Regime fiscale delle SIIQ - I chiarimenti della C.M. 32/E/2015

18 Settembre 2015

L'Agenzia delle Entrate, con la **[Circolare 32/E del 17 settembre 2015](#)**, definisce le modalità applicative del regime fiscale delle SIIQ, alla luce delle novità introdotte dal DL 133/2014, convertito con modificazioni nella legge 164/2014 ("*Sblocca Italia*").

Come noto, l'attività di investimento immobiliare può essere svolta dalle società di investimento immobiliare quotate (cd. SIIQ), esercenti «*in via prevalente l'attività di locazione immobiliare*» (ai sensi dell'art.1, commi 119-141, della legge 296/2006).

A tal riguardo, l'art.20 del DL "*Sblocca Italia*" ha modificato la disciplina delle SIIQ, ridefinendo i requisiti partecipativi e adeguando la normativa fiscale a quella dei Fondi d'investimento immobiliare^[1].

Con la citata C.M. 32/E/2015 l'Agenzia delle Entrate, fornendo chiarimenti sulla nuova disciplina fiscale delle SIIQ, affronta, in particolare, la **tassazione indiretta** dei trasferimenti di **immobili** di **fondi** immobiliari a favore delle **SIIQ**.

In merito, l'Amministrazione finanziaria conferma che nelle ipotesi di conferimenti di "immobili prevalentemente locati" effettuati dai fondi immobiliari nelle SIIQ, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa di 200 euro ciascuna.

Sotto tale profilo, la C.M. 32/E/2015 specifica ulteriormente che il predetto regime ai fini delle imposte d'atto si applica "*esclusivamente ai conferimenti che abbiano ad oggetto un complesso qualificato di beni immobili con una specifica destinazione alla locazione: deve trattarsi pertanto del conferimento di due o più immobili locati*"^[2].

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate affronta i seguenti temi:

- **decorrenza** delle nuove disposizioni;
- **requisiti** e modalità per **l'accesso** al **regime**;
- **effetti** dell'esercizio dell'**opzione**;
- **cause** di **cessazione** dal regime speciale;
- **regime** speciale in capo ai **partecipanti**;
- problematiche emerse in sede di interpello.

^[1] Cfr. ANCE "*Decreto Sblocca Italia - In Gazzetta Ufficiale la legge di conversione n.164/2014*" - **[ID N. 18262 del 12 novembre 2014](#)**.

^[2] Sul punto, l'Agenzia chiarisce che per "immobili" devono intendersi le unità immobiliari (fabbricati e terreni) identificate catastalmente.