

**Attualità**

## **L'Iva non entra negli immobili "prevalentemente locati" conferiti alle SIIQ**

**19 Gennaio 2007**

L'apporto alle società d'investimento immobiliare quotate è fuori dal campo di applicazione del tributo



I conferimenti costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati alle società d'investimento immobiliare quotate (SIIQ) sono considerati operazioni fuori dal campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.

Questo è quanto previsto dal comma 138 della legge 29 dicembre 2006, n. 296, in ordine alla disciplina Iva concernente questa nuova tipologia di società, introdotta dalla stessa Finanziaria 2007.

A partire dal periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data del 30 giugno 2007, assumeranno la qualifica di società d'investimento quotate le società per azioni residenti nel territorio dello Stato che presenteranno, in sintesi, i seguenti requisiti:

1. svolgimento in via prevalente di attività di locazione immobiliare (attivo patrimoniale costituito per almeno l'80 per cento da immobili, posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale, a essa destinati, e componenti positivi iscritti al conto economico, in ciascun esercizio, rappresentati per almeno l'80 per cento dai ricavi di tale attività)
2. titoli di partecipazione negoziati in mercati regolamentati italiani

3. diritti di voto nell'assemblea ordinaria non superiori al 51 per cento e diritti di partecipazione agli utili uguali o inferiori al 51 per cento posseduti congiuntamente da un singolo socio
4. 35 per cento delle azioni detenute da soci che non possiedono, direttamente o indirettamente, più dell'1 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più dell'1 per cento dei diritti di partecipazione agli utili.

In presenza di tali requisiti, le società che eserciteranno l'opzione per il regime civile e fiscale previsto per le SIIQ (le disposizioni di attuazione del predetto regime saranno stabilite da un successivo decreto del ministro dell'Economia e delle Finanze, da emanarsi entro il 30 aprile 2007) potranno, a partire dal periodo d'imposta da cui ha effetto la citata opzione, usufruire delle agevolazioni tributarie in esso previste.

In particolare, per quanto concerne l'Iva, la legge finanziaria 2007 ha disposto che i conferimenti alle SIIQ *"costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati si considerano compresi tra le operazioni di cui all'articolo 2, terzo comma, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni"*.

Detti apporti, infatti, vengono assimilati alle cessioni e ai conferimenti in società o altri enti che hanno per oggetto aziende o rami di azienda ed esclusi, conseguentemente, dal campo di applicazione dell'imposta e dai relativi obblighi formali.

L'agevolazione ha lo scopo di far fronte agli inevitabili problemi di liquidità che sarebbero sorti in relazione alle operazioni di apporto di immobili alle società in questione, incoraggiando, in tal modo, la scelta da parte degli operatori economici del regime opzionale SIIQ.

Infatti, in seguito a queste operazioni, le SIIQ si sarebbero trovate ad avere crediti Iva di importo elevato nei confronti dell'Erario e debiti d'imposta di pari valore non, tuttavia, verso l'Erario, ma nei confronti del soggetto apportante.

Il legislatore già in passato era intervenuto con disposizioni analoghe al fine di risolvere i problemi di liquidità che scaturivano in relazione alle operazioni di apporto di immobili ai fondi di investimento immobiliari chiusi, di cui agli articoli 37, Dlgs 58/1998 (Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria), e 14-*bis*, legge 25 gennaio 1994, n. 86.

L'articolo 3-*quater* del Dl 3 agosto 2004, n. 220, ancor prima dell'approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea, ai sensi dell'articolo 27 della direttiva 77/388/Ce del Consiglio (ora articolo 395 della direttiva 112/2006/Ce del Consiglio), della disposizione che pochi mesi prima, con la Finanziaria 2004 (legge 24 dicembre, n. 350), aveva previsto, sempre ai fini di risolvere i problemi di liquidità sopra esposti, l'applicazione per queste operazioni del meccanismo del *reverse*

*charge*, ha stabilito che gli apporti ai fondi immobiliari chiusi, costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto, si considerano compresi tra le operazioni di conferimento di aziende o di rami di azienda e conseguentemente fuori dal campo di applicazione dell'Iva.

