un socio della soglia del 51 per cento di possesso, diretto o indiretto, dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili.

Non costituisce causa di cessazione, invece, il mancato rispetto del c.d. requisito del flottante, in base al quale almeno il 35 per cento delle azioni della società deve essere detenuto da soci che non possiedano, in maniera diretta o indiretta, diritti di voto nell'assemblea ordinaria e/o di partecipazione agli utili

superiore al 2 per cento. Detto requisito, come espressamente previsto dal comma 119 dopo le modifiche introdotte con la legge finanziaria 2008, deve essere posseduto al momento dell'opzione, ma può successivamente venire meno.

L'introduzione di tale disposizione, che conferma quanto già previsto dal *provvedimento* [cfr. articolo 2, comma 5, lettera a)], trova giustificazione nelle seguenti considerazioni:

- il requisito del flottante non è controllabile da parte della SIIQ, la quale non ha conoscenza immediata degli acquisti di partecipazioni effettuate dai soci. Borsa Italiana invia apposita comunicazione alla società solo nel caso in cui un socio superi la quota del 2 per cento del capitale;

- l'inclusione della perdita di tale requisito tra le cause di cessazione comporterebbe una forte precarietà del regime. La SIIQ, infatti, non potrebbe impedire che un socio superi la predetta soglia di partecipazione con la precisa intenzione di far perdere alla società i benefici fiscali derivanti dal regime. La permanenza nel regime, quindi, potrebbe essere sottratta alla volontà della maggioranza dei soci;

- il regolamento di Borsa Italiana contempla, per le SIIQ, il requisito del flottante nella misura del 35 per cento solo ai fini dell'ammissione alla quotazione nello speciale segmento delle REIC. Tale requisito non è considerato, invece, ai fini della eventuale revoca della quotazione, che è collegata al mancato rispetto di requisiti statuari principalmente riferiti alle modalità della gestione patrimoniale.

Per una SIINQ, invece, costituisce causa di cessazione dal regime speciale:

- la perdita della residenza fiscale nel territorio dello Stato;
- la perdita della forma giuridica di società per azioni;
- la perdita del requisito di cui al comma 125, in base al quale una SIIQ, anche congiuntamente ad altre SIIQ deve detenere almeno il 95 per cento delle partecipazioni della SIINQ controllata;

- l'interruzione del regime di consolidato fiscale di cui agli articoli 117 e seguenti del TUIR tra la SIIQ controllante e la SIINQ controllata.

Il legislatore, inoltre, ha espressamente disciplinato due ulteriori cause di “decadenza” dal regime speciale (cfr. commi 122 e 124), conseguenti al venir meno del requisito della “prevalenza” dell’attività di locazione immobiliare e alla violazione dell’obbligo di distribuire una quota pari all’85 per cento dell’utile netto disponibile della gestione esente (per quest’ultima causa di decadenza cfr. paragrafo 3.1).

#### ***4.2 Mancato rispetto del requisito della prevalenza***

Il comma 122 stabilisce che *“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”*.

Le condizioni di cui al comma 121 sono quelle necessarie affinché l’attività di locazione immobiliare possa essere considerata prevalente.

Come precisato nel paragrafo 1.4, il regime speciale può trovare applicazione qualora vengano congiuntamente rispettati il parametro patrimoniale e quello reddituale.

Al riguardo, l’articolo 12 del *decreto* ha chiarito, al comma 1, che *“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”*. Il che induce a ritenere che è motivo di decadenza, ad esempio, il mancato rispetto del parametro patrimoniale, in un periodo di imposta, e di quello reddituale, nel successivo.

Il comma 2 dell’articolo 12 disciplina la conseguenza del mancato rispetto di entrambi i parametri di prevalenza in un medesimo periodo d’imposta prevedendo, in tal caso, *“l’automatica decadenza dal regime speciale con effetto dallo stesso periodo”*.

Come per gli altri requisiti di accesso al regime, nel caso in cui la società non soddisfi contestualmente né il parametro patrimoniale né il parametro reddituale fissati dal comma 121, si verifica l'immediata fuoriuscita dal regime speciale, a partire dallo stesso periodo d'imposta in cui viene meno il requisito della prevalenza, vale a dire dal periodo d'imposta in cui l'attività di locazione immobiliare non può più considerarsi svolta in via prevalente come richiesto dalla norma.

Di seguito si propone una tabella riassuntiva delle cause di cessazione/decadenza dal regime speciale.

	<b>Requisito</b>	<b>Verifica requisito</b>	<b>Decorrenza cessazione/decadenza</b>
<b>1</b>	<i>Residenza nel territorio dello Stato</i>	al termine del periodo d'imposta	dallo stesso periodo in cui, ai sensi dell'articolo 173 del TUIR, non si è più considerati fiscalmente residenti in Italia
<b>2</b>	<i>Forma giuridica di società per azioni</i>	in tutto il periodo d'imposta	a partire dalla data in cui ha effetto la trasformazione in soggetti non IRES; dall'inizio del periodo di imposta in cui ha effetto la trasformazione in altre società o enti soggetti IRES
<b>3</b>	<i>Negoziazione delle azioni nei mercati regolamentati</i>	in tutto il periodo d'imposta	dallo stesso esercizio in cui viene meno il requisito
<b>4</b>	<i>Possesso massimo consentito del 51% dei diritti di voto e di partecipazioni agli utili</i>	in tutto il periodo d'imposta	dallo stesso esercizio in cui viene meno il requisito
<b>5</b>	<i>Requisito flottante (35% delle azioni detenute da soci che non possiedono più del 2% dei diritti patrimoniali e amministrativi)</i>	al momento dell'accesso al regime	non costituisce causa di cessazione
<b>6</b>	<i>Svolgimento dell'attività di locazione immobiliare in via prevalente</i>	in sede di delibera assembleare che approva il bilancio di esercizio	dallo stesso esercizio in cui viene meno il requisito della prevalenza (mancato rispetto di entrambi i parametri previsti dal comma 121); a partire dal secondo esercizio consecutivo in cui non viene rispettato 1 dei 2 parametri
<b>7</b>	<i>Distribuzione di almeno l'85% degli utili esenti di esercizio</i>	in sede di delibera assembleare che approva il bilancio di esercizio	dallo stesso esercizio cui si riferiscono gli utili non distribuiti

Le cause di cessazione di cui ai numeri da 1 a 4 devono essere comunicate all'Agenzia delle entrate, presentando il medesimo modello da utilizzare per l'esercizio dell'opzione entro trenta giorni dalla chiusura dell'esercizio in cui si verificano. Le cause di decadenza di cui ai numeri 6 e 7 devono essere comunicate entro trenta giorni dalla approvazione del bilancio dell'esercizio nel quale viene meno il requisito della prevalenza dell'attività di locazione immobiliare, ovvero in relazione al quale non è rispettato l'obbligo di distribuzione dell'utile della gestione esente (cfr. articolo 2, comma 5, del *provvedimento*).

#### ***4.3 Effetti della fuoriuscita dal regime speciale***

Gli effetti della cessazione dal regime speciale non sono autonomamente disciplinati dalla normativa, ma si desumono dalle diverse disposizioni recate dalla norma primaria e dal *decreto*.

Sul piano civilistico, le principali conseguenze della decadenza dell'opzione possono essere così sintetizzate:

- perdita della qualifica di SIIQ che, conseguentemente, non deve essere più indicata nella denominazione sociale e nei documenti della società. La società, sussistendone i requisiti, può comunque continuare ad essere quotata nei mercati regolamentati, compreso lo specifico segmento REIC.
- cessazione dell'obbligo di distribuzione di almeno l'85 per cento degli utili netti disponibili derivanti dall'attività di locazione immobiliare;
- cessazione dell'obbligo di tenere contabilità separate per la gestione imponibile e la gestione esente;
- inapplicabilità delle disposizioni sulla vigilanza e statutarie contenute nell'articolo 3 del *decreto*.

