

Studio n. 98-2012/T

## **Conferimento di immobili in società di investimento immobiliare (SIIQ e SIINQ) e fiscalità indiretta**

*Approvato dalla Commissione studi tributari il 15 giugno 2012*

\*\*\*

**Sommario:** 1. Premessa; 2. Il quadro normativo e i tratti distintivi di SIIQ e SIINQ; 3. L'“opzione” per l'applicazione dello speciale regime civile e fiscale; 4. Il regime delle imposte indirette afferente i conferimenti immobiliari; 5. Possibilità dell'applicazione del trattamento fiscale premiale in materia di imposte indirette prima della efficacia dell'opzione per il regime speciale.

\*\*\*

### **1. Premessa**

Con riferimento alla società di investimento immobiliare <sup>(1)</sup>, i cui titoli di partecipazione siano negoziati in mercati regolamentati o che almeno risultino partecipate da società quotate, e comunque svolgano in via prevalente attività di locazione immobiliare, il legislatore, in forza della normativa di cui si dirà meglio nel prosieguo, ha elaborato una disciplina di particolare rilievo civile e fiscale, innescata da una specifica opzione formulata secondo precise e ben definite modalità.

Nell'ambito di detta disciplina si lascia apprezzare, per la rilevanza degli effetti premiali da esso scaturenti, il peculiare regime delle imposte indirette afferenti i conferimenti immobiliari a favore di siffatte società (con esclusione dall'ambito IVA ed applicazione delle sole imposte in misura fissa di registro, ipotecarie e catastale o almeno riduzione di imposte ipotecaria e catastale), che il presente contributo intende focalizzare.

Peraltro per coglierne compiutamente articolazioni, contenuti ed eventuali perplessità applicative, non pare inopportuno delineare, sia pure per tratti generali, il quadro normativo afferente la materia e i principi definatori delle società al vaglio in esso rinvenibili, nonché i requisiti e le modalità per l'applicazione del regime premiale.

### **2. Il quadro normativo e i tratti distintivi di SIIQ e SIINQ**

La materia trova la sua sistemazione fontale nelle disposizioni contenute nei commi da 119 a

141 dell'art. 1 della "Legge finanziaria" per il 2007 (legge 27 dicembre 2006 n.296 <sup>(2)</sup>), cui si coordinano, attuandole, quelle di cui al cd. "decreto attuativo" (D.M. 7 settembre 2007 n.174 <sup>(3)</sup>) e al Provvedimento del Direttore dell'Agencia delle Entrate del 28.11.2007 <sup>(4)</sup> (per brevità appunto evocati rispettivamente con le espressioni "decreto attuativo" e "Provvedimento").

Dalle cennate disposizioni emerge che le società al vaglio debbono rispondere a precise connotazioni strutturali e funzionali, e precisamente deve trattarsi di:

a) società per azioni residenti, ai fini fiscali, nel territorio dello Stato;

b) società emittenti azioni ammesse alle negoziazioni su mercati regolamentati <sup>(5)</sup> (cd. SIIQ) o, al contrario, non quotate (cd. SIINQ);

c) società che svolgono in via prevalente attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà, usufrutto o 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) società in cui 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 al momento delle opzioni direttamente o indirettamente più del 2 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 2 per cento dei diritti di partecipazione agli utili.

Segnatamente per le sole società non quotate (SIINQ), per l'accesso allo speciale regime civile e fiscale di che trattasi, è altresì richiesto che risultino controllate da una SIIQ che abbia a sua volta i requisiti per il consolidamento di cui agli articoli 117, comma 1 <sup>(6)</sup>, e 120 <sup>(7)</sup> del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al *decreto del Presidente 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.

Inoltre l'adesione al detto regime speciale (definito "di gruppo") comporta l'obbligo, anche per la società per azioni non quotata, di redigere il bilancio secondo i principi contabili internazionali.

In ogni caso, come accennato, l'attività svolta dalle società in questione deve essere esercitata secondo criteri di prevalenza, che si reputano rispettati laddove risulti che gli immobili

posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale rappresentano almeno l'80 per cento dell'attivo patrimoniale della società e che, in ciascun esercizio, i ricavi da essa provenienti rappresentano almeno l'80 per cento dei componenti positivi del conto economico, assumendo all'uopo rilevanza i dati risultanti dal bilancio di ciascun esercizio a partire dal primo esercizio di applicazione del regime speciale. Ovviamente per stabilire il ricorso del requisito della "prevalenza" (che come si è visto deve avere carattere sia patrimoniale che reddituale) si dovrà avere cura di ragguagliare 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 al valore complessivo dell'attivo patrimoniale <sup>(8)</sup>, così come ragguagliare l'ammontare complessivo dei ricavi e dei dividendi <sup>(9)</sup> all'ammontare complessivo dei componenti positivi del conto economico <sup>(10)</sup>.

