

Novità per le SIIQ: il Decreto Sblocca Italia semplifica l'accesso alle SIIQ e la migrazione di patrimoni dai fondi immobiliari

Contenuti

1. Percentuale di controllo
2. Flottante
3. Requisito patrimoniale
4. Distribuzione dell'utile netto
5. Regime fiscale
6. La migrazione da fondo a SIIQ

Il Decreto Sblocca Italia (Decreto Legge 12 settembre 2014 n. 133, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 212 del 12 settembre 2014, soggetto a conversione in legge entro 60 giorni) ("Decreto") introduce importanti modifiche al regime delle SIIQ (contenuto nell'articolo 1, commi 119 e seguenti della Legge n. 296 del 27 dicembre 2006), rendendo tale veicolo di investimento più flessibile e accessibile.

Il Decreto introduce inoltre nuove norme per favorire la migrazione di patrimoni immobiliari da fondi comuni a SIIQ e rendere equivalenti tali strumenti dal punto di vista fiscale.

Il Decreto dispone infine che le SIIQ non costituiscono Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio (che si limitano, pertanto, ai fondi comuni di investimento, le SICAV e le nuove SICAF), escludendole quindi dall'ambito di applicazione dei regolamenti di Banca d'Italia.

Ricordiamo che per la costituzione di una SIIQ occorre soddisfare cinque requisiti:

- (1) la residenza in Italia della società per azioni;
- (2) le azioni devono essere quotate in un mercato regolamentato italiano o di altro stato UE o SEE;
- (3) una percentuale di controllo non eccedente una determinata soglia;
- (4) un flottante minimo sufficientemente frazionato tra piccoli azionisti;
- (5) la prevalenza dell'attività di locazione immobiliare.

Le modifiche apportate dal Decreto investono i requisiti dei punti 3, 4 e 5.

1. Percentuale di controllo

La percentuale massima di controllo diretto o indiretto da parte di un singolo socio (o gruppo di soci) viene elevata dal 51% al 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili.

Nell'ipotesi di superamento della percentuale del 60% causato da operazioni straordinarie ovvero per effetto di operazioni sul mercato dei capitali, il regime speciale viene sospeso fino a quando tale requisito partecipativo non sia ristabilito.

2. Flottante

Scende dal 35% al 25% la percentuale delle azioni che devono essere detenute da soci che individualmente non possiedono, direttamente o indirettamente, più del 2% dei diritti di partecipazione agli utili e di diritto di voto nell'assemblea ordinaria.

Il Decreto specifica come la percentuale del 25% non si applichi alle società che siano già quotate. Pertanto, il rispetto di questa percentuale minima di flottante diventa di fatto un requisito per l'ammissione alla quotazione del capitale per le SIIQ di nuova formazione.

3. Requisito patrimoniale

La modifica apportata dal Decreto al comma 121 amplia significativamente l'ambito dell'investimento tipico delle SIIQ (ovverosia quello in immobili destinati alla locazione, che devono rappresentare almeno l'80% dell'attivo patrimoniale e dei componenti positivi del conto economico), consentendo che concorrano al raggiungimento di questa percentuale (oltre agli immobili detenuti direttamente e alle partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie detenute in altre SIIQ) anche le quote di partecipazione in fondi immobiliari che – parimenti – abbiamo come investimento prevalente quello in immobili destinati alla locazione.

Nel caso di alienazione di immobili o di diritti reali su immobili destinati alla locazione, soltanto le eventuali plusvalenze realizzate concorreranno a formare i componenti positivi di reddito derivanti dallo svolgimento di attività di locazione immobiliare rilevanti ai fini della verifica del suddetto parametro reddituale.

Inoltre il Decreto estende di un anno il periodo in cui è consentita la non osservanza della condizione di prevalenza dell'attività di locazione immobiliare. Di conseguenza, l'inosservanza della predetta condizione per tre esercizi consecutivi determina la definitiva decadenza dal regime di esenzione a decorrere dal secondo dei tre esercizi considerati.

4. Distribuzione dell'utile netto

Se precedentemente la scelta del regime speciale delle SIIQ obbligava la distribuzione ai soci di almeno l'85% dell'utile netto, grazie al Decreto tale percentuale scende al 70%, liberando significative risorse per il reinvestimento e la valorizzazione del patrimonio esistente.

5. Regime fiscale

Ai fini dell'applicazione del regime fiscale speciale riservato alle SIIQ, i requisiti partecipativi di controllo e flottante devono essere verificati entro il primo periodo di imposta per cui si esercita l'opzione (con una possibilità di proroga fino ai due esercizi successivi per la verifica del solo requisito di controllo). In tal caso, il regime speciale retroagisce al primo giorno del periodo di imposta. Nelle more della transizione della società nel regime speciale SIIQ, le imposte dirette e indirette sono provvisoriamente dovute in misura agevolata, salvo eventuale conguaglio, se l'accesso al regime speciale non si realizza, entro il termine del quarto periodo di imposta successivo a quello di esercizio dell'opzione.