La cessazione del regime speciale comporta, inoltre, i seguenti effetti fiscali:

- si ripristinano le ordinarie regole di determinazione e tassazione ai fini IRES ed IRAP del reddito e del valore della produzione derivante dall'attività complessivamente svolta dalla società. Per quanto riguarda la determinazione dei valori fiscali degli elementi dell'attivo e del passivo della gestione esente rilevanti dopo la cessazione del regime speciale, si ricorda che anche in costanza del regime il reddito di impresa della gestione esente (che beneficia dell'esenzione da IRES ed IRAP) deve essere determinato secondo le ordinarie regole del TUIR. I predetti valori fiscali, in altri termini, continueranno e movimentarsi secondo le regole ordinarie e, pertanto, rileveranno anche al momento dell'uscita dal regime speciale;
- sussiste la possibilità di utilizzare le perdite della gestione esente, prodotte in regime speciale e non compensate virtualmente con i redditi della medesima gestione, per ridurre i redditi prodotti in regime ordinario, nei limiti previsti dall'articolo 84 del TUIR;
- operano le presunzioni riguardanti la distribuzione delle riserve di utili previste dall'articolo 11 del *decreto* (cfr. paragrafi 3.7.2 e 3.7.3);
- in capo ai soci, come chiarito nel paragrafo 6.2, il costo fiscale della partecipazione detenuta nella SIIQ o SIINQ deve essere decrementato del valore delle riserve formate con utili della gestione imponibile e con utili pregressi (*ante* regime speciale) assoggettati a tassazione ordinaria;
- permane l'obbligo, in capo alla società, di fornire distinta indicazione nella dichiarazione dei redditi delle riserve di utili della gestione esente;
- se la fuoriuscita dal regime speciale avviene prima del termine triennale di sospensione del riconoscimento dei plusvalori degli immobili e dei diritti reali immobiliari assoggettati ad imposta d'ingresso, viene ripristinato il costo fiscale originario dei beni (vale a dire il costo fiscale assunto a base di confronto con il valore normale all'atto della liquidazione dell'imposta sostitutiva, al netto delle quote di ammortamento calcolate su tale costo) e l'imposta d'ingresso versata costituisce credito di imposta scomputabile dall'IRES ai sensi dell'articolo 79 del TUIR.

L'articolo 4, comma 6, del *decreto* prevede tale ultima conseguenza con riferimento alla fuoriuscita dal regime per effetto del verificarsi delle cause di "decadenza" di cui ai commi 122 e 123; si ritiene, tuttavia, che i medesimi effetti si producono anche a seguito del verificarsi delle altre cause di cessazione dal regime speciale individuate in precedenza.

Al contrario, nel caso di inclusione dei predetti plusvalori nel reddito d'impresa del periodo di imposta anteriore a quello di decorrenza del regime, l'articolo 5, comma 5, del *decreto* dispone che continuano ad assumere rilevanza fiscale i maggiori valori inclusi nel reddito d'impresa (che, si ricorda, costituiscono il nuovo costo fiscale degli immobili e dei diritti reali sugli immobili a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui gli stessi si considerano realizzati).

Nel caso in cui la società si sia avvalsa della facoltà, prevista dal comma 130, di far concorrere i predetti plusvalori alla formazione del reddito d'impresa per quote costanti, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, del *decreto*, il costo fiscale riconosciuto dei relativi beni si determina in misura proporzionale alla quota assoggettata a tassazione in ciascun periodo d'imposta immediatamente antecedente. In altri termini, nel periodo di imposta in cui il soggetto cessa dal regime speciale, resta valido il costo fiscale dei beni riconosciuto nell'ultimo periodo di validità del regime e le eventuali quote residue dei plusvalori emersi al momento dell'ingresso nel regime speciale che non hanno ancora concorso al reddito non vi possono più essere incluse e, ovviamente, non possono rilevare ad incremento del valore fiscale dei beni.

La fuoriuscita dal regime speciale, infine, non incide sulla disciplina dei conferimenti immobiliari in SIIQ o SIINQ assoggettati ad imposta sostitutiva ai sensi del comma 137, i cui effetti restano validi (vedi paragrafo 7). Il costo fiscale dei beni, pertanto, resta quello derivante dall'assoggettamento ad imposta sostitutiva delle plusvalenze emerse in sede di conferimento, anche se la società nel frattempo non è più in regime SIIQ, salvo che i beni conferiti vengano

alienati prima che sia decorso un triennio dal conferimento (cfr. articolo 15, comma 2, del *decreto*).

## **5 OPERAZIONI STRAORDINARIE**

### ***5.1 Le disposizioni contenute nel decreto attuativo***

L'articolo 16 del *decreto* regola le conseguenze derivanti da operazioni di riorganizzazione aziendale cui partecipano società aderenti al regime speciale.

Il comma 1 del predetto articolo afferma 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, tali operazioni di riorganizzazione si verificano tra SIIQ o SIINQ, il regime speciale potrà continuare ad applicarsi in capo ai soggetti che risultano da tali operazioni, se tutte le condizioni previste dalla norma risultano, comunque, soddisfatte.

Nell'ipotesi in cui, viceversa, la fusione, la scissione o il conferimento d'azienda coinvolgono anche società che non hanno aderito al regime in commento occorre esaminare separatamente le possibili conseguenze.

#### ***a) Fusione propria***

La SIIQ si fonde con un'altra società già esistente, dando vita ad una nuova società. In questo caso, la società di nuova costituzione, ove in possesso di tutti i requisiti previsti dalla legge, può comunicare la prosecuzione del regime speciale della SIIQ che ha partecipato alla fusione. Diversamente deve comunicare la cessazione dal regime della SIIQ fusa.

#### ***b) Fusione per incorporazione***

**b.1** - La SIIQ incorpora un'altra società.

L'opzione precedentemente esercitata non perde efficacia e la prosecuzione del regime speciale resta subordinata al mantenimento dei requisiti previsti dalla norma.

**b.2** - La SIIQ è incorporata da un'altra società.

La società incorporante può comunicare la prosecuzione dell'opzione per il regime speciale già esercitata dalla SIIQ incorporata, se sussistono tutte le condizioni previste dalla legge, diversamente deve comunicare la cessazione dal regime della SIIQ incorporata.

Ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del *decreto*, nell'ipotesi in cui i titoli della società incorporante, al momento della delibera di fusione, non siano ammessi alle negoziazioni su mercati regolamentati, la prosecuzione del regime SIIQ è subordinata all'ottenimento di tale ammissione entro la data di efficacia giuridica della fusione. Il *decreto* precisa inoltre che, a prescindere dalla prosecuzione o meno del regime speciale, la società incorporante subentra in tutti gli obblighi e diritti sorti in capo alla SIIQ per effetto dell'applicazione del regime speciale.

**c) Scissione**

**c.1** - La SIIQ è interessata da un'operazione di scissione totale.

Il suo intero patrimonio viene trasferito a più società, preesistenti o di nuova costituzione e ai soci della SIIQ vengono assegnate azioni o quote di tali società. La comunicazione relativa alla prosecuzione dell'opzione già esercitata dalla SIIQ che si è scissa è consentita alle società beneficiarie, neocostituite o preesistenti, ove in possesso di tutti i requisiti previsti dalla legge. Diversamente, la società beneficiaria, appositamente designata ai sensi dell'articolo 173, comma 12, del TUIR per l'adempimento degli obblighi tributari della società scissa, deve comunicare la cessazione di quest'ultima dal regime speciale.

