



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Le Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ)

AGGIORNAMENTO DEL QUADERNO ASSOIMMOBILIARE 06 SULLE SIIQ

MAGGIO 2025

I QUADERNI DI
ASSOIMMOBILIARE **16**

INDICE

PREFAZIONE	2
I REITS IN EUROPA E IN ITALIA	3
I BENEFICI DI UNA MAGGIORE DIFFUSIONE DELLE SIIQ E DEI REIT	5
LE PROPOSTE DI CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE	6
1. Aggiornamento delle previsioni relative alla possibilità di esercizio diretto dell'attività di locazione, mediante stabile organizzazione nel territorio dello Stato, attraverso la normalizzazione della misura dell'imposizione sostitutiva	7
2. Inclusione dei REIT UE/SEE, in aggiunta alle SIIQ, quali soggetti che possono detenere la partecipazione "qualificante" nelle SIINQ per assicurare l'applicazione del regime speciale	9

PREFAZIONE

Con questo Quaderno, Confindustria Assoimmobiliare aggiorna le proposte già avanzate nel 2022 in materia di Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ)¹, con l'obiettivo di rilanciare il comparto quotato italiano.

Le SIIQ rappresentano, nel nostro ordinamento, lo strumento pensato per favorire l'impiego di capitali privati nazionali nel settore. All'estero, l'equivalente delle SIIQ è rappresentato dai REIT (Real Estate Investment Trusts), che costituiscono da tempo un canale consolidato e competitivo per attrarre risorse da destinare agli investimenti immobiliari, all'interno di un quadro regolamentare stabile e omogeneo. L'Italia, al contrario, sconta ancora un ritardo strutturale, sia per quanto riguarda le dimensioni del comparto quotato, sia sul piano della competitività normativa e fiscale. Rafforzare l'efficacia di questi veicoli d'investimento rappresenta dunque una leva strategica per canalizzare risorse verso l'economia reale e finanziare interventi di lungo periodo che il nostro Paese non può più rinviare: rigenerazione urbana, riqualificazione sostenibile del patrimonio edilizio, sviluppo dell'offerta residenziale soprattutto in locazione e per le fasce di popolazione più fragili.

Le proposte contenute in questo documento mirano a rimuovere alcuni ostacoli che oggi limitano l'operatività delle SIIQ e a creare condizioni di piena parità concorrenziale con gli altri Paesi europei. Un mercato più sviluppato e integrato a livello continentale può generare benefici concreti in termini di liquidità, trasparenza e qualità gestionale, contribuendo a una finanza moderna e al servizio del territorio. In un momento storico in cui il patrimonio edilizio nazionale è chiamato a rispondere a sfide decisive – dalla sostenibilità energetica alla rigenerazione urbana, fino all'evoluzione della domanda abitativa – è fondamentale mobilitare tutte le risorse disponibili. Questo significa anche valorizzare gli strumenti in grado di attrarre capitali pazienti, in particolare quelli nazionali, oggi spesso investiti all'estero. Restituire centralità al risparmio privato come motore di trasformazione del prodotto immobiliare significa sostenere una politica industriale dell'abitare, capace di accompagnare l'evoluzione sociale e demografica delle città italiane e di offrire soluzioni adeguate, accessibili e di qualità.

Confindustria Assoimmobiliare riafferma, con questo Quaderno, la propria volontà di contribuire al rafforzamento della competitività del settore, nella convinzione che solo attraverso un mercato moderno, accessibile e ben regolato sarà possibile accompagnare con efficacia la transizione economica, sociale e ambientale del nostro Paese.

Davide Albertini Petroni
Presidente Confindustria Assoimmobiliare

¹ Il Quaderno è consultabile al seguente link: www.assoimmobiliare.it/wp-content/uploads/2022/11/Quaderno-Assoimmobiliare-n6_SIIQ.pdf.

I REITS IN EUROPA E IN ITALIA

Le grandi imprese immobiliari quotate hanno assunto nel mondo la forma di REIT (Real Estate Investment Trusts), ovvero di società in grado di attrarre cospicue risorse finanziarie dagli investitori privati in virtù di una specifica regolamentazione fiscale. I dati più recenti forniti da EPRA evidenziano l'esistenza di 188 REIT in Europa operanti in 13 paesi². I soli 108 REIT aderenti all'indice EPRA delle società quotate sono proprietari di un patrimonio immobiliare di oltre 450 miliardi di euro³. I REIT esistono in quasi tutti i principali Paesi europei, con denominazioni diverse ma con caratteristiche di base simili⁴. In Italia, la Legge n. 296/2006 ha istituito le Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ), che rappresentano la versione italiana del modello REIT.

