

## Risposta n. 195/2023

***OGGETTO: Regime SIIQ/SIINQ: determinazione del parametro di "prevalenza reddituale" (Profit test), di cui all'articolo 1, comma 121, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e dell'art. 6, comma 3, del DM n. 174 del 2007. Rilevanza dei flussi derivanti dalla distribuzione al socio di "riserve di capitale" da parte delle società partecipate, ai fini del rispetto del parametro.***

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

### QUESITO

La società ALFA è la stabile organizzazione italiana di una società immobiliare di diritto francese, quotata e residente in Francia, ALFA, costituita per effetto di una fusione transfrontaliera con la quale la stessa società francese ha incorporato la società italiana BETA SIIQ.

La società BETA aveva optato, a decorrere dal periodo di imposta 2011, per lo speciale regime civile e fiscale delle Società di investimento immobiliare quotate

("SIIQ") di cui all'articolo 1, comma 119 e seguenti, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, congiuntamente ad alcune delle società controllate.

Dopo la fusione per incorporazione, ALFA ha optato per lo speciale regime previsto per le stabili organizzazioni di società immobiliari quotate estere di cui all'articolo 1, comma 141-bis della legge 296/2006 (Branch SIIQ), con effetto a partire dal periodo d'imposta 2019, proseguendo, in tal modo, nella fruizione del regime fiscale SIIQ, già applicato da BETA SIIQ senza soluzione di continuità.

Prima della fusione in ALFA, BETA SIIQ ha ordinariamente applicato i principi contabili internazionali IAS/IFRS, mentre, successivamente alla fusione, la Stabile Organizzazione ha optato per la transizione ai principi contabili nazionali.

Considerato che l'applicazione del regime speciale delle Branch SIIQ è subordinata alle medesime condizioni richieste per l'applicazione del regime ordinario SIIQ, l'attività di locazione immobiliare (c.d. "gestione esente") deve essere prevalente rispetto all'insieme delle altre attività eventualmente svolte dalla SIIQ (c.d. "gestione imponibile"). Al riguardo, la disciplina prevede l'applicazione di criteri forfettari, sia sotto il profilo patrimoniale ("Asset Test") che reddituale ("Profit Test"), indicati dall'art. 1, comma 121, della L. 296/2006, ai fini della verifica periodica annuale, sulla base dei dati risultanti dal bilancio o rendiconto di esercizio, rilevante ai fini della suddetta prevalenza.

Ciò premesso, l'istante pone quattro quesiti riferiti ad altrettante diverse fattispecie di dettaglio relative agli esercizi 2021 e 2022, di seguito riportate, tutte espressione della medesima questione interpretativa riguardante le modalità di determinazione del parametro di "prevalenza reddituale" (Profit test), conseguente all'obbligo di rilevare, in

applicazione dei principi contabili OIC adottati, tra i "proventi" del conto economico, i flussi derivanti dalla distribuzione al socio di "riserve di capitale" da parte delle società partecipate.

Al riguardo, la società fa presente preliminarmente di aver ricevuto, nel corso dell'esercizio 2021, da due società interamente partecipate (soggette al regime ordinario delle società commerciali di capitale) la restituzione parziale delle riserve di capitale iscritte nel patrimonio netto delle stesse.

Inoltre, nel corso del 2022, la società istante ha ricevuto dalla partecipata al 51% GAMMA (organismo d'investimento collettivo del risparmio, "OICR" immobiliare "qualificato" ai fini del regime SIIQ) la distribuzione di un importo tratto in parte dagli utili dell'esercizio e in parte da riserve di capitale esistenti nel patrimonio netto della società.

Infine, come precisato nell'istanza, la società prevede di ricevere, tra la fine del periodo d'imposta 2022 e l'inizio del 2023, un'ulteriore distribuzione, sempre a titolo di restituzione di riserve di capitale, da parte di un'altra società di capitali interamente partecipata, soggetta al regime delle SIINQ, che sta programmando il rifinanziamento, mediante indebitamento bancario, di alcuni degli immobili costituenti il proprio portafoglio immobiliare destinato alla locazione e che procederà, conseguentemente, a rimborsare all'azionista unico parte dei versamenti in conto capitale, da questi precedentemente effettuati per finanziare la sua attività di sviluppo degli immobili destinati all'attività di locazione.

Di seguito vengono descritti gli elementi qualificanti delle singole fattispecie considerate, rispetto alle quali la società istante chiede di sapere se i relativi componenti rilevati nel CE siano rilevanti ai fini del calcolo del Profit test.

Con riferimento al Primo Caso, l'istante riferisce di aver ricevuto, in data 29.4.2021, dalla controllata al 100%, DELTA in regime ordinario, la somma di Euro ... prelevata dalle disponibilità esistenti alla voce "altre riserve - versamenti soci in conto capitale". La qualificazione giuridica di tale pagamento, quale risultante dalla deliberazione societaria, è confermata, secondo quanto precisato nell'istanza, anche a livello fiscale per il fatto che, come risulta dai bilanci relativi agli esercizi chiusi rispettivamente al 31.12.2020 e al 31.12.2021, la società non presentava ulteriori utili, o riserve di utili, da distribuire rispetto a quelli distribuiti contestualmente (i.e. in esecuzione della stessa delibera) alla distribuzione delle riserve di capitale in questione e rappresentanti l'utile dell'esercizio 2020. Inoltre, nel periodo 2021 la partecipata DELTA non ha realizzato utili, come risulta dal bilancio chiuso al 31.12.2021. Quanto alla natura della citata somma di Euro ..., si è trattato, secondo l'istante, di una restituzione dei versamenti in conto capitale risultati eccedenti rispetto alle necessità finanziarie della controllata per utilizzi correnti o prospettive di impieghi futuri.