### **3. L'“opzione” per l'applicazione dello speciale regime civile e fiscale**

La chiave di accesso allo speciale regime civile e fiscale (disciplinato dalla Legge Finanziaria 2007 e dai provvedimenti ad essa collegati) è costituita dalla “opzione”, che, giusta quanto asserisce il comma 120 dell'art. 1 della citata Legge, deve essere esercitata entro il termine del periodo d'imposta anteriore a quello dal quale il contribuente intende avvalersene, con le modalità stabilite nel “Provvedimento”. Pertanto, solo e nella misura in cui la società intende avvalersene, scaturiranno dall'applicazione dello speciale regime i particolari effetti previsti dalla legge, effetti che, come annota efficacemente la stessa Amministrazione Finanziaria <sup>(11)</sup>, si concentrano nella “possibilità di adottare...un sistema di tassazione in cui l'utile viene assoggettato ad imposizione solo al momento della sua distribuzione ai soci”, invertendosi pertanto il principio impositivo adottato in ambito IRES, tendente ad assoggettare a tassazione l'utile al momento della sua produzione in capo alla stessa società che lo ha prodotto piuttosto che in sede di distribuzione. L'esercizio dell'opzione comporta di fatto “l'esenzione del reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare sia ai fini IRES che IRAP”, sicché “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”.

L'opzione è irrevocabile e comporta per la società l'assunzione della qualifica di «*Società di investimento immobiliare quotata - SIIQ*», ovvero di «*Società di investimento immobiliare non quotata - SIINQ*», che deve essere indicata nella denominazione sociale, anche nella forma abbreviata, nonché in tutti i documenti della società stessa; nonché l'obbligo <sup>(12)</sup> di distribuire ai soci almeno l'85% del minore tra l'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare e

l'utile civilistico complessivo, con previsione <sup>(13)</sup> che la mancata osservanza di tale obbligo comporta la definitiva cessazione dal regime speciale, a decorrere dallo stesso esercizio di formazione degli utili non distribuiti.

L'opzione deve essere comunicata alla Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competente direttamente o a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento indicando la possidenza dei requisiti stabiliti dalla legge, con avvertenza che al momento in cui essa viene formalizzata taluni di detti requisiti potrebbero ancora non essere posseduti e sopraggiungere soltanto in un tempo successivo: in tale ultima evenienza la società optante assumerà, contestualmente all'opzione, l'impegno a comunicare all'Agenzia delle Entrate il possesso dei requisiti mancanti e che potrebbero realizzarsi solo in un momento successivo. Al loro verificarsi la società trasmetterà altra comunicazione integrativa dell'originaria opzione e, soltanto se la sopravvenienza dei requisiti mancanti *ab origine* risulterà verificata in data anteriore all'inizio del periodo d'imposta a partire dal quale la società intende avvalersi del regime speciale, l'opzione sarà produttiva di effetti e ritenuta valida con riferimento a quel periodo d'imposta medesimo. Ciò lo si desume con chiarezza da quanto dispone il comma 4 art. 2 del "decreto attuativo" per il quale, appunto, 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.

#### **4. Il regime delle imposte indirette afferente i conferimenti immobiliari**

Nell'ambito dell'articolata disciplina relativa al regime speciale sopra sommariamente tratteggiato assume peraltro rilevanza tutta particolare il trattamento fiscale – quanto al profilo delle imposte indirette – dei conferimenti immobiliari a favore delle società di che trattasi.

Recita infatti il comma 138 dell'art. 1 della legge finanziaria 2007: *"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."*<sup>(14)</sup>

Pertanto, requisiti ineludibili di siffatto speciale trattamento fiscal sono:

1) il tipo "negoziale", rappresentato da un "conferimento", espressione da considerarsi utilizzata in senso tecnico dal legislatore con riferimento ad un trasferimento funzionale alla costituzione o all'aumento di capitale (o, devesi ritenere, anche del patrimonio) di una società di

investimento immobiliare, quotata o non quotata, che abbia formulato la speciale opzione di cui s'è detto nel superiore § 3:

2) *il tipo di "immobili"* oggetto di conferimento, dovendo trattarsi di una "pluralità" (e quindi almeno due o più) *immobili prevalentemente locati*; qui all'uopo va rilevato che la circolare n.22/E del 19 giugno 2006 diramata in materia di apporti a fondi comuni di investimento immobiliare (cui a sua volta fa espresso richiamo per l'illustrazione dei concetti di "immobili" e di "pluralità" degli stessi la circolare n.8/E del 31 gennaio 2008 dettata in materia di società d'investimento immobiliare) ha chiarito che per "immobili" vanno intese le unità immobiliari individuate catastalmente e che il requisito della "pluralità" si ha per verificato anche "in presenza di un immobile a destinazione speciale che, sebbene accatastato come un'unica unità immobiliare, sia composto da porzioni suscettibili di produrre reddito in via autonoma (esempio: centro commerciale, classificato come D8 con attribuzione di rendita unitaria in cui la maggior parte dei locali sono concessi in locazione)";

3) *il criterio della prevalenza*, che si ritiene verificato qualora, con riguardo al rapporto tra valore effettivo delle unità immobiliari locate e quello complessivo delle unità immobiliari oggetto del singolo conferimento, tale rapporto, in termini percentuali, sia superiore al 50 per cento, e ciò alla data in cui ha effetto il trasferimento (ai sensi dell'art. 15 comma 4 del decreto attuativo), con riferimento all'utilizzo degli immobili in capo al soggetto conferente; non assume invece alcuna importanza la circostanza che gli immobili risultino condotti in locazione da uno o più soggetti;

4) *il tipo di "società conferitaria"* che può essere sia una società di investimento immobiliare, già quotata o non quotata, quanto una società i cui titoli di partecipazione siano ammessi alla negoziazione in mercati regolamentati italiani entro la data di chiusura del periodo d'imposta del soggetto conferente nel corso del quale è effettuato il conferimento <sup>(15)</sup>; a condizione che tutte, in ogni caso, abbiano formulato entro la suddetta data l'opzione per il regime speciale di cui si è detto.

