

Risposta n. 142/2023

OGGETTO: Regime speciale SIIQ/SIINQ: realizzo a valore normale degli immobili destinati alla locazione, ai sensi dell'articolo 1, comma 126, della legge n. 296 del 2006 e applicazione del cosiddetto meccanismo di "recapture", previsto dal comma 5 dell'articolo 110 del decreto legge n. 104 del 2020, ai fini della disciplina della Rivalutazione dei beni d'impresa

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

QUESITO

La società ALFA, che svolge attività di locazione immobiliare prevalentemente attraverso affitti di rami di azienda - nel settore dei centri commerciali - è controllata al 100% da ALFA SIIQ S.P.A., Società di Investimento Immobiliare Quotata, che ha adottato il regime speciale SIIQ/SIINQ disciplinato dall'articolo 1, commi 119 e ss., della legge 27 dicembre 2006, n. 296 sin dal periodo d'imposta 2008.

Come precisato nell'interpello, la società sarà coinvolta in un progetto di riordino organizzativo e societario interno al gruppo ALFA, che prevede:

- la fusione per incorporazione in ALFA delle società BETA e GAMMA (interamente controllate dal gruppo ALFA);

- una successiva scissione parziale e proporzionale della società ALFA, nella sua configurazione post-fusione, a favore della società di recente costituzione ALFA Service S.r.l., anch'essa interamente controllata dal gruppo ALFA).

Nel precisare che entrambe le operazioni di fusione e scissione si perfezioneranno ai fini giuridici il 1°ottobre 2021 o, comunque, entro la fine dell'anno 2021, la società istante fa presente che, attraverso tali operazioni, il gruppo ALFA intende razionalizzare la propria struttura organizzativa e partecipativa a livello di società controllate, concentrando:

- in ALFA, l'attività di locazione immobiliare «pura» e la proprietà dei centri commerciali precedentemente detenuti dalla stessa società e da Millenium Gallery;

- in ALFA Service, l'attività di affitto dei rami d'azienda relativi alla gestione dei singoli esercizi all'interno dei centri commerciali, nonché la titolarità di alcune partecipazioni strategiche o funzionali all'attività attualmente detenute da ALFA e da BETA.

Pertanto, a seguito della riorganizzazione, ALFA concederà in locazione immobiliare i centri commerciali da essa posseduti alla società ALFA Service, mentre quest'ultima - che, per effetto della scissione parziale e proporzionale, sarà divenuta titolare anche delle autorizzazioni commerciali attualmente detenute dalle società partecipanti alla fusione - subentrerà nell'attività di affitto dei rami di azienda nei confronti dei singoli operatori presenti nei centri commerciali. ALFA Service subentrerà, inoltre, nei contratti di locazione passiva riguardanti altri centri commerciali di proprietà

della capogruppo e di terzi, provvedendo alla relativa gestione mediante affitti di rami d'azienda stipulati con gli operatori.

Come specificato nell'interpello, la scelta di configurare ALFA quale società di locazione "pura", attribuendo ad ALFA Service l'attività di affitto dei rami d'azienda relativi ai singoli esercizi compresi nei centri commerciali, presenta l'indubbio vantaggio di semplificare gli adempimenti connessi alla futura applicazione del regime speciale SIIQ/SIINQ da parte di ALFA, soprattutto relativi alla ripartizione delle componenti reddituali tra «gestione esente» (sostanzialmente locazione immobiliare) e «gestione imponibile» (altre attività).

Ciò premesso, la società istante precisa di aver provveduto, insieme alla incorporanda BETA, a rivalutare, anche ai fini fiscali - ai sensi dell'articolo 110 del decreto legge 14 agosto 2020, n. 104 - diversi immobili a destinazione commerciale (centri commerciali) presenti nei rispettivi bilanci relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, versando le imposte sostitutive previste. L'istante ALFA, in particolare, ha usufruito anche della disciplina del riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio prevista dalla stessa norma. In particolare:

- ALFA ha effettuato rivalutazioni per complessivi 41.596 euro/migliaia (di cui: 2.810 euro/migliaia relativi a terreni di sedime e pertinenza; 38.755 euro/migliaia relativi a fabbricati; 31 euro/migliaia relativi ad impianti e macchinari) ed un riallineamento dei valori fiscali ai maggiori valori contabili per complessivi 2.711 euro/migliaia (di cui: 719 euro/migliaia relativi a terreni di sedime e pertinenza; 1.992 euro/migliaia relativi a fabbricati);

- BETA ha effettuato rivalutazioni per complessivi 17.685 euro/migliaia (di cui: 9.489 euro/migliaia relativi a terreni di sedime e pertinenza; 8.196 euro/migliaia relativi a fabbricati).