Come si può desumere dalla circolare del 19/6/2006, n. 22, entrambe le tipologie di conferimento prese in considerazione possono essere escluse dal campo di applicazione dell'Iva, in virtù di quanto disposto dall'articolo 19 della direttiva 112/2006/Ce del Consiglio.

Detto articolo prevede, infatti, che *"in caso di trasferimento a titolo oneroso o gratuito o sotto forma di conferimento ad una società di una universalità totale o parziale di beni, gli Stati membri possono considerare l'operazione come non avvenuta e che il beneficiario continua la persona del cedente"*. Con il termine "universalità" s'intende un insieme di beni caratterizzato dal fatto di appartenere a un solo soggetto e di essere destinato a un unico e specifico fine.

Dal momento, quindi, che nella definizione di *"pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto"* è facilmente riscontrabile il requisito dell'unicità, sia del soggetto (coincidente con il conferente), che della destinazione dei beni (nel caso specifico, l'attività di locazione), nei conferimenti in argomento può individuarsi il concetto di "universalità" sopra descritto e applicarsi, di conseguenza, la menzionata disposizione comunitaria.

Oltre a evidenziare la necessità della sussistenza del requisito della "pluralità di immobili", nella citata circolare n. 22/E del 2006 viene chiarito il significato da attribuire alla parola "immobili" e alla locuzione "locazione prevalente".

In ordine alla prima questione, nei casi in cui il legislatore nella disciplina Iva ha utilizzato genericamente il termine "immobili", ha sempre voluto far riferimento, in realtà, in modo implicito ai beni immobili, così come identificati dal punto di vista catastale (cioè come unità immobiliari). Di conseguenza, anche per la disposizione in esame, dovrebbe ritenersi valida tale interpretazione.

Relativamente al concetto di "locazione prevalente", l'esistenza di tale requisito si verifica qualora, al momento dell'apporto, il valore effettivo delle unità immobiliari locate sia superiore al 50 per cento del valore complessivo degli immobili oggetto del singolo apporto, non rilevando, a tal fine, il fatto che gli immobili siano locati a un unico soggetto o a più soggetti.

L'esclusione dal campo di applicazione dell'Iva dei conferimenti alle SIIQ, e l'assimilazione degli apporti ai conferimenti di aziende e di singoli rami di azienda, fa sì che le altre imposte indirette siano previste in misura fissa, anche nel caso in cui i conferimenti vengano effettuati da soggetti d'imposta.

In base a quanto disposto dal comma 140 della legge finanziaria 2007, infine, le descritte

agevolazioni fiscali in materia di imposte indirette si applicheranno anche ai conferimenti di immobili e di diritti reali su immobili in società per azioni che abbiano gli stessi requisiti previsti per le SIIQ, in ordine alla residenza e al tipo di attività svolta, e in cui vi sia la possibilità di ammettere alla negoziazione i relativi titoli di partecipazione in mercati regolamentati italiani *"entro la data di chiusura del periodo d'imposta del conferente nel corso del quale è effettuato il conferimento e sempre che, entro la stessa data, le medesime società optino per il regime speciale"*.

Chiaramente, nel caso in cui manchino i presupposti per usufruire delle agevolazioni Iva, gli apporti alle SIIQ saranno soggetti all'imposta secondo i principi contenuti nel Dpr 633/1972, in relazione alla natura del soggetto apportante e alla tipologia del bene oggetto dell'apporto, con le conseguenti variazioni per quanto riguarda il carico fiscale derivante dalle altre imposte indirette. La legge finanziaria 2007 ha, tuttavia, previsto, al comma 139, che nell'ipotesi da ultimo menzionata sarà comunque applicabile per le cessioni e i conferimenti di immobili strumentali la riduzione alla metà - disposta dall'articolo 35, comma 10-ter, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 - delle imposte ipotecarie e catastali.

di

**Francesco D'Alfonso**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/liva-non-entra-negli-immobili-prevalentemente-locati-conferiti-alle-siiq>