Agli effetti IVA i siffatti conferimenti, laddove ricorrano le caratteristiche tipologiche e il criterio sopra illustrati, sono "considerati compresi" tra le operazioni fuori ambito IVA ex art. 2 comma 3 lett. b) D.P.R. n.633/72, e quindi assimilati ai conferimenti di aziende o di rami di azienda; mentre - e quale che sia il soggetto conferente, e quindi anche un soggetto privato <sup>(16)</sup> - scontano le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Va peraltro qui rilevato che, laddove i conferimenti di che trattasi (ma in generale anche le "cessioni" immobiliari) abbiano profili anche solo in parte diversi da quelli connotati dai precisi riferimenti tipologici e dal criterio della prevalenza sopra illustrati, il regime speciale sopra

delineato non trova applicazione e il sistema - ex comma 139 art. 1 della legge finanziaria 2007 - prevede *solo una riduzione alla metà delle ordinarie imposte ipotecaria e catastale* “di cui all’art. 35 comma 10-ter<sup>(17)</sup> del d.l. 4 luglio 2006 n.223” (che risulteranno dovute rispettivamente nella misura dell’ 1,5% e dello 0,50% e quindi complessivamente nella misura del 2% anziché del 4% ).

Ne consegue che detto ultimo particolare trattamento tributario - e solo ai fini delle ricordate imposte - troverà applicazione qualora la cessione o il conferimento, anche se assoggettato ad IVA (non rispondendo a tutte le caratteristiche e ai requisiti come sopra illustrati) venga effettuato da un fondo immobiliare chiuso disciplinato dall’articolo 37 del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni<sup>(18)</sup>, e dall’articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, e successive modificazioni<sup>(19)</sup>, ed abbia ad oggetto beni strumentali ex art. 10 comma 1° n. 8-ter) del D.P.R. n.633/72<sup>(20)</sup>.

## **5. Possibilità dell’applicazione del trattamento fiscale premiale in materia di imposte indirette prima della efficacia dell’opzione per il regime speciale**

Delineato il quadro complessivo entro il quale s’inscrive la materia che qui ci occupa e individuato all’interno del suo perimetro l’ulteriore sub-regime, tutto peculiare, statuente il tipo di trattamento tributario con riguardo alle imposte indirette ex commi 138 – 139 e 140 dell’art. 1 della legge Finanziaria 2007, pare lecito porsi l’interrogativo se questo, così definito, “sub-regime tributario” possa trovare plausibile e giustificata applicazione anche qualora il conferimento immobiliare venga effettuato a favore di società di investimento immobiliare che abbia bensì esercitato l’opzione per il regime speciale nell’anno precedente il periodo d’imposta per il quale intende avvalersene, ma, proprio per tale motivo, non si possa ritenere già produttivo di effetti il regime stesso, posto che l’impianto normativo della materia “de qua”, come sopra illustrato, sancisce la decorrenza dell’efficacia di quel regime solo a partire dall’anno successivo a quello dell’esercizio della opzione e sempreché risultino concorrere tutti i requisiti di legge.

Peraltro varie argomentazioni sembrano deporre per la tesi affermativa:

1) nel dettato normativo (comma 138 cit.) non figura alcun espresso riferimento ad un termine iniziale di efficacia della opzione quale ragione giustificativa dell’applicazione del sub-regime agevolato: la norma richiede (e suppone) solo *l’esercizio della opzione e non l’efficacia dello stesso*;

2) dalla stessa Circolare dell’Agenzia delle Entrate n.8E/2008, più sopra ricordata, è dato rinvenire altri argomenti testuali:

- innanzitutto (nel § 7.2.1) l'estensore ha cura di precisare che la disciplina agevolata "de qua" in materia di imposte indirette si applica anche alle società "che ancora non sono divenute SIIQ", sicché detta disciplina ha trovato applicazione già dal 1° gennaio 2007 (primo giorno di entrata in vigore della legge n.296/2006), dando così ad intendere che a questi fini *non rileva la decorrenza dell'efficacia dell'opzione per il regime speciale*, ma solo la circostanza dell'intervenuta opzione; il che peraltro pare confermato dal disposto del comma 140 cit. art. 1 legge n.296, secondo periodo, ove è testualmente prevista l'applicazione del sub-regime agevolato 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*: anche in tal caso rileva l'effettuata opzione e non la decorrenza della sua efficacia ed anzi la rubrica del comma 140 è proprio formulata con riferimento alle società che "non possono effettuare opzione per il regime speciale", anche se poi si intende dalla lettura del comma che l'opzione vada comunque esercitata entro la detta data per accedere al regime agevolato; ciò nonostante quanto detto sembra indicativo del "favor" sotteso alla previsione del regime stesso, non ancorato alla efficacia delle effettuanda opzione.

- nella medesima circolare (nel § 7.2.2.) si ribadisce che "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."

Pare evidente all'uopo che il meccanismo della "revisione ex post della tassazione" di cui fa menzione il documento di prassi - finalizzato a verificare l'esistenza di quei requisiti che giustificano l'applicazione del regime agevolato per le società SIIQ (in relazione alle quali l'elemento della "quotazione" è qualificativo e co-essenziale della specifica fattispecie) e per le società SIINQ (in relazione alle quali non è richiesto nemmeno l'elemento qualificante della "quotazione") - scongiura il rischio che sia per le une che per le altre il trattamento fiscale agevolato, sul piano delle imposte indirette, possa essere concesso a soggetto non meritevole, per impossidenza dei requisiti legali. E del resto se è prevista come possibile la decadenza dal regime speciale qualora non risultino - ex post - concorrere i requisiti necessari, pare intuitivo che, anche qualora taluno di detti requisiti non figurasse al momento in cui si effettua il conferimento e magari sopraggiungesse successivamente, ma prima della relativa verifica da parte dell'A.F., non potrebbe essere revocata l'applicazione del regime stesso.