**c.2** - La SIIQ è interessata da un'operazione di scissione parziale.

Parte del suo patrimonio viene trasferito ad una o più società, preesistenti o di nuova costituzione, e ai soci della SIIQ vengono assegnate azioni o quote di

tali società. La SIIQ che ha formato oggetto di scissione continua ad esistere e ad operare utilizzando il proprio patrimonio residuo; fermo restando il possesso di tutti i requisiti di legge, con particolare riguardo al rispetto del parametro di prevalenza patrimoniale, essa può continuare a fruire del regime speciale. Le società beneficiarie, in tal caso, non possono comunicare la prosecuzione dell'opzione per il regime speciale esercitata della società scissa, in quanto ancora preesistente. In altri termini, la società scissa resta titolare dell'opzione originariamente esercitata, mentre le società beneficiarie, se in possesso dei requisiti previsti dalla norma, possono esercitare una nuova opzione per accedere al regime speciale, nei termini ordinariamente previsti dal comma 120, ossia entro la data di chiusura del periodo di imposta precedente a quello in cui intendono avvalersi del regime delle SIIQ.

**c.3** - La SIIQ è la beneficiaria di un'operazione di scissione, totale o parziale.

L'opzione esercitata non perde efficacia e la prosecuzione del regime speciale resta subordinata al mantenimento dei requisiti previsti dalla norma.

#### ***d) Conferimento d'azienda***

**d.1** - Una SIIQ conferisce l'azienda o un ramo d'azienda ad un altro soggetto e, in cambio del proprio apporto, riceve azioni o quote del soggetto conferitario.

La SIIQ continua ad esistere e, se restano soddisfatti tutti i requisiti previsti dalla legge, con particolare riguardo al rispetto del parametro di prevalenza patrimoniale, l'opzione esercitata non perde efficacia. Il soggetto conferente, anche quello in possesso di tutti i requisiti, non può subentrare nel regime speciale della SIIQ conferente. Analogamente a quanto affermato in relazione all'ipotesi della scissione parziale di una SIIQ, il soggetto conferitario che vuole accedere al regime speciale può esercitare una nuova opzione. In ogni caso, tutti gli obblighi e i diritti sorti in capo alla SIIQ – relativi agli elementi patrimoniali conferiti – si trasferiscono in capo al conferitario.

**d.2** - Una SIIQ riceve in apporto un'azienda o un ramo d'azienda da un soggetto conferente, in cambio di proprie azioni.

Anche nel caso in esame il regime speciale non si interrompe, se restano soddisfatti in capo alla SIIQ conferitaria tutti i requisiti previsti dalla legge. Naturalmente il soggetto conferente non può proseguire il regime speciale della conferitaria, ma potrà esercitare autonomamente l'operazione.

Nelle ipotesi di fusione propria, incorporazione o scissione totale di una SIIQ, le comunicazioni di cui sopra relative alla prosecuzione, ovvero alla cessazione del regime speciale della SIIQ medesima, devono essere effettuate entro 30 giorni dalla chiusura dell'esercizio nel quale l'operazione straordinaria ha efficacia giuridica, mediante la presentazione del medesimo modello da utilizzare per l'esercizio dell'opzione (cfr. articolo 4, comma 7, del *provvedimento*).

## **5.2 Operazioni di trasformazione**

La modifica della forma giuridica della SIIQ rientra tra quelle operazioni straordinarie che possono sortire effetti sul regime speciale fruito dalla società trasformanda, considerato che il comma 119 riserva l'applicazione della nuova disciplina alle sole società per azioni.

Pertanto, qualunque trasformazione della SIIQ in una società o ente diverso dalla società per azioni comporta la cessazione del regime speciale.

Al riguardo, si fa presente che la trasformazione della SIIQ in altra società non soggetta ad IRES costituisce causa di cessazione dal regime speciale a partire dalla data in cui ha effetto la trasformazione. L'art. 170 del TUIR, che disciplina il regime fiscale delle trasformazioni in esame, non reca disposizioni espresse sulla decorrenza fiscale dei relativi effetti. Si ritiene in tale caso applicabile, anche ai fini fiscali, quanto previsto dall'art. 2500, terzo comma, del codice civile, secondo cui la trasformazione ha effetto a decorrere dalla data di effettuazione dell'ultimo adempimento pubblicitario previsto dalla legge per il

tipo di società adottato e per la cessazione del soggetto che effettua la trasformazione.

Ad esempio, ipotizzando che la SIIQ abbia un periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, l'eventuale trasformazione della società per azioni in società personale con effetto dal 10 aprile 2010, comporterà che l'ultimo periodo d'imposta in cui sarà efficace l'opzione per il regime speciale coinciderà con la frazione di esercizio compresa tra il 1° gennaio 2010 e il 9 aprile 2010.

Gli altri casi di trasformazione della SIIQ in soggetti indicati nel comma 1, lettere a), b) e c), dell'articolo 73 del TUIR, [ad esempio, in società in accomandita per azioni o a responsabilità limitata o in ente diverso dalle società] comportano la perdita di efficacia dell'opzione con decorrenza dall'inizio del periodo di imposta in cui ha effetto la trasformazione stessa, per il venir meno del requisito della forma giuridica di società per azioni richiesto dal comma 119.

Analogamente a quanto detto sopra in relazione alle operazioni di fusione e scissione, le comunicazioni relative alla cessazione del regime speciale della SIIQ, devono essere effettuate entro 30 giorni dalla chiusura dell'esercizio nel quale la trasformazione ha effetto.

### ***5.3 Assoggettamento a procedure concorsuali***

L'assoggettamento della SIIQ alle procedure concorsuali quali il fallimento, la liquidazione coatta amministrativa, il concordato preventivo e l'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi non è un'ipotesi espressamente disciplinata dalla norma primaria e dal *decreto*.

Si osserva, al riguardo, che tali procedure determinano la sospensione delle azioni della società dalla quotazione di borsa e non la revoca dell'ammissione alla quotazione.

Ne consegue che le SIIQ assoggettate a procedure concorsuali continuano a permanere nel regime speciale, fermo restando il rispetto di tutti gli altri requisiti previsti dalla legge. Solo l'eventuale revoca della quotazione,

determina la cessazione dal regime, a decorrere dal periodo di imposta nel quale si verifica tale evento.

#### ***5.4 L'opzione per la prosecuzione del regime speciale***

La disposizione recata dall'articolo 16 del *decreto* assicura alle società risultanti dalle operazioni straordinarie cui partecipa una SIIQ o SIINQ (nei casi e alle condizioni sopra specificate) la possibilità di continuare a fruire del regime speciale. Tali società dovranno manifestare la volontà di avvalersi del trattamento tributario riservato alle SIIQ attraverso una comunicazione da inviare all'Agenzia delle entrate, con le modalità e nei termini indicati nel *provvedimento*, specificando che trattasi di una comunicazione relativa alla continuazione dell'opzione per il regime speciale per effetto di operazioni straordinarie.

Si precisa che l'onere di comunicare la prosecuzione dell'opzione per il regime speciale ricade sulla società che incorpora la SIIQ o su quella risultante da un'operazione di fusione o scissione cui partecipa una SIIQ.

Tale facoltà resta preclusa qualora la SIIQ non si estingua per effetto dell'operazione straordinaria (ad esempio, scissione parziale o conferimento di ramo d'azienda), indipendentemente dalla circostanza che la stessa SIIQ cessi dal dall'applicazione del regime in esame.

La "conferma" dell'opzione già esercitata dalla SIIQ *dante causa*, che a differenza dell'opzione originariamente esercitata non potrà essere preventiva, è valida a condizione che sia presentata entro 30 giorni dalla chiusura dell'esercizio nel quale ha efficacia giuridica l'operazione posta in essere (cfr. articolo 4, comma 7, del *provvedimento*).