Nel primo decennio degli anni 2000, il mercato delle società quotate valeva oltre 8 miliardi di euro con ben 4 società che superavano il miliardo di capitalizzazione e il mercato immobiliare era sostenuto per il 70% da capitali domestici e solo per il 30% da capitali internazionali.

Gli strumenti di quotazione in Italia sono entrati in difficoltà successivamente alle crisi del 2008 e del 2012/2013 a causa di fattori contingenti, come l'aumento della tassazione sul settore nel 2012, che ha portato al *delisting* dei fondi quotati. Inoltre, sono state implementate normative maggiormente prudenziali rispetto all'investimento immobiliare da parte degli investitori istituzionali, come ad esempio *Solvency II*, che ha introdotto requisiti di capitale più stringenti per alcuni investimenti, tra cui quelli nel settore immobiliare. A livello nazionale, Regolamenti COVIP (Commissione di Vigilanza sui Fondi Pensione) hanno seguito la stessa direzione, restringendo ulteriormente le politiche di investimento dei fondi pensione e delle casse di previdenza, includendo raccomandazioni riguardo alla limitazione delle esposizioni a investimenti immobiliari diretti e indiretti.

Inoltre, la componente principale degli strumenti immobiliari quotati era rappresentata dai Fondi immobiliari quotati. Si tratta di uno strumento la cui liquidità sul mercato rischia di essere limitata, poiché gli scambi sono spesso influenzati da notizie relative a piani di espansione o *buy-back*, dinamiche tipiche delle aziende ma non pertinenti ai portafogli immobiliari a scadenza, come quello dei Fondi.

Il mercato italiano ha visto un'inversione della provenienza dei capitali da altri Paesi - con una quota di circa il 65% degli investimenti istituzionali di origine straniera negli ultimi 5 anni⁴ - ma il peso degli investimenti in Italia dei REIT stranieri risulta ancora limitato se comparato con gli investimenti negli

² Fonte EPRA, "Global Real Estate Total Markets Table – Q4 2024"

www.epra.com/media/EPRA_Total_Markets_Table_-_Q4-2024_1737474139239.pdf.

³ Fonte EPRA, www.epra.com/about-us/about-listed-real-estate.

⁴ Tra i principali: obbligo di quotazione, esenzione totale degli utili derivanti dall'attività immobiliare, obbligo di distribuire almeno una certa percentuale dell'utile con applicazione della relativa tassazione in capo al socio mediante ritenute alla fonte, obbligo di investire in maniera prevalente in immobili destinati alla locazione, divieto per singoli azionisti di detenere partecipazioni oltre una certa soglia.

altri principali Paesi della eurozona. Il settore immobiliare quotato italiano oggi è pari a circa 0,4 miliardi di euro, rappresenta solo lo 0,06% della capitalizzazione complessiva di Borsa, molto inferiore alla media dei principali Paesi europei, pari al 2,6%. Le dimensioni estremamente limitate del nostro comparto immobiliare quotato si evince anche dal confronto rispetto al PIL: in Italia tale rapporto è pari a circa lo 0,02% a fronte di una media europea pari a circa il 2%⁵.

Purtroppo, la tendenza attuale in Italia continua a mostrare un calo delle quotazioni, con operazioni di *delisting* che riducono ulteriormente il peso dell'immobiliare quotato. Il mercato delle società quotate rappresenterebbe un'importante porta di accesso al settore immobiliare, sia per i capitali istituzionali che per il mercato *retail* domestico. Questo sottodimensionamento genera inevitabilmente una limitata liquidità del mercato immobiliare nel suo complesso, che comporta una minore attrattività verso i grandi investitori internazionali portati a privilegiare, nella loro "*asset allocation*", altri Paesi caratterizzati da mercati immobiliari più grandi, liquidi ed efficienti. L'assenza di un mercato immobiliare quotato di dimensioni adeguate, inoltre, non stimola nemmeno gli impieghi di capitale da parte degli investitori istituzionali italiani con ottica di lungo termine, a partire dai rami vita delle assicurazioni ai fondi pensione ed alle casse di previdenza, che invece trarrebbero un grande beneficio investendo in titoli di società immobiliari quotate, visti i punti di forza di questo tipo di investimento riconosciuti a livello internazionale, in termini di diversificazione del portafoglio, trasparenza, gestione professionale, flusso di dividendi stabile e bassa correlazione – nel medio-lungo periodo – con altri titoli azionari e obbligazionari⁶.