Con riferimento al profilo contabile, l'istante rileva le partecipazioni nelle società controllate che costituiscono immobilizzazioni finanziarie con il "metodo del costo", previsto dall'art. 2426, n. 1), del cod. civ., registrando, in applicazione dei principi contabili OIC, le somme ricevute per effetto della distribuzione suddetta tra i componenti economici che concorrono, alla voce "dividendi", al risultato del conto economico del bilancio chiuso al 31.12.2021.

In occasione delle valutazioni di fine esercizio 2021, inoltre, l'Istante ha rilevato una perdita durevole di valore della partecipazione nella società DELTA, di importo coincidente con le distribuzioni effettuate (oltre che della perdita di esercizio rilevata dalla partecipata), rilevando a conto economico la relativa svalutazione, avendo valutato come prevedibile che nei successivi esercizi non emergano significativi risultati positivi, né plusvalori latenti in ipotesi di realizzo degli asset.

Con riferimento al Secondo Caso, la società riferisce di aver ricevuto, in data 23.12.2021, la somma di Euro ... dalla società partecipata al 100%, EPSILON, in regime ordinario, a titolo di "distribuzione parziale per cassa della riserva da sovrapprezzo". Anche in questo caso, come risulta dal bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2020, la società partecipata non disponeva di utili o di riserve di utili, con l'effetto che la qualificazione giuridica della somma distribuita coincide con quella fiscale, non potendo operare alcuna diversa qualificazione per effetto presuntivo.

Ciononostante, la somma ricevuta è stata contabilizzata tra i componenti economici che concorrono, alla voce "dividendi", al risultato del conto economico del rendiconto chiuso al 31.12.2021, in applicazione dei principi contabili OIC e del criterio di valutazione delle partecipazioni seguito (Metodo del Costo). Successivamente a tale distribuzione, nel corso dello stesso esercizio 2021 (quindi prima di qualunque nuova valutazione di bilancio della partecipazione, successiva alla distribuzione), la società partecipata è stata ceduta. Tale cessione della partecipazione ha dato luogo all'iscrizione nel conto economico dell'istante di una minusvalenza pari a Euro 138.580, pari alla differenza tra il prezzo e il valore contabile.

Per quanto riguarda il "Terzo Caso", la società riferisce di aver ricevuto, in data 7.4.2022, la somma di Euro ... tratta dalle riserve di capitale (riserve da sovrapprezzo), nel contesto di una più ampia distribuzione deliberata, in sede di approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2022, dalla partecipata al 51% GAMMA, la quale, come già precisato, è un OICR immobiliare in possesso dei requisiti per costituire investimento "qualificato" di una SIIQ (o di una Branch SIIQ) ai sensi dell'art. 1, commi 121 e 131, della L. 296/2006.

Conseguentemente, i redditi che ne derivano sono soggetti, in capo al socio che li realizza in possesso dei requisiti necessari, al regime speciale SIIQ (o delle Branch SIIQ) e quindi, da un lato, concorrono alla quantificazione del reddito della "gestione esente" (soggetto, nel caso della Branch SIIQ, alla tassazione sostitutiva del 20%) e, da un altro lato, concorrono positivamente alla determinazione del Profit Test.

Anche in questo caso, in applicazione del Metodo del Costo in ambito OIC, l'importo ricevuto quale distribuzione di riserve di capitale è stato contabilizzato dall'istante quale "dividendo", e come tale verrà riflesso nel conto economico del rendiconto dell'esercizio 2022. Inoltre, considerate le prospettive reddituali della partecipata, tenuto conto anche della presenza nel suo patrimonio netto di riserve di utili non distribuibili in quanto espressione della valutazione degli immobili al fair value, è prevedibile che la partecipazione nella società GAMMA non sarà svalutata in occasione delle valutazioni di fine esercizio.

Con riferimento al "Quarto Caso", la società istante fa presente che - nell'ambito di un processo di riorganizzazione societaria del gruppo facente capo all'istante, tra la fine dell'anno 2022 e l'inizio del 2023, potrebbe ricevere da una società interamente

partecipata, soggetta al regime delle società d'investimento immobiliare non quotate ("SIINQ"), un'ulteriore distribuzione di riserve di capitale per un importo di circa Euro ....

Analogamente ai casi precedenti, la SIINQ presenterà, al momento della distribuzione delle riserve di capitale, un patrimonio netto privo di riserve di utili disponibili per la distribuzione. Inoltre, anche in questo caso, si prevede di contabilizzare l'importo ricevuto per effetto della distribuzione quale "dividendo" tra i "proventi finanziari" del conto economico del rendiconto relativo all'esercizio in cui verrà deliberata la distribuzione ed effettuato il pagamento. In considerazione dell'entità dell'importo in questione, è prevedibile, come precisato dalla società, che, al termine dell'esercizio in cui la distribuzione verrà eseguita, la partecipazione nella società che la effettuerà possa essere svalutata per la parte dell'importo della distribuzione stessa che non trovi riflesso nelle prospettive reddituali di medio periodo della società stessa e che la misura di tale svalutazione sia pari a parte dell'importo distribuito in ragione dell'esistenza nel patrimonio delle società di riserve di utili non distribuibili, che riflettono il plusvalore non ancora realizzato degli immobili di proprietà, contabilizzato, in ragione della valutazione degli immobili di investimento, secondo il criterio del fair value, ai sensi del principio contabile IAS 40.

