

CIRCOLARE N. 32/E



Direzione Centrale Normativa

Roma, 17/09/2015

**OGGETTO:** *Decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 (decreto Sblocca Italia), articolo 20. Misure per il rilancio del settore immobiliare. Regime delle Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ).*

## INDICE

<i>Premessa</i> .....	3
1. Decorrenza delle nuove disposizioni .....	5
2. Requisiti e modalità per l'accesso al regime .....	6
2.1 <i>Prevalenza attività locazione immobiliare</i> .....	13
2.1.1 <i>Quote fondi immobiliari</i> .....	13
2.1.2 <i>Plusvalenze da immobili destinati alla locazione</i> .....	16
2.2 <i>Estensione della nozione di "gestione esente"</i> .....	18
2.3 <i>Redditi derivanti dai fondi immobiliari</i> .....	21
3. Effetti dell'esercizio dell'opzione.....	22
3.1 <i>Obblighi di distribuzione degli utili della gestione esente</i> .....	22
3.2 <i>Imposta di ingresso. Problematiche applicative</i> .....	30
4. Cause di cessazione dal regime speciale.....	34
4.1 <i>Mancato rispetto del requisito della prevalenza</i> .....	34
4.2 <i>Mancato rispetto degli obblighi di distribuzione (comma 124)</i> .....	35
5. Il regime speciale in capo ai partecipanti.....	36
5.1 <i>Dividendi da locazione abitativa</i> .....	36
5.2 <i>Trattamento convenzionale dei dividendi</i> .....	39
6. La tassazione dei trasferimenti di immobili di fondi immobiliari a favore di SIIQ .....	41
6.1 <i>Il conferimento di beni immobili da fondi comuni di investimento immobiliare a SIIQ in caso di liquidazione – Imposte Dirette</i> .....	41
6.2 <i>Il regime dei conferimenti e delle assegnazioni di pluralità di immobili locati – Imposte Indirette</i> .....	43
7. Problematiche emerse in sede di interpello .....	46
7.1 <i>Definizione dei parametri per la valutazione della prevalenza dell'attività di locazione sulle altre attività</i> .....	46
7.1.1 <i>Parametro patrimoniale: gli elementi rilevanti e quelli da escludere</i> .....	47
7.1.2 <i>Parametro reddituale: gli elementi rilevanti e quelli da escludere</i> .....	50
7.2 <i>Rispetto dell'obbligo di distribuzione degli utili derivanti dalla gestione esente</i> ..	56
7.3 <i>Applicazione del meccanismo del "Carry Forward"</i> .....	58
7.4 <i>Modalità di utilizzo delle perdite fiscali generate anteriormente all'ingresso nel regime speciale</i> .....	62

Considerato il richiamo espresso al comma 123, riportato nell'*incipit* del comma 123-*bis*, si ritiene che le conseguenze derivanti dal mancato rispetto dell'ulteriore obbligo del 50 per cento siano le medesime ascrivibili al mancato rispetto dell'obbligo preesistente, previste dal citato comma 124.

Di conseguenza, anche il mancato rispetto dell'obbligo sancito dal comma 123-*bis*, introdotto per effetto delle recenti modifiche, determina la cessazione definitiva dal regime speciale, a decorrere dal secondo esercizio successivo a quello di realizzo, in coerenza con l'arco temporale individuato dalla norma ai fini del rispetto dell'obbligo stesso.

## **5. Il regime speciale in capo ai partecipanti**

### ***5.1 Dividendi da locazione abitativa***

Come già anticipato in premessa, anche nel caso di dividendi conseguiti tramite la partecipazione in SIIQ e SIINQ, la ritenuta prevista in caso di distribuzione di utili corrisposti dal 1° luglio 2014 a soggetti diversi da SIIQ e derivanti dall'attività di locazione immobiliare si applica nella misura prevista in linea generale per i redditi di natura finanziaria del 26 per cento.

In merito, si ricorda che la ritenuta sui dividendi derivanti dalla gestione esente delle SIIQ e delle SIINQ è applicata, in base al comma 134 della *legge*, a titolo d'acconto nel caso in cui i proventi siano relativi a partecipazioni detenute nell'esercizio di un'attività d'impresa (quindi, nei confronti di imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale, società in nome collettivo, in accomandita semplice e società ad esse equiparate, società ed enti di cui alle lettere a) e b) del comma 1, articolo 73 del TUIR, stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di società ed enti non residenti).

Al riguardo, è opportuno rilevare che, in tali casi, ai sensi dello stesso comma 134, l'intero importo dei dividendi percepiti concorre alla formazione del reddito imponibile.

La ritenuta è applicata, invece, a titolo d'imposta in tutti gli altri casi. Pertanto, anche nel caso di dividendi derivanti da partecipazioni di natura qualificata di cui all'articolo 67, lettera c), del TUIR non detenuti nell'ambito dell'attività di impresa, che ordinariamente concorrono alla formazione del reddito imponibile nella misura del 49,72 per cento, la ritenuta è applicata a titolo di imposta.

I dividendi assoggettati a ritenuta a titolo d'imposta, quindi, non concorrono alla formazione del reddito imponibile IRES o IRPEF. L'applicazione della ritenuta è, invece, espressamente esclusa, ai sensi del comma 134, per i dividendi corrisposti a:

- forme di previdenza complementare di cui al decreto legislativo 5 dicembre 2005, n. 252;
- organismi di investimento collettivo del risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal TUF;
- gestioni individuali di portafoglio di cui all'articolo 7 del decreto legislativo 21 novembre 1997, n. 461.

Pertanto, non applicandosi la ritenuta in argomento, i predetti soggetti sono trattati come "lordisti".

Al fine di esaminare le modifiche apportate al comma 134 della *legge dal decreto* in commento occorre rilevare che, sin dalla stesura originaria del predetto comma, lo stesso prevedeva esplicitamente l'applicazione della ritenuta nella misura del 15 per cento nel caso di dividendi derivanti dalla parte dell'utile di esercizio di SIIQ e SIINQ 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.