

La nuova normativa relativa alle società immobiliari quotate

La normativa base è contenuta nella legge finanziaria per il 2007

- La legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria per l'anno 2007) ha introdotto una nuova disciplina, di carattere opzionale, riguardante il trattamento tributario delle società per azioni quotate sui mercati regolamentati, "specializzate" nell'attività di locazione di immobili e in attività connesse: c.d. SIIQ (Società d'investimento immobiliare quotate).
- Il reddito derivante da tali attività non è tassato in capo alla società, ma al momento della distribuzione dei dividendi ai soci, con una ritenuta alla fonte del 20 per cento.

Un nuovo strumento

- L'introduzione della nuova disciplina permette di avere una legislazione che, come sta avvenendo nei principali paesi europei – e già da tempo negli USA, Australia e in Giappone – sia in grado di influenzare positivamente lo sviluppo e la valorizzazione degli investimenti nel settore della locazione immobiliare.
- La nostra legislazione già contempla dal 1994 la disciplina riservata ai Fondi comuni immobiliari, che presenta molti punti di contatto con quella qui in oggetto. Con l'introduzione delle SIIQ si è inteso offrire al mercato degli investitori privati e istituzionali una ulteriore opportunità che andrà ad affiancarsi a quella che già caratterizza il regime dei suddetti organismi d'investimento collettivo.

Requisiti per accedere al regime speciale

(L.F. art.1 c.119)

I requisiti per optare per il regime speciale sono i seguenti:

- essere società per azioni residenti in Italia;
- essere quotata in un mercato regolamentato;
- svolgere in via prevalente l'attività di locazione immobiliare;
- avere una particolare composizione della compagine societaria:
 - a) nessun socio può possedere più del 51 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 51 per cento dei diritti di partecipazione agli utili;
 - b) almeno il 35 per cento delle azioni deve essere detenuto da tanti soci ognuno dei quali non può possedere più dell'1 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più dell'1 per cento dei diritti di partecipazione agli utili.

Partecipazione individuale al capitale

- Il limite del 51% è stato previsto dal legislatore per consentire uno sviluppo più rapido dello strumento, superando la riluttanza a “perdere il controllo” della disponibilità degli immobili
 - In linea con altri Paesi (Olanda 45%, Francia 60%, GB nessuna limitazione)
 - Privilegiando le potenzialità esistenti nel sistema economico italiano che vede nel settore pubblico un forte operatore immobiliare

Avere un flottante adeguato

- Per assicurare una vasta diffusione dell'azionariato della società, la normativa ha previsto un flottante pari ad almeno il 35%
- I limiti di possesso posti al singolo azionista e pari all'1% vanno verificati in fase di collocamento iniziale della società
 - Nello spirito della legge di creare un azionariato diffuso
 - Nella fase successiva non ci sono adeguati strumenti di verifica

LE SIINQ (SIIQ non quotate)

(L.F. art. 1 c.125)

Anche le società non quotate possono fruire del regime speciale al ricorrere delle seguenti condizioni:

- devono presentare l'opzione congiuntamente con una SIIQ ([cfr.consolidato fiscale](#))
- devono svolgere in via prevalente l'attività di locazione immobiliare
- il 95% dei diritti di voto in assemblea ordinaria e di partecipazione agli utili deve essere posseduto da una o più SIIQ. E' comunque necessario che almeno una SIIQ abbia il controllo ex art. 120 tuir
- Il bilancio di esercizio deve essere redatto in conformità ai principi contabili internazionali

L'imposta sostitutiva d'ingresso (exit tax)

(L.F. art.1 c.126)

- Una volta esercitato il diritto ad essere assoggettati al regime speciale, la SIIQ deve pagare un'imposta sostitutiva del 20 per cento sulle plusvalenze latenti derivanti dalla valorizzazione a prezzi mercato (valore normale) del patrimonio immobiliare destinato alla locazione.
 - L'opzione per il regime speciale
 - Modalità del pagamento dell'exit tax
 - Valore degli immobili a seguito dell'opzione

Come mantenere lo status di SIIQ

(L.F. art.1 c.123-124; D.M. art. 12)