3) Non pare dirimente la disposizione - a prima vista tranciante e draconiana – di cui all’art.3 del Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate del 28.11.2007 per la quale *“Ricorrendo tutti i presupposti stabiliti dalla legge e dal decreto di attuazione, l’opzione con conseguente applicazione del regime speciale, è efficace dal periodo di imposta successivo a quello nel quale è presentata”* (ingenerando così il sospetto che anche il regime agevolato nell'ambito delle imposte indirette per i conferimenti immobiliari sia condizionato alla efficacia della opzione).

Ed invero, come si legge nell’art. 1 lett. e) del Regolamento approvato con Decreto 7 settembre 2007, n. 174, per **“regime speciale”** si deve intendere solo quello 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”* e di certo **non quello che disciplina l'imposizione indiretta dei conferimenti** (ex comma 138 art. 1 legge n.296/2006). Tale ultimo sub-regime è sì ancillare a quello “speciale” ma non ne costituisce il *“core business”*: trattasi di un trattamento collegato ma *distinto* rispetto a quello afferente le imposte dirette, anche se è ipotizzabile, come sopra detto, che possa essere *ex post* rimosso in sede di verifica della sussistenza dei requisiti di legge.

4) Infine, qualora si reputasse essenziale per l'applicazione del regime agevolato la decorrenza degli effetti dell'opzione per lo speciale regime “fiscale” di cui s'è detto, ciò potrebbe comportarne la negazione a discapito di quelle società di nuova costituzione che si trovino magari proprio nella fase più delicata di “start up” e che pure, prima della fine dell'esercizio d'imposta nel corso del quale è avvenuta la costituzione, abbiano esercitato l'opzione. Del resto, come si è innanzi rilevato, si desume proprio dal disposto del comma 140 art. 1 della più volte citata legge Finanziaria 2007 la possibilità dell’applicazione del regime premiale a quelle società che – si deve intendere pur non contestualmente alla costituzione – risultino comunque aver esercitato l’opzione entro la data di chiusura del periodo d'imposta del conferente nel corso del quale è effettuato il conferimento immobiliare.

Tra l’altro, ai sensi dell’art. 3 comma 2 del citato Provvedimento, l’opzione, che è irrevocabile, comporta per la società l’assunzione della qualifica di “Società di investimento immobiliare quotata – SIIQ”, ovvero di “Società di investimento immobiliare non quotata – SIINQ”, da indicare nella denominazione sociale, anche nella forma abbreviata, nonché in tutti i documenti della società stessa. E parrebbe almeno anomalo che una siffatta società – salva la verifica postuma della sussistenza dei requisiti necessari – non possa accedere da subito, a fronte di un conferimento immobiliare, al regime premiale previsto in materia di imposte indirette, pur



essendo esposta all'obbligo di non ritrattare l'opzione già fatta (in quanto appunto irrevocabile, come detto) e di fare uso della specifica qualifica di SIIQ o SIINQ. Se non fosse plausibile infatti l'immediata applicazione dei benefici fiscali, non dovrebbero porsi nemmeno obblighi o vincoli di sorta a carico della società conferitaria se non dopo l'inizio di efficacia dell'opzione fatta: il che invece contrasta proprio con il dato normativo<sup>(21)</sup>.

