

Legge del 27 dicembre 2006 n. 296 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007).

Articolo 1, commi da 119 a 141

119. A partire dal periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data del 30 giugno 2007, le società per azioni residenti, ai fini fiscali, nel territorio dello Stato svolgenti in via prevalente l'attività di locazione immobiliare, i cui titoli di partecipazione siano negoziati in mercati regolamentati 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, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, 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 al momento dell'opzione 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, possono avvalersi del regime speciale opzionale civile e fiscale disciplinato dalle disposizioni del presente comma e 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. Per il periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data del 31 dicembre 2009 l'opzione per il regime speciale è esercitata entro il 30 aprile 2010 e ha effetto dall'inizio del medesimo periodo d'imposta, anche nel caso in cui i requisiti di cui al comma 119 del medesimo articolo siano posseduti nel predetto termine. 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 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, 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 societa' controllata, oltre al rispetto delle disposizioni recate dai commi da 119 a 141, l'obbligo di redigere il bilancio di esercizio in conformita' ai principi contabili internazionali.

126. L'ingresso nel regime speciale comporta il realizzo a valore normale degli immobili nonche' dei diritti reali su immobili destinati alla locazione posseduti dalla societa' alla data di chiusura dell'ultimo esercizio in regime ordinario. L'importo complessivo delle plusvalenze cosi' realizzate, al netto delle eventuali minusvalenze, e' assoggettato a imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle societa' e dell'imposta regionale sulle attivita' 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 societa' 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 societa' 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 societa', in luogo dell'applicazione dell'imposta sostitutiva, l'importo complessivo delle plusvalenze, al netto delle eventuali minusvalenze, calcolate in base al valore normale, puo' 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 attivita' 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'attivita' di locazione immobiliare e' esente dall'imposta sul reddito delle societa' e la parte di utile civilistico ad esso corrispondente e' 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 societa' indicate nel comma 121, formati con utili derivanti dall'attivita' di locazione immobiliare svolta da tali societa'. Analoga esenzione si applica anche agli effetti dell'imposta regionale sulle attivita' produttive, tenendo conto, a tal fine, della parte del valore della produzione attribuibile all'attivita' 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 conformita' 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'attivita' di locazione immobiliare e, per la residua parte, al reddito derivante dalle altre attivita' 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 attivita' diverse da quella esente.

134. I soggetti residenti presso i quali i titoli di partecipazione detenuti nelle SIIQ sono stati depositati, direttamente o indirettamente, aderenti al sistema di deposito accentrato e gestito dalla Monte Titoli Spa ai sensi del regolamento CONSOB emanato in base all'articolo 10 della legge 19 giugno 1986, n. 289, nonche' i soggetti non residenti che aderiscono a sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al sistema Monte Titoli 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'attivita' di locazione immobiliare nonche' dal possesso delle partecipazioni indicate nel comma 121. La misura della ritenuta e' 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 e' 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) societa' in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, societa' 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 societa' e degli enti di cui alla lettera d) del predetto articolo 73, comma 1. La ritenuta e' applicata a titolo d'imposta in tutti gli altri casi. La ritenuta non e' 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, nonche' 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 societa' 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.

134-bis. Ai fini dell'applicazione della ritenuta disciplinata dal comma 134 sugli utili distribuiti dalle SIIQ si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 27-ter del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni, ad eccezione del comma 6.

135. Le partecipazioni detenute nelle societa' 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 societa' che abbiano optato o che, entro la chiusura del periodo d'imposta del conferente nel corso del quale e' 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 attivita' produttive con aliquota del 20 per cento; tuttavia, l'applicazione dell'imposta sostitutiva e' subordinata al mantenimento, da parte della societa' conferitaria, della proprieta' 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 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.

141-bis. Le disposizioni dei commi da 119 a 141 si applicano altresì alle società residenti negli Stati membri dell'Unione europea e degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo che sono inclusi nella lista di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze adottato ai sensi del comma 1 dell'articolo 168-bis del testo unico delle imposte sui redditi approvato con il decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, con riferimento alle stabili organizzazioni svolgenti in via prevalente l'attività di locazione immobiliare. Dal periodo d'imposta da cui ha effetto l'opzione per il regime speciale, il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare svolta dalle stabili organizzazioni è assoggettato ad un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive con aliquota del 20 per cento da versare entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi.