

Risposta n. 61/2023

OGGETTO: Società immobiliare europea priva di stabile organizzazione in Italia, requisiti di accesso regime fiscale SIIQ – articolo 1, commi 119 e seguenti, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

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

QUESITO

La società Istante ALFA è una società immobiliare europea quotata nel mercato regolamentato alternativo _____ creato presso la Borsa di _____, segmento _____, e appartiene alla categoria dei c.d. REIT (Real Estate Investment Trusts) ovvero società, diffuse su scala globale, operanti nel mercato immobiliare e dotate, nella propria giurisdizione di appartenenza di una regolamentazione fiscale di favore, finalizzata ad attrarre risorse finanziarie da parte degli investitori, nazionali ed esteri.

La ALFA possiede le seguenti caratteristiche:

§ è una società di capitali residente in _____ e quotata in mercato regolamentato _____;

§ ha un capitale sociale di euro _____ suddiviso in _____ azioni ordinarie, nominative e con diritto di voto, dal valore nominale di euro _____ l'una;

§ ha un oggetto sociale esclusivo rappresentato dalla acquisizione e promozione di immobili urbani per la loro locazione, ivi compresa l'attività di ristrutturazione di immobili, nonché la detenzione di partecipazioni in altre società immobiliari, residenti e non residenti;

§ è proprietaria, allo stato attuale, di n. _____ immobili in _____ e _____, per un totale di _____ mq e _____ unità abitative;

§ ha l'obbligo di distribuzione dei dividendi. conformemente a quanto previsto dalla _____ entro i sei mesi successivi alla chiusura dell'esercizio sociale per il 100%, in particolare del 100% degli utili derivanti da partecipazioni qualificate e del 50% delle plusvalenze ottenute dalla cessione di immobili. La restante parte della plusvalenza deve essere reinvestita in altri immobili entro un periodo di tre anni. Se il reinvestimento non avviene, il restante 50% deve distribuito nell'anno in cui termina il periodo di reinvestimento;

§ ha un azionariato diffuso, avendo solamente n. _____ soci con un pacchetto azionario, rispettivamente, di _____% e _____% essendo tutti i restanti soci titolari di pacchetti azionari inferiori a tale percentuale.

La ALFA è interessata a effettuare ingenti investimenti nel mercato immobiliare italiano, mediante acquisto, costruzione, ristrutturazione, sviluppo e locazione di immobili da destinare a strutture ricettive siti nelle principali città italiane, a partire

da _____, tale da ingenerare, in prospettiva, un significativo flusso economico, con importanti ricadute occupazionali per le aree geografiche ove verranno eseguite le predette attività di real estate.

La Società Istante intende effettuare gli investimenti sopra descritti attraverso la costituzione di una società residente in Italia, non quotata e controllata interamente dalla medesima ALFA, che possa optare per il regime SIINQ, conformemente all'articolo 1, comma 125, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, come recentemente modificato dalla legge 30 dicembre 2021, n. 234 (Legge di Bilancio 2022) e così accedere alla relativa disciplina agevolativa di carattere fiscale. Con separata istanza di interpello, l'Istante ha rappresentato la soluzione alternativa di effettuare l'investimento in Italia tramite una stabile organizzazione della ALFA, ponendo ulteriori quesiti interpretativi.

Ciò premesso, la Società Istante chiede se, in base alla disciplina contenuta nella legge n. 296 del 2006, possano accedere al regime SIINQ non solo le società controllate da SIIQ e SIINQ di diritto italiano, ma anche le società controllate da REIT europei non residenti, quotati almeno in un mercato regolamentato di Paesi Membri dell'Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo, e che siano, ai sensi delle leggi applicabili nello Stato di residenza, tenuti a svolgere in via prevalente attività di locazione immobiliare, obbligate a distribuire la maggior parte del risultato derivante dall'attività immobiliare caratteristica e che siano altresì soggetti a speciali regimi fiscali.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che l'investimento in Italia da parte di ALFA possa essere realizzato attraverso la partecipazione in una società italiana controllata non quotata che

effettui l'opzione per il regime fiscale SIIQ di cui di cui all'articolo 1, commi 119 e seguenti, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

La ALFA è una società equivalente e comparabile a una SIIQ di diritto italiano atteso che le uniche differenze ravvisabili discendono da minime differenze tra le discipline sui REIT adottata nei due Paesi europei, nonché dalla forma giuridica adottata che, naturalmente, corrisponde a una _____ e a una società per azioni in Italia.

La legge n. 296 del 2006 concede agli operatori economici, al ricorrere di specifici requisiti, la possibilità di optare in dichiarazione per il regime SIIQ, ove trattasi di società quotate, per il regime SIINQ, ove trattasi di società non quotate, ovvero, in alternativa, possono accedere al regime le stabili organizzazioni di imprese non residenti, dotate dei requisiti essenziali della disciplina (c.d. REPE - *Real Estate Permanent Establishment*).