Entro lo stesso termine deve essere presentata la comunicazione relativa alla eventuale cessazione del regime speciale della SIIQ *dante causa*, anche nell'ipotesi in cui la società risultante dall'operazione straordinaria – non in regime SIIQ – non intenda proseguire l'opzione.

Resta ferma, ovviamente, per la società risultante dall'operazione straordinaria – non in regime SIIQ – la possibilità di esercitare autonomamente

una nuova opzione per il regime speciale per il periodo di imposta successivo, comunicando l'opzione nei termini ordinari previsti dal comma 120.

Anche in occasione della comunicazione per la prosecuzione del regime speciale, la società dovrà dichiarare il possesso dei requisiti di cui al comma 119 che, tuttavia, proprio in considerazione della natura di “conferma” dell'opzione in precedenza esercitata, dovranno necessariamente sussistere fin dalla data in cui ha effetto l'operazione straordinaria (ad eccezione del requisito della prevalenza dell'attività di locazione immobiliare che, come detto, può essere verificato solo alla fine dell'esercizio).

Si deve altresì ritenere che, conformemente a quanto disposto per l'esercizio dell'opzione, la volontà di proseguire l'opzione per il regime speciale della SIIQ *dante causa* – sempre che sia stata validamente manifestata - è irrevocabile ed è destinata a produrre effetti fin quando non intervenga una eventuale causa di cessazione dal regime.

Infine, si precisa che la società che effettua la suddetta comunicazione subentra, senza soluzione di continuità, nel regime speciale ereditato dalla SIIQ, con la conseguenza che tale comunicazione non comporta l'applicazione di una nuova imposta d'ingresso, in quanto già scontata, in capo alla SIIQ *dante causa*, al momento dell'accesso al regime.

## **6 IL REGIME SPECIALE IN CAPO AI PARTECIPANTI**

### ***6.1 Il trattamento fiscale dei dividendi***

I dividendi conseguiti tramite la partecipazione in SIIQ sono soggetti ad un regime fiscale differenziato a seconda che derivino dalla distribuzione di utili relativi alla gestione esente ovvero dalla distribuzione di utili relativi alla gestione imponibile.

Il comma 134 - nel testo modificato dall'articolo 1, comma 374, lettera c), della legge finanziaria 2008 - stabilisce che “*I soggetti residenti presso i quali i titoli di partecipazione detenuti nelle SIIQ sono stati depositati, direttamente o indirettamente, aderenti al sistema di deposito accentrato e gestito dalla Monte*

*Titoli Spa ai sensi del regolamento CONSOB emanato in attuazione delle disposizioni del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e del decreto legislativo 24 giugno 1998, n. 213., nonché i soggetti non residenti che aderiscono a sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al sistema Monte Titoli” operano, con obbligo di rivalsa, una ritenuta alla fonte del 20 per cento sugli utili in qualunque forma corrisposti derivanti dalla gestione esente ed erogati a soggetti diversi da altre SIIQ.*

A differenza di quanto ora stabilito dalla citata disposizione, il testo originario del comma 134 prevedeva che la predetta ritenuta fosse operata dalle stesse SIIQ. Considerato che tale prelievo è a titolo d’acconto o a titolo di imposta, ovvero non viene applicato a seconda della natura del soggetto che percepisce gli utili, è necessario che il soggetto tenuto ad operare la ritenuta conosca la natura del soggetto che percepisce gli utili.

Diversamente le SIIQ in genere non sono in grado di attestare la titolarità delle azioni e, conseguentemente, distinguere quando applicare la ritenuta o se applicarla a titolo d’acconto o di imposta; le azioni delle SIIQ, infatti, in quanto quotate, sono immesse in un sistema di deposito accentrato gestito da una società autorizzata ai sensi dell’articolo 80 del TUF.

Gli unici soggetti in grado di identificare il titolare delle azioni della SIIQ sono dunque gli intermediari presso i quali le azioni stesse sono state depositate. In tal senso, è stato modificato, quindi, il comma 134 dell’articolo 1 della legge n. 296 del 2006.

E’ stato pertanto previsto, con la predetta modifica che, nel caso di utili riferibili a partecipazioni in SIIQ, la ritenuta sia applicata dagli intermediari depositari.

La successiva lettera *d)* del citato comma 374 ha inoltre introdotto nell’articolo 1 della legge n. 296 del 2006 il comma 134-*bis* in base al quale “*Ai fini dell’applicazione della ritenuta disciplinata dal comma 134 sugli utili distribuiti dalle SIIQ si applicano, in quanto compatibili le disposizioni di cui*

*all'articolo 27-ter del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni, ad eccezione del comma 6'.*

In sostanza, ai sensi di quanto previsto dal predetto articolo 27-ter, gli intermediari depositari, non solo hanno l'obbligo di calcolare, prelevare e versare la ritenuta, ma sono tenuti altresì ad effettuare le prescritte comunicazioni nominative nell'ambito della dichiarazione annuale del sostituto d'imposta relativamente ai soggetti nei confronti dei quali la ritenuta si applica a titolo d'acconto.

I soggetti non residenti tenuti ad applicare l'imposta sostitutiva 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 decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF).

E', inoltre, previsto che il rappresentante fiscale deve adempiere ai propri compiti negli stessi termini e con le stesse responsabilità previste per i soggetti residenti in Italia. In particolare:

- deve versare la ritenuta all'Erario;
- deve effettuare le comunicazioni di cui all'articolo 7 della legge 29 dicembre 1962, n. 1745;
- deve fornire, entro quindici giorni, dalla richiesta dell'Amministrazione Finanziaria, ogni notizia o documento utile per comprovare il corretto assolvimento degli obblighi riguardanti la ritenuta in oggetto.

Si ritiene inoltre che siano applicabili le disposizioni del comma 3 del predetto articolo 27-ter che prevedono particolari modalità che gli intermediari devono adottare per la gestione dell'imposta sostitutiva, prevista dal comma 1 dello stesso articolo, nell'ambito del conto unico di cui al comma 1, articolo 3, del decreto legislativo 1 aprile 1996, n. 239.

Secondo quanto esplicitamente previsto dal predetto comma 134-bis, non è invece possibile per l'intermediario applicare le disposizioni di cui al comma 6

dell'articolo 27-ter del DPR n. 600 del 1973 concernenti l'esenzione prevista dall'articolo 27-bis dello stesso DPR per gli utili corrisposti da società "figlie" italiane a società "matri" che rientrino nell'ambito applicativo della direttiva n. 435/90/CEE del Consiglio del 23 luglio 1990 (cosiddetta direttiva "madre-figlia")

Al riguardo appare opportuno precisare che i dividendi corrisposti dalle SIIQ, o dalle SIINQ, a società residenti in uno Stato membro dell'Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo 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 per i dividendi distribuiti a soggetti non residenti in attuazione della direttiva "madre-figlia".

Tale disposizione consente di fruire del regime di esonero da ritenuta soltanto in relazione alla ritenuta effettuata sui dividendi ai sensi dell'articolo 27 del medesimo decreto, ossia per l'ordinaria ritenuta applicabile ai dividendi corrisposti a soggetti non residenti.

Non è possibile, infatti, richiamare l'applicazione della citata direttiva in quanto l'articolo 2 della medesima considera qualificabili come "società figlia" soltanto la società che sia assoggettata all'imposta sul reddito delle società "senza possibilità di opzione e senza esserne esentata". Presupposto questo che non risulta integrato nella fattispecie in esame, posto che, come illustrato in precedenza, le SIIQ fruiscono di un regime di esenzione dall'IRES per il reddito derivante dalla gestione esente.

Resta inteso che possono, invece, usufruire del regime "madre-figlia", qualora ricorrano tutte le condizioni previste dalla predetta Direttiva n. 435/90/CEE, i dividendi derivanti dalla gestione imponibile.