Il reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare era già esente dall'IRES ma l'ambito di esenzione viene esteso anche (i) alle plusvalenze relative ad immobili destinati alla locazione e a partecipazioni in SIIQ, SIIQ; e (ii) ai proventi rivenienti da investimenti in fondi comuni di investimento immobiliare che investono prevalentemente in immobili destinati alla locazione. L'esenzione si applica anche agli effetti dell'IRAP. È introdotto inoltre l'obbligo di distribuzione dei proventi rivenienti dalle predette plusvalenze (al netto delle minusvalenze) per almeno il 50% del loro importo nei due anni successivi alla loro realizzazione.

Il Decreto prevede, infine, novità favorevoli per gli investitori esteri: per le distribuzioni di utili a favore di soggetti non residenti si applicano le convenzioni per evitare la doppia imposizione sul reddito (subordinatamente alle medesime condizioni già previste per i partecipanti ai fondi immobiliari).

6. La migrazione da fondo a SIIQ

Il Decreto contiene norme di semplificazione e di agevolazione fiscale volte a favorire la trasformazione di fondi immobiliari in SIIQ ovvero la loro liquidazione con trasferimento degli immobili a favore di SIIQ (commi 140-bis, 140-ter e 140-quater).

Innanzitutto, come sopra evidenziato in relazioni ai requisiti patrimoniali, viene consentito alle SIIQ di detenere significative partecipazioni in fondi immobiliari, consentendo pertanto a questi ultimi una via di accesso indiretta alla quotazione.

Secondo il nuovo comma 140-bis, un fondo immobiliare in sede di liquidazione totale o parziale può conferire in tutto o in parte il proprio patrimonio a una SIIQ di nuova costituzione, ricevendo in cambio azioni che debbono essere distribuite ai partecipanti del fondo entro 30 giorni dall'acquisto. Tale operazione di

Il presente documento viene consegnato esclusivamente per fini divulgativi.

Esso non costituisce riferimento alcuno per contratti e/o impegni di qualsiasi natura.

Per ogni ulteriore chiarimento o approfondimento Vi preghiamo di contattare:

Milano

Davide Braghini
Tel. +39 02 763741
dbraghini@gop.it

Stefano Grilli
Tel. +39 02 763741
sgrilli@gop.it

Roma

Andrea Marani
Tel. +39 06 478751
amarani@gop.it

Domenico Tulli
Tel. +39 06 478751
dtulli@gop.it

Fabio Chiarenza
Tel. +39 06 478751
fchiarenza@gop.it

Roma

Milano

Bologna

Padova

Torino

Abu Dhabi

Bruxelles

Hong Kong

Londra

New York

www.gop.it

concambio non costituisce realizzo ai fini delle imposte sui redditi in capo all'ex-quotista del fondo, trasformatosi in socio azionista della SIIQ. Inoltre, il valore fiscale delle azioni della SIIQ ricevute sarà uguale a quello delle quote del fondo immobiliare.

Qualora il fondo decidesse invece di effettuare il conferimento degli immobili in una SIIQ già costituitasi e quotata, l'eventuale attribuzione di azioni della SIIQ in misura superiore alla soglia del 30% (o comunque la diversa soglia prevista dal TUF) non comporta l'obbligo di lanciare un'OPA totalitaria.

Infine, coerentemente con le norme già previste in materia di fondi immobiliari, i conferimenti da fondo a SIIQ che abbiano ad oggetto una pluralità di immobili che siano prevalentemente locati non sono soggetti ad IVA e i relativi atti sono sottoposti a imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

INFORMATIVA EX ART. 13 D. LGS. 196/2003 - Codice in materia di protezione dei dati personali

I dati personali oggetto di trattamento da parte dello studio legale Gianni, Origoni, Grippo, Cappelli & Partners (lo "Studio") sono quelli liberamente forniti nel corso di rapporti professionali o di incontri, eventi, workshop e simili, e vengono trattati anche per finalità informative e divulgative. La presente newsletter è inviata esclusivamente a soggetti che hanno manifestato il loro interesse a ricevere informazioni sulle attività dello Studio. Se Le fosse stata inviata per errore, ovvero avesse mutato opinione, può opporsi all'invio di ulteriori comunicazioni inviando una e-mail all'indirizzo: relazionesterne@gop.it. Titolare del trattamento è lo studio Gianni, Origoni, Grippo, Cappelli & Partners, con sede amministrativa in Roma, Via delle Quattro Fontane 20.