

quella stabilita ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 14 marzo 1988, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 maggio 1988, n. 154, riguardante la procedura per l'attribuzione della rendita catastale.

115. L'applicazione della disciplina prevista dai commi da 111 a 114 deve essere richiesta, a pena di decadenza, nella dichiarazione dei redditi del periodo di imposta anteriore allo scioglimento o alla trasformazione; per il medesimo periodo di imposta, alle società che si avvalgono della predetta disciplina non si applicano le disposizioni dell'articolo 30 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni.

116. Le assegnazioni ai soci sono soggette all'imposta di registro nella misura dell'1 per cento e non sono considerate cessioni agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto. Nel caso in cui le assegnazioni abbiano ad oggetto beni immobili, le imposte ipotecaria e catastale sono applicabili in misura fissa per ciascun tributo; in tali ipotesi la base imponibile non può essere inferiore a quella risultante dall'applicazione dei moltiplicatori stabiliti dalle singole leggi di imposta alle rendite catastali ovvero a quella stabilita ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 14 marzo 1988, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 maggio 1988, n. 154, su richiesta del contribuente e nel rispetto delle condizioni prescritte. Per le assegnazioni di beni la cui base imponibile non è determinabile con i predetti criteri, si applicano le disposizioni contenute negli articoli 50, 51 e 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, riguardanti la determinazione della base imponibile di atti e operazioni concernenti società, enti, consorzi, associazioni e altre organizzazioni commerciali e agricole, e le imposte sono dovute nelle misure precedentemente indicate. L'applicazione del presente comma deve essere richiesta, a pena di decadenza, nell'atto di assegnazione ai soci.

117. Per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e il contenzioso si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi.

118. Entro trenta giorni dall'avvenuta assegnazione degli immobili, gli assegnatari sono obbligati a presentare apposita denuncia di accatastamento o di revisione dello stesso, conformemente alla procedura docfa, contenente eventuali atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.

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

120. L'opzione per il regime speciale è esercitata entro il termine del periodo d'imposta anteriore a quello dal quale il contribuente intende avvalersene, con le modalità che saranno stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate. L'opzione è irrevocabile e comporta per la società l'assunzione della qualifica di «Società di investimento immobiliare quotata» (SIIQ) che deve essere indicata nella denominazione

sociale, anche nella forma abbreviata, nonché in tutti i documenti della società stessa.

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

122. Fermo restando quanto disposto dal comma 127, la mancata osservanza per due esercizi consecutivi di una delle condizioni di prevalenza indicate nel comma 121 determina la definitiva cessazione dal regime speciale e l'applicazione delle ordinarie regole già a partire dal secondo dei due esercizi considerati.

123. L'opzione per il regime speciale comporta l'obbligo, in ciascun esercizio, di distribuire ai soci almeno l'85 per cento del-

l'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare e dal possesso delle partecipazioni indicate al comma 121; se l'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione è di importo inferiore a quello derivante dall'attività di locazione immobiliare e dal possesso di dette partecipazioni, la percentuale suddetta si applica su tale minore importo.

124. Fermo restando quanto disposto dal comma 127, la mancata osservanza dell'obbligo di cui al comma 123 comporta la definitiva cessazione dal regime speciale a decorrere dallo stesso esercizio di formazione degli utili non distribuiti.

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

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

127. Il valore normale costituisce il nuovo valore fiscalmente riconosciuto degli immobili e dei diritti reali su immobili di cui al comma 126, rilevando anche agli effetti della

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

128. L'imposta sostitutiva deve essere versata in un massimo di cinque rate annuali di pari importo: la prima con scadenza entro il termine previsto per il versamento a saldo dell'imposta sul reddito delle società relativa al periodo d'imposta anteriore a quello dal quale viene acquisita la qualifica di SIIQ; le altre con scadenza entro il termine rispettivamente previsto per il versamento a saldo dell'imposta sul reddito delle società relativa ai periodi d'imposta successivi. Gli importi da versare possono essere compensati ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. In caso di rateizzazione, sull'importo delle rate successive alla prima si applicano gli interessi, nella misura del tasso di sconto aumentato di un punto percentuale, da versare contestualmente al versamento di ciascuna delle predette rate.

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

130. A scelta della società, in luogo dell'applicazione dell'imposta sostitutiva, l'importo complessivo delle plusvalenze, al netto delle eventuali minusvalenze, calcolate in base al valore normale, può essere incluso nel reddito d'impresa del periodo anteriore a quello di decorrenza del regime speciale ovvero, per quote costanti, nel reddito di detto periodo e in quello dei periodi succes-

sivi, ma non oltre il quarto, qualificandosi, in tal caso, interamente come reddito derivante da attività diverse da quella esente.

