

DECRETO 7 Settembre 2007, n. 174: Regolamento recante disposizioni in materia di SIIQ (società di investimento immobiliare quotate), in attuazione dell'articolo 1, comma 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

(Gazzetta Ufficiale n. 248 del 24 ottobre 2007) – **In vigore dal 25 ottobre 2007**

**IL MINISTRO DELL'ECONOMIA
E DELLE FINANZE**

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

¹ Si riportano i commi dal 119 al 141 dell'art. 1, della legge n. 296/2006:

“Commi 119-141 - [Società di investimento immobiliare quotata]

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

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

125. Il regime speciale può essere esteso, in presenza di opzione congiunta, alle società per azioni residenti nel territorio dello Stato non quotate, svolgenti anch'esse attività di locazione immobiliare in via prevalente, secondo la definizione stabilita al comma 121, e in cui una SIIQ, anche congiuntamente ad altre SIIQ, 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 successivi, ma non oltre il quarto, qualificandosi, in tal caso, interamente come reddito derivante da attività diverse da quella esente.

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

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

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

134. Le SIIQ operano, con obbligo di rivalsa, una ritenuta del 20 per cento sugli utili in qualunque forma corrisposti a soggetti diversi da altre SIIQ, derivanti dall'attività di locazione immobiliare nonché dal possesso delle partecipazioni indicate nel comma 121. La misura della ritenuta è ridotta al 15 per cento in relazione alla parte dell'utile di esercizio riferibile a contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati ai sensi dell'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 effetti delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, ad imposta in misura fissa.

139. Ai fini delle imposte ipotecaria e catastale per le cessioni e i conferimenti alle predette società, diversi da quelli del comma 138, trova applicazione la riduzione alla metà di cui all'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

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

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

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

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

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

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

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

A d o t t a

il seguente regolamento:

Art. 1.

Definizioni

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

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

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

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".

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

c) "gestione esente": l'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà, di usufrutto o di altro diritto reale, 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;

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

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

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

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

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

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

Art. 2.

Opzione per il regime speciale

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

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

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

4. Nel caso in cui uno o più requisiti non siano posseduti al

momento di esercizio dell'opzione viene dato atto di tale circostanza nella comunicazione. In queste ipotesi l'opzione non produce effetti se la ricorrenza dei requisiti non intervenga a decorrere dall'inizio del primo periodo d'imposta da cui si intende applicare il regime speciale. Il possesso di tali requisiti in momento successivo all'esercizio della opzione produce effetto e consente l'accesso al regime speciale solo ove comunicato all'Agenzia delle entrate, secondo le modalita' stabilite con il provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo, entro trenta giorni dall'inizio del medesimo periodo di imposta.

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

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

Art. 3.

Vigilanza, modifiche statutarie

1. Lo statuto della SIIQ e della SIINQ deve prevedere:
 - a) le regole in materia di investimenti;
 - b) i limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte;
 - c) il limite massimo di leva finanziaria consentito, a livello individuale e di gruppo.
2. Le SIIQ danno conto nell'informativa finanziaria infra annuale e nella relazione sulla gestione della situazione della societa' in relazione alle previsioni statutarie di cui al comma 1. La vigilanza di cui al comma 141 lettera a) dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e' esercitata dalla Banca d'Italia e dalla Consob nell'ambito dei poteri stabiliti dalle norme vigenti.
3. Con provvedimento del direttore della Agenzia delle entrate da emanare entro il 31 dicembre 2007 viene istituito l'elenco delle societa' ammesse al regime fiscale privilegiato reso pubblico mediante comunicazione informatica ed aggiornato periodicamente con cadenza almeno annuale.
4. Le societa' di gestione dei mercati evidenziano le azioni delle societa' in regime speciale ammesse alle negoziazioni.

Art. 4.