1. I presupposti per mantenere il regime speciale sono:

- a) distribuire annualmente almeno l'85 per cento dell'utile derivante dalle attività di locazione e attività connesse nonché dal possesso di partecipazioni in altre SIIQ o SIINQ; ([cfr. approfondimento](#))
- b) rispettare rigidi *parametri di prevalenza*, in termini patrimoniali e reddituali, dell'attività di locazione immobiliare:
 - gli immobili posseduti a titolo di proprietà ed altro diritto reale destinati all'attività di locazione e le immobilizzazioni finanziarie in altre SIIQ o SIINQ devono rappresentare almeno l'80% dell'attivo patrimoniale;
 - [I ricavi provenienti dall'attività di locazione immobiliare e i dividendi provenienti da altre SIIQ o SIINQ](#) formati a loro volta da utili derivanti dall'attività di locazione immobiliare devono rappresentare almeno l'80% dei componenti positivi del conto economico in ciascun esercizio

2. Le cause di decadenza del regime speciale sono:

- i) l'inosservanza anche in un solo esercizio dell'obbligo di cui sub a)
- ii) l'inosservanza per due esercizi consecutivi di uno dei parametri di prevalenza di cui sub b)
- iii) l'inosservanza anche in un solo esercizio di entrambi i parametri di prevalenza di cui sub b)

Gestione esente e gestione imponibile

(D.M. art.1)

Definiscono la “gestione esente” i ricavi derivanti dall’attività di locazione degli immobili (e i dividendi derivanti dalle partecipazioni in altre SIIQ o SIINQ formati a loro volta con ricavi derivanti dalla locazione immobiliare). I redditi della gestione esente non sono soggetti a tassazione in capo alla società. Gli utili corrispondenti vengono tassati in capo ai soci mediante la distribuzione obbligatoria annuale dei dividendi.

Può verificarsi l’ipotesi in cui la SIIQ svolga, sia pur in via marginale o residuale, attività diverse da quella della locazione degli immobili. Tali attività costituiscono la cosiddetta “gestione imponibile”. A tali redditi continueranno ad applicarsi le ordinarie regole di determinazione e di tassazione, sia in capo alla società che in capo ai soci.

A tali fini viene richiesta la tenuta di contabilità separate perchè, sia dal punto di vista fiscale, sia dal punto di vista civilistico-contabile, si determinerà la contestuale applicazione di regole speciali e di regole ordinarie

Obbligo di distribuzione annuale

(L.F. art.1 c.123 e D.M.art.7)

- L'opzione per il regime speciale comporta l'obbligo di distribuire in ciascun esercizio l'85%:
 - dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare e dal possesso di partecipazioni in altre SIIQ o SIINQ
 - oppure, se minore, dell'utile netto complessivo (esente + imponibile) risultante in bilancio
- Se in un esercizio l'utile contabile della gestione esente è ridotto da una perdita contabile della gestione imponibile, l'utile contabile della gestione imponibile dell'esercizio successivo si considera formato fino a concorrenza da utile della gestione esente con conseguente obbligo di distribuzione.

Si applica la regola anche al caso inverso

Gli importi da accantonare a riserva per vincoli legali o statutari sono proporzionalmente imputati a riduzione dell'utile derivante dalla gestione esente e dall'utile derivante dalla gestione imponibile. Le riserve riflettono la composizione proporzionale

Verifica dei parametri di prevalenza

(L.F. art.1 c.121 e D.M. art.6)

- Avviene sui valori di bilancio redatto secondo gli IAS (*fair value*)
- Parametro patrimoniale = Immobili destinati alla locazione / Attivo patrimoniale al netto di: sedi uffici; liquidità; finanziamenti a società del gruppo; crediti da locazione non riscossi; crediti Iva
- Parametro reddituale = Ricavi + dividendi / Componenti positivi c/econ. al netto degli incrementi relativi ad immobili in costruzione destinati alla locazione
- Le plusvalenze derivanti dal realizzo di immobili sono considerate nella gestione imponibile eccetto se il disinvestimento è subito reinvestito in immobili destinati alla locazione ovvero in partecipazioni in altre SIIQ o SIINQ (D.M. art. 6 c.4). Questo perché la realizzazione di immobili, non solo di quelli destinati alla vendita, ma anche di quelli destinati alla locazione, dà luogo a elementi di reddito inclusi nella gestione imponibile. Ciò condizionerebbe eccessivamente la società sul piano operativo, nel senso di costringerla a rinunciare a favorevoli occasioni di disinvestimento nel timore di mettere a rischio la permanenza nel regime speciale.