Come specificato dall'ultimo periodo del comma 134, le SIINQ operano esse stesse una ritenuta alla fonte del 20 per cento sui dividendi derivanti dalla distribuzione di utili relativi alla gestione esente corrisposti ad eventuali soci diversi dalla SIIQ controllante e da altre SIIQ.

In tal caso la ritenuta è operata direttamente dalla società emittente dal momento che, per definizione, si tratta di società non quotate e, quindi, gli utili possono essere corrisposti senza l'intervento di un intermediario. Tuttavia nel caso in cui le partecipazioni nelle SIINQ siano rappresentate da azioni e da strumenti finanziari che possono essere immessi nel sistema di deposito accentrato torna applicabile la disciplina sopra illustrata.

Si ricorda che, per espressa previsione del comma 125, le SIINQ devono essere partecipate al 95 per cento da SIIQ. I medesimi dividendi corrisposti ad altre SIIQ o SIINQ non sono soggetti a ritenuta e concorrono alla formazione del reddito della gestione esente della partecipante.

La ritenuta di cui al predetto comma 134, sia nel caso di utili di SIIQ, che nel caso di utili di SIINQ, è applicata a titolo d'acconto nel caso in cui i proventi siano relativi a partecipazioni detenute nell'esercizio di un'attività d'impresa (quindi nei confronti di imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale, società in nome collettivo, in accomandita semplice e società ad esse equiparate, società ed enti commerciali, stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di società ed enti non residenti). Ai sensi del comma 134, l'intero importo dei dividendi percepiti concorre alla formazione del reddito imponibile.

La ritenuta è applicata, invece, a titolo d'imposta in tutti gli altri casi. Stante il tenore letterale della norma, che prevede l'applicazione della ritenuta sugli utili in qualunque forma corrisposti, è da ritenere che essa si applichi anche sui dividendi corrisposti in relazione a partecipazioni qualificate ai sensi della lett. c) dell'art. 67, comma 1, del TUIR, che ordinariamente concorrono alla formazione del reddito imponibile nella misura del 40 per cento.

I dividendi assoggettati a ritenuta a titolo d'imposta, quindi, non dovranno concorrere alla formazione del reddito imponibile IRES od IRPEF.

L'applicazione della ritenuta è, invece, espressamente esclusa, ai sensi del comma 134, per i dividendi corrisposti a:

- forme di previdenza complementare di cui al decreto legislativo 5 dicembre 2005, n. 252;
- organismi di investimento collettivo del risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria (TUF), approvato con il decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (fondi mobiliari, SICAV e fondi immobiliari);
- gestioni individuali di portafoglio di cui all'articolo 7 del decreto legislativo 21 novembre 1997, n. 461.

Pertanto, ai fini dell'applicazione della ritenuta in argomento, i predetti soggetti sono trattati come "lordisti". Conseguentemente, per gli organismi di investimento collettivo e per le gestioni individuali, nonché per i fondi pensione, gli utili derivanti dalla partecipazione in SIIQ e SIINQ sono computati nel risultato di gestione assoggettato ad imposta sostitutiva, rispettivamente del 12,50 e dell'11 per cento, ad eccezione del caso dei fondi immobiliari.

La misura della predetta 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'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (cfr. anche paragrafo 3.3).

## ***6.2 Il trattamento fiscale delle plusvalenze***

Il comma 135 stabilisce che le partecipazioni detenute nelle SIIQ e nelle SIINQ non beneficiano in ogni caso dei regimi di esenzione, anche parziali, previsti dagli articoli 58, 87 e 68, comma 3 del TUIR. Tali disposizioni si riferiscono, come noto, al regime della *participation exemption* di imprenditori individuali, società di persone e società ed enti soggetti all'IRES, nonché al regime di tassazione al 40 per cento delle plusvalenze derivanti da partecipazioni qualificate costituenti redditi diversi di natura finanziaria.

Sulla base della citata previsione, quindi, le plusvalenze relative a partecipazioni in SIIQ o SIINQ concorrono alla formazione dell'imponibile IRES o IRPEF per il loro intero ammontare, nella considerazione che il reddito

prodotto da tali società beneficia di un regime di esenzione per la parte (prevalente) riferita alla gestione esente.

Per ragioni di coerenza sistematica, nonostante la previsione del comma 135 faccia riferimento solo alle plusvalenze derivanti da atti di realizzo di partecipazioni in SIIQ, si ritiene che il mancato riconoscimento del beneficio della *pex* debba simmetricamente comportare anche il riconoscimento delle eventuali minusvalenze realizzate.

Occorre considerare, infatti, che le partecipazioni in SIIQ, non beneficiando del regime di esenzione, possono qualificarsi come beni diversi da quelli indicati nell'articolo 87 del TUIR e, come tali, rientrano nell'ambito applicativo dell'articolo 101, comma 1, del TUIR ai fini del riconoscimento delle minusvalenze da realizzo.

#### *6.2.1 Partecipazioni detenute in regime di impresa*

L'articolo 14 del *decreto* ha introdotto alcune disposizioni volte a rendere coerente, sul piano sistematico, l'esclusione dal regime di esenzione delle plusvalenze su partecipazioni nell'ipotesi in cui la SIIQ o la SIINQ partecipate svolgano anche attività rientranti nella gestione imponibile.

In particolare, il comma 1 dell'articolo 14 prevede, per i soggetti che detengono in regime di impresa partecipazioni in SIIQ o SIINQ classificate tra le immobilizzazioni finanziarie, che *“ai fini dell'applicazione della disciplina sul reddito d'impresa, il costo fiscale delle partecipazioni, si considera incrementato della parte di utili corrispondente alla gestione imponibile della partecipata e decrementato della parte di tali utili effettivamente distribuita”*.

In assenza di questa disposizione, infatti, la tassazione ordinaria subita dalla società sul risultato della gestione imponibile risulterebbe coerente, sotto il profilo sistematico, con il trattamento fiscale di parziale esclusione dal concorso al reddito ordinariamente riservato agli utili derivanti da tale attività e distribuiti ai soci; mentre non sarebbe coerente con il trattamento fiscale delle plusvalenze

derivanti dalla cessione delle partecipazioni da parte dei soci per le quali, come detto, è in ogni caso esclusa l'applicazione del regime di *participation exemption*.

Per la stessa ragione, si ritiene che il costo fiscale della partecipazione deve essere incrementato anche del valore delle riserve di utili che risulta dal bilancio dell'esercizio precedente a quello di ingresso nel regime speciale, formate con utili assoggettati a tassazione ordinaria.

Ne consegue che, in vigenza del regime speciale, il costo fiscale della partecipazione dovrà essere diminuito non solo per effetto della distribuzione di utili della gestione imponibile, ma anche per effetto della distribuzione delle predette riserve di utili.

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

Il successivo comma 2 dell'articolo 14 disciplina, inoltre, gli effetti sul costo fiscale delle partecipazioni conseguenti all'assoggettamento a tassazione, sostitutiva o ordinaria ai sensi dei commi 126 e 130, delle plusvalenze derivanti dal realizzo a valore normale (*fair value*) degli immobili e diritti reali immobiliari al momento dell'ingresso nel regime speciale. Tale disposizione stabilisce che *“il costo fiscale di dette partecipazioni si considera proporzionalmente incrementato dell'importo delle plusvalenze al netto delle minusvalenze assoggettato a imposta d'ingresso sostitutiva presso la partecipata ovvero incluso nel reddito d'impresa di questa”*.

Anche in questo caso, infatti, l'eventuale cessione delle partecipazioni detenute nella SIIQ, non beneficiando del regime *p.ex*, avrebbe potuto generare una doppia imposizione economica ed una conseguente penalizzazione della posizione fiscale del socio.

