

COMUNICATO STAMPA

Siiq, opzione entro il 30 aprile Per il 2008 i requisiti per il regime speciale entro la stessa data

Le Siiq, società di investimento immobiliare quotate, che intendono avvalersi del regime speciale di tassazione - introdotto con la finanziaria 2007 - potranno esercitare l'opzione, per quest'anno, in fase di prima applicazione, fino al 30 aprile 2008. Avranno inoltre la possibilità di accedere al regime per le società quotate nei mercati europei, innalzamento dei diritti di voto e di quelli di partecipazione agli utili al 2%.

L'Agenzia delle Entrate con una circolare fornisce le indicazioni per l'applicazione del regime speciale di tassazione delle Siiq, tenendo conto anche delle novità introdotte con la finanziaria 2008. La circolare si sofferma sui requisiti per l'accesso al regime, sugli effetti dell'esercizio dell'opzione per il regime speciale, sulle cause di cessazione dal regime speciale, sulla tassazione dei conferimenti di immobili e sul credito per le imposte pagate all'estero in relazione agli immobili rientranti nella gestione esente. Il nuovo regime, che si caratterizza per la tassazione degli utili solo al momento della distribuzione ai soci e non in capo alla società, ha l'obiettivo di sviluppare il mercato immobiliare degli affitti accrescendo la trasparenza e rendendolo competitivo rispetto agli altri paesi europei.

Accesso al regime - Per accedere al regime è necessario che nessun socio abbia, direttamente o indirettamente, più del 51% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 51% dei diritti di partecipazione agli utili, mentre le azioni devono essere possedute per almeno un 35% da soci che non possiedono al momento dell'opzione direttamente o indirettamente più del 2% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 2% dei diritti di partecipazione agli utili. I requisiti per accedere al regime in fase di prima applicazione della normativa vanno posseduti entro il 30 aprile 2008.

E' poi prevista una imposta d'ingresso per accedere al regime speciale con aliquota al 20% da applicare alle plusvalenze latenti al netto delle minusvalenze del patrimonio immobiliare destinato alla locazione. Tale imposta è sostitutiva dell'imposta sul reddito delle società e dell'imposta regionale sulle attività produttive. In pratica l'opzione per il regime determina un virtuale realizzo a valore normale degli immobili posseduti alla fine dell'esercizio precedente a quello di ingresso nel regime. La circolare chiarisce che nella base di calcolo dell'imposta di ingresso occorre tenere conto anche degli immobili in corso di costruzione o ristrutturazione.

L'imposizione - Il prelievo, per quanto concerne l'attività che usufruisce del regime speciale, la cosiddetta gestione esente, non avviene in capo alla società ma in capo ai soci al momento della distribuzione dell'utile. E' stabilito dalla legge che la società deve distribuire almeno l'85% dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare e dal possesso di partecipazioni in Siiq e Siiq (società immobiliari non quotate).

UFFICIO STAMPA

Via Cristoforo Colombo, 426 c/d - 00145 ROMA
Tel. 06 50545093 - Fax 06 50762485
E-mail: ae.ufficiostampa@agenziaentrate.it

INFORMAZIONI AI CONTRIBUENTI

www.agenziaentrate.gov.it
CALL CENTER 848.800.444
(tariffa urbana a tempo)

L'obbligo di distribuzione si riferisce all'utile netto del conto economico che deriva dalla gestione esente. Rientra nell'obbligo di distribuzione quella parte di utile facoltativamente accantonata a riserva legale. La circolare precisa che le Siiq devono indicare separatamente in dichiarazione dei redditi gli utili e le riserve formatesi durante il regime speciale e riferibili alla gestione imponibile e a quella esente.

Sull'utile distribuito si applica, in genere, una ritenuta alla fonte del 20% che scende al 15% se l'utile è riferibile a contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati in base ad accordi definiti fra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle degli inquilini. Non viene invece applicata alcuna ritenuta nel caso di utili derivanti dalla gestione esente corrisposti a forme di previdenza complementare, ad organismi di investimento collettivo o a gestioni individuali di portafogli.

Nel caso di Siiq, la ritenuta viene applicata dagli intermediari presso i quali i titoli partecipativi sono depositati e sono applicabili la quasi totalità delle disposizioni attualmente utilizzate per il trattamento, sempre da parte degli intermediari, dei dividendi derivanti dalle altre azioni immesse in sistemi di deposito accentrato. In particolare, si deve notare che sono applicabili le disposizioni concernenti il conto unico, ordinariamente previsto per la gestione dell'imposta sostitutiva sui dividendi.

E' importante notare che non è, invece, applicabile ai dividendi derivanti dalla gestione esente il regime previsto dalla direttiva madre-figlia.

Cessazione dal regime - Qualora non vengano distribuiti almeno l'85% degli utili la Siiq decade dal regime speciale dallo stesso esercizio di formazione degli utili non distribuiti. Si ha la decadenza dal regime anche qualora non venga rispettato per due esercizi consecutivi uno dei due parametri di prevalenza dell'attività di locazione immobiliare (parametro patrimoniale o parametro reddituale) previsti dalla legge.

Si decade inoltre dal regime quando si perde la residenza nel territorio dello Stato ai fini fiscali, la perdita della forma giuridica di spa, la revoca dell'ammissione ai mercati regolamentati, il superamento da parte di un socio della soglia del 51% di diritti di voto e di partecipazione agli utili. Non comporta l'esclusione il mancato rispetto dei criteri di diluizione di almeno il 35% delle azioni in quote non superiori al 2%.

Perdite - Le perdite formatesi nei periodi precedenti l'ingresso nel regime delle Siiq possono essere utilizzate per abbattere la base imponibile su cui calcolare l'imposta d'ingresso e a compensazione dei redditi imponibili derivanti da eventuali attività diverse da quella esente. Le perdite maturate durante l'applicazione del regime speciale non possono essere compensate con redditi della gestione imponibile. Le Siiq devono comunque determinare il risultato della gestione esente ed indicarlo nella dichiarazione dei redditi, dove indicheranno anche l'utilizzo "virtuale" delle perdite generatesi da tale gestione durante il regime speciale.

Chi esce dal regime potrà utilizzare le perdite residue, ossia quelle non compensate "virtualmente" con i redditi della gestione esente, per compensare eventuali redditi prodotti in regime ordinario.

Imposte pagate all'estero - Le Siiq e le Siinq che hanno versato imposte in paesi esteri per immobili rientranti nella gestione esente hanno diritto ad un credito d'imposta pari all'imposta che si sarebbe determinata in assenza del regime speciale.

Roma, 1° febbraio 2008

UFFICIO STAMPA

Via Cristoforo Colombo, 426 c/d – 00145 ROMA
Tel. 06 50545093 – Fax 06 50762485
E-mail: ae.ufficiostampa@agenziaentrate.it

INFORMAZIONI AI CONTRIBUENTI

www.agenziaentrate.gov.it
CALL CENTER 848.800.444
(tariffa urbana a tempo)