Al riguardo, viene precisato che:

- a seguito della descritta operazione di fusione e scissione, gli immobili oggetto di rivalutazione e riallineamento saranno tutti di proprietà di ALFA, (che li concederà in locazione alla società beneficiaria della scissione ALFA Service);

- la scissione avverrà prima che sia decorso il cosiddetto "periodo di sorveglianza" previsto dal comma 5 dell'articolo 110 del decreto legge 14 agosto 2020, n. 104;

- nessuna delle due società ha usufruito della possibilità di affrancare i saldi attivi di rivalutazione e la riserva da riallineamento dal regime di sospensione d'imposta versando l'imposta sostitutiva specificamente prevista (nella misura del 10%), in coerenza con il consolidato orientamento espresso dall'amministrazione finanziaria, e da ultimo confermato anche dalla risposta ad interpello n. 97 del 27 marzo 2020,

- sia i saldi attivi di rivalutazione sia la riserva in sospensione d'imposta da riallineamento saranno mantenuti in capo ad ALFA (proprietaria di tutti gli immobili oggetto di rivalutazione e riallineamento, a seguito della fusione e della scissione).

Inoltre, una volta verificata la sussistenza dei requisiti previsti dalla normativa e apportate le necessarie modifiche statutarie, ALFA intende adottare il regime speciale SIIQ/SIINQ (in qualità di Società di Investimento Immobiliare non quotata) già a decorrere dal periodo d'imposta 2022, esercitando la relativa opzione entro il termine del periodo d'imposta 2021, così come previsto dall'articolo 1, comma 220, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

Ciò premesso, la società chiede chiarimenti in merito all'applicabilità del meccanismo di "recapture" previsto dall'articolo 110, comma 5, del decreto legge n. 104 del 2020, in caso di adozione del regime speciale SIIQ/SIINQ, prima che sia trascorso il cosiddetto periodo di sorveglianza triennale.

In particolare, considerato che:

- l'articolo 1, comma 126, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 stabilisce che l'ingresso nel regime speciale SIIQ/SIINQ comporta il "realizzo" a valore normale degli immobili destinati alla locazione posseduti dalla società alla data di chiusura dell'ultimo esercizio in regime ordinario, e che l'importo complessivo delle plusvalenze così realizzate, al netto delle eventuali minusvalenze, è assoggettato a imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP, con l'aliquota del 20 per cento (c.d. imposta di ingresso);

- e che il comma 5 dell'articolo 110 del decreto legge 14 agosto 2020, n. 104 prevede un meccanismo di *recapture* in base al quale il realizzo dei beni rivalutati (o riallineati) - mediante cessione a titolo oneroso, assegnazione ai soci, destinazione a finalità estranee, o al consumo personale o familiare dell'imprenditore - in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione (o riallineamento) è stata eseguita, comporta il venir meno degli effetti fiscali della rivalutazione (o del riallineamento), con la conseguenza che le relative plusvalenze o minusvalenze devono essere determinate avuto riguardo al costo dei beni prima della rivalutazione o del riallineamento;

la società istante chiede di sapere se l'ipotesi di realizzo "virtuale" a valore normale degli immobili destinati alla locazione che si verifica al momento dell'ingresso

nel regime speciale SIIQ/SIINQ rappresenti una fattispecie suscettibile di attivare il meccanismo di *recapture* previsto dalla disciplina di rivalutazione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

A parere della società istante, in base all'interpretazione letterale dell'articolo 110, comma 5, del decreto legge 14 agosto 2020, n. 104, la fattispecie di "realizzo" prevista dall'articolo 1, comma 126, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 appare senz'altro estranea all'ambito applicativo del cosiddetto meccanismo di *recapture*, posto che l'evento "realizzativo" previsto nel contesto del regime SIIQ/SIINQ non deriva da una cessione a titolo oneroso, né da un'assegnazione di beni ai soci, e non risulta neppure configurabile come una fattispecie di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa.

A sostegno della propria soluzione, la società istante sottolinea come l'ingresso nel regime SIIQ/SIINQ non comporti la fuoriuscita dei beni immobili destinati alla locazione dal regime d'impresa ma, più semplicemente, l'attrazione dei relativi componenti reddituali in un regime di esenzione da IRES e da IRAP, a fronte del quale è richiesto di assolvere a specifici obblighi distributivi a valere sulla quota di utile corrispondente alla «gestione esente».