La disciplina contenuta nella legge n. 296 del 2006, sulla scorta di una interpretazione letterale, sembrerebbe ammettere l'opzione per il regime SIINQ solo ove la società residente sia controllata (per più del 50%) da una o più SIIQ o SIINQ, così resterebbero escluse da questo regime opzionale le società italiane che sono controllate da REIT residenti in un Paese Membro dell'Unione Europea o nello Spazio Economico Europeo diverso dall'Italia.

Una siffatta soluzione interpretativa risulterebbe in contrasto con i principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, poiché il fattore di discriminazione per l'accesso al regime di favore è rappresentato non già dal mancato possesso di determinati requisiti ma, esclusivamente, dalla provenienza dell'impresa controllante (ossia dell'investitore) da un ordinamento diverso dall'Italia.

Ne consegue che i benefici fiscali connessi all'opzione per il regime SIIQ risulterebbero preclusi agli investitori europei, che non possono controllare la SIINQ, risultando appannaggio esclusivo di operatori economici italiani.

Il quadro normativo dell'Unione europea, con espresso riferimento alla materia societaria e fiscale, si fonda sulla logica dell'integrazione dei mercati nazionali e della promozione di una libera concorrenza tra gli operatori economici dei Paesi Membri, essendo del tutto irrilevante la nazionalità ovvero la residenza. I valori fondanti dell'Unione europea sono da individuarsi attorno al nucleo del principio di "unità del mercato" e delle quattro libertà fondamentali (cioè le libertà di circolazione delle persone, delle merci, dei servizi e dei capitali, declinate anche nella correlata libertà di stabilimento) tradizionalmente considerati come le ragioni di base della adesione al processo di unificazione sovranazionale. L'ordinamento dell'Unione impone quindi di eliminare tutti i fattori di distorsione e di disuguaglianza della competizione economica, nella convinzione che la "parità di condizioni di partenza" (la parità di chances) costituisca l'unica accettabile premessa del gioco di mercato nella prospettiva di una concorrenza libera. Ne consegue la necessità di evitare forme di discriminazione, di carattere fiscale, degli operatori economici riconducibili ad assetti giuridici e scelte legislative operate dai singoli Stati nazionali, in specie se fondati sulla residenza o nazionalità.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il quesito oggetto di interpello riguarda la possibilità per la società ALFA di effettuare un investimento immobiliare in Italia optando per il regime fiscale SIIQ di cui

all'articolo 1, commi 119 e seguenti, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (di seguito, anche, "disciplina SIIQ"). La Società Istante, in particolare, sta valutando di effettuare l'investimento immobiliare tramite una propria controllata non quotata residente in Italia e chiede se tale società possa optare per il regime fiscale di cui sopra.

Il comma 119 della disciplina SIIQ stabilisce che possono aderire al regime fiscale *"le società per azioni residenti, ai fini fiscali, nel territorio dello Stato svolgenti in via prevalente l'attività di locazione immobiliare, i cui titoli di partecipazione siano negoziati in mercati regolamentati"* che rispettano determinati requisiti (per chiarimenti sulla disciplina SIIQ cfr., fra le altre, la circolare 17 settembre 2015, n. 32/E e, più di recente, la circolare 1 aprile 2022, n. 9/E, e).

Secondo la definizione fornita dalla norma primaria, confermata dal Decreto Ministeriale 7 settembre 2007, emanato in attuazione delle previsioni contenute al comma 141 dell'articolo 1 della citata legge 296 del 2006 individua come legittimate all'esercizio della relativa opzione "SIIQ" le *"società per azioni residente, le cui azioni siano ammesse alle negoziazioni su mercati regolamentati"* svolgente prevalentemente attività immobiliare (cfr. anche la definizione recata dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate n. 185065 del 2007).

Il comma 125 estende l'ambito applicativo della disciplina SIIQ anche alle società residenti non quotate svolgenti in via prevalente attività immobiliare, denominate "SIINQ", prevedendo, in particolare, che *"il regime speciale può essere esteso, in presenza di opzione congiunta, alle società per azioni, alle società in accomandita per azioni e alle società a responsabilità limitata, a condizione che il relativo capitale sociale non sia inferiore a quello di cui all'articolo 2327 del codice civile, non*

quotate, residenti nel territorio dello Stato, svolgenti anch'esse attività di locazione immobiliare in via prevalente, secondo la definizione stabilita al comma 121, nelle quali, alternativamente: 1) una SIIQ o SIINQ possieda più del 50 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e del 50 per cento dei diritti di partecipazione agli utili, ovvero 2) almeno una SIIQ o SIINQ e una o più altre SIIQ o SIINQ o FIA immobiliare di cui all'articolo 12 del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 5 marzo 2015, n. 30, il cui patrimonio è investito almeno per l'80 per cento in immobili destinati alla locazione, ovvero in partecipazioni in SIIQ o SIINQ o altri FIA immobiliari che investono negli stessi beni o diritti nelle stesse proporzioni, congiuntamente ne possiedano il 100 per cento della partecipazione al capitale sociale, nonché dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili, a condizione che la SIIQ o SIINQ o le SIIQ o SIINQ partecipanti possiedano almeno il 50 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e di partecipazioni agli utili".