Una possibile soluzione per ampliare il mercato immobiliare istituzionale italiano potrebbe l'attrazione di attirare soggetti regolamentari quotati esteri rimuovendo le limitazioni all'utilizzo della stessa struttura di investimento in Italia da parte dei REIT degli altri Paesi europei. Il punto principale è rappresentato dall'impossibilità da parte di questi ultimi di operare nel nostro Paese attraverso società controllate di diritto italiano aderenti anch'esse al regime REIT. La legge attualmente in vigore, infatti, consente di costituire Società di Investimento Immobiliare Non Quotate (le SIINQ) solo se queste sono controllate da una SIQ residente nel nostro Paese. Prescindendo dagli evidenti profili di infrazione delle regole europee in merito alla libertà di stabilimento, chiaramente evidenziati dalla circolare Assonime n.15 del 23 maggio 2023, la descritta situazione comporta la necessità per i REIT esteri di investire in Italia attraverso fondi immobiliari oppure attraverso ordinarie società di capitali non quotate, dal momento che la costituzione e la gestione da parte del REIT quotato estero anche di una SIQ quotata in Italia comporterebbe una evidente e significativa duplicazione di costi. Anche la costituzione di stabili organizzazioni in Italia di REIT esteri non risulta oggi attrattiva, in quanto le *branch*

⁵ Fonte Confindustria Assoimmobiliare su dati EPRA.

⁶ Cfr. Studio CEM Benchmarking "Asset allocation, cost of investing and performance of European Pension Funds, the impact of Real estate", Settembre 2018,

www.cembenchmarking.com/research/Asset_allocation_cost_of_investing_and_performance_of_European_D_B_pension_funds.pdf.

di REIT europei sono soggetti in Italia ad un meccanismo di tassazione diverso da quello delle SIIQ, che genera una doppia tassazione dello stesso reddito impedendo di fatto il meccanismo di traslazione dell'imposizione dalla società al socio tipico dei REIT.

Sia la struttura dei fondi sia quella delle società di capitali ordinarie, d'altro canto, non risultano ottimali sotto il profilo dell'efficienza della gestione operativa e dell'effettivo funzionamento del meccanismo di traslazione della tassazione dalla società al socio tipica dei REIT. Conseguentemente una quota rilevante degli investimenti dei REIT europei si dirotta verso altri Paesi, come ad esempio la Spagna o la Francia dove esiste invece la possibilità di operare efficacemente attraverso REIT non quotati direttamente controllati dal REIT madre estero oppure stabili organizzazioni di quest'ultimo.

Per consentire al nostro Paese di intercettare porzioni sempre maggiori dei grandi flussi di investimento collegati alla gestione professionale del risparmio collettivo e dei fondi pensionistici, è necessario che esso si doti di strumenti normativi e regolamentari in grado di agevolare e di attrarre efficacemente questi investimenti e sia in grado di adattarli al mutare, talvolta anche repentino, delle condizioni di contorno.

I BENEFICI DI UNA MAGGIORE DIFFUSIONE DELLE SIIQ E DEI REIT

Le Società di Investimento Immobiliare Quotate e più in generale i REIT europei costituiscono un'importante fonte di opportunità per il nostro sistema economico e finanziario. Essi rappresentano innanzitutto lo strumento ideale per soddisfare le esigenze degli investitori con un obiettivo di prudente conservazione e accrescimento del capitale nel medio/lungo termine e risultano, sotto questo profilo, preferibili per le loro caratteristiche rispetto ai fondi immobiliari quotati (in quanto questi ultimi, avendo una data di scadenza specifica, non possono essere considerati un veicolo permanente e sono quindi maggiormente soggetti al rischio di oscillazione del prezzo nella fase finale di vita degli stessi).

La SIIQ potrebbe giocare un ruolo fondamentale nello sviluppo di nuovi modelli di *business* immobiliari, quali il "*private rented sector*" (i.e. il settore immobiliare residenziale in locazione) al momento sottosviluppato in Italia, ma che vede una forte domanda sia da parte degli investitori sia da parte della popolazione stessa, che sempre più vede nella locazione una soluzione ottimale per le proprie esigenze abitative.