Questo quarto caso si caratterizza per il fatto che la società che distribuisce le somme a fronte della riduzione delle riserve di capitale è un soggetto "qualificato" ai fini del regime speciale delle SIIQ; di conseguenza i redditi originati dalla titolarità delle relative quote di partecipazione (dividendi o plusvalenze) sono - in linea di principio e salvo limitate eccezioni - inclusi nella "gestione esente" dei soci che siano anch'essi soggetti al regime SIIQ (o delle Branch SIIQ). Tale circostanza accomuna questa

fattispecie alla precedente (il Terzo Caso) relativa a GAMMA, di conseguenza possono svolgersi - ai fini di interesse del presente procedimento - riflessioni analoghe.

La società precisa, inoltre, che, in base alle previsioni attuali, la SIINQ che effettuerà la distribuzione delle riserve di capitale sarà ZETA SIINQ, società interamente partecipata dall'istante, e che risulta titolare di due iniziative immobiliari in Milano, oggetto di articolati progetti di sviluppo immobiliare, in parte ancora in corso di realizzazione, relativi a fabbricati destinati alla locazione. Come risulta dall'ultimo bilancio di esercizio, l'intero patrimonio di ZETA è costituito dagli immobili (ultimati o in corso di costruzione) destinati all'attività di locazione (l'Asset Test è pari al 99,84%), così come i risultati economici sono costituiti unicamente da elementi derivanti da tale patrimonio immobiliare (il Profit Test è pari al 100%).

La distribuzione delle riserve di capitale in questione avrà lo scopo di restituire all'istante (azionista unico) parte dei conferimenti effettuati (quali versamenti in conto capitale) per finanziare la costruzione degli immobili cielo-terra (gli "Immobili Rilevanti) che sono stati individuati nella strategia di gruppo per essere destinati a confluire in una o più società dedicate, anch'esse soggette al regime SIINQ e controllate dall'Istante, tramite le quali realizzare la joint venture societaria con i terzi investitori di minoranza ai quali verrà offerto fino al 49% del capitale sociale delle medesime società veicolo.

Ciò premesso, con riguardo alle quattro fattispecie sopra descritte, la società chiede chiarimenti in merito all'esatta portata interpretativa ed applicativa dell'articolo 1, comma 121, della L. 296/2006 dell'art. 6, comma 3, del DM 2007, oggetto di esame, al fine di sapere se gli importi distribuiti da una partecipata a una Branch SIIQ, a fronte



della riduzione delle riserve di capitale - contabilizzati secondo il Metodo del Costo come "proventi finanziari-dividendi" nel conto economico della Branch SIIQ - siano componenti positivi da includere nel denominatore (e anche nel numeratore, qualora derivanti da partecipate che siano soggetti "qualificati" ai fini del Regime Speciale, in quanto SIINQ o OICR immobiliari "qualificati) del rapporto per la verifica del "Profit Test", oppure debbano essere esclusi, in quanto componenti di conto economico non espressivi di un'attività svolta, derivanti esclusivamente da esigenze contabili.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

A parere della società istante, le diverse fattispecie considerate sono accomunate dal fatto che, in applicazione del "Metodo del Costo" previsto dagli OIC quale criterio di valutazione delle partecipazioni, la distribuzione di riserve di capitale da parte delle partecipate (soggette o meno al regime SIINQ, ovvero aventi natura di OICR immobiliari "qualificati") è registrata necessariamente come "provento finanziario-dividendo" nel conto economico del rendiconto dell'Istante - senza possibilità di optare per una diversa contabilizzazione solo patrimoniale - con l'effetto che, almeno in linea di principio, il relativo ammontare (costituendo formalmente "componente positivo del conto economico") dovrebbe essere, per il solo fatto di essere così contabilizzato, ritenuto rilevante ai fini del computo del "Profit Test" per la verifica della prevalenza dell'attività da locazione. Diversamente, se il criterio di valutazione seguito (metodo del Patrimonio Netto invece del metodo del Costo) o i principi contabili applicati (IAS-IFRS invece degli OIC) fossero stati diversi, il medesimo fatto di gestione (distribuzione di riserve

di capitale) non avrebbe dato luogo ad alcuna rilevazione a conto economico, così escludendo in radice qualsiasi rilevanza ai fini del giudizio di prevalenza.

Tuttavia, come argomentato dall'istante, dall'analisi dei criteri interpretativi contenuti nei documenti di prassi dell'Agenzia delle Entrate relativi al "Profit Test", si ricava il principio secondo cui devono essere esclusi dal calcolo i componenti positivi che, pur risultanti dal conto economico, non sono effettivamente e direttamente espressivi dell'incidenza percentuale di una attività (quella esente) su quella complessiva, ciò in quanto mancherebbe una relazione diretta dei componenti positivi in questione sia con la "gestione esente" che con quella "imponibile", in quanto mancherebbe la loro eventuale "diretta riferibilità" alle attività svolte dalla società, siano esse imponibili o esenti.

Gli stessi criteri interpretativi, a parere dell'istante, devono essere applicati anche alla tipologia di proventi in esame, percepiti a titolo di "distribuzione di riserve di capitale" da parte di società partecipate, in quanto gli stessi in nessun caso possono essere ritenuti espressivi del risultato dell'attività della società partecipata, ma soltanto della restituzione di somme equivalenti a quelle apportate dal socio e non più investite.