L'opzione per il regime speciale

(L.F. art.1 c.120 e D.M. art.2)

- deve esercitarsi entro il termine del periodo di imposta anteriore a quello in cui si intende diventare SIIQ
- è irrevocabile (fatte salve le cause di decadenza del regime speciale)
- deve essere presentata utilizzando l'apposito modello approvato dall'Agenzia delle entrate
- i requisiti richiesti per esercitare l'opzione devono essere posseduti dalla SIIQ all'inizio del periodo di imposta in cui intende fruire del regime speciale
- i requisiti possono non essere posseduti al momento di esercizio dell'opzione (possono quindi presentare l'opzione anche le società quotande). In tal caso se ne deve dare atto nel modello e affinché l'opzione produca poi effetto, tutti i requisiti devono comunque essere posseduti all'inizio del primo periodo di imposta in cui si intende fruire del regime speciale, dandone comunicazione all'Agenzia delle entrate entro 30 giorni dall'inizio di detto periodo di imposta
- in fase di prima applicazione, il regime speciale ha effetto anche se la quotazione avviene entro il 30 aprile 2008

Il pagamento dell'imposta sostitutiva (exit-tax)

(L.F. art.1 c. 126- 129 e D.M. art.4)

- L'imposta sostitutiva del 20% si applica sulla plusvalenza derivante dalla valorizzazione a prezzi di mercato del patrimonio immobiliare destinato alla locazione risultante alla data di chiusura dell'ultimo esercizio in regime ordinario antecedente a quello in regime speciale SIIQ
- Deve essere versata in un massimo di 5 rate. Gli importi da versare possono essere compensati
- Il valore del patrimonio immobiliare così rivalutato rileva ai fini della determinazione del parametro patrimoniale per il test di prevalenza
- Tale valore costituisce anche il nuovo valore fiscalmente riconosciuto del patrimonio immobiliare della SIIQ a partire dal quarto periodo d'imposta successivo a quello anteriore all'ingresso nel regime speciale
- Se nel corso dei quattro periodi di imposta uno o più immobili vengono ceduti ovvero si verifica una causa di decadenza dal regime speciale, viene ripristinato il costo fiscale originario (ante rivalutazione ai prezzi di mercato) e l'imposta sostitutiva versata viene restituita sotto forma di credito di imposta

segue

Opzione per l'inclusione nel reddito di impresa e valore fiscale degli immobili

(L.F. art.1 c. 130 e D.M. art. 5)

- In alternativa al pagamento dell'imposta sostitutiva del 20%, la plusvalenza derivante dalla valorizzazione a prezzi di mercato del patrimonio immobiliare destinato alla locazione può essere inclusa nel reddito d'impresa del periodo anteriore a quello di decorrenza del regime speciale ovvero in quote costanti in tale periodo e nei quattro successivi ed essere tassata secondo le aliquote ordinarie IRES e IRAP. Se si sceglie di rateizzare la plusvalenza, le singole quote concorreranno a formare il reddito della "gestione imponibile" della SIIQ
- Optando per l'inclusione della plusvalenza nel reddito di impresa e la sua tassazione ad aliquote IRES e IRAP ordinarie, il valore del patrimonio immobiliare valorizzato ai prezzi di mercato rileva come costo fiscalmente riconosciuto fin dal primo periodo d'imposta del regime speciale SIIQ (ovvero gradualmente nei 4 periodi d'imposta successivi se si sceglie di rateizzare la plusvalenza)

Vigilanza e statuto

(L.F. art. 1 c. 141 e D.M. art. 3)

COSA DEVE PREVEDERE LO STATUTO DI UNA SIIQ

Ai fini di cautela e trasparenza, lo statuto di una SIIQ deve prevedere:

- le regole in materia di investimenti
 - i limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte
 - il limite massimo di leva finanziaria consentito, a livello individuale e di gruppo
-
- Di tali valori la SIIQ deve darne informativa nella relazione semestrale e annuale

 - E' previsto inoltre che la vigilanza di cui al comma 141 lettera a) dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n.296, è esercitata dalla Banca d'Italia e dalla Consob nell'ambito dei poteri stabiliti dalle norme vigenti.