In definitiva, le disposizioni appena commentate tendono a sterilizzare gli effetti fiscali negativi in capo ai soci delle SIIQ che deriverebbero dalla

capitalizzazione degli utili della gestione imponibile e dalla inapplicabilità dell'ordinario regime di esenzione delle plusvalenze su partecipazioni.

### *6.2.2 Partecipazioni detenute fuori dal regime di impresa*

Per quanto concerne, invece, il regime fiscale applicabile ai soggetti che operano al di fuori dell'esercizio d'impresa e che conseguono plusvalenze da cessione a titolo oneroso di partecipazioni in SIIQ e in SIINQ è necessario distinguere a seconda che si tratti di partecipazioni qualificate o non qualificate, rispettivamente ai sensi dell' articolo 67, comma 1, lettere c) e *c-bis*), del TUIR.

Per le plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni qualificate, come già anticipato, il comma 135 esclude l'applicabilità del regime di parziale concorso alla formazione del reddito imponibile (40 per cento) di cui all'articolo 68, comma 3, del TUIR. Tali plusvalenze, pertanto, concorrono alla formazione del reddito imponibile per il loro intero ammontare.

Le plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni non qualificate, invece, sono soggette all'applicazione del regime ordinario di 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.

Con riferimento a tali fattispecie e sempre al fine di evitare fenomeni di doppia imposizione economica sulle plusvalenze derivanti dalla capitalizzazione di utili derivanti dalla gestione imponibile, il comma 3 dell'articolo 14 del *decreto* estende l'applicabilità "*in quanto compatibili*" delle disposizioni dei commi 1 e 2 che consentono, come detto, di imputare ad incremento del costo fiscale delle partecipazioni in SIIQ e in SIINQ gli utili della gestione imponibile, nonché le plusvalenze, al netto delle minusvalenze, assoggettate ad imposta al momento dell'ingresso nel regime speciale.

## **7 LA TASSAZIONE DEI CONFERIMENTI DI IMMOBILI IN SIIQ**

### *7.1 Il regime fiscale dei conferimenti di immobili ai fini delle imposte dirette*

Il comma 137 introduce un regime fiscale agevolato per le plusvalenze realizzate all'atto del conferimento di immobili e diritti reali su immobili in SIIQ e SIINQ. Tali plusvalenze possono essere assoggettate, a scelta del soggetto conferente, alle ordinarie regole di tassazione oppure ad un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP con aliquota del 20 per cento.

Resta inteso che nessuna tassazione è dovuta qualora non esistano i presupposti per la tassazione ordinaria, come nel caso, ad esempio, di persone fisiche che possiedano l'immobile oggetto del conferimento da più di cinque anni.

Stante il tenore letterale della norma, si ritiene che l'imposta sostitutiva debba essere applicata con riferimento alle plusvalenze realizzate in conseguenza del conferimento di singoli immobili o diritti reali immobiliari, senza tener conto di eventuali minusvalenze conseguite su una parte degli immobili conferiti. Infatti, il comma 137, a differenza della previsione contenuta nel comma 126 che disciplina l'applicazione dell'imposta di ingresso, fa riferimento esclusivamente alle *“plusvalenze realizzate all'atto del conferimento”* e non alle *“plusvalenze ... realizzate al netto delle eventuali minusvalenze”* (cfr. comma 126).

Da quanto rilevato consegue anche che, nel caso in cui siano conferiti più immobili, per ogni singolo bene il conferente può scegliere se applicare o meno l'imposta sostitutiva di cui al comma 137 in relazione all'eventuale plusvalenza realizzata o se includere la stessa nel reddito complessivo.

Nel silenzio della norma, inoltre, si ritiene che l'imposizione sostitutiva in esame trovi applicazione a prescindere dalla natura del soggetto conferente e dalla circostanza che le plusvalenze siano realizzate nell'esercizio di un'attività d'impresa o da un soggetto non imprenditore.

Si osserva che la disposizione in commento non richiede che gli immobili conferiti siano destinati alla locazione dalla società conferitaria. A tal riguardo, l'articolo 15, comma 1, del *decreto* si limita a precisare che, in caso di conferimenti provenienti da imprese, l'applicazione dell'imposta sostitutiva con aliquota del 20 per cento può riguardare anche immobili che, in capo al

conferente, erano destinati alla vendita, fermo restando comunque quanto previsto dall'articolo 4, comma 1, del *decreto*, ossia la condizione che detti immobili “*siano conseguentemente riclassificati in bilancio tra quelli destinati alla locazione*”.

La relazione al *decreto* afferma, in merito, che il conferimento di tali immobili in una SIIQ o in una SIINQ potrebbe verificarsi proprio al fine di consentire alle società conferitarie di destinare l'immobile all'attività di locazione. Tuttavia, per il mancato rispetto della condizione della riclassificazione in bilancio degli immobili, il *decreto* non prevede una sanzione specifica. È da ritenere, infatti, - come affermato anche nella relazione al *decreto* - che eventuali possibili abusi della disciplina di favore applicabile ai conferimenti possano comunque ritenersi assorbiti dalla previsione di cui al citato comma 137, la quale subordina il consolidamento degli effetti del conferimento, ossia l'applicazione dell'imposta sostitutiva nella misura del 20 per cento, al mantenimento per tre anni dell'immobile o dei diritti reali su immobili da parte della società conferitaria.

L'art. 15 del *decreto* disciplina il rapporto che viene a instaurarsi nella specifica fattispecie tra il soggetto conferente e il soggetto conferitario, in ordine al rispetto della condizione del possesso triennale dell'immobile oggetto di conferimento.

La soluzione adottata dal legislatore è nel senso di separare *ab initio* la sorte del conferente da quella della società conferitaria, prevedendo che l'eventuale disinvestimento anticipato rispetto al termine triennale dell'immobile conferito determini effetti solo sulla società conferitaria.

Più precisamente, in caso di cessione che intervenga prima del triennio, la società conferitaria sarà tenuta a calcolare il reddito d'impresa della gestione imponibile partendo dall'ultimo costo fiscale dell'immobile presso l'originario conferente, ferma restando la possibilità scomputare, ai sensi dell'art. 79 del TUIR, dall'IRES dovuta l'imposta sostitutiva pagata dal conferente. Tale soluzione, peraltro, come precisato nella relazione al *decreto*, oltre a non ledere

gli interessi dell'erario è anche quella che meglio garantisce la realizzazione delle finalità della disciplina, che sarebbero evidentemente frustrate qualora il consolidamento degli effetti dell'imposta sostitutiva in capo al conferente dovesse dipendere da comportamenti della società conferitaria che, nella maggioranza dei casi, il conferente non è in grado di controllare.

Per quanto concerne le modalità e i termini di versamento dell'imposta sostitutiva dovuta sulle plusvalenze derivanti dai predetti conferimenti, l'ultimo periodo del comma 137 stabilisce che l'imposta deve essere versata in un massimo di cinque rate annuali di pari importo. Il versamento dell'unica o della prima rata deve essere effettuato entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte derivanti dalla dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale avviene il conferimento.

Le altre rate devono essere versate entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte relative ai periodi d'imposta successivi.

In caso di rateazione, sull'importo delle rate successive alla prima si applicano gli interessi nella misura del tasso di sconto aumentato di un punto percentuale (in merito cfr. paragrafo 3.2.1). Gli interessi così determinati devono essere versati contestualmente al versamento di ciascuna delle rate.