Inoltre, è opportuno sottolineare il fondamentale contributo che un mercato dei REIT e delle SIIQ attivo e di grandi dimensioni può fornire all'ammodernamento del patrimonio immobiliare del Paese, in linea con l'evoluzione normativa europea in tema di sostenibilità. Gli edifici sono responsabili di circa il 40% del consumo di energia in Europa e, pertanto, l'ammodernamento in chiave sostenibile del patrimonio immobiliare comunitario è un passo essenziale per il raggiungimento degli obiettivi che la UE si è

prefissata della riduzione entro il 2030 del 55% delle emissioni rispetto al 1990 e del raggiungimento della neutralità climatica entro il 2050. Il mancato rinnovamento di tale patrimonio, inoltre, genererebbe una rilevantissima perdita di valore per l'intero sistema, anche alla luce della Direttiva 2024/1275 (la *Energy Performance Building Directive* - EPBD) che ha modificato la Direttiva 2010/31/UE sull'efficienza energetica degli edifici. In Italia, per centrare gli obiettivi previsti dalla Direttiva EPBD, sarà necessario intervenire su circa 1.470.000 edifici entro il 2030 – pari al 16% del patrimonio edilizio residenziale – mentre entro il 2035 il numero complessivo di edifici da riqualificare salirebbe a quasi 2 milioni, con un fabbisogno di investimento stimato superiore ai 250 miliardi in dieci anni. Una parte consistente di questo intervento avverrà attraverso il rinnovamento e riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare esistente, che per l'85% è stato costruito prima del 2001 e che sarà ancora in uso nel 2050.

Per raggiungere questi obiettivi, è necessario anche un significativo intervento dei capitali privati "pazienti", sia nazionali sia esteri, in grado di convogliare verso il nostro Paese i rilevanti flussi di investimento del risparmio previdenziale e del risparmio gestito europei. La disponibilità di un mercato efficiente in cui operino su scala significativa strumenti di investimento di lungo periodo universalmente riconosciuti come REIT/SIIQ, pertanto, appare come una preconditione essenziale per la realizzazione di questo processo di trasformazione e per non compromettere la commerciabilità e quindi il valore del patrimonio immobiliare nazionale.

LE PROPOSTE DI CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE

Nonostante i numerosi vantaggi e le opportunità offerti dalle SIIQ e dai REIT, in Italia la diffusione di questi strumenti risulta ancora limitata. Risulta quindi di assoluta importanza creare un mercato dimensionalmente rilevante, liquido, trasparente ed efficiente che possa accogliere questi possibili afflussi di capitali e questo obiettivo può essere realizzato incentivando e potenziando il comparto delle SIIQ.

Un primo importante passo sarebbe quello di eliminare gli ostacoli che limitano dimensionalmente gli investimenti immobiliari nel nostro Paese da parte dei REIT esteri. La possibilità per questi soggetti di operare in Italia attraverso SIIQ direttamente controllate oppure attraverso stabili organizzazioni soggette alla medesima tassazione delle SIIQ aumenterebbe notevolmente il volume degli investimenti effettuati dai REIT europei nel nostro Paese, con evidenti vantaggi sia sotto il profilo del contributo al nostro prodotto interno lordo che dal punto di vista dell'adeguamento e della corretta conservazione del patrimonio immobiliare italiano.

In prospettiva, poi, una accresciuta operatività dei REIT europei nel nostro Paese e la connessa maggiore diffusione della conoscenza di questi strumenti da parte degli investitori avrebbero l'effetto

di stimolare, nel medio periodo, la quotazione di nuove SIIQ sul nostro mercato con l'obiettivo di attrarre sia capitali domestici che internazionali.

Per favorire questa dinamica, le proposte di Confindustria Assoimmobiliare illustrate di seguito prevedono, infatti, di richiedere ai REIT europei che vogliono operare nel nostro Paese attraverso SIIQ o *branch* di quotare loro titoli in quotazione secondaria anche sul listino italiano, in modo da agevolare il processo di familiarizzazione con questo tipo di strumenti da parte degli investitori nazionali non specializzati nel settore. Migliorare la normativa SIIQ per renderla più appetibile potrebbe allineare l'Italia alla media europea in termini di capitalizzazione, aumentando il valore del mercato immobiliare quotato. La limitata dimensione del settore quotato in Italia è una barriera per molti investitori, soprattutto esteri, che trovano il mercato troppo piccolo e illiquido, con costi sproporzionati e difficoltà di transazione. Un mercato SIIQ sviluppato potrebbe attrarre maggiori investimenti, migliorando l'efficienza e la trasparenza del mercato, favorendo l'ingresso di capitali con orizzonti di investimento di lungo periodo necessari per gli interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare italiano.

