



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 legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) ed istituzione dell'elenco di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze n. 174 del 7 settembre 2007.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento,

Dispone:

Definizioni

Nel seguito del presente provvedimento, si intende per:

- “*legge finanziaria 2007*”: la legge 27 dicembre 2006, n. 296;
- “*decreto di attuazione*”; il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze n. 174 del 7 settembre 2007, emanato ai sensi del comma 141 della legge finanziaria 2007, che stabilisce le disposizioni di attuazione della disciplina recata dai commi da 119 a 140 della medesima legge;
- “*regime speciale*”: il regime civile e fiscale disciplinato dall'articolo 1, commi da 119 a 140, della legge finanziaria 2007 e dal decreto di attuazione;
- “*SIIQ*”: una società per azioni residente, le cui azioni sono ammesse alle negoziazioni nei mercati regolamentati, in possesso dei requisiti previsti dalla legge finanziaria 2007 e dal decreto ministeriale di attuazione per l'accesso al regime delle SIIQ e che abbia validamente esercitato la relativa opzione;

- “*SIINQ*”: una società per azioni residente non quotata, in possesso dei requisiti previsti dalla legge finanziaria 2007 e dal decreto ministeriale di attuazione per l’accesso al regime delle SIIQ e che abbia validamente esercitato la relativa opzione.

Articolo 1

(Requisiti per l’esercizio dell’opzione)

1. L’opzione per il regime delle SIIQ, da effettuarsi secondo le modalità stabilite dall’articolo 2 del presente provvedimento, può essere esercitata dalle società che soddisfino tutti i seguenti requisiti:

- a) siano costituite in forma di società per azioni;
- b) siano residenti nel territorio dello Stato;
- c) le cui azioni siano negoziate in mercati regolamentati. Limitatamente al periodo d’imposta successivo a quello in corso al 30 giugno 2007 l’opzione per il regime speciale ha effetto anche nel caso in cui le azioni della società siano ammesse alla negoziazione nei mercati regolamentati entro il 30 aprile 2008.
- d) 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;
- e) 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.

2. L’opzione per il regime delle SIIQ può essere esercitata, ai sensi del comma 125 della legge finanziaria 2007, anche dalle società che soddisfino i seguenti requisiti:

- a) siano costituite in forma di società per azioni, ma non sono quotate sui mercati regolamentati;
- b) siano residenti nel territorio dello Stato;

- c) siano controllate 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 della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;
- d) i diritti di voto nell'assemblea ordinaria e di partecipazione agli utili siano posseduti per almeno il 95 dalla SIIQ controllante o da altre SIIQ.

3. L'opzione comunicata dalla SIINQ è efficace se esercitata congiuntamente alla SIIQ che la controlla e con la quale la SIINQ eserciti, o abbia esercitato, l'opzione per il consolidato nazionale di cui al medesimo testo unico. L'opzione per il regime speciale si intende esercitata congiuntamente se la SIIQ controllante e la SIINQ controllata esercitano l'opzione in relazione al medesimo periodo di imposta, ovvero se la SIINQ esercita l'opzione in un periodo di imposta successivo a quello in cui ha optato la SIIQ controllante, nel quale tale ultima opzione sia ancora valida.

4. In relazione all'esercizio dell'opzione in qualità di SIIQ o di SIINQ, le società interessate devono possedere i requisiti previsti dalla legge a decorrere dall'inizio del primo periodo d'imposta dal quale intendono avvalersi del regime speciale. Nel caso in cui uno o più requisiti non siano posseduti al momento dell'esercizio dell'opzione, viene dato atto di tale circostanza nella comunicazione dell'opzione effettuata secondo le modalità stabilite con l'articolo 2 del presente provvedimento. In tal caso:

- l'opzione non produce effetti se il possesso dei requisiti non interviene a decorrere dall'inizio del primo periodo d'imposta da cui si intende applicare il regime speciale e se il possesso dei requisiti non è comunicato all'Agenzia delle entrate, con le medesime modalità previste per l'esercizio dell'opzione di cui all'articolo 2, entro 30 giorni dall'inizio del medesimo periodo d'imposta;
- nell'ipotesi disciplinata dal precedente comma 1, al capoverso della lettera c), l'opzione non produce effetti se le azioni della società non sono ammesse alla negoziazione nei mercati regolamentati entro il 30 aprile 2008 e se l'avvenuta

quotazione non è comunicata con le predette modalità all'Agenzia delle entrate entro 30 giorni dalla quotazione medesima;

- qualora tra la SIIQ controllante e la SIINQ non sia già efficace l'opzione per consolidato nazionale, l'opzione per il regime speciale comunicata dalla SIINQ non produce effetti se l'avvenuto esercizio dell'opzione per il consolidato nazionale non è comunicata con le predette modalità all'Agenzia delle entrate entro 30 giorni dalla comunicazione di cui alla lettera d) dell'articolo 119 del citato testo unico delle imposte sui redditi.

5. Ai sensi dell'articolo 6, comma 1, del decreto di attuazione, il requisito dell'esercizio dell'attività di locazione di cui al comma 119 della legge finanziaria 2007, secondo i criteri di prevalenza previsti dal comma 121 della medesima legge e dall'articolo 6 del decreto di attuazione, deve essere verificato sulla base dei dati risultanti dal bilancio di ciascun esercizio a partire dal primo esercizio di applicazione del regime delle SIIQ. In caso di mancato rispetto dei predetti criteri di prevalenza nel bilancio relativo al primo esercizio di opzione per il regime speciale, l'opzione esercitata non produce effetti.

Articolo 2

(Modalità di comunicazione dell'esercizio dell'opzione)

1. L'opzione per il regime speciale deve essere comunicata all'Agenzia delle entrate entro il termine del periodo d'imposta anteriore a quello a partire dal quale la società che esercita l'opzione intende avvalersi del predetto regime.

2. La comunicazione di esercizio dell'opzione, redatta utilizzando lo schema riportato in allegato al provvedimento, deve essere presentata mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, mezzi postali similari o consegna diretta alla Direzione Regionale dell'Agenzia delle entrate competente in relazione al domicilio fiscale del soggetto che esercita l'opzione.

3. La comunicazione di esercizio dell'opzione deve contenere i seguenti elementi, a pena di nullità:

A. denominazione, domicilio fiscale e codice fiscale della società;

- B. nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza anagrafica, domicilio e codice fiscale del rappresentante legale;
- C. domicilio del soggetto o dell'eventuale domiciliatario presso il quale devono essere effettuate le comunicazioni dell'Agenzia delle entrate, individuato ai sensi dell'articolo 60 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, ovvero indicazione di ulteriori recapiti telefax o telematici;
- D. manifestazione della volontà di avvalersi del regime speciale civile e fiscale disciplinato dalle disposizioni dei commi da 119 a 141 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 ed indicazione del primo periodo di imposta dal quale la società intende avvalersi di tale regime;
- E. dichiarazione sostitutiva, ai sensi degli articoli 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, nella quale è attestato che:
 - a) la società per azioni è residente nel territorio dello Stato ai sensi dell'articolo 73, comma 3, del Testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica del 22 dicembre 1986, n. 917;
 - b) sulla base delle risultanze a disposizione della società, nessun socio possiede 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 e almeno il 35 per cento delle azioni è detenuto da soci che non possiedono 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;
 - c) la società si trova in una delle seguenti condizioni:
 - i) è una società per azioni le cui azioni sono negoziate nei mercati regolamentati. Nel caso previsto dal comma 1, capoverso della lettera c), dell'articolo 1, la società deve

attestare che è in corso il procedimento per l'ammissione delle azioni alla negoziazione nei mercati regolamentati,

oppure;

- ii) è una società per azioni, le cui azioni non sono negoziate nei mercati regolamentati, che è 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 della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 ed è partecipata, per almeno il 95 per cento in relazione ai diritti di voto nell'assemblea ordinaria ed alla partecipazione agli utili, dalla SIIQ controllante e da altre SIIQ. In tal caso la dichiarazione sostitutiva della società, in sostituzione delle attestazioni di cui al punto precedente, deve indicare il codice fiscale della SIIQ controllante e delle altre SIIQ che, congiuntamente alla controllante, partecipano per il 95 per cento la società per azioni non quotata che esercita l'opzione, con l'indicazione delle rispettive quote di partecipazione in relazione ai diritti di voto nell'assemblea ordinaria ed agli utili. La dichiarazione sostitutiva deve indicare, altresì, se è stato già comunicato all'Agenzia delle entrate l'avvenuto esercizio dell'opzione per il consolidato nazionale con la SIIQ controllante;

- F. dichiarazione circa l'eventuale assenza al momento della presentazione dell'opzione di uno o più dei predetti requisiti. In tal caso, il sopravvenuto possesso dei requisiti mancanti deve essere comunicato all'Agenzia delle entrate, utilizzando il medesimo modello di comunicazione da inviare con le modalità indicate al comma 2, entro i termini specificati al comma 4 dell'articolo 1;

G. sottoscrizione del rappresentante legale.

4. La mancata sottoscrizione è sanata se l'interessato provvede alla regolarizzazione della comunicazione di opzione entro trenta giorni dal ricevimento dell'invito da parte della Direzione Regionale competente.

5. La comunicazione di cui al comma 2, utilizzando il medesimo modello approvato con il presente provvedimento, deve essere presentata anche nel caso di cessazione dal regime per effetto di:

- a. perdita dei requisiti di cui all'articolo 1, commi 1, con l'esclusione del requisito della lettera e), 2 e 3, che consentono l'applicazione del regime speciale, o scioglimento della società. In tal caso, la comunicazione deve essere presentata entro trenta giorni dalla chiusura del relativo esercizio;
- b. verificarsi delle circostanze che comportano la decadenza dal regime speciale ai sensi dei commi 122 e 124 della legge finanziaria 2007 ed all'articolo 12 del decreto di attuazione. In tal caso, la comunicazione deve essere presentata entro trenta giorni dalla data di approvazione del bilancio del relativo esercizio.

Articolo 3

(Effetti e validità dell'opzione)

1. 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, salvo quanto previsto al comma 3.

2. 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.

3. La competente Direzione Regionale riscontra la corretta compilazione del modello di comunicazione dell'opzione e, in presenza di elementi carenti o incoerenti, ne dà notizia al soggetto interessato entro 60 giorni dalla data di presentazione della comunicazione, eventualmente richiedendo chiarimenti, dati ed altre notizie. La società comunica, con le stesse modalità previste per la comunicazione di esercizio dell'opzione, gli elementi integrativi richiesti. Nelle more di tale comunicazione gli effetti dell'esercizio dell'opzione sono sospesi.

Articolo 4

(Comunicazioni relative alle operazioni straordinarie)

1. La società in regime ordinario che incorpora una SIIQ o SIINQ, ovvero la società risultante da un'operazione di fusione cui partecipa una SIIQ o SIINQ o le beneficiarie di un'operazione di scissione totale delle medesime, possono esercitare l'opzione per la prosecuzione del regime speciale della SIIQ o SIINQ incorporata, fusa o scissa, presentando all'Agenzia delle entrate il modello di comunicazione allegato al presente provvedimento, a condizione che alla data di efficacia giuridica dell'operazione siano soddisfatti tutti i requisiti previsti dalla legge per l'accesso al regime delle SIIQ.

2. La comunicazione di cui al comma 1, da presentare con le modalità previste dal comma 2, dell'articolo 2, deve contenere, a pena di nullità:

- l'indicazione che trattasi della prosecuzione dell'opzione già esercitata dalla SIIQ o SIINQ incorporata, fusa o scissa;

- l'indicazione del codice fiscale della predetta SIIQ o SIINQ;

- la data dell'efficacia giuridica e di quella fiscale dell'operazione straordinaria;

- tutti gli altri elementi previsti dal comma 3 dell'articolo 2, relativi al possesso dei requisiti previsti dalla legge per l'accesso al regime delle SIIQ.

3. Le società di cui al comma 1, nel caso in cui non intendano proseguire l'opzione per il regime delle SIIQ, sono tenute a comunicare all'Agenzia delle

entrate la cessazione dal regime medesimo della SIIQ o SIINQ, incorporata, fusa o scissa, con le modalità previste dal comma 5.

4. Nel caso di scissione parziale della SIIQ o SIINQ o di conferimento di aziende a rami di azienda, le società beneficiarie o conferitarie non possono esercitare l'opzione per la prosecuzione del regime speciale della SIIQ o SIINQ scissa o conferente. L'opzione mantiene la sua validità nei confronti del soggetto che la ha esercitata a condizione che non vengono meno i requisiti previsti dalla legge.

5. La SIIQ o SIINQ che incorpora un'altra SIIQ o SIINQ, o risulta sua beneficiaria in una operazione di scissione totale, è tenuta a comunicare l'estinzione del soggetto incorporato o scisso. A tal fine utilizza il modello allegato al presente provvedimento, indicando:

- la cessazione del regime speciale in capo al soggetto che si estingue per effetto dell'operazione straordinaria;
- il codice fiscale del soggetto estinto;
- la data dell'efficacia giuridica e di quella fiscale dell'operazione.

6. Nel caso in cui una SIINQ incorpora la SIIQ controllante, o risulta sua beneficiaria in una operazione di scissione totale, si applicano le disposizioni dei commi 1 e 2.

7. Le comunicazioni di cui ai commi precedenti devono essere presentate entro 30 giorni dalla fine dell'esercizio nel quale ha efficacia giuridica l'operazione straordinaria.

Articolo 5

(Approvazione del modello di comunicazione)

1. E' approvato il modello di comunicazione e le relative istruzioni, conformi al contenuto di cui al presente provvedimento e riportati in allegato.

2. Il modello di cui al comma 1 è reso disponibile gratuitamente e può essere prelevato dai siti Internet: www.agenziaentrate.gov.it e www.finanze.gov.it. Il medesimo modello può essere altresì prelevato da altri siti Internet a

condizione che sia conforme per struttura e sequenza a quello approvato con il presente provvedimento e rechi l'indirizzo del sito dal quale è stato prelevato nonché gli estremi del presente provvedimento.

3. Il modello di cui al comma 1 può essere riprodotto con stampa monocromatica realizzata in colore nero mediante l'utilizzo di stampanti laser o di altri tipi di stampanti, che comunque garantiscano la chiarezza e la leggibilità del modello stesso nel tempo.

Articolo 6

(Istituzione dell'Elenco delle società ammesse al regime delle SIIQ)

1. Ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto di attuazione, è istituito l'*"Elenco delle società ammesse al regime delle SIIQ"*.

2. L'elenco, predisposto ed aggiornato, con cadenza almeno annuale, dall'Agenzia delle entrate sulla base delle comunicazioni previste dai precedenti articoli del presente provvedimento, è reso disponibile sul sito Internet www.agenziaentrate.gov.it.

3. Con successivi provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate possono essere previsti a carico delle SIIQ o SIINQ ulteriori obblighi di comunicazione anche finalizzati all'aggiornamento del predetto elenco.

Motivazioni

L'articolo 1, commi da 119 a 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria per il 2007) ha introdotto un nuovo regime speciale opzionale, sia civilistico che fiscale, per le società per azioni residenti, le cui azioni sono negoziate in mercati regolamentati e che svolgono in via prevalente l'attività di locazione immobiliare.

A norma del comma 120 del predetto articolo, l'opzione per il regime speciale deve essere esercitata entro il termine del periodo d'imposta anteriore a quello dal quale il contribuente intende avvalersene.

Secondo quanto disposto dal medesimo comma 120 le modalità di esercizio di tale opzione sono stabilite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate.

Il decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze n. 174 del 7 settembre 2007, emanato ai sensi del citato comma 141, ha stabilito le disposizioni di attuazione della disciplina del regime speciale.

Detto decreto, all'articolo 3, comma 3, ha previsto l'istituzione con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'“*Elenco delle società ammesse al regime delle SIIQ*”, da rendere pubblico mediante comunicazione informatica e da aggiornare periodicamente con cadenza almeno annuale.

Riferimenti normativi

a) Attribuzioni del Direttore dell'Agenzia delle Entrate:

- decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 (art. 57; art. 62; art. 66; art. 67, comma 1; art. 68 comma 1; art. 71, comma 3, lettera a); art. 73, comma 4);
- Statuto dell'Agenzia delle entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 42 del 20 febbraio 2001 (art. 5, comma 1; art. 6, comma 1);
- Regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 36 del 13 febbraio 2001 (art. 2, comma 1);
- decreto del Ministro delle finanze 28 dicembre 2000, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 9 del 12 febbraio 2001;

b) disciplina normativa di riferimento:

- Testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;
- decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, testo unico recante disposizioni in materia di documentazione amministrativa;
- decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, codice in materia di protezione dei dati personali;
- legge 27 dicembre 2006, n. 296, articolo 1, commi da 119 a 141;

- regolamento adottato in attuazione dell'articolo 1 comma 141 della legge n. 296 del 2006 con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze n. 174 del 7 settembre 2007;

Il presente provvedimento sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Roma, 28 novembre 2007

IL DIRETTORE DELL' AGENZIA

f.to Massimo Romano

Firma autografa sostituita da indicazione a mezzo stampa ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.lgs n. 39/1993. Ai sensi dell'art. 6, comma, 2 della legge n. 412/ 1991, non seguirà trasmissione dell'originale, se non richiesto