

Egregio Presidente Pesco,

abbiamo avuto modo di leggere e apprezzare molti contenuti del disegno di legge di bilancio individuando alcune aree di miglioramento con possibili emendamenti a costo zero che possono apportare ingenti capitali sul territorio italiano e rimettere in moto l'economia.

Chiediamo, quindi, di recepire sotto forma di audizione scritta le seguenti due misure che, a nostro avviso, potrebbero essere inserite all'art 10 del disegno di legge di bilancio (o in altra parte che riterrete):

1. Società quotate immobiliari estere: si propone la equiparazione totale ai fini fiscali delle società immobiliari quotate estere alle società immobiliari quotate italiane (SIIQ) italiane al fine di eliminare la attuale discriminazione (peraltro censurabile in base al Trattato UE). Si allega proposta corredata di relazione illustrativa e tecnica.
2. Fondi immobiliari aperti: si propone l'introduzione dei fondi immobiliari aperti al fine di rendere più competitivo il mercato immobiliare italiano ed allineare l'ordinamento italiano agli altri ordinamenti che già prevedono questo strumento. Si allega proposta corredata di relazione illustrativa e tecnica.

Deve essere evidenziato che **entrambe le proposte non richiedono copertura finanziaria, in quanto sono a costo zero per lo Stato, ma anzi producono un effetto positivo in termini di maggiori entrate per l'erario.**

Resto personalmente a disposizione in qualità di coordinatore (cell. 335307540) del gruppo di lavoro Tax & Legal per gli Investimenti di Re Mind Filiera Industriale e Manifatturiera dell'Immobiliare unitamente al presidente Prof Paolo Crisafi (cell 3666567858) per ulteriori approfondimenti scritti