1. Aggiornamento delle previsioni relative alla possibilità di esercizio diretto dell'attività di locazione, mediante stabile organizzazione nel territorio dello Stato, attraverso la normalizzazione della misura dell'imposizione sostitutiva

Modifica normativa proposta

All'art. 1, comma 141-bis, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, le parole *“nella lista di cui al decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze adottato ai sensi del comma 1 dell'articolo 168-bis del testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917”* sono sostituite con le seguenti *“nei decreti emanati in attuazione dell'articolo 11, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 1° aprile 1996, n. 239 e che rispettano i requisiti di cui al secondo periodo del comma 125”*.

All'art. 1, comma 141-bis, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, secondo periodo, le parole *“20 per cento”* sono sostituite dalle parole *“5 per cento”*.

Si propone, in primo luogo, di modificare il regime fiscale delle stabili organizzazioni (*branch*) cui si applica il regime SIIQ prevedendo la riduzione dell'imposta sostitutiva dall'attuale 20% al 5%, aliquota prevista dai principali trattati contro le doppie imposizioni per le ritenute applicabili ai dividendi distribuiti in relazione alle partecipazioni “rilevanti”, allineando così, almeno tendenzialmente, la tassazione degli utili della SIIQ quotata e quelli della *branch* soggetta al regime SIIQ.

È noto, infatti, che la misura del 20% è stata prevista all'epoca dell'introduzione della previsione normativa *de qua* (nel 2009) in quanto tale era, al tempo, l'aliquota ordinaria della ritenuta sui dividendi distribuiti dalle SIIQ, ivi inclusi quelli distribuiti ai soci residenti all'estero. In questo modo, il

legislatore ha inteso prelevare un'imposta a carico del reddito della stabile organizzazione italiana come se, per *factio iuris*, (a) la stabile organizzazione fosse in realtà una società italiana soggetta al regime SIIQ, e (b) tutti i suoi redditi fossero distribuiti alla propria casa madre e dunque soggetti alla predetta ritenuta.

Tuttavia, nel menzionato intento di parificazione sostanziale del regime fiscale applicabile a soggetti aventi analoghe caratteristiche, non si è considerato che, a seguito della modifica normativa introdotta dal D.L. n. 133/2014 all'art. 1, comma 134 della legge n. 296/2006, la misura della ritenuta sui dividendi pagati da una SIIQ italiana ad azionisti residenti in altri Stati membri può beneficiare delle riduzioni previste dalle Convenzioni contro le doppie imposizioni che prevedono di norma aliquote inferiori al 20%. L'imposta sostitutiva al 20% dà luogo, in questi casi, a una imposizione in Italia maggiore di quella altrimenti prevista dalle Convenzioni bilaterali. Si consideri al riguardo che tutti i Paesi EU/SEE hanno sottoscritto con l'Italia un trattato contro la doppia imposizione di talché qualsiasi investitore REIT stabilito in questi stati potrebbe beneficiare della riduzione della ritenuta all'aliquota convenzionale.

Nella sostanza, invece, attualmente le società estere assimilate alle SIIQ che svolgono in Italia la propria attività per mezzo di una stabile organizzazione continuano ad essere di norma tassate in misura più gravosa rispetto all'ipotesi in cui le medesime società estere costituissero una società per azioni in Italia che optasse per il regime SIIQ.

Per ovviare a quanto precede, viene prevista anzitutto una modifica dell'art. 1, comma 141-bis, della legge 296/2006, riducendo al 5% l'aliquota dell'imposta sostitutiva. Questa misura corrisponde – come sopra evidenziato – a quella normalmente prevista dai trattati contro le doppie imposizioni stipulati dall'Italia in relazione al pagamento di dividendi ad un socio estero detentore di una partecipazione totalitaria nella società partecipata italiana. In tal modo, lo svantaggio competitivo dell'investimento in Italia mediante *branch* SIIQ, pur non essendo del tutto eliminato in ragione della non recuperabilità da parte del REIT casa-madre dell'imposta sostitutiva pagata in Italia dalla sua *branch*, è tuttavia significativamente ridotto rispetto alla situazione attuale.