Adriano Pischetola

- 1) Per un inquadramento dei profili più strettamente civilistici di tali società si rinvia a CORNETTA R., *La disciplina giuridica delle SIIQ: profili problematici e spunti di riflessione*, in "Le Società" n. 10 del 2007, pag. 1177; l'A. tra l'altro rileva come tale tipo di società, affiancandosi allo strumento dei fondi di investimento immobiliare, punta a rendere il mercato immobiliare più dinamico e competitivo; e inoltre che la normativa in materia evidenzia l'ambizioso fine di allineare il sistema italiano, nel contesto del mercato immobiliare, alle tendenze presenti a livello mondiale. Egli nota come strumenti analoghi alle società "de quibus" sono stati, infatti, adottati nella maggior parte dei sistemi giuridici stranieri, come, nell'ordinamento americano, già a partire dagli anni sessanta, lo strumento dei *Real Estate Investment Trusts* («REITs») ovvero in quello francese le *Société d'investissement immobilier cotée* («SIIC»). Cfr. anche le osservazioni di CASSATELLA A., *Il decreto attuativo della Finanziaria 2007 in materia di società di investimento immobiliare*, in *Giornale Dir. Amm.*, 2008, 4, 375;
- 2) portante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato", pubblicata nella Gazz. Uff. 27 dicembre 2006, n. 299, S.O.
- 3) Portante "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". (*GU n. 248 del 24-10-2007*)
- 4) Portante "Modalità di esercizio dell'opzione per il regime civile e fiscale delle società di investimento immobiliare quotate, ai sensi dell'articolo 1, comma 120, della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) ed istituzione dell'elenco di cui all'articolo 3, comma 3, del D.M. 7 settembre 2007, n. 174 del Ministro dell'economia e delle finanze", pubblicato nella Gazz. Uff. 12 dicembre 2007, n. 288, S.O.
- 5) Degli Stati membri dell'Unione europea e degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo che sono inclusi nella lista di cui al comma 1 dell'articolo 168-bis del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con *decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917*;
- 6) L'art. 117 comma 1 del TUIR recita: "1. La società o l'ente controllante e ciascuna società controllata rientranti fra i soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettere a) e b), fra i quali sussiste il rapporto di controllo di cui all'articolo 2359, comma 1, numero 1), del codice civile, con i requisiti di cui all'articolo 120, possono congiuntamente esercitare l'opzione per la tassazione di gruppo".
- 7) L'art. 120 del TUIR (intitolato *Definizione del requisito di controllo*) recita:  
"1. Agli effetti della presente sezione si considerano controllate le società per azioni, in accomandita per azioni, a responsabilità limitata:  
a) al cui capitale sociale la società o l'ente controllante partecipa direttamente o indirettamente per una percentuale superiore al 50 per cento, da determinarsi relativamente all'ente o società controllante tenendo conto della eventuale demoltiplicazione prodotta dalla catena societaria di controllo, senza considerare le azioni prive del diritto di voto esercitabile nell'assemblea generale richiamata dall'articolo 2346 del codice civile;  
b) al cui utile di bilancio la società o l'ente controllante partecipa direttamente o indirettamente per una percentuale superiore al 50 per cento da determinarsi relativamente all'ente o società controllante, tenendo conto della eventuale demoltiplicazione prodotta dalla catena societaria di controllo e senza considerare la quota di utile di competenza delle azioni prive del diritto di voto esercitabile nell'assemblea generale richiamata dall'articolo 2346 del codice civile.  
2. Il requisito del controllo di cui all'articolo 117, comma 1 deve sussistere sin dall'inizio di ogni esercizio relativamente al quale la società o ente controllante e la società controllata si avvalgono dell'esercizio dell'opzione".
- 8) 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 (v. art. 6 comma 2 del decreto attuativo).
- 9) Ovviamente derivanti dalla gestione “esente” (che è l’attività di locazione immobiliare, il cui reddito beneficia del regime speciale di cui alla normativa “de qua” e che va distinta dalla “gestione imponibile”, che afferisce alla residua attività svolta dalla società il cui reddito viene assoggettato alle ordinarie regole di tassazione)
  - 10) Senza tenere conto degli incrementi relativi agli immobili in costruzione destinati alla locazione (v. art. 6 comma 3 del decreto attuativo).
  - 11) Con circolare n. 8/E del 31 gennaio 2008
  - 12) Ex comma 123 art. 1 della Legge finanziaria 2007
  - 13) Contenuta nel comma 124 dell’art. 1 delle Legge finanziaria 2007
  - 14) La norma di cui al ricordato comma 138 evoca quella disciplinante gli apporti di una pluralità di immobili prevalentemente locati a favore di fondi immobiliari di cui al comma 1-bis art. 8 del D.L.25.9.2001 n.351 (convertito in legge n.410 del 2001), per il quale” *Gli apporti ai fondi immobiliari chiusi disciplinati dall'articolo 37 del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni, e dall'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, e successive modificazioni, costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto, si considerano compresi, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, 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, nonché, agli effetti delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, fra gli atti previsti nell'articolo 4, comma 1, lettera a), numero 3), della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, nell'articolo 10, comma 2, del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale, di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, e successive modificazioni, e nell'articolo 4 della tariffa allegata al citato testo unico di cui al decreto legislativo n. 347 del 1990. La disposizione recata dal presente comma ha effetto dal 1° gennaio 2004.*”
  - 15) E ciò ai sensi del comma 140 art. 1 della Legge Finanziaria 2007
  - 16) In ciò determinandosi una differenza di disciplina non lieve rispetto agli apporti di una pluralità di immobili prevalentemente locati a favore di fondi immobiliari chiusi, effettuati da soggetti privati, ed assoggettati di regola all’imposta di registro in misura fissa (in quanto, essendo esenti dall’obbligo di registrazione ai sensi dell’art. 7 della Tabella allegata al D.P.R. n.131/86, qualora comunque si provveda alla registrazione volontaria trova applicazione solo la detta imposta in misura fissa ai sensi dell’art.7 del TUR e dell’art. 11 della Tariffa Parte prima ad esso allegata), e alle imposte ipotecaria e catastale in misura ordinaria; si ricorda peraltro che per apporti effettuati a favore dei fondi immobiliari il beneficio delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa si applica a quelli posti in essere dallo Stato, dagli enti pubblici di previdenza, dalle regioni, dagli enti locali e loro consorzi (art. 9, comma 2, del D.L. n. 351/2001) nonché nelle specifiche ipotesi disciplinate dall’art. 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86. Ciò comporta – secondo ARQUILLA N., *Disciplina delle Siiq e Fondi d’investimento immobiliare*, in *“Corriere tributario”* n. 11 del 2007, pag. 767 – che il *“comma 138 dell’art. 1 della legge n. 296/2006 introduce un elemento di forte competitività delle Siiq rispetto ai fondi in quanto le Siiq possono ricevere apporti di immobili prevalentemente locati senza applicazione di imposte indirette in misura proporzionale a prescindere dalla natura dell’apportante”*. Sul punto cfr. le osservazioni di PURI P., *Studio CNN n. 2-2009/T, Il regime tributario dei fondi immobiliari*, in *Studi e Materiali* n.3/2009, p.1119 , il quale argomenta per un’applicazione estensiva della disciplina agevolativa prevista per le SIQQ (imposte in misura fissa di registro, ipotecaria catastale anche se trattasi di conferimenti effettuati da privati) anche ai fondi immobiliari chiusi, per esigenze di omogeneità normativa e parità di trattamento.
  - 17) Il comma 10-ter recita:  
*“10-ter. Per le volture catastali e le trascrizioni relative alle cessioni di beni immobili strumentali di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-ter), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, anche se assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui siano parte fondi immobiliari chiusi disciplinati dall'articolo 37 del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni, e dall'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, e successive modificazioni, le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale, come modificate dal comma 10-bis del presente articolo, sono ridotte della metà”*.
  - 18) L’art. 37 recita:  
*“37. Struttura dei fondi comuni di investimento.*  
*1. Il Ministro dell'economia e delle finanze, con regolamento adottato sentite la Banca d'Italia e la CONSOB, determina i criteri generali cui devono uniformarsi i fondi comuni di investimento con riguardo:*  
*a) all'oggetto dell'investimento;*