Nelle fattispecie prospettate, come sostenuto dall'istante, non è riscontrabile una diretta riferibilità con l'attività della partecipata, non essendo i medesimi componenti espressivi dei risultati dell'attività. Si tratterebbe, infatti, nelle diverse fattispecie, di mero rimborso del costo dell'investimento nella società partecipata per distribuzione di liquidità disponibile perché non investita, o comunque riveniente da disinvestimenti, e non già risultante da profitti realizzati da questa.

Infatti, soltanto i dividendi che siano formati con utili (realizzati) della partecipata possono concorrere alla verifica del Profit Test, contribuendo sia al numeratore che al denominatore del rapporto (se distribuiti da SIIQ/SIINQ o da OICR immobiliari "qualificati"), ovvero solo al denominatore (se distribuiti da società diverse da SIIQ/SIINQ o da OICR immobiliari "qualificati"), in quanto soltanto in questo caso sono direttamente riferibili all'attività svolta dalla partecipata essendo espressivi del risultato economico della medesima e, quindi, una volta distribuiti, anche di quello della società partecipante. Diversamente, detti elementi sono espressivi unicamente di distribuzione di liquidità non investita o derivante da disinvestimenti e non di liquidità corrispondente ad un "profitto" realizzato attraverso specifici investimenti.

Pertanto, in coerenza con i principi fissati nella prassi amministrativa, la società ritiene che la rilevazione a conto economico di "proventi finanziari - dividendi" distribuiti a fronte di riduzione delle riserve di capitale della società partecipata non devono, in ogni caso, rilevare ai fini della verifica del "Profit Test" (e quindi non sono da includere al denominatore del rapporto, oltre che al numeratore, ovviamente), a prescindere dall'attività svolta e dal regime fiscale applicato dalla società partecipata che effettua la distribuzione.

La soluzione interpretativa proposta trova conferma, a giudizio dell'istante, nella prassi dell'Agenzia delle Entrate che ha individuato, a titolo esemplificativo, alcune fattispecie di componenti positivi da escludere ai fini del "Profit Test", quali: (i) quelle riconducibili ad eventi valutativi (i.e. fair value delle immobilizzazioni); (ii) quelle riconducibili a eventi straordinari (i.e. imposte differite attive, rimborsi assicurativi); (iii) quelle prive di diretta riferibilità con l'attività (i.e. componenti positivi da derivati

di copertura); (iv) quelle derivanti da mere rettifiche contabili (i.e. rettifiche di costi in genere, rilascio del fondo rischi).

Secondo la società, tra le predette "categorie" è possibile includere anche la fattispecie della distribuzione della riserva di capitale, nella misura in cui, non essendo tali riserve formate con utili della partecipata, le relative distribuzioni sono da ritenere riconducibili esclusivamente a "eventi straordinari", quali, a titolo esemplificativo, la restituzione dei versamenti soci in conto capitale "esuberanti" rispetto alle necessità sociali, la riduzione di eventuali riserve di capitale in occasione di eventi di dismissione di asset, ovvero di liquidazione della società. Tali eventi, infatti, non possono ritenersi direttamente riferibili ai risultati economici dall'attività sociale, quanto piuttosto sono indicativi dell'attuale assenza di attività o del fatto che la medesima attività si è conclusa.

Ciò premesso, considerato l'obbligo, da parte del socio, di rilevare tra i "proventi" del conto economico i flussi derivanti dalla distribuzione di "riserve di capitale" da parte delle società partecipate - ancorché detta distribuzione non esprima il realizzo di un utile, ma solo la riduzione di un investimento che normalmente dovrebbe essere destinato a ridurre l'attivo del patrimonio netto - e considerata la straordinarietà di tali movimentazioni rispetto alla gestione ordinaria aziendale, ad avviso della società istante, va confermata la "non rilevanza" di detti componenti ai fini del calcolo del Profit Test.

Peraltro, come sottolineato nell'interpello, le distribuzioni in questione, ancorché contabilizzate nel conto economico quale "dividendo" per effetto del criterio contabile seguito dall'istante, non sono fiscalmente rilevanti, ai fini delle imposte dirette, in capo al socio percettore in ragione della sostanziale considerazione che il flusso che ne deriva

non esprime in alcun modo un arricchimento o il "frutto" di un'attività, ma solo la restituzione di quanto investito a titolo di capitale.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Il quesito oggetto dell'interpello riguarda il possesso del requisito oggettivo della "prevalenza" dell'attività di locazione immobiliare (cd. "gestione esente") rispetto alle altre attività (cd. "gestione imponibile"), con riferimento particolare alla determinazione del parametro di prevalenza reddituale (c.d. Profit Test), e alla possibilità di escludere, dal computo dei proventi del conto economico rilevanti ai fini del rispetto di detto parametro, i flussi derivanti dalla distribuzione al socio di "riserve di capitale" da parte delle società partecipate.

Al riguardo, occorre premettere che l'applicazione dello speciale regime civilistico-fiscale cosiddetto "Regime SIIQ/SIINQ", disciplinato dall'articolo 1, commi da 119 a 141-bis, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e successive modificazioni, è subordinata alla condizione che le società svolgano "in via prevalente l'attività di locazione immobiliare" (comma 119).

