Ufficio Stampa

COMUNICATO STAMPA

Società di investimento immobiliare quotate (Siiq)
Tutte le novità in una circolare delle Entrate

Arrivano i chiarimenti del Fisco sul regime delle Siiq, dopo le modifiche introdotte dal Decreto Sblocca Italia (Dl n. 133/2014, convertito dalla Legge n. 164/2014).
Con una circolare firmata oggi, l'Agenzia delle Entrate illustra le nuove disposizioni in materia di società di investimento immobiliare quotate, che sono sottoposte ad un regime speciale che offre la possibilità di adottare, in presenza di alcuni requisiti, la "gestione esente". Si tratta di un sistema di tassazione in cui l'utile derivante dalla locazione immobiliare è esente ai fini Ires e Irap nei confronti della stessa Siiq, ma viene assoggettato a imposizione, all'atto della distribuzione, solo in capo ai soggetti partecipanti attraverso una ritenuta applicata in generale nella misura del 26%.

Dai requisiti per l'accesso alle cause di cessazione dal regime speciale – L'articolo 20 del Decreto Sblocca Italia ha individuato nuovi requisiti di partecipazione per i soci della Siiq. Inoltre il documento di prassi si sofferma sul regime impositivo delle plusvalenze derivanti dalle cessioni di immobili, che, in seguito alle modifiche introdotte dal Dl n. 133/2014, sono ora ricondotte nell'ambito della gestione esente in quanto queste operazioni sono parte integrante dell'attività svolta dalla Siiq.

Siiq, fondi immobiliari e Oicr - La circolare illustra le misure volte a rendere fiscalmente neutra l'opzione per uno dei due strumenti presenti sul mercato immobiliare (Siiq e fondi immobiliari), al fine di favorire l'interdipendenza e la complementarietà fra le due forme di investimento e di agevolare il passaggio dall'una all'altra. Il documento di prassi ricorda, inoltre, che le società di investimento immobiliare quotate non assumono la veste di organismi di investimento collettivo del risparmio (Oicr) e quindi i redditi prodotti da queste società sono determinati secondo le regole del reddito d'impresa, anche in caso di gestione esente.
L'Agenzia passa, infine, in rassegna alcuni orientamenti interpretativi già resi in risposta a specifiche istanze di interpello.

Decorrenza delle nuove disposizioni – L'Agenzia ricorda che le nuove misure contenute nel Decreto Sblocca Italia sono entrate in vigore a decorrere dal *"giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana"*, cioè dal 13 settembre 2014. Tuttavia, alcune previsioni, di fatto vantaggiose per il contribuente, trovano applicazione per l'intero periodo d'imposta in corso alla pubblicazione del *decreto*, vale a dire il 2014 per i soggetti il cui periodo di imposta è coincidente con l'anno solare.

Roma, 17 settembre 2015