La previsione per cui i titoli di partecipazione del REIT estero devono essere negoziati anche nel mercato regolamentato italiano consente di incrementare la capitalizzazione dei mercati azionari domestici riferibile alle società immobiliari. A scopo di maggior chiarezza, inoltre, si ritiene di dover inserire una precisazione, in via preliminare, mediante rinvio alla analoga precisazione che si propone di inserire nell'art. 1, comma 125, in applicazione della seconda proposta qui formulata, con riguardo alle caratteristiche che deve possedere la casa-madre estera per essere considerata un REIT UE/SEE e poter, quindi, essere ammessa al regime in questione.

La sostanziale riduzione della tassazione in capo alla *branch* soggetta al regime SIIQ di un REIT UE/SEE, oltre ad essere un passo dovuto per assicurare un regime di parità con gli altri Stati europei, rappresenta un importantissimo incentivo per gli operatori stranieri a sviluppare i loro investimenti in Italia. La previsione, infatti, è volta a diffondere lo strumento delle SIIQ domestiche attraverso

l'estensione territoriale di paritetici istituti UE/SEE. In Francia si calcola che 1/3 delle SIIC esistenti siano riconducibili a stabili organizzazioni di REIT esteri.

La modifica normativa proposta avrebbe importanti e positive conseguenze per l'economia nazionale nel suo complesso, attraverso un incremento degli investimenti in nuove costruzioni e riqualificazioni di immobili esistenti, l'attivazione lunga filiera dell'indotto che viene sostenuto dal settore immobiliare, l'emergere di maggiori imposte indirette applicate sul maggiore volume di transazioni. La condizione di negoziazione anche nel mercato regolamentato italiano dei titoli di partecipazione del REIT estero comporterà, inoltre, un incremento degli scambi complessivi dello stesso.

La modifica normativa proposta non comporterebbe, d'altra parte, oneri rilevanti per il bilancio dello Stato, in quanto ad oggi esiste un'unica stabile organizzazione SIIC di REIT UE/SEE in Italia. L'adozione da parte degli investitori stranieri di questo strumento potrebbe, piuttosto, generare una importante fonte di introiti per lo Stato attraverso l'applicazione della cosiddetta "entry tax", prevista anche nel caso delle stabili organizzazioni per l'adozione del regime SIIC e calcolata sulla differenza tra il valore di mercato ed il valore fiscale degli investimenti immobiliari. Tale imposta, infatti, matura al momento dell'ingresso nel regime e, diversamente, non sarebbe percepita dallo Stato.

2. Inclusione dei REIT UE/SEE, in aggiunta alle SIIC, quali soggetti che possono detenere la partecipazione "qualificante" nelle SIINQ per assicurare l'applicazione del regime speciale

Modifica normativa proposta

All'art. 1, comma 125, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, dopo il primo periodo, è inserito il seguente:

"Ai fini dell'applicazione della presente disposizione, alle SIIC sono assimilate le società residenti in uno Stato membro dell'Unione europea o in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo che sono inclusi nei decreti emanati in attuazione dell'articolo 11, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 1° aprile 1996, n. 239 i cui titoli di partecipazione siano negoziati in uno dei mercati regolamentati di cui al comma 119 e comunque anche in Italia, le quali svolgano in via preponderante, direttamente o anche mediante il possesso di partecipazioni, l'attività di locazione immobiliare, siano soggette all'obbligo di distribuire la maggior parte del risultato dell'attività di locazione immobiliare come determinato in conformità alla normativa dello Stato di residenza della società, e che siano inoltre soggette a regimi fiscali speciali."

Nello stesso solco si inserisce la proposta di modifica dell'art. 1, comma 125, della legge 296/2006, volta a consentire l'applicazione del regime civilistico e fiscale delle SIINQ anche ai soggetti partecipati da REIT UE/SEE residenti nell'Unione Europea, attualmente esclusi dalla relativa disciplina.

A seguito delle modifiche normative introdotte nel 2021 al regime speciale delle SIINQ, attualmente queste ultime devono essere necessariamente partecipate da una o più SIIC (o SIINQ) residenti ai fini

fiscali in Italia in misura prevalente (per più del 50% da una sola SIIQ, nel caso di SIINQ “aperte” ovvero congiuntamente da più di una in caso di SIINQ “istituzionali”). L’esenzione dalle imposte sui redditi prodotti dalla SIINQ è bilanciata, da un lato, dall’obbligo di distribuzione di una percentuale minima degli utili della gestione esente analogo a quello applicato alle SIIQ e, dall’altro, dall’applicazione della ritenuta sui dividendi distribuiti al socio non residente, come previsto dal penultimo periodo dell’art. 1, comma 134.

La ritenuta, di regola applicata con aliquota del 26%, potrà eventualmente essere ridotta in conformità alle più favorevoli aliquote previste dalla Convenzione in vigore tra l’Italia ed il Paese di residenza del socio. I dividendi distribuiti andranno poi ad incrementare il reddito dei percettori e assoggettati a tassazione sulla base delle regole ad essi applicabili. Anche questo intervento mira, da un lato, ad instaurare un sistema maggiormente coerente con i principi comunitari (eliminando l’attuale divieto di aderire al regime SIINQ per le società controllate da imprese residenti in un Paese dell’UE/SEE diverso dall’Italia) e, dall’altro, ad incentivare gli investimenti in Italia da parte di società dell’UE/SEE che sono soggette a regimi fiscali speciali analoghi a quello previsto dalla legge 296/2006 per le SIIQ italiane.

Infine, si propone l’inserimento di un secondo periodo all’interno del comma 125, allo scopo di definire le caratteristiche minime che le società non residenti devono possedere affinché sia consentito optare per gli speciali regimi di tassazione sopra indicati in relazione alle SIINQ italiane, ovvero alle stabili organizzazioni situata nel territorio italiano in attuazione della disciplina dell’art. 1, comma 141-*bis*.

A questo proposito, mutuando i requisiti caratterizzanti il regime SIIQ domestico, è previsto innanzitutto che tali società non residenti siano quotate in almeno un mercato regolamentato di Stati membri dell’Unione Europea o aderenti allo spazio economico europeo e comunque anche in Italia e siano, ai sensi delle leggi applicabili nello Stato di residenza, tenute a svolgere in via prevalente, direttamente o anche mediante il possesso di partecipazioni, l’attività di locazione immobiliare (elemento, questo, che seppur diversamente declinato nei diversi ordinamenti, caratterizza sia il regime SIIQ italiano, sia i principali analoghi regimi presenti in altri Paesi dell’Unione). Inoltre, è richiesto che dette società non residenti siano soggette, per legge, all’obbligo di distribuire la maggior parte del risultato derivante dall’attività immobiliare caratteristica, e siano altresì soggette a speciali regimi fiscali.

FIN DALLA SUA FONDAZIONE NEL 1997, CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE RAPPRESENTA A LIVELLO NAZIONALE L'INTERA FILIERA DEGLI OPERATORI DEL REAL ESTATE ATTIVI IN TUTTE LE ASSET CLASS. RIUNISCE I PRINCIPALI INVESTITORI ISTITUZIONALI, COME SGR, FONDI IMMOBILIARI, SICAF, SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATE E NON QUOTATE E REOCO, OLTRE A ISTITUTI BANCARI E COMPAGNIE ASSICURATIVE. FANNO PARTE DELL'ASSOCIAZIONE ANCHE I PIÙ IMPORTANTI DEVELOPER ITALIANI E INTERNAZIONALI, SOCIETÀ PUBBLICHE CHE GESTISCONO GRANDI PATRIMONI IMMOBILIARI, AZIENDE PROPTech, SOCIETÀ DI INGEGNERIA E PROGETTAZIONE, NONCHÉ L'INDUSTRIA PROFESSIONALE DEI SERVIZI DI CONSULENZA AL REAL ESTATE, CHE INCLUDE ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE DEGLI ASSET, DUE DILIGENCE, PROPERTY MANAGEMENT, INTERMEDIAZIONE, GESTIONE DEL CREDITO, SERVIZI LEGALI E FISCALI.



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Tel. +39 06 3212271 - assoimmobiliare@assoimmobiliare.it
Via Quattro Novembre, 114 Roma - Via San Maurilio, 25 Milano
www.assoimmobiliare.it -  [assoimmobiliare](https://www.linkedin.com/company/assoimmobiliare)