Gli importi devono essere versati con apposito codice tributo, utilizzando il modello F24, e possono essere compensati ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

La disposizione in commento si rende applicabile, in base al combinato disposto dei commi 137 e 140, oltre che ai conferimenti in società che abbiano optato per il regime speciale, come SIIQ o SIINQ, a quelli a favore di:

1. società che opta per il regime speciale entro la fine del periodo d'imposta del conferente nel corso del quale è effettuato il conferimento;
2. società per azioni residente che esercita in via prevalente l'attività di locazione immobiliare, i cui titoli di partecipazione siano ammessi alla negoziazione in mercati regolamentati 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, la società conferitaria opti per l'applicazione del regime speciale. Al riguardo, si ritiene che la precisazione contenuta nell'articolo 6, comma 1, del *decreto* – in base alla quale ai fini della verifica della condizione di prevalenza dell'attività di locazione immobiliare (rispetto dei parametri patrimoniale e reddituale) assumono rilevanza le risultanze del bilancio di ciascun esercizio di efficacia dell'opzione – sia valida anche in relazione alle fattispecie in esame. In altri termini, nel caso di conferimento a favore di una società che non ha ancora optato per il regime speciale, il requisito della prevalenza dell'attività di locazione immobiliare può anche non sussistere al momento del conferimento, ma deve essere verificato nel primo esercizio di efficacia dell'opzione esercitata.

Con riguardo ai conferimenti in società “quotande”, infine, si ricorda che l'articolo 15, comma 3, del *decreto* prevede che l'opzione è efficace, limitatamente al primo periodo di applicazione del regime, anche se l'ammissione alle negoziazioni interviene entro il termine del 30 aprile 2008, a condizione, ovviamente, che entro quest'ultima data sia esercitata la stessa opzione. Il rinvio al 30 aprile 2008 del termine utile per esercitare l'opzione disposto dalla legge n. 244 del 2007, legge finanziaria 2008, infatti, rileva anche per la società conferitaria.

Considerato, infine, che il regime fiscale agevolato dei conferimenti, in base alle disposizioni appena richiamate, è applicabile, a determinate condizioni, anche ai conferimenti in società che ancora non sono diventate SIIQ o SIINQ, è da ritenere che lo stesso sia applicabile ai conferimenti effettuati a favore di queste ultime società a partire dal 1° gennaio 2007, data di entrata in vigore della legge n. 296 del 2006.

Occorre considerare, infatti, che il comma 137 reca una disposizione in sé compiuta, che non necessita di specifiche disposizioni di attuazione. Ne è conferma la circostanza che il *decreto* si è limitato a disciplinare esclusivamente

il rapporto tra conferente e conferitaria in caso di mancato rispetto del vincolo di detenzione triennale degli immobili.

## ***7.2 Il regime dei conferimenti ai fini delle imposte indirette***

### ***7.2.1 Regime IVA del conferimento di una “pluralità di immobili”***

Il comma 138 reca la disciplina applicabile, ai fini delle imposte indirette, ai conferimenti aventi ad oggetto una pluralità di immobili.

In particolare, tale disposizione prevede che ai fini IVA i conferimenti, a favore di società che abbiano optato per il regime speciale in qualità di SIIQ o SIINQ, costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati, si considerano compresi tra le operazioni di conferimento di azienda o di rami di azienda esclusi dal campo di applicazione del tributo, ai sensi dell'articolo 2, terzo comma, lettera *b*), del DPR 26 ottobre 1972, n. 633.

In altri termini, agli effetti dell'IVA, tali conferimenti non sono considerati “*cessioni di beni*”, in quanto assimilabili alle cessioni e ai conferimenti in società o altri enti di aziende o rami di azienda. Pertanto, detti apporti sono esclusi dal campo di applicazione del tributo e dai connessi obblighi formali.

La disciplina dei predetti conferimenti - analoga a quella prevista per gli apporti ai fondi immobiliari di cui all'articolo 8, comma 1-*bis*, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 – come detto, si applica ai conferimenti che abbiano ad oggetto un complesso qualificato di beni immobili con una specifica destinazione alla locazione: deve trattarsi, pertanto, del conferimento di due o più immobili prevalentemente locati. Per un'analisi dettagliata della fattispecie si rinvia anche alle indicazioni fornite nella circolare n. 22/E del 19 giugno 2006 di commento alle disposizioni di cui al menzionato articolo 8, comma 1-*bis*, del decreto-legge n. 351 del 2001.

In particolare, preme in questa sede ricordare che per “*immobili*”, considerato che si tratta di una disposizione rilevante ai fini IVA, si devono

intendere le unità immobiliari (fabbricati e terreni) identificate catastalmente. Ciò che rileva, infatti, per la determinazione del regime IVA applicabile alle cessioni di immobili è la loro identificazione catastale.

Per quanto concerne il requisito della prevalenza, inoltre, si ritiene che esso vada verificato con riguardo al rapporto tra il valore effettivo delle unità immobiliari locate rispetto al valore complessivo delle unità immobiliari oggetto del singolo apporto. Tale requisito si può considerare verificato ogniqualvolta detto rapporto (in termini percentuali) sia superiore al 50 per cento. L'adozione di tale criterio consente di attribuire a ciascun bene immobile il giusto peso nell'ambito del conferimento considerato nel suo complesso.

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

In merito al momento in cui deve essere verificata la condizione della prevalenza della locazione, l'articolo 15, comma 4, del *decreto*, fa riferimento alla data in cui ha effetto l'atto di trasferimento. Ne consegue che, ai fini della suddetta prevalenza rileva l'utilizzo degli immobili in capo al soggetto conferente.

Anche le disposizioni del comma 138, relative ai conferimenti di una pluralità di immobili, si rendono applicabili, per espressa previsione contenuta nel comma 140, ai conferimenti effettuati in società non ancora quotate i cui titoli di partecipazione siano ammessi alla negoziazione “*entro la data di chiusura del periodo d'imposta del conferente nel corso del quale è effettuato il conferimento e sempre che, entro la stessa data, le società optino per l'applicazione del regime speciale.*” Con riguardo ai conferimenti in queste ultime società si ricorda che l'articolo 15, comma 3, del *decreto* prevede, con riferimento al primo periodo di imposta di applicazione della disciplina in commento, il riconoscimento del trattamento fiscale sopra descritto anche se l'ammissione alle negoziazioni interviene entro il termine del 30 aprile 2008, a condizione, ovviamente, che entro quest'ultima data sia esercitata la stessa opzione. Come detto, infatti, il

rinvio al 30 aprile 2008 del termine utile per esercitare l'opzione disposto dalla legge n. 244 del 2007, legge finanziaria 2008, rileva anche per la società conferitaria.

Analogamente alle disposizioni di cui al comma 137, considerato che il regime fiscale dei conferimenti aventi ad oggetto una pluralità di immobili riguarda anche i conferimenti in società che ancora non sono divenute SIIQ, si ritiene detto regime applicabile ai conferimenti effettuati a favore di queste ultime società a partire dal 1° gennaio 2007, data di entrata in vigore della legge n. 296 del 2006.

#### *7.2.2 Regime dei conferimenti ai fini delle altre imposte indirette*

Per i conferimenti di una pluralità di immobili prevalentemente locati, il comma 138 prevede che essi, *“da chiunque effettuati (anche se privati), sono soggetti, agli effetti delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, ad imposta in misura fissa”*.

Il comma 139, invece, prevede che alle cessioni e ai conferimenti di immobili, diversi da quelli indicati nel comma 138, si applica la riduzione alla metà delle imposte ipotecarie e catastali di cui all'art. 35, comma 10-ter, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223.

Tale ultima disposizione prevede che le imposte ipotecarie e catastali sono ridotte alla metà per le volture catastali e le trascrizioni di immobili strumentali di cui all'art. 10, comma 1, n. 8-ter), del d.P.R. n. 633 del 1972, anche se assoggettati ad IVA, nelle quali intervengano come parti (sia acquirente che venditrice) i fondi immobiliari o le imprese di locazione finanziaria, le banche e gli intermediari finanziari di cui agli artt. 106 e 107 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385, limitatamente all'acquisto e al riscatto di fabbricati da concedere o concessi in locazione finanziaria.