Sul punto, il decreto di attuazione del Ministro dell'economia e delle finanze n. 174 del 7 settembre 2007, all'articolo 1, definisce l'attività di locazione immobiliare come "gestione esente" precisando che nella stessa va ricompresa: - l'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà, di usufrutto o di altro diritto reale, o in base a contratti di locazione finanziaria;

- l'attività di locazione derivante dallo "sviluppo del compendio immobiliare" (cioè l'attività di costruzione e di ristrutturazione di immobili da destinare alla locazione);

- il possesso di partecipazioni, costituenti immobilizzazioni finanziarie ai sensi dei principi contabili internazionali, in altre SIIQ o in SIINQ.

Per effetto delle modifiche introdotte successivamente alla legge istitutiva del regime, in particolare per effetto del decreto-legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, rientrano nella "gestione esente" anche:

- le plusvalenze o le minusvalenze relative a immobili destinati alla locazione e a partecipazioni in SIIQ o SIINQ (cfr. articolo 1, comma 131, della legge n. 296 del 2006, modificato);

- i proventi e le plusvalenze/minusvalenze relative a quote di partecipazione a fondi comuni di investimento immobiliare "qualificati", che rispondono, cioè, a determinate caratteristiche.

In base al comma 121 della legge istitutiva, l'attività di locazione degli immobili si considera svolta "in via prevalente" qualora siano rispettati determinati parametri, patrimoniali e reddituali, risultanti dal bilancio di ciascun esercizio, e cioè:

- che gli immobili posseduti a titolo di proprietà, o di altro diritto reale, destinati all'attività di locazione rappresentino almeno l'80% dell'attivo patrimoniale (parametro patrimoniale);

- e che, in ciascun esercizio, i ricavi provenienti dall'attività di locazione immobiliare costituiscano almeno l'80% dei componenti positivi del conto economico (parametro reddituale).

Come stabilito dall'articolo 6 del citato decreto attuativo, agli effetti della verifica delle condizioni di prevalenza, sia dell'attivo patrimoniale destinato alla gestione esente, sia dei componenti positivi di reddito da essa derivanti, "assumono rilevanza i dati risultanti dal bilancio di ciascun esercizio a partire dal primo esercizio di applicazione del regime speciale".

Il comma 122 della legge prevede, inoltre, che "la mancata osservanza per tre 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 del secondo dei tre esercizi considerati". L'articolo 12, comma 2, del decreto attuativo prevede, quale conseguenza del mancato rispetto, "anche per un solo periodo d'imposta", di entrambi i parametri di prevalenza, "l'automatica decadenza dal regime speciale con effetto dallo stesso periodo".

Ciò premesso, agli effetti della verifica di detti parametri, con le circolari n. 8/E del 31 gennaio 2008 e n. 32/E del 17 settembre 2015 sono stati forniti chiarimenti sulla disciplina in esame, tenuto conto, oltre che delle previsioni della norma primaria e del decreto attuativo, anche di quanto evidenziato nella relazione illustrativa a quest'ultimo.

Ai fini del calcolo del "parametro di prevalenza patrimoniale" (Asset test), assumono rilevanza (in base al combinato disposto del comma 121 e dell'articolo 6, comma 2, del decreto attuativo), i seguenti elementi risultanti dal bilancio di ciascun esercizio:

- valore degli immobili destinati all'attività di locazione immobiliare, compresi gli immobili oggetto di "attività di sviluppo del compendio immobiliare" (ossia gli immobili da destinare alla locazione, in corso di costruzione oppure oggetto di interventi di ristrutturazione diretta), inclusi nella gestione esente;

- valore delle partecipazioni costituenti "immobilizzazioni finanziarie" detenute in altre SIIQ o nelle SIINQ;

- valore delle quote di partecipazione in fondi comuni di investimento immobiliare, di cui al comma 131 della legge;

Detti elementi vanno rapportati al "valore complessivo dell'attivo patrimoniale senza tener 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.

L'esclusione di tali elementi (sia dal numeratore che dal denominatore del rapporto) ha lo scopo di evitare che gli stessi, non essendo in relazione diretta né con la gestione esente né con quella imponibile, possano alterare la prospettiva del risultato della verifica dei criteri di prevalenza dell'attività di locazione immobiliare (e delle attività ad essa assimilate) (cfr. Circolare n. 8/E del 2008 - attraverso il rinvio alla relazione illustrativa al decreto).



In tale ottica, le disponibilità liquide sono state escluse in quanto espressione di una parte dell'attivo non ancora investita; mentre i crediti per corrispettivi derivanti dalla gestione esente non ancora incassati sono stati esclusi al fine di evitare che sul rapporto concernente la situazione patrimoniale possa incidere un componente che già agisce all'atto della verifica del parametro reddituale.

In coerenza con tale principio, la circolare ha escluso dal computo del denominatore del rapporto anche i medesimi crediti per corrispettivi derivanti dalla gestione imponibile.

Per completezza, si fa presente che, nell'ambito dell'attività interpretativa finalizzata a fornire le risposte ad istanze di interpello, la scrivente, partendo dalla ratio sottesa alle esclusioni operate dal decreto SIIQ, ha individuato ulteriori componenti da escludere ai fini dell'Asset test, che sono stati trasfusi nella circolare n. 32 del 17 settembre 2015.