La circostanza che l'adozione del regime speciale SIIQ/SIINQ non determini alcuna fuoriuscita di beni dal regime d'impresa è confermata, secondo l'istante, anche dal fatto che l'applicazione dello speciale regime fiscale non esonera, in ogni caso, la società (SIIQ o SIINQ) dall'onere di determinare, secondo l'ordinaria disciplina dell'IRES, il

reddito fiscale derivante dall'attività di locazione immobiliare e assimilate che, seppur esente in capo alla stessa, dovrà essere indicato in dichiarazione dei redditi.

Nel fare rinvio ai chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 8/E del 31 gennaio 2008, l'istante ricorda che la caratteristica principale del regime SIIQ/SIINQ è la possibilità di adottare, in presenza di determinati requisiti fissati dalla norma, un sistema di tassazione in cui l'utile viene assoggettato ad imposizione solo al momento della sua distribuzione ai soci.

Di conseguenza, secondo l'istante, dal combinato disposto del comma dell'articolo 110 del decreto legge n. 104 del 2020 e dell'articolo 1, comma 127, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 emergerebbe chiaramente come l'adozione del regime speciale SIIQ/SIINQ non comporti alcun effetto distorsivo nell'applicazione del meccanismo di *recapture* previsto dalla disciplina di rivalutazione il quale continuerà ad essere applicabile - sino alla sua originaria scadenza - anche a seguito dell'ingresso nel regime speciale.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con il quesito in esame, la società chiede di sapere se la fattispecie di realizzo "virtuale", disciplinata dall'articolo 1, comma 126, della legge n. 296 del 2006 ai fini dell'ingresso nel regime speciale SIIQ/SIINQ, rientri o meno nell'ambito applicativo della regola di *"recapture"* prevista dal comma 5 dell'articolo 110 del decreto legge n. 104 del 2020. In particolare, chiede di sapere se, nel caso in cui la società decida di adottare il predetto regime speciale sin dal periodo d'imposta 2022, ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta d'ingresso, sarà consentito fare riferimento ai valori

fiscali che tengano conto sia della rivalutazione sia del riallineamento operati ai sensi del citato decreto legge.

Al riguardo, si fa presente che l'articolo 110 del decreto legge 14 agosto 2020, n. 104, commi da 1 a 7, prevede la possibilità per i soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lett. a) e b), del TUIR che non adottano i principi contabili internazionali di procedere alla rivalutazione civilistica e fiscale dei beni d'impresa, ad esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019.

La rivalutazione civilistica deve essere eseguita, ai sensi del comma 2, nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo, può essere effettuata distintamente per ciascun bene e deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa. Ai sensi del comma 4, il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione può essere riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, mediante il versamento di una imposta sostitutiva, nella misura del 3 per cento sia per i beni "ammortizzabili" che per i beni "non ammortizzabili".

In caso di opzione per la "rivalutazione fiscale", il saldo attivo generato dalla "rivalutazione contabile", al netto dell'imposta sostitutiva dovuta, diviene soggetto al vincolo di sospensione d'imposta, a meno che l'impresa non opti, ai sensi del comma 3, anche per l'affrancamento dello stesso, in tutto o in parte, mediante l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva del 10 per cento. Il comma 6 disciplina modalità e tempi del versamento dell'imposta sostitutiva.

Il comma 7 prevede, inoltre, l'applicazione, in quanto compatibili, delle disposizioni degli articoli 11, 13, 14 e 15 della legge 21 novembre 2000, n. 342, di quelle

del decreto del Ministro delle finanze 13 aprile 2001, n. 162, nonché di quelle del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 aprile 2002, n. 86 e dei commi 475, 477 e 478 dell'art. 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

Inoltre, per effetto del richiamo (di cui al successivo comma 8) all'articolo 14, comma 1, della legge n. 342 del 2002, è prevista altresì la possibilità (estesa anche ai soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali) di procedere al cosiddetto "riallineamento" dei medesimi beni per cui è ammessa la "rivalutazione", al fine di adeguare i valori fiscali ai maggiori valori contabili dei beni relativi all'impresa che risultano iscritti in bilancio.

Il comma 5 del citato articolo 110, in particolare, prevede l'applicazione del cosiddetto meccanismo di *recapture*, in base al quale in *"caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci o di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore dei beni rivalutati in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione"*.