b) alle categorie di investitori cui è destinata l'offerta delle quote;  
c) alle modalità di partecipazione ai fondi aperti e chiusi, con particolare riferimento alla frequenza di emissione e rimborso delle quote, all'eventuale ammontare minimo delle sottoscrizioni e alle procedure da seguire;

d) all'eventuale durata minima e massima;

d-bis) alle condizioni e alle modalità con le quali devono essere effettuati gli acquisti o i conferimenti dei beni, sia in fase costitutiva che in fase successiva alla costituzione del fondo, nel caso di fondi che investano esclusivamente o prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari ;

2. Il regolamento previsto dal comma 1 stabilisce inoltre:

a) le ipotesi nelle quali deve adottarsi la forma del fondo chiuso;

b) le cautele da osservare, con particolare riferimento all'intervento di esperti indipendenti nella valutazione dei beni, nel caso di cessioni o conferimenti di beni al fondo chiuso effettuati dai soci della società di gestione o dalle società facenti parte del gruppo cui essa appartiene, comunque prevedendo un limite percentuale rispetto all'ammontare del patrimonio del fondo, e nel caso di cessioni dei beni del fondo ai soggetti suddetti ;

b-bis) i casi in cui è possibile derogare alle norme prudenziali di contenimento e di frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia, avendo riguardo anche alla qualità e all'esperienza professionale degli investitori; a tali fondi non si applicano gli articoli 36, comma 3, ultimo periodo, e 39, comma 3, nonché, nel caso di strutture master feeder o di operazioni di fusioni, il capo III-bis e il capo III-ter. Nel caso dei fondi previsti alla lettera d-bis) del comma 1 dovrà comunque prevedersi che gli stessi possano assumere prestiti sino a un valore di almeno il 60 per cento del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e del 20 per cento per gli altri beni nonché che possano svolgere operazioni di valorizzazione dei beni medesimi;

c) le scritture contabili, il rendiconto e i prospetti periodici che le società di gestione del risparmio redigono, in aggiunta a quanto prescritto per le imprese commerciali, nonché gli obblighi di pubblicità del rendiconto e dei prospetti periodici;

d) le ipotesi nelle quali la società di gestione del risparmio deve chiedere l'ammissione alla negoziazione in un mercato regolamentato dei certificati rappresentativi delle quote dei fondi;

e) i requisiti e i compensi degli esperti indipendenti indicati nell'articolo 6, comma 1), lettera c), numero 5)<sup>l</sup> 2-bis. Con il regolamento previsto dal comma 1, sono altresì individuate le materie sulle quali i partecipanti dei fondi chiusi si riuniscono in assemblea per adottare deliberazioni vincolanti per la società di gestione del risparmio. L'assemblea delibera in ogni caso sulla sostituzione della società di gestione del risparmio, sulla richiesta di ammissione a quotazione ove non prevista e sulle modifiche delle politiche di gestione. L'assemblea è convocata dal consiglio di amministrazione della società di gestione del risparmio anche su richiesta dei partecipanti che rappresentino almeno il 10 per cento del valore delle quote in circolazione e le deliberazioni sono approvate con il voto favorevole del 50 per cento più una quota degli intervenuti all'assemblea. Il quorum deliberativo non potrà in ogni caso essere inferiore al 30 per cento del valore di tutte le quote in circolazione. Le deliberazioni dell'assemblea sono trasmesse alla Banca d'Italia per l'approvazione. Esse si intendono approvate quando il diniego non sia stato adottato entro quattro mesi dalla trasmissione. All'assemblea dei partecipanti si applica, per quanto non disciplinato dalla presente disposizione e dal regolamento previsto dal comma 1, l'articolo 46, commi 2 e 3".

**19)** L'art. 14-bis recita:

"14-bis. Fondi istituiti con apporto di beni immobili.

1. In alternativa alle modalità operative indicate negli articoli 12, 13 e 14, le quote del fondo possono essere sottoscritte, entro un anno dalla sua costituzione, con apporto di beni immobili o di diritti reali su immobili, qualora l'apporto sia costituito per oltre il 51 per cento da beni e diritti apportati esclusivamente dallo Stato, da enti previdenziali pubblici, da regioni, da enti locali e loro consorzi, nonché da società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti. Alla istituzione del fondo con apporto in natura si applicano l'articolo 12, commi 1, 2, lettere a), d), e), l), m), o), p), r), s-bis), e 6, e l'articolo 14, commi 7 e 8. Si applicano altresì, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 12, commi 4 e 5.