In tale documento di prassi, in particolare, è stata ribadita la necessità di tenere escluse dal denominatore del predetto indice patrimoniale tutte quelle voci dell'attivo che non si presentano in relazione diretta con la gestione imponibile, ma sono rappresentative dell'attività extra caratteristica di una società di investimento immobiliare, allo scopo di evitare che possano alterare il risultato della verifica dei criteri di prevalenza.

Ai fini del rapporto, ad esempio, sono stati esclusi dall'attivo patrimoniale: a) i componenti riconducibili a contratti derivati di copertura; b) i crediti per imposte differite attive; c) i crediti tributari; d) i risconti attivi.

Per quanto attiene alla verifica del "parametro di prevalenza reddituale" (profit test), assumono rilevanza i seguenti elementi, che vanno rapportati al valore complessivo

dei componenti positivi del conto economico (combinato disposto del comma 121 della legge e dell'articolo 6, comma 3, del decreto attuativo):

- i ricavi provenienti dall'attività di locazione immobiliare;
- i dividendi relativi alle partecipazioni in SIIQ e SIINQ, "qualificati" formati con utili derivanti dall'attività di locazione immobiliare svolta da tali società;
- i proventi derivanti dalla partecipazione in fondi comuni di investimento immobiliare, di cui al comma 131 della legge;
- le plusvalenze realizzate in caso di alienazione degli immobili e dei diritti reali su immobili destinati alla locazione;
- le plusvalenze realizzate su partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie in altre SIIQ o SIINQ.

Ai sensi dell'articolo 6, comma 3, del decreto SIIQ, per la verifica del parametro di prevalenza reddituale sono, invece, da escludere, sia dal numeratore che dal denominatore del rapporto gli incrementi relativi agli immobili in costruzione destinati alla locazione, in quanto - come evidenziato nella relazione illustrativa - detti incrementi influenzano già il numeratore del rapporto patrimoniale. Inoltre, in coerenza con tale principio, nella citata circolare è stato precisato, altresì, che devono essere esclusi dal denominatore del rapporto per la verifica del parametro reddituale anche altri elementi che già influenzano il rapporto patrimoniale, e cioè, gli incrementi relativi agli immobili in costruzione diversi da quelli destinati alla locazione e gli incrementi delle altre rimanenze.

Per completezza, si ricorda che nella medesima circolare n. 8 del 2008 sono state escluse, sia dal numeratore, che dal denominatore del rapporto, anche le plusvalenze

iscritte sugli immobili destinati alla locazione, per effetto delle rivalutazioni contabili operate in conseguenza dell'applicazione del "fair value" di cui al principio contabile internazionale IAS 40, in quanto ritenute irrilevanti ai fini del rispetto del parametro reddituale, trattandosi di componenti positivi di conto economico che non derivano né dall'attività imponibile, né dall'attività esente.

Anche in questo caso, nella circolare n. 32 del 2015 sono stati forniti chiarimenti in ordine alle modalità di determinazione del parametro reddituale ed individuati ulteriori componenti da escludere ai fini del profit test, partendo, anche in questo caso, dalla ratio sottesa alle esclusioni individuate nel decreto SIIQ.

In particolare, è stato precisato che l'individuazione dei componenti positivi inclusi sia nel numeratore sia nel denominatore del rapporto non deve risultare influenzata dai componenti di conto economico derivanti dall'attività extra caratteristica di una società di investimento immobiliare. Pertanto, il numeratore - come espressamente previsto dal legislatore al comma 121 dell'articolo 1 della finanziaria 2007 - deve essere costituito dai ricavi provenienti dall'attività di locazione e dai dividendi relativi alle partecipazioni in SIIQ/SIINQ, ovvero componenti specificamente riferibili alla gestione esente; mentre il denominatore del rapporto deve essere composto dalla somma tra i componenti della gestione esente ed i ricavi, provenienti da attività diverse dalla locazione e dai dividendi relativi alle partecipazioni in società diverse da SIIQ/SIINQ, ovvero componenti specificamente riferibili alla gestione imponibile.

Conseguentemente, nel calcolo del parametro reddituale, non sono da ricomprendere nel totale dei componenti positivi le seguenti voci:

- i proventi che costituiscono rettifiche di costi, in quanto derivanti da rettifiche contabili;

- le sopravvenienze attive, i proventi conseguenti al rilascio di fondi rischi ed oneri esuberanti e le imposte differite attive, in quanto poste originate da eventi straordinari non espressive dell'attività svolta;

- i proventi che costituiscono meri riaddebiti di costi, derivanti da pattuizioni contrattuali;

- i proventi costituiti da rimborsi assicurativi (che non siano sostitutivi dei redditi da locazione o degli altri redditi della Società) e quelli derivanti da conguagli attivi da assicurazione, in quanto si tratta di elementi espressivi di risarcimenti di danni subiti, non significativi del volume di attività svolta e rettificativi dei costi assicurativi sostenuti;

- alcuni elementi positivi di contratti derivati di copertura.

Ciò premesso, il quesito proposto, attiene alla possibilità, nelle fattispecie prospettate nell'interpello, di escludere dal computo dei proventi del conto economico rilevanti ai fini del cd. "profit test" i componenti positivi indicati nell'istanza.

Oggetto del quesito, in particolare, sono i flussi derivanti dalla distribuzione al socio di "riserve di capitale" da parte delle società partecipate - rilevati nel conto economico della società partecipante come "proventi da partecipazione-dividendi" in applicazione dei principi contabili adottati (OIC) e, più in particolare, del criterio di valutazione delle partecipazioni seguito (cd "Metodo del Costo").