Con riferimento alla disciplina relativa al regime contabile/fiscale delle Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ), occorre richiamare l'articolo 1, comma 126, della legge 27 dicembre 2006 n. 296, e successive modificazioni, in base al quale l'accesso al regime speciale *"comporta il realizzo a valore normale degli immobili nonché dei diritti reali su immobili destinati alla locazione posseduti dalla società alla data di chiusura dell'ultimo esercizio in regime ordinario. L'importo complessivo delle plusvalenze così realizzate, al netto delle eventuali minusvalenze, è assoggettato a*

imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle società e dell'imposta regionale sulle attività produttive con l'aliquota del 20 per cento".

Come precisato nella circolare n. 8 del 31 gennaio 2008 (par. 3.2), la base imponibile dell'imposta sostitutiva (definita "imposta d'ingresso" nell'articolo 1 lettera f) del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 7 settembre 2007, n. 174) è costituita dall'importo complessivo delle plusvalenze, al netto delle eventuali minusvalenze, da determinarsi mediante il confronto tra il valore normale degli immobili e dei diritti reali immobiliari alla data di chiusura dell'ultimo periodo d'imposta in regime ordinario e il loro costo fiscalmente riconosciuto. Per valore normale si deve intendere il "fair value" (valore equo) attribuito agli immobili secondo quanto previsto dai principi contabili internazionali (v. articolo 1, lettera g) del citato decreto).

In merito all'individuazione del costo fiscalmente riconosciuto degli immobili, per il calcolo della base imponibile dell'imposta d'ingresso, l'articolo 4, comma 2, del citato decreto attuativo ha previsto che *"in caso di immobili o di diritti reali sottoposti alla disciplina di rivalutazione o riallineamento di cui all'articolo 1, commi da 469 a 476, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, si assume come costo fiscale quello comprensivo dei maggiori valori assoggettati ad imposta sostitutiva in base a tale disciplina, anche se non ancora riconosciuti agli effetti della stessa"*.

Secondo i chiarimenti forniti dalla richiamata circolare, l'eventuale avvenuta applicazione della disciplina sulla rivalutazione/riallineamento a pagamento -effettuata ai sensi della legge n. 266 del 2005 (articolo 1, commi da 469 a 476),all'epoca vigente - avrebbe conservato la sua efficacia con la conseguenza che per la determinazione della base imponibile dell'imposta d'ingresso occorreva prendere inconsiderazione il

costo fiscale degli immobili comprensivo dei maggiori valori derivanti dalla suddetta rivalutazione (o riallineamento), anche se i relativi effetti fiscali si sarebbero consolidati, nella generalità dei casi, solo a partire dal 1° gennaio dell'anno successivo (nel caso trattato, 2008).

In sostanza, considerato che anche la citata legge sulla rivalutazione (che a sua volta richiamava la precedente legge 21 novembre 2000, n. 342) prevedeva un meccanismo di "recapture" del tutto analogo a quello previsto dall'attuale legge n. 104 del 2020, in sede di attuazione del regime SIIQ (con il DM n. 174 del 2007), è stata adottata una soluzione di coordinamento tra le due discipline, in base alla quale in caso di immobili sottoposti alla disciplina di rivalutazione o riallineamento si assumeva come costo fiscale quello comprensivo dei maggiori valori assoggettati ad imposta sostitutiva, anche se non ancora riconosciuti agli effetti della stessa legge di rivalutazione.

Ciò premesso, considerate le analogie tra le due discipline riguardanti la rivalutazione (e riallineamento) - quella attualmente vigente e quella in vigore all'epoca dell'introduzione del regime speciale SIIQ/ SIINQ - si ritiene che la soluzione di coordinamento adottata in sede attuativa con il citato decreto ministeriale sia ancora applicabile alle fattispecie attuali.

Di conseguenza, nel ritenere che la soluzione proposta dalla società istante sia condivisibile, si precisa che, ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta d'ingresso da versare qualora la società decida di adottare il regime SIIQ, è consentito fare riferimento ai valori fiscali che tengano conto sia della rivalutazione sia del riallineamento, operati ai sensi del citato articolo 110 del decreto legge n. 104 del 2020.

**firma su delega del Direttore Centrale,
Capo Divisione aggiunto
Vincenzo Carbone
Delega n. 14034 del 10 novembre 2022**

**IL CAPO SETTORE
(firmato digitalmente)**