Ritenuta sui dividendi

L.F. art. 1 c. 134

- Sugli utili derivanti dalla locazione immobiliare e dalle partecipazioni in altre SIIQ e SIINQ si applica una ritenuta del 20%
- La ritenuta è ridotta al 15% in relazione alla parte di utile riferibile ai contratti di locazione di immobili a uso abitativo concordati ex art. 2, comma 3 legge 413/1998
- La ritenuta si applica a titolo di acconto nei confronti di:
 - imprenditori individuali per le partecipazioni relative all'impresa
 - snc, sas, spa, sapa e società ad esse equiparate
 - stabili organizzazioni in Italia di società estere
- La ritenuta non si applica nei confronti di:
 - forme di previdenza complementare di cui al d. lgs. N. 252/2005
 - OICR istituiti in Italia ex TUF
 - gestioni individuali di portafoglio ex art. 7 d.lgs. 461/1997
- La ritenuta si applica a titolo di imposta in tutti gli altri casi
- Nelle ipotesi di opzione congiunta SIIQ-SIINQ, la ritenuta si applica solo nei confronti dei soci diversi dalla SIIQ controllante e da altre SIIQ

Componenti pregressi al regime speciale SIIQ

L.F. art. 1 c. 132 e D.M. art. 8

- Il D.M. ha scelto di applicare un criterio forfetario per la ripartizione dei componenti pregressi tra la “gestione esente” e la “gestione imponibile”
- Le quote delle plusvalenze e dei contributi relativi a periodi d'imposta precedenti al regime speciale SIIQ per i quali è stata rinviata la tassazione agli esercizi successivi, una volta optato per il regime speciale SIIQ concorrono a formare il reddito della “gestione imponibile”
- Le quote dei componenti negativi sorti in periodi d'imposta precedenti al regime speciale SIIQ che non sono specificatamente attribuibili a determinate attività o beni sono invece imputate per il 50% alla “gestione imponibile” e per il 50% alla “gestione esente”
- In caso di decadenza dal regime speciale SIIQ, le restanti quote dei componenti negativi concorrono a formare il reddito secondo il regime ordinario e quindi vengono dedotte al 100%

Perdite fiscali pregresse al regime speciale SIIQ

L.F. art. 1 c. 133

Le perdite fiscali generate nei periodi d'imposta precedenti al regime speciale SIIQ possono essere utilizzate:

- per abbattere le plusvalenze derivanti dalla valorizzazione a prezzi di mercato del patrimonio immobiliare [ai fini del pagamento dell'exit tax]; e
- a compensazione del reddito della “gestione imponibile”

Perdite fiscali formatesi nel regime speciale SIIQ

(L.F. art. 1, c. 141(c) e D.M. art. 9)

- Le perdite fiscali della “gestione esente” formatesi durante il regime speciale SIIQ non possono essere utilizzate per compensare il reddito della “gestione imponibile”
- Durante il regime speciale SIIQ esse si considerano virtualmente utilizzate per compensare i redditi della “gestione esente” nei limiti di un quinquennio
- In caso di decadenza dal regime speciale SIIQ, le perdite fiscali della “gestione esente” che residuano, possono essere portate in diminuzione dei redditi imponibili degli esercizi successivi a quello in regime speciale SIIQ secondo le regole ordinarie

Criteri di utilizzazione delle riserve 1/2

(L.F. art. 1 c.136 e D.M. art.11)

- Le riserve di utili formatesi prima del regime speciale SIIQ continuano a mantenere il loro regime ordinario compreso quello della ritenuta alla fonte
- Durante il regime speciale SIIQ, le SIIQ devono indicare nel prospetto del capitale e delle riserve della dichiarazione dei redditi gli utili e le riserve formatesi durante tale regime indicando in maniera distinta gli utili e le riserve riferibili alla “gestione esente” e quelli riferibili alla “gestione imponibile”.
- Con riferimento agli utili e alle riserve della “gestione esente” deve essere data distinta indicazione della quota riferibile ai contratti di locazione a uso abitativo concordati ex art. 2, comma 3 l. 413/1998

segue

Criteri di utilizzazione delle riserve 2/2

(L.F. art. 1 c.136 e D.M. art.11)

- In caso di distribuzione di riserve, si considerano distribuite per prime le riserve di utili formatesi negli esercizi precedenti il regime speciale SIIQ e quelle formatesi durante la vigenza di tale regime con utili derivanti dalla “gestione imponibile”
- La delibera assembleare di distribuzione delle riserve può disporre un criterio di priorità differente
- In caso di utilizzo delle riserve a copertura perdite, si considerano utilizzate per prima le riserve di utili formatesi negli esercizi precedenti il regime speciale SIIQ e quelle formatesi durante la vigenza di tale regime con utili derivanti dalla “gestione imponibile”
- Si applicano gli stessi criteri di utilizzo delle riserve anche negli esercizi successivi all’eventuale decadenza dal regime speciale