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

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

133. Le perdite fiscali generatesi nei periodi d'imposta anteriori a quello da cui decorre il regime speciale possono essere utilizzate, secondo le ordinarie regole, in abbattimento della base imponibile dell'imposta sostitutiva d'ingresso di cui ai commi da 126 a 133 e a compensazione dei redditi im-

ponibili derivanti dalle eventuali attività diverse da quella esente.

134. Le SIIQ operano, con obbligo di rivalsa, una ritenuta del 20 per cento sugli utili in qualunque forma corrisposti a soggetti diversi da altre SIIQ, derivanti dall'attività di locazione immobiliare nonché dal possesso delle partecipazioni indicate nel comma 121. La misura della ritenuta è ridotta al 15 per cento in relazione alla parte dell'utile di esercizio riferibile a contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431. La ritenuta è applicata a titolo d'acconto, con conseguente concorso dell'intero importo dei dividendi percepiti alla formazione del reddito imponibile, nei confronti di: *a)* imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale; *b)* società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, società ed enti indicati nelle lettere *a)* e *b)* del comma 1 dell'articolo 73 del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e stabili organizzazioni nel territorio dello Stato delle società e degli enti di cui alla lettera *d)* del predetto articolo 73, comma 1. La ritenuta è applicata a titolo d'imposta in tutti gli altri casi. La ritenuta non è operata sugli utili corrisposti alle forme di previdenza complementare di cui al decreto legislativo 5 dicembre 2005, n. 252, e agli organismi d'investimento collettivo del risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, nonché su quelli che concorrono a formare il risultato maturato delle gestioni individuali di portafoglio di cui all'articolo 7 del decreto legislativo 21 novembre 1997, n. 461. Le società che abbiano esercitato l'opzione congiunta per il regime speciale di cui al comma 125 operano la ritenuta secondo le regole indicate nei precedenti periodi solo nei confronti dei soci diversi dalla SIIQ controllante e da altre SIIQ.

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

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

137. Le plusvalenze realizzate all'atto del conferimento di immobili e di diritti reali su immobili in società che abbiano optato o che, entro la chiusura del periodo d'imposta del conferente nel corso del quale è effettuato il conferimento, optino per il regime speciale, ivi incluse quelle di cui al comma 125, sono assoggettabili, a scelta del contribuente, alle ordinarie regole di tassazione ovvero ad un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive con aliquota del 20 per cento; tuttavia, l'applicazione dell'imposta sostitutiva è subordinata al mantenimento, da parte della società conferitaria, della proprietà o di altro diritto reale sugli immobili per almeno tre anni. L'imposta sostitutiva deve essere versata in un massimo di cinque rate annuali di pari importo, la prima delle quali entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta nel quale avviene il conferimento; si applicano per il resto le disposizioni del comma 128.

138. Agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, i conferimenti alle società che abbiano optato per il regime speciale, ivi incluse quelle di cui al comma 125, costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati si considerano compresi tra le operazioni di cui all'articolo 2, terzo comma, lettera *b)*, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni. Gli stessi conferimenti, da chiunque effettuati, sono soggetti, agli ef-

fetti delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, ad imposta in misura fissa.

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

140. Le disposizioni del comma 137 si applicano agli apporti ai fondi comuni di investimento immobiliare istituiti ai sensi dell'articolo 37 del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. Le disposizioni dei commi 137 e 138 si applicano anche ai conferimenti di immobili e di diritti reali su immobili in società per azioni residenti nel territorio dello Stato svolgenti in via prevalente l'attività di locazione immobiliare, i cui titoli di partecipazione siano ammessi alla negoziazione in mercati regolamentati italiani entro la data di chiusura del periodo d'imposta del conferente nel corso del quale è effettuato il conferimento e sempre che, entro la stessa data, le medesime società optino per il regime speciale.

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

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

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

c) le condizioni, le modalità ed i criteri di utilizzo delle perdite riportabili a nuovo ai sensi dell'articolo 84 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986,

n. 917, formatesi nei periodi d'imposta di vigenza del regime speciale;

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

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

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

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

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

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

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

142. All'articolo 1 del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360, recante istituzione di una addizionale comunale all'IRPEF, a norma dell'articolo 48, comma 10, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, come modificato dall'articolo 1, comma 10, della legge 16 giugno 1998, n. 191, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 3 è sostituito dal seguente:

«3. I comuni, con regolamento adottato ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, e successive modificazioni, possono disporre la variazione dell'aliquota di compartecipazione dell'addizionale di cui al comma 2 con deliberazione da pubblicare nel sito individuato con decreto del capo del Dipartimento per le politi-