

CHIOMENTI

STUDIO LEGALE

SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATE (SIIQ)

www.chiomenti.net

Milano, 29 dicembre 2006

1. Premessa

L'art. 1, ai commi da 119 a 141, della Legge n. 296 del 27 dicembre 2006 (Legge Finanziaria per il 2007), ha previsto l'introduzione in Italia delle Società di investimento immobiliare quotate (di seguito "Siiq"), modello di investimento immobiliare ispirato ai cd. *Real Estate Investment Trusts* (o *Reits*). Tale normativa attribuisce alle società che optano per la qualifica di Siiq, un regime di esenzione ai fini delle imposte dirette, che viene di seguito brevemente descritto.

2. Condizioni per l'esercizio dell'opzione

2.1 Tipologia societaria e quotazione

La nuova normativa si applica alle società per azioni residenti nel territorio dello Stato i cui titoli siano negoziati in mercati regolamentati italiani. Tale disciplina può essere estesa anche alle società non quotate, partecipate da una Siiq, a condizione che la Siiq possieda almeno il 95% dei diritti di voto in assemblea ordinaria, ed almeno il 95% dei diritti di partecipazione agli utili delle stesse.

2.2 Assetto societario delle Siiq

Al fine di garantire una sufficiente diffusione fra il pubblico delle azioni delle Siiq, viene previsto che:

- (i) nessun socio possieda, direttamente o indirettamente, più del 51% dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria e più del 51% dei diritti di partecipazione agli utili, e
- (ii) almeno il 35% delle azioni sia posseduto da soci che non detengano unitariamente una percentuale superiore all'1% dei diritti di voto e di partecipazione agli utili.

2.3 Attività di locazione immobiliare

Per poter optare per il regime Siiq, le società devono svolgere "in via prevalente" l'attività di locazione di immobili, che si verifica quando:

- (i) il valore degli immobili iscritti nell'attivo e destinati alla locazione sia almeno pari all'80% dell'attivo patrimoniale. A tal fine, assumono rilevanza anche le partecipazioni che costituiscono immobilizzazioni finanziarie detenute in altre Siiq, nel caso in cui queste abbiano esercitato l'opzione congiunta (cfr. par. 3.1), e
- (ii) per ogni esercizio, almeno l'80% dei componenti positivi conto economico provenga dall'attività di locazione immobiliare. A tal fine rilevano anche i dividendi percepiti dall'attività di locazione svolta dalle partecipate che abbiano optato per il regime di esenzione.

L'inosservanza di una di queste condizioni per due esercizi consecutivi determina la definitiva decadenza dal regime di esenzione a decorrere dal secondo dei due esercizi.

3. Esercizio dell'opzione e regime fiscale delle Siiq

Al ricorrere delle condizioni descritte nel par. 2 una società può esercitare l'opzione per essere riconosciuta Siiq ai fini fiscali.

3.1 Esercizio dell'opzione

L'opzione deve essere esercitata entro l'esercizio antecedente a quello dal quale si intende far decorrere i relativi effetti.

L'opzione è irrevocabile.

Le società partecipate dalla Siiq, che intendono beneficiare del regime di esenzione, devono esercitare l'opzione congiuntamente alla Siiq.

3.2 La cosiddetta "exit tax"

L'esercizio dell'opzione comporta il realizzo, a valore normale, degli immobili destinati a locazione presenti alla data di chiusura dell'ultimo bilancio (ovvero del bilancio chiuso antecedentemente alla decorrenza del regime agevolato). La plusvalenza così realizzata è assoggettata ad imposta sostitutiva del 20%, che deve essere versata in un massimo di 5 rate annuali di pari importo.

3.3 Regime di esenzione

A seguito dell'esercizio dell'opzione, la Siiq è esentata dall'Ires e dall'Irap per il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare.

Sono esenti anche i dividendi percepiti dalle società partecipate dalla Siiq che hanno optato per il regime di esenzione.

3.4 Obbligo di distribuzione

Al fine di mantenere lo status di Siiq, queste devono distribuire ai soci, in ciascun esercizio, almeno l'85% del minore fra:

- (i) l'utile civilistico riferibile all'attività di locazione immobiliare effettuata direttamente o indirettamente (tramite le partecipate), ovvero
- (ii) l'utile civilistico complessivo.

La mancata o insufficiente distribuzione comporta la decadenza dal regime di esenzione a decorrere dallo stesso esercizio di formazione degli utili non distribuiti.

4. Il regime fiscale dei partecipanti

4.1 Distribuzione di utili

Le distribuzioni di utili - derivanti dall'attività di locazione immobiliare - a soci diversi da altre Siiq, sono soggette ad una ritenuta del 20%, ridotta al 15% per utili derivanti da locazione di immobili ad uso abitativo.

La ritenuta è operata a titolo di acconto nei confronti dei seguenti soggetti:

- (i) soci imprenditori individuali aventi una partecipazioni in Siiq in regime di impresa;
- (ii) Snc, Sas ed equiparate;
- (iii) SpA, Sapa, Srl, soc.coop, mutue assicuratrici, nonché enti pubblici e privati che esercitano attività commerciale;
- (iv) stabili organizzazioni in Italia di società non residenti.

La ritenuta è operata a titolo di imposta in tutti gli altri casi.

Sono esenti da ritenuta i fondi pensione, gli organismi di investimento del risparmio collettivo e le azioni in Siiq detenute in gestione.

4.2 Plusvalenze

Le eventuali plusvalenze realizzate a seguito di conferimento di immobili in società che abbiano optato per il regime Siiq sono soggette ad imposizione ordinaria ovvero, su opzione del conferente, ad imposta sostitutiva (di Ires ed Irap) del 20%. In tale ultimo caso è richiesto che la Siiq detenga gli immobili ricevuti tramite conferimento per almeno tre anni.

E' importante osservare che il comma 140 estende l'applicabilità di tale imposta sostitutiva (del 20%) anche agli apporti a fondi comuni di investimento immobiliare.

Ai fini Iva, i conferimenti in Siiq di una pluralità di immobili prevalentemente locati sono assimilati ai conferimenti d'azienda e, pertanto, esclusi dal campo di applicazione dell'IVA, con applicazione dell'imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa (168,00 Euro).

5. Entrata in vigore

La normativa sulle Siiq entra in vigore il 1 gennaio 2007, ma non sarà applicabile fino all'emanazione dei decreti attuativi del Ministero dell'Economia e delle Finanze (vedi commi 119 e 141) prevista entro il 30 aprile 2007.