Conferimenti di immobili alle SIIQ - imposte dirette

(L.F. c.137-140 e D.M. art.15)

- Le plusvalenze derivanti dal conferimento di immobili in SIIQ o in società che optino per il regime speciale SIIQ entro la fine del periodo d'imposta del conferente, sono assoggettabili:
 - alle ordinarie regole di tassazione delle plusvalenze; ovvero
 - a una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP del 20% che deve essere versata in 5 rate annuali. In tal caso la SIIQ è tenuta al mantenimento degli immobili ricevuti per conferimento per almeno 3 anni. Se gli immobili sono ceduti prima della scadenza dei tre anni, la plusvalenza concorre a formare il reddito della "gestione imponibile" assumendo come costo fiscale degli immobili quello originario ante conferimento. L'imposta sostitutiva costituisce credito di imposta per il conferitario (SIIQ o ex SIIQ)
- L'imposta sostitutiva del 20% può essere applicata anche ai conferimenti di immobili destinati alla vendita (e non alla locazione) da parte del conferente
- Tale regime è stato esteso anche agli apporti ai fondi immobiliari.

segue

Conferimenti di immobili alle SIIQ – imposte indirette

(L.F. c.137-140 e D.M. art.15)

- I conferimenti che hanno ad oggetto una pluralità di immobili prevalentemente locati non sono soggetti a IVA e sono soggetti alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa da chiunque effettuati. A tali fini, la condizione di prevalenza deve essere verificata alla data in cui ha effetto l'atto di conferimento
- Ai conferimenti e alla cessioni di immobili diversi da quelli di cui sopra, l'aliquota delle imposte ipotecaria e catastale è ridotta alla metà

IRAP (L.F. art.1 c.131 e D.M. art.10)

- Il D.M. ha scelto di applicare un criterio forfetario per individuare la quota del valore della produzione da attribuire alla “gestione esente”
- In linea generale i redditi della “gestione esente” non sono soggetti a IRAP
- A tal fine è esente da IRAP la quota del valore della produzione proporzionalmente corrispondente al rapporto tra i componenti positivi della “gestione esente” rilevanti ai fini IRAP e l’ammontare dei componenti positivi complessivo (della “gestione esente” e della “gestione imponibile”) rilevanti ai fini IRAP

PEX e costo fiscale delle partecipazioni in SIIQ e SIINQ

(L.F. art. c.135 e 141 (d) e D.M. art.14)

- Alle partecipazioni in SIIQ e SIINQ non si applica il regime della *participation exemption*
- Il costo fiscale delle partecipazioni in SIIQ e SIINQ costituenti immobilizzazioni finanziarie si considera incrementato:
 - della parte di utili corrispondente alla “gestione imponibile” al netto della parte di tali utili distribuita
 - dell'importo delle plusvalenze al netto delle minusvalenze derivanti dalla valorizzazione degli immobili a valore di mercato necessaria per l'accesso al regime speciale SIIQ

Consolidato fiscale

(L.F. art. 1 c.141(e) e D.M. art. 13)

- Nel consolidato fiscale ex artt. 117 – 129 del Tuir, le SIIQ possono partecipare:
 - in qualità di consolidanti; o
 - di consolidate da parte di alta SIIQ
- Nell'ipotesi in cui la SIIQ è la consolidante, possono partecipare al consolidato fiscale anche società cui non si applica il regime speciale SIIQ

Operazioni straordinarie

(L.F. art. 1 c.141(g) e D.M. art. 16)

- In caso di operazioni di riorganizzazione aziendale, il decreto stabilisce che le operazioni di fusione, scissione o conferimento non determinano di per sé causa di decadenza dal regime speciale;
- In particolare qualora una SIIQ venisse incorporata da parte di una società non ancora quotata, ma che ha comunque concluso le procedure di ammissione entro la data di efficacia giuridica della fusione, l'incorporante potrà comunque optare per la prosecuzione del regime speciale della SIIQ incorporanda.

Imposte sui redditi assolte sugli immobili all'estero

(D.M art.17)

Nell'ipotesi in cui una SIIQ possiede immobili all'estero inclusi nella "gestione esente", le imposte pagate all'estero sui redditi derivanti dalla locazione di detti immobili possono essere scomutate dall'imposta eventualmente dovuta in Italia in relazione al reddito della "gestione imponibile" per un importo pari al credito di imposta che sarebbe stato riconosciuto in base alle regole ordinarie in assenza di opzione per il regime speciale SIIQ.