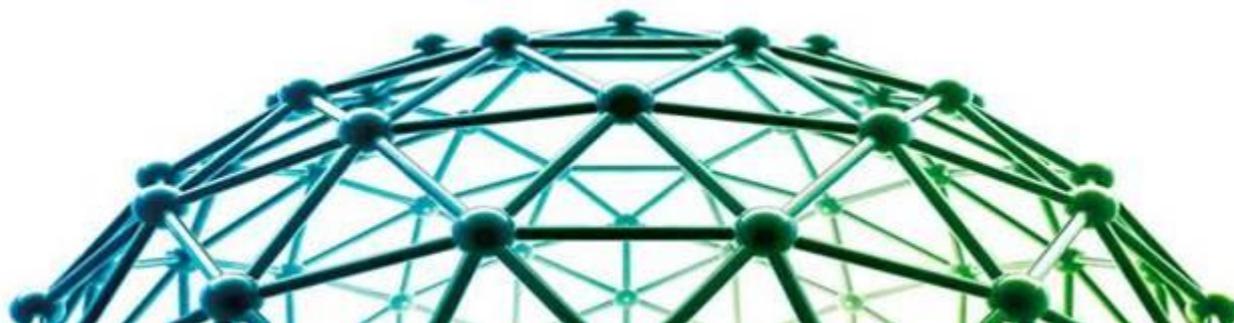


Your World First

C/M/S/
Law. Tax



CMS AACS | Newsletter

Decreto "Sblocca Italia" (Decreto Legge 133/2014) – Nuove misure per lo sviluppo delle SIIQ italiane

Il 12 settembre 2014 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto "Sblocca Italia" – Decreto Legge 133/2014 (il **Decreto**) che, unitamente ad altre misure intese a stimolare il settore immobiliare (tra cui la possibilità di derogare, per le cosiddette "grandi locazioni", alle stringenti norme applicabili alle locazioni commerciali), ha introdotto importanti novità al regime delle società di investimento immobiliare quotate (SIIQ).

Tali misure, previste all'articolo 20 del Decreto, sono immediatamente efficaci salvo dover essere convertite in legge dal Parlamento entro 60 giorni dalla loro entrata in vigore a pena di decadenza. Con esse il Governo intende dare nuovo impulso allo sviluppo delle SIIQ che hanno finora trovato scarsa diffusione in Italia a differenza di quanto accaduto in altri Paesi europei per strumenti analoghi (comprese, da ultimo, le SOCIMI spagnole che hanno contribuito in maniera significativa alla rivitalizzazione del mercato immobiliare spagnolo).

La dichiarata intenzione del Governo è non solo allineare il regime fiscale delle SIIQ a quello applicabile alle esperienze di maggior successo a livello europeo (Regno Unito, Francia, Germania ed Olanda), ma anche aumentare la flessibilità di questo strumento, sia con riferimento ai requisiti per l'accesso al regime fiscale agevolato sia per quanto riguarda la fase di gestione degli investimenti.

I nuovi requisiti per l'applicazione del regime agevolato

Le misure adottate introducono modifiche in merito ai requisiti di accesso al regime speciale opzionale civile e fiscale previsto per:

- le SIIQ, società per azioni svolgenti in via prevalente l'attività di locazione immobiliare che siano residenti in Italia ai fini fiscali e che siano quotate nei mercati regolamentati di paesi

UE o, purché *white listed*, SEE, nonché

- le società residenti in altri paesi UE o, purché *white listed*, SEE con riferimento alle attività delle loro stabili organizzazioni in Italia.

Il limite massimo delle partecipazioni detenibili dai soci di maggioranza sale dall'attuale 51% al 60%. In parallelo, viene ridotto dal 35% al 25% il limite minimo del flottante, cioè la quota di azioni collocate sul mercato che debbono essere detenute da soci che posseggano diritti di voto e di partecipazione agli utili non superiori al 2%.

Allo stesso modo, è ridotta dall'85% al 70% la quota di utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare (e redditi equiparati, compresi ora, a certe condizioni, quelli derivanti da partecipazioni in fondi immobiliari) che deve essere obbligatoriamente distribuita, accrescendo così la possibilità per le SIIQ di dedicare maggiori risorse al miglioramento della qualità degli immobili in portafoglio (con ulteriori potenziali benefici per il settore edilizio).

Modifiche al regime fiscale

Il Decreto ha introdotto importanti innovazioni al regime fiscale applicabile alle SIIQ, prevedendo l'esenzione da IRES per:

- le plusvalenze e le minusvalenze relative a immobili destinati alla locazione e a partecipazioni in SIIQ o SIINQ, nonché

- i proventi e le plusvalenze o minusvalenze relative a quote di partecipazione a fondi immobiliari qualificati.

Di grande rilievo è anche l'esplicito riconoscimento dell'applicabilità, ove ne ricorrano i presupposti, delle convenzioni internazionali contro la doppia imposizione sul reddito alle distribuzioni dell'utile derivante dall'attività di locazione effettuate a favore di soggetti non residenti.

Infine, significative novità sono state introdotte al regime fiscale applicabile alla trasformazione o liquidazione dei fondi immobiliari in favore delle SIIQ, che potrebbe fare delle SIIQ un utile strumento per rispondere alle difficoltà derivanti dalla liquidazione di fondi immobiliari in un mercato immobiliare ancora in sofferenza. Secondo il nuovo regime, il conferimento e l'assegnazione di più immobili (purché prevalentemente locati) ad una SIIQ da parte di un fondo immobiliare si configura come conferimento di ramo d'azienda e perciò soggetta a imposte di registro, ipotecarie catastali in misura fissa.

Per ulteriori informazioni contattare:

Stefano Chirichigno

Partner

stefano.chirichigno@cms-aacs.com

Marco Casasole

Partner

marco.casasole@cms-aacs.com

Le opinioni ed informazioni contenute nella presente Newsletter hanno carattere esclusivamente divulgativo. Esse pertanto non possono considerarsi sufficienti ad adottare decisioni operative o l'assunzione di impegni di qualsiasi natura, né rappresentano l'espressione di un parere professionale. La Newsletter è proprietà di CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni.

The views and opinions expressed in CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni's Newsletter are meant to stimulate thought and discussion. They relate to circumstances prevailing at the date of its original publication and may not have been updated to reflect subsequent developments. CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni's Newsletter does not intend to constitute legal or professional advice. CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni's Newsletter is CMS property.

CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni è membro di CMS, organizzazione internazionale di studi legali e tributari indipendenti.

Uffici CMS:

Aberdeen, Algeri, Amburgo, Amsterdam, Anversa, Barcellona, Belgrado, Berlino, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucarest, Budapest, Casablanca, Città del Messico, Colonia, Dubai, Duesseldorf, Edimburgo, Francoforte, Ginevra, Glasgow, Istanbul, Kiev, Lione, Lipsia, Lisbona, Londra, Lubiana, Lussemburgo, Madrid, Milano, Monaco, Mosca, Muscat, Parigi, Pechino, Podgorica, Praga, Rio de Janeiro, Roma, Sarajevo, Shanghai, Siviglia, Sofia, Stoccarda, Strasburgo, Tirana, Utrecht, Varsavia, Vienna, Zagabria e Zurigo.

www.cms-aacs.com

www.cmslegal.com

<http://eguides.cmslegal.com>

Se non desiderate ricevere in futuro questa email [cliccare qui](#)

If you do not wish to receive any future e-mails [Click here](#)