In buona sostanza, quindi, sulla base del richiamo contenuto nel comma 139, le imposte ipotecarie e catastali sono dovute nella misura ridotta del 2 per cento, anziché nella misura ordinaria del 4 per cento, nel caso in cui il

conferimento o la cessione di immobili a favore della SIIQ sia effettuato da un soggetto passivo IVA e abbia ad oggetto immobili strumentali. Infatti, con il riferimento contenuto nel citato comma 139 “*alla riduzione alla metà di cui all’articolo 35, comma 10-ter, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223*” si è voluto estendere ai conferimenti e alle cessioni di immobili alle SIIQ il regime fiscale agevolato alle stesse condizioni previste da tale disposizione.

Occorre precisare, infine, che la disposizione in commento, a differenza di quelle contenute nei commi 137 e 138, non individua puntualmente le società beneficiarie delle cessioni e dei conferimenti agevolati ma fa generico riferimento alle cessioni e ai conferimenti alle “predette società”. Tale riferimento deve intendersi alle società indicate nei precedenti commi 137 e 138.

Resta inteso che le cessioni ed i conferimenti per i quali si è fruito delle agevolazioni di cui ai commi 138 e 139 sconteranno le imposte nei modi ordinari, in sede di revisione *ex post* della tassazione, qualora il cessionario/conferitario non acquisisca i requisiti necessari per accedere al regime delle SIIQ.

### ***7.3 Il regime fiscale degli apporti di immobili ai fondi immobiliari ai fini delle imposte dirette***

Il comma 140 prevede che “*Le disposizioni del comma 137 si applicano anche agli apporti ai fondi comuni di investimento immobiliare istituiti ai sensi dell’articolo 37 del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58*” (TUF).

In altri termini, anche le plusvalenze realizzate all’atto di apporto di immobili o diritti reali su immobili ai suddetti fondi immobiliari possono beneficiare, a scelta dell’apportante, del regime opzionale di tassazione al 20 per cento illustrato nel precedente paragrafo 7.1.

Deve tuttavia osservarsi che, con riferimento agli apporti ai fondi immobiliari, il vincolo di detenzione triennale degli immobili non può assumere

specifica rilevanza. Tale conclusione è legata al diverso regime fiscale ad essi applicabile.

Ed, infatti, mentre per le SIIQ la condizione del periodo minimo di detenzione degli immobili conferiti trova giustificazione nel fatto che il regime fiscale di dette società è limitato all'attività di locazione immobiliare e, quindi, alla detenzione degli immobili da parte di dette società e alla loro destinazione alla locazione, per gli apporti di immobili ai fondi immobiliari in cui il regime fiscale si applica all'intera attività del fondo il suddetto periodo minimo non trova alcuna motivazione.

Ne è una riprova, la stessa soluzione individuata dall'articolo 15 del *decreto* in merito alle conseguenze derivanti dall'eventuale disinvestimento anticipato da parte del soggetto conferitario.

Ed infatti il fondo immobiliare, anche qualora proceda all'alienazione dell'immobile ricevuto tramite apporto prima della scadenza del termine triennale, non può essere obbligato a corrispondere alcuna imposta sulla plusvalenza da cessione dello stesso in quanto, come appena ricordato, esso non è soggetto alle imposte sui redditi e all'IRAP con riferimento all'intera sua attività. Per il fondo, quindi, l'assunzione dell'ultimo costo fiscale di detto immobile in capo all'apportante, così come previsto dal comma 2 del citato articolo 15 in caso di alienazione dell'immobile prima della scadenza del termine triennale, non determina alcuna conseguenza. In ogni caso, peraltro, si deve ritenere consolidata l'imposizione sostitutiva in capo al conferente.

Circa la decorrenza delle disposizione contenute nel comma 140, in assenza di specifiche previsioni al riguardo, le stesse sono applicabili agli apporti effettuati a partire dal 1° gennaio 2007, data di entrata in vigore della legge n. 296 del 2006.

Da ultimo, si osserva che il primo periodo del comma 140 in commento estende ai fondi comuni di investimento immobiliari solo la disciplina dei conferimenti di cui al comma 137 e non anche quella di cui al comma 138. Ne consegue che il conferimento a favore di un fondo di una pluralità di immobili

non potrà beneficiare del particolare regime previsto dal comma 138 per gli apporti effettuati da “privati”, ma solo di quello di cui all’articolo 8, comma 1-bis, del decreto legge n. 351 del 2001, che prevede l’esclusione da IVA e l’applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa per gli apporti effettuati da imprese.

## **8 IL CREDITO PER LE IMPOSTE PAGATE ALL’ESTERO**

L’articolo 17 comma 1 del *decreto* prevede che “*Per le imposte sui redditi assolte all’estero da parte di una SIIQ o di una SIINQ in relazione agli immobili ivi posseduti e rientranti nella gestione esente è attribuito un credito d’imposta scomputabile ai sensi dell’articolo 79 del testo unico delle imposte sui redditi (...) pari all’imposta che sarebbe stata accreditabile in assenza del regime speciale*”.

Data la formulazione testuale della norma, che fa esplicito riferimento “*all’imposta che sarebbe stata accreditabile in assenza del regime speciale*”, si ritiene che per determinare l’ambito di applicazione del particolare credito di cui si tratta, nonché le condizioni per l’attribuzione dello stesso, debbano necessariamente essere prese a riferimento le previsioni dell’articolo 165 del TUIR, concernente il regime ordinario per l’attribuzione del credito d’imposta per i redditi prodotti all’estero.

Occorre anzitutto precisare che l’ambito oggettivo di applicazione dell’articolo 17 del *decreto* è limitato agli immobili posseduti all’estero. Si tratta, in coerenza con quanto previsto dal comma 121 e dall’articolo 1, lettera c) del *decreto*, degli immobili posseduti a titolo di proprietà, di usufrutto o di altro diritto reale, e di quelli posseduti in base ai contratti di locazione finanziaria. In definitiva, occorre fare riferimento a tutti gli immobili situati all’estero che sono inclusi nella gestione esente, secondo quanto precisato al paragrafo 1.4.

Inoltre, coerentemente a quanto disposto dal predetto articolo 165 del TUIR, le imposte pagate all’estero devono essere state pagate a “*titolo definitivo*”.

Al riguardo, si precisa che, fra le imposte estere per le quali è attribuibile il credito d'imposta possono essere annoverate sia le imposte pagate in relazione al reddito "fondiario" degli immobili, ad esempio le imposte sui canoni di locazione percepiti, sia le imposte sul reddito d'impresa prodotto in relazione alla locazione di immobili da parte di stabili organizzazioni all'estero di SIIQ o di SIINQ.

Data la particolarità del regime in esame, il credito d'imposta attribuito non potrà che essere scomputato, ai sensi dell'articolo 79 del TUIR, dall'imposta applicabile in Italia relativamente alla gestione imponibile.

In particolare, il credito scomputabile deve essere determinato ai sensi del predetto articolo 165 del TUIR e, quindi, fino a concorrenza della quota d'imposta corrispondente al rapporto tra i redditi prodotti all'estero ed il reddito complessivo al netto delle perdite di precedenti periodi d'imposta. Pertanto, per le SIIQ occorre far riferimento al reddito complessivo dato dalla somma del reddito della gestione imponibile e della gestione esente ed alla parte di risultato della gestione esente riferibile agli immobili posseduti all'estero, determinando tali elementi secondo le regole ordinariamente applicate nel reddito d'impresa.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché i principi enunciati nella presente circolare vengano applicati con uniformità.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

Massimo Romano