2. Ai fini del presente articolo la società di gestione non deve essere controllata, ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile, neanche indirettamente, da alcuno dei soggetti che procedono all'apporto. Tuttavia, ai fini della presente disposizione, nell'individuazione del soggetto controllante non si tiene conto delle partecipazioni detenute dal Ministero del tesoro. La misura dell'investimento minimo obbligatorio nel fondo di cui all'articolo 13, comma 8, è determinata dal Ministro del tesoro nel limite massimo dell'uno per cento dell'ammontare del fondo.

3. Il regolamento del fondo deve prevedere l'obbligo, per i soggetti che effettuano conferimenti in natura, di integrare gli stessi con un apporto in denaro non inferiore al 5 per cento del valore del fondo. Detto obbligo non sussiste qualora partecipino al fondo, esclusivamente con apporti in denaro, anche soggetti diversi da quelli che hanno effettuato apporti in natura ai sensi del comma 1 e sempreché il relativo apporto in denaro

non sia inferiore al 10 per cento del valore del fondo. La liquidità derivata dagli apporti in denaro non può essere utilizzata per l'acquisto di beni immobili o diritti reali immobiliari; fanno eccezione gli acquisti di beni immobili e diritti reali immobiliari strettamente necessari ad integrare i progetti di utilizzo di beni e diritti apportati ai sensi del comma 1 e sempreché detti acquisti comportino un investimento non superiore al 30 per cento dell'apporto complessivo in denaro.

4. Gli immobili apportati al fondo ai sensi del comma 1 sono sottoposti alle procedure di stima previste dall'articolo 8 anche al momento dell'apporto; la relazione deve essere redatta e depositata al momento dell'apporto con le modalità e le forme indicate nell'articolo 2343 del codice civile e deve contenere i dati e le notizie richiesti dai commi 1 e 4 dell'articolo 8.

5. Agli immobili apportati al fondo da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 14, commi 6 e 6-ter.

6. Con modalità analoghe a quelle previste dall'articolo 12, comma 3, la società di gestione procede all'offerta al pubblico delle quote derivate dall'istituzione del fondo ai sensi del comma 1. A tal fine, le quote sono tenute in deposito presso la banca depositaria. L'offerta al pubblico deve essere corredata dalla relazione dei periti di cui al comma 4 e, ove esistente, dal certificato attestante l'avvenuta approvazione dei progetti di utilizzo dei beni e dei diritti da parte della conferenza di servizi di cui al comma 12. L'offerta al pubblico deve concludersi entro diciotto mesi dalla data dell'ultimo apporto in natura e comportare collocamento di quote per un numero non inferiore al 60 per cento del loro numero originario presso investitori diversi dai soggetti conferenti. Il regolamento del fondo prevede le modalità di esecuzione del collocamento, il termine per il versamento dei corrispettivi da parte degli acquirenti delle quote, le modalità con cui la società di gestione procede alla consegna delle quote agli acquirenti, riconosce i corrispettivi ai soggetti conferenti e restituisce ai medesimi le quote non collocate.

7. Gli interessati all'acquisto delle quote offerte ai sensi del comma 6 sono tenuti a fornire alla società di gestione, su richiesta della medesima, garanzie per il buon esito dell'impegno di sottoscrizione assunto. Le possibili forme di garanzia sono indicate nel regolamento del fondo.

8. Entro sei mesi dalla consegna delle quote agli acquirenti, la società di gestione richiede alla CONSOB l'ammissione dei relativi certificati alla negoziazione in un mercato regolamentato, salvo il caso in cui le quote siano destinate esclusivamente ad investitori istituzionali ai sensi dell'articolo 12, comma 2, lettera a).

9. Qualora, decorso il termine di diciotto mesi dalla data dell'ultimo apporto in natura, risulti collocato un numero di quote inferiore a quello indicato nel comma 6, la società di gestione dichiara il mancato raggiungimento dell'obiettivo minimo di collocamento, dichiara caducate le prenotazioni ricevute per l'acquisto delle quote e delibera la liquidazione del fondo, che viene effettuata da un commissario nominato dal Ministro del tesoro e operante secondo le direttive impartite dal Ministro medesimo, il quale provvederà a retrocedere i beni immobili e i diritti reali immobiliari apportati ai soggetti conferenti.

10. Gli apporti al fondo istituiti a norma del comma 1 non danno luogo a redditi imponibili ovvero a perdite deducibili per l'apportante al momento dell'apporto. Le quote ricevute in cambio dell'immobile o del diritto oggetto di apporto mantengono, ai fini delle imposte sui redditi, il medesimo valore fiscalmente riconosciuto anteriormente all'apporto. [La cessione di quote da parte di organi dello Stato per importi superiori ovvero anche inferiori a quelli attribuiti agli immobili o ai diritti reali immobiliari al momento del conferimento ai sensi del comma 4 comporta una corrispondente proporzionale rettifica del valore fiscalmente riconosciuto dei beni e dei diritti medesimi rilevante ai fini dell'articolo 15].

11. Per l'insieme degli apporti di cui al comma 1 e delle eventuali successive retrocessioni di cui al comma 9, è dovuto in luogo delle ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale e dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili, un'imposta sostitutiva di lire 1 milione che è liquidata dall'ufficio del registro a seguito di denuncia del primo apporto in natura e che deve essere presentata dalla società di gestione entro sei mesi dalla data in cui l'apporto stesso è stato effettuato.