Applicazione dell'imposta d'ingresso

1. Tra gli immobili che per effetto dell'esercizio dell'opzione per il regime speciale si considerano realizzati a valore normale rientrano anche quelli destinati alla locazione detenuti in base a contratto di locazione finanziaria. Possono essere inclusi anche quelli destinati alla vendita, ma a condizione che siano conseguentemente riclassificati in bilancio tra quelli destinati alla locazione.
2. In caso di immobili o di diritti reali sottoposti alla disciplina di rivalutazione o riallineamento di cui all'articolo 1,

commi da 469 a 476, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, si assume come costo fiscale quello comprensivo dei maggiori valori assoggettati ad imposta sostitutiva in base a tale disciplina, anche se non ancora riconosciuti agli effetti della stessa.

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

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

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

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

Art. 5.

Opzione per l'inclusione nel reddito d'impresa

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

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

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

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

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

Art. 6.

Verifica dei criteri di prevalenza

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

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

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

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

Art. 7.

Obbligo di distribuzione dell'utile della gestione esente

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

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

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

esercizi anteriori a quello di decorrenza del regime speciale.

4. Qualora, durante la vigenza del regime speciale, l'utile contabile derivante dalla gestione esente sia ridotto da una perdita contabile derivante dalla gestione imponibile, l'utile contabile della gestione imponibile realizzato nei successivi esercizi si considera formato, fino a concorrenza dell'importo della suddetta riduzione, da utili della gestione esente, con conseguente obbligo di distribuzione. Identica regola si applica nel caso inverso, con conseguente inapplicabilità dell'obbligo di distribuzione.

Art. 8.

Imputazione componenti pregressi

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

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

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

Art. 9.

Trattamento delle perdite fiscali formatesi durante il regime speciale

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

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

Art. 10.

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

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

Art. 11.

Trattamento e criteri di utilizzazione delle riserve

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

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

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

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

Art. 12.

Cause di decadenza dal regime speciale

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

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

Art. 13.

Consolidato fiscale

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

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

Art. 14.

Costo fiscale delle partecipazioni in SIIQ e in SIINQ

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

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

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

Art. 15.

Disciplina dei conferimenti immobiliari

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

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

3. Ai fini della condizione di ammissione alle negoziazioni su mercati regolamentati entro la data di chiusura del periodo d'imposta del conferente prevista dall'articolo 1, comma 140, della citata legge n. 296 del 2006, per il primo periodo di applicazione della disciplina si tiene conto, se successivo a tale data, del piu' ampio termine consentito dall'articolo 2, comma 5, del presente regolamento.

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

Art. 16.

Operazioni straordinarie

1. Ferma restando l'applicazione dei principi generali e delle norme dettate in materia dal testo unico delle imposte sui redditi, le operazioni di fusione, scissione, conferimento di azienda o di rami aziendali alle quali partecipino SIIQ o SIINQ, non comportano di per se' decadenza dal regime speciale.

2. In caso di incorporazione di una SIIQ da parte di una societa' i cui titoli, al momento della delibera della fusione non siano ammessi alle negoziazioni su mercati regolamentati, e' possibile esercitare

l'opzione per la prosecuzione del regime speciale della incorporanda, ferma restando l'intervenuta conclusione della procedura di ammissione entro la data di efficacia giuridica della fusione. A prescindere, tuttavia, dalla prosecuzione o meno del regime speciale, la società incorporante subentra comunque in tutti gli obblighi e diritti specificatisi in capo alla SIIQ per effetto dell'applicazione del regime speciale.

Art. 17.

***Imposte sui redditi assolte sugli immobili
posseduti all'estero***

1. 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, e' attribuito un credito d'imposta scomputabile ai sensi dell'articolo 79 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, pari all'imposta che sarebbe stata accreditabile in assenza del regime speciale.

Art. 18.

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sara' inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Roma, 7 settembre 2007

Il Ministro:
Padoa Schioppa

Fonte: Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - Gazzetta Ufficiale italiana - Consultazione gratuita on-line.

Ricordiamo che l'unico testo definitivo è quello pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale a mezzo stampa, che prevale in casi di discordanza.