Immobiliari non quotate, si estende il fisco agevolato

Legge di bilancio

Niente Ires e Irap per le società con capitale non inferiore a 50mila euro

Il beneficio condizionato dalla partecipazione da parte di Siiq, Siinq o Fia

Alessandro Germani

La legge di bilancio 2022 estende i presupposti per l'applicazione del regime agevolato (no Ires e Irap) per le società di investimento immobiliare non quotate (Siinq), come chiarito dalla circolare 9/E del 1° aprile 2022 (par. 8).

La misura agevolativa che consente la detassazione sia Ires sia Irap per le società di investimento immobiliare quotate (Siiq) che svolgono prevalentemente gestione immobiliare è stata introdotta dalla legge finanziaria 2007. La disciplina è stata poi modificata più volte, anche dal Dl 133/14. Si segnalano anche il Dm 174/07 e le circolari 8/E/08 e 32/E/15. In particolare il decreto del ministero dell'Economia ha esteso il regime agevolativo alla Siinq che sia controllata da una Siiq purché il 95% dei diritti di voto e agli utili siano detenuti da una o più Siiq, la Siinq partecipi al consolidato fiscale della Siiq controllante ex articolo 120 del Tuir, la Siinq abbia esercitato l'opzione congiunta con la consolidante Siiq per il regime speciale.

Adesso il comma 718 della legge di bilancio 2022 sostituisce il primo periodo del comma 125 dell'articolo 1 della legge finanziaria 2007 ed estende il perimetro del regime agevolato, 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 (50mila euro), non quotate, residenti nel territorio dello Stato, svolgenti anch'esse attività di locazione immobiliare in via prevalente. Ciò, alternativamente, se in relazione a queste società:

- una Siiq o una Siinq possieda più del 50% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e del 50% dei diritti di partecipazione agli utili
- almeno una Siiq o una Siinq e una o più altre Siiq o Siinq o Fia immobiliare di cui all'articolo 12 del regolamento di cui al decreto del Mef 5 marzo 2015 n. 30, il cui patrimonio è investito almeno per l'80% 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 possiedano il 100% 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 la Siinq o le Siiq o le Siinq partecipanti possiedano almeno il 50% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e di partecipazioni agli utili.

Quindi apertura del regime anche a società non quotate con capitale non inferiore a 50mila euro partecipate da Siiq, Siinq e Fia immobiliari nelle percentuali individuate. Per tutti i soggetti che aderiscono al regime speciale di gruppo permane l'obbligo di redigere il bilancio d'esercizio secondo i principi contabili internazionali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN SINTESI

L'intervento in manovra
La legge di Bilancio 2022 estende alle Siinq il regime agevolato senza Ires e Irap

Il perimetro ampliato
- Il regime agevolato è esteso, in presenza di opzione congiunta, alle società con capitale sociale sotto 50mila euro, non quotate, residenti nel territorio dello Stato, svolgenti anch'esse attività di locazione immobiliare in via prevalente
- Il beneficio è condizionato dalla partecipazione da parte di Siiq, Siinq o Fia