In sintesi, possono esercitare l'opzione "SIIQ" le società di azioni quotate residenti, come definite dal comma 119 in precedenza citato, mentre le SINQ, per potersi definire tali, devono essere partecipate per più del 50 per cento da una SIIQ (o da un'altra SIINQ).

Per quanto riguarda i soggetti non residenti, la disciplina SIIQ prevede una disposizione specifica contenuta nel comma 141-*bis*. In particolare, il regime fiscale SIIQ è stato esteso ai soggetti non residenti appartenenti all'UE e al SEE dall'articolo 12, comma 1, del decreto legge n. 135 del 2009 che ha per l'appunto introdotto nel corpo delle originarie previsioni il comma 141-*bis* della disciplina SIIQ, stabilendo che "le

disposizioni dei commi da 119 a 141 si applicano altresì alle società residenti negli Stati membri dell'Unione europea e degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo che sono inclusi nella lista di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze adottato ai sensi del comma 1 dell'articolo 168-bis del testo unico delle imposte sui redditi approvato con il decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, con riferimento alle stabili organizzazioni svolgenti in via prevalente l'attività di locazione immobiliare, anche svolta mediante partecipazioni in società che abbiano espresso l'opzione congiunta per il regime speciale di cui al comma 125".

Prima dell'intervento del legislatore del 2009, la Circolare n. 8 del 31 gennaio 2008 aveva chiarito o che *"stante il dettato letterale della disposizione, deve quindi escludersi che siano comprese nell'ambito di applicazione della normativa in esame le stabili organizzazioni di società estere"*.

Il comma 141-bis è stato oggetto di modifiche da parte del decreto legge n. 133 del 2014. Come recentemente illustrato nella risposta all'interpello n. 109 del 2022, l'articolo 1, comma 141-bis, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (ha esteso la possibilità di optare per il Regime SIIQ anche alle società residenti in Paesi UE o in Paesi aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo inclusi nella c.d. *white list*, con riferimento alle stabili organizzazioni che esercitano in via prevalente l'attività di locazione immobiliare *"anche svolta mediante partecipazioni in società che abbiano espresso l'opzione congiunta per il regime speciale di cui al comma 125"*.

Come si evince dal dato letterale di quest'ultima disposizione l'attività di locazione immobiliare delle stabili organizzazioni può essere svolta *"in via prevalente"* anche mediante partecipazioni in *"società che abbiano espresso l'opzione congiunta per il*

regime speciale di cui al comma 125" (SIINQ). Sul punto, come emerge chiaramente dalla lettura della relazione illustrativa al D.L. 12 settembre 2014, n. 133 l'introduzione del citato comma 141-*bis* è finalizzata a consentire l'accesso al regime speciale, in particolare, a soggetti esteri con stabili organizzazioni/SIIQ in Italia che "detengono solo partecipazioni in società di investimento immobiliare non quotate (SIINQ), uniformandone il trattamento tributario".

Nel caso in esame, la ALFA, società immobiliare quotata residente in_____, chiede di ricomprendere nell'ambito applicativo della disciplina SIIQ anche la sua controllata residente in Italia non quotata, che si qualificherebbe come SIINQ.

Al riguardo, si osserva che dal testo del citato comma 141-*bis* emerge chiaramente la necessità che il soggetto estero UE o SEE operi in Italia tramite una stabile organizzazione. La disciplina SIIQ, in altre parole, è stata estesa solo ed esclusivamente nei confronti dei soggetti esteri UE e SEE che producono redditi d'impresa in Italia tramite una *branch*, ivi inclusi i casi in cui l'attività di detta stabile organizzazione è quella di gestione di partecipazioni in società SIINQ (come affermato nella citata risposta n. 109 del 2022).

Dal tenore letterale delle norme (che, come sopra evidenziato sono state oggetto di modifica sia nel 2009 che nel 2014) emerge che il legislatore ha inteso porre come condizione per l'esercizio dell'opzione la presenza di una *branch* del soggetto estero in Italia, senza attribuire, di contro, rilievo alla presenza di società estere con requisiti equivalenti.

Alla luce delle considerazioni che precedono, non si concorda con la soluzione interpretativa proposta dalla Società Istante, e si ritiene che la società residente non

quotata controllata, che ALFA intende costituire in Italia, non possa optare per il regime fiscale di cui all'articolo 1, commi 119 e seguenti, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

**IL DIRETTORE CENTRALE,
CAPO DIVISIONE AGGIUNTO
(firmato digitalmente)**