12. I progetti di utilizzo degli immobili e dei diritti apportati a norma del comma 1 di importo complessivo superiore a 2 miliardi di lire, risultante dalla relazione di cui al comma 4, sono sottoposti all'approvazione della conferenza di servizi di cui all'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Ai sensi dell'articolo 2, comma 12, della legge 24 dicembre 1993, n. 537, le determinazioni concordate nelle conferenze di servizi sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e gli assensi comunque denominati. Qualora nelle conferenze non si pervenga alle determinazioni conclusive entro novanta giorni dalla convocazione ovvero non si raggiunga l'unanimità, anche in conseguenza della mancata partecipazione ovvero della mancata comunicazione entro venti giorni delle valutazioni delle amministrazioni e dei soggetti regolarmente convocati, le relative determinazioni sono assunte ad ogni effetto dal Presidente del Consiglio dei ministri, previa deliberazione del Consiglio dei ministri; il suddetto termine può essere prorogato una sola volta per non più di sessanta giorni. I termini stabiliti da altre disposizioni di legge e regolamentari per la formazione degli atti facenti capo alle amministrazioni e soggetti chiamati a determinarsi nelle conferenze di servizi, ove non risultino compatibili con il termine di cui al precedente periodo, possono essere ridotti con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri per poter consentire di assumere le determinazioni delle

conferenze di servizi nel rispetto del termine stabilito nel periodo precedente. Eventuali carenze, manchevolezze, errori od omissioni della conferenza nel procedimento di approvazione del progetto non sono opponibili alla società di gestione, al fondo, né ai soggetti cui sono stati trasmessi, in tutto ovvero anche solo in parte, i relativi diritti.

13. Il Ministro del tesoro può emettere titoli speciali che prevedono diritti di conversione in quote dei fondi istituiti ai sensi del comma 1. Le modalità e le condizioni di tali emissioni sono fissate con decreto dello stesso Ministro. In alternativa alla procedura prevista al comma 6, per le quote di propria pertinenza, il Ministro del tesoro può emettere titoli speciali che prevedano diritti di conversione in quote dei fondi istituiti ai sensi del comma 1. Le modalità e le condizioni di tali emissioni sono fissate con decreto dello stesso Ministro.

14. Le somme derivanti dal collocamento dei titoli speciali emessi ai sensi del comma 13 o dalla cessione delle quote dei fondi sottoscritte ai sensi del comma 1 con apporti dello Stato o di enti previdenziali pubblici, nonché i proventi distribuiti dagli stessi fondi per dette quote, affluiscono agli enti titolari.

15. Gli enti locali territoriali sono autorizzati, fino a concorrenza del valore dei beni conferiti, ad emettere prestiti obbligazionari convertibili in quote dei fondi istituiti ai sensi del comma 1, secondo le modalità di cui all'articolo 35 della legge 23 dicembre 1994, n. 724. In alternativa alla procedura prevista al comma 6, per le quote di propria pertinenza, gli enti locali territoriali possono emettere titoli speciali che prevedano diritti di conversione in quote di fondi istituiti o da istituirsi ai sensi del comma 1, secondo le modalità di cui all'articolo 35 della predetta legge n. 724 del 1994.

16. Le somme derivanti dal collocamento dei titoli emessi ai sensi del comma 15 o dalla cessione delle quote nonché dai proventi distribuiti dai fondi sono destinate al finanziamento degli investimenti secondo le norme previste dal decreto legislativo 25 febbraio 1995, n. 77, nonché alla riduzione del debito complessivo.

17. Qualora per l'utilizzazione o la valorizzazione dei beni e dei diritti da conferire ai sensi del comma 1 da parte degli enti locali territoriali sia prevista dal regolamento del fondo l'esecuzione di lavori su beni immobili di pertinenza del fondo stesso, gli enti locali territoriali conferenti dovranno effettuare anche i conferimenti in denaro necessari nel rispetto dei limiti previsti al comma 1. A tal fine gli enti conferenti sono autorizzati ad emettere prestiti obbligazionari convertibili in quote del fondo fino a concorrenza dell'ammontare sottoscritto in denaro. Le quote del fondo spettanti agli enti locali territoriali a seguito dei conferimenti in denaro saranno tenute in deposito presso la banca depositaria fino alla conversione “.

- 20)** Secondo LO PRESTI A. - PARISOTTO R., *Società di investimento immobiliari quotate(SIIQ): fiscalità dei conferimenti e delle distribuzioni di utili*, in "il fisco" n. 35 del 2007, pag. 1-5171: "Non risulta chiaro il motivo per il quale la riduzione troverebbe applicazione in relazione ai soli immobili strumentali (vd. richiamo all'art. 35, comma 10-ter, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223) e non anche in caso di immobili abitativi.”.
- 21)** Peraltro, qualora il conferimento avesse ad oggetto immobili gravati da passività ad essi relativi e quindi comportasse di fatto un accollo delle stesse passività da parte della società conferitaria, potrebbe ritenersi applicabile la specifica previsione dell'art. 50 del TUR (D.P.R. n.131/86) - che sottrae ad imposizione il valore degli immobili neutralizzato dalle relative passività accollate alla società stessa - nonché l'art. 21 3° comma del detto TUR (configurandosi l'accollo quale modalità accessoria del conferimento immobiliare), senza alcuna imposizione delle passività accollate: e in ogni caso ciò indipendentemente dal ricorso al regime agevolativo ex comma 138 più volte citato.

(Riproduzione riservata)