Al riguardo, si ritiene che la soluzione proposta dalla società istante - tesa ad affermare la necessità di escludere la rilevanza del componente positivo in esame ai fini del "Profit Test" - non sia condivisibile per i motivi di seguito rappresentati.

Come sopra evidenziato, agli effetti della verifica del possesso del requisito della "prevalenza" dell'attività di locazione immobiliare rispetto alle altre attività - quale condizione cui è subordinata l'applicazione del regime in esame - sia ai fini del parametro reddituale che ai fini di quello patrimoniale, "assumono rilevanza i dati risultanti dal bilancio di ciascun esercizio a partire dal primo esercizio di applicazione del regime speciale" (cfr. articolo 6, comma 1, DM attuativo).

Sul punto, occorre premettere che, data l'assoluta rilevanza del dato contabile, si ritiene corretto mantenere fermo il dato contabile, senza rinvii anche al trattamento fiscale del componente in esame, come invece suggerito dalla società istante al fine di avvalorare la soluzione proposta.

La società chiede, in sostanza, di "riqualificare", ai fini del Profit Test, le somme ricevute per effetto della distribuzione di riserve di capitale - registrate solo "formalmente" nel conto economico tra i "dividendi", per effetto della contabilizzazione con il cd "Metodo del Costo" - come componente che "normalmente dovrebbe essere destinato a ridurre l'attivo del patrimonio netto", in quanto espressione, di fatto, di un "disinvestimento". In altre parole, partendo dal dato contabile - da "disattendere", secondo l'istante, ai fini del Profit test, in quanto qualificherebbe, ma solo "formalmente", il componente come "provento da partecipazione-dividendo" - la società istante propone di dare rilievo, nel contesto qui delineato, all'aspetto "sostanziale" del fatto di gestione in esame, al fine di farne emergere la vera natura di "disinvestimento" destinato a ridurre l'attivo del patrimonio netto, basandosi, tuttavia, sulla qualificazione giuridico-formale assunta ai fini fiscali, per effetto della disciplina dettata dall'articolo 47 del TUIR.

Con riferimento ai dividendi, come rilevato anche nell'interpello, il principio contabile OIC 21, "Partecipazioni", prevede che essi siano rilevati nel momento in cui, in sede di distribuzione dell'utile o eventualmente delle riserve, sorge il diritto alla riscossione da parte della società partecipante, "come provento finanziario indipendentemente dalla natura delle riserve oggetto di distribuzione" (cfr. par. 58, primo capoverso). In tal senso, pertanto, il citato principio contabile non distingue, ai fini della rilevazione, le ipotesi di distribuzione di riserve di capitale da quelle di utili, prevedendone, in ogni caso, la medesima contabilizzazione tra i "proventi" finanziari alla voce "dividendi".

Il medesimo principio contabile OIC 21, par. 58, secondo capoverso, precisa inoltre che, nel caso in cui, a seguito della distribuzione delle riserve di capitale, il valore della partecipazione diminuisca al punto tale da rendere necessaria la rilevazione di una "perdita di valore", l'organo amministrativo deve procedere a svalutare il valore della partecipazione. In detto caso, come anche rilevato nell'interpello, la svalutazione andrebbe a rettificare, nello stesso esercizio, in tutto o in parte, il provento registrato come "dividendo" al momento della distribuzione.

Al riguardo, al di là della considerazione che, in tale ultimo caso, la rilevanza del componente, ai fini del profit test, sarebbe di fatto (in tutto o in parte) neutralizzata, la società istante sottolinea che l'elemento della rilevazione di una perdita durevole di valore sulla partecipazione, secondo il Metodo del Costo, potrebbe verificarsi sia in caso di distribuzione di un provento a riduzione di una riserva di capitale che a riduzione di una riserva di utili. In ogni caso, "essendo espressione di un mero evento valutativo che non

deve poter influenzare la verifica della prevalenza dell'attività di locazione sull'attività complessiva né in senso positivo né in senso negativo".

Di fatto, secondo l'istante, l'applicazione del Metodo del Costo, che non consente di distinguere, nella rilevazione del componente positivo di reddito, tra riserve di utili e riserve di capitale, ha come conseguenza che la relativa distribuzione delle riserve finisce per avere riflessi di natura esclusivamente reddituale che, ai fini della verifica del Profit Test, possono "alterare la prospettiva della verifica" dei parametri di prevalenza (nel senso chiarito nella relazione illustrativa al DM attuativo).

In realtà, occorre, in ogni caso, considerare anche gli effetti che avrebbe la rappresentazione del medesimo fatto di gestione, in applicazione del diverso metodo di contabilizzazione cd. "Metodo del Patrimonio Netto", al fine di valutarne l'eventuale impatto in riferimento al "requisito della prevalenza".

Come noto, l'applicazione di tale ultimo metodo nella rilevazione delle partecipazioni comporta che le distribuzioni della partecipata, sia di riserve di utili che di riserve di capitale, non producono alcun effetto sul conto economico della partecipante. Infatti, tale metodo prevede che il costo originario sostenuto per l'acquisizione di una partecipazione in un'altra società, venga periodicamente rettificato (in senso positivo o negativo) al fine di riflettere, nel bilancio della società partecipante, sia la quota ad essa spettante degli utili o delle perdite, sia le altre variazioni del patrimonio netto della partecipata, in ciascuno dei periodi successivi a quello di acquisizione (cfr. il principio OIC 17, par. 150 e ss.). Con tale metodo, infatti, come ribadito nell'interpello, si prescinde dal fatto che gli utili vengano o meno distribuiti dalla partecipata e che le perdite vengano o meno portate a riduzione del capitale della stessa, rilevando, tuttavia, nel bilancio

della partecipante una "riserva non distribuibile", corrispondente ai plusvalori della partecipazione rilevati per competenza a conto economico, che sarà liberata - divenendo disponibile - a mano a mano che gli utili saranno distribuiti, senza alcuna rilevazione nel conto economico della partecipante (ma solo a livello patrimoniale), in quanto già rilevati, per competenza, nell'esercizio in cui sono stati realizzati dalla partecipata.

Nell'ambito di questa modalità di contabilizzazione, se il patrimonio netto della partecipata diminuisce, per esempio in conseguenza della riduzione del capitale sociale o della distribuzione di riserve, in misura corrispondente sarà ridotto nello stato patrimoniale della partecipante il valore della partecipazione, e quindi ciò impatta direttamente sull'Asset Test, senza tuttavia transitare nel conto economico, ma rilevando solo a livello patrimoniale. Secondo la società istante, da ciò risulta evidente l'irrilevanza di tali distribuzioni ai fini del computo del Profit Test.

Secondo quanto emerge dalla breve analisi dei tratti distintivi dei due diversi metodi di rilevazione delle partecipazioni (peraltro ampiamente descritti dalla stessa istante), a fronte dello stesso fatto di gestione (la distribuzione di riserve di capitali da parte della società partecipata), l'adozione del "metodo del Costo" implica il dispiegarsi di effetti diretti solo sul conto economico, e di conseguenza, impatta sul Profit Test, mentre l'adozione del Metodo del Patrimonio Netto, alternativo al primo, ha effetti diretti solo sullo Stato patrimoniale, con evidenti implicazioni soltanto sull'Asset Test.

Di conseguenza se, in accoglimento della soluzione proposta nell'interpello, si ritenesse corretto escludere qualsiasi rilevanza ai fini del giudizio di prevalenza del componente reddituale in esame - rilevato, secondo l'istante, nel conto economico esclusivamente per "esigenze contabili", ma non espressivo del realizzo di un utile - si



arriverebbe al paradosso di ammettere, comunque, come plausibile una diversa ulteriore disparità di trattamento, in quanto, nel primo caso, lo stesso fatto di gestione non avrebbe alcuna rilevanza, né ai fini del Profit né ai fini dell'Asset test, nel secondo caso avrebbe invece riflessi solo sull'Asset test.

In conclusione, la soluzione proposta non sembra coerente con la disciplina riguardante i parametri di prevalenza, in quanto creerebbe un disallineamento ai fini della verifica dei due parametri, nella misura in cui, a fronte del medesimo componente, l'adozione di un metodo contabile non comporterebbe alcun effetto ai fini di nessuno dei parametri, mentre l'adozione dell'altro, comporterebbe effetti solo sull'Asset test.

Di conseguenza, la soluzione proposta, non appare idonea a risolvere il problema evidenziato, cioè quello di neutralizzare una presunta disparità di trattamento generata dalla scelta di un diverso metodo di contabilizzazione delle partecipazioni, in quanto la medesima disparità di trattamento si riproporrebbe, in misura peraltro asimmetrica, in caso di adozione del metodo del costo, se si ammettesse l'irrilevanza del componente, in quanto lo stesso fatto di gestione non avrebbe alcuna rilevanza, né ai fini del profit né ai fini dell'asset test; diversamente, in caso di adozione del criterio alternativo del Patrimonio Netto, il medesimo fatto gestionale avrebbe invece riflessi solo sull'Asset test.

In sintesi, nei documenti di prassi sopra richiamati, la scrivente ha individuato, a titolo esemplificativo, fattispecie di componenti positivi da escludere ai fini del Profit Test, in quanto:

- riconducibili ad eventi valutativi (i.e. fair value delle immobilizzazioni);

- riconducibili a eventi straordinari (i.e. imposte differite attive, rimborsi assicurativi);
- privi di diretta riferibilità con l'attività (i.e. componenti positivi da derivati di copertura);
- derivanti da mere rettifiche contabili (i.e. rettifiche di costi in genere, rilascio del fondo rischi).

Tuttavia, non si ritiene che l'eventuale irrilevanza del componente qui descritto - originato dalla distribuzione al socio di "riserve di capitali" da parte della società partecipate - possa rientrare in una o più delle predette tipologie di esclusioni individuate fino ad ora, in sede interpretativa, in quanto non coerente con la ratio dei criteri di calcolo ai fini della prevalenza.

Da ultimo, con riferimento alla problematica relativa ai criteri di ripartizione dei "dividendi" in esame tra la "gestione esente" e la "gestione imponibile" ai fini del "Profit test" - non essendo possibile ripartire analiticamente la natura della riserva oggetto della distribuzione - si ritiene coerente con la ratio sottesa al requisito della "prevalenza", come peraltro suggerito dalla società istante, connotare i "dividendi" sulla base della composizione del patrimonio al momento della distribuzione e quindi sulla base del relativo Asset Test, imputando il provento corrispondente alla distribuzione di riserve di capitale in misura proporzionale alle due attività, sulla base del medesimo criterio.

**IL DIRETTORE CENTRALE  
CON FUNZIONI DI CAPO DIVISIONE  
CONTRIBUENTI AGGIUNTO  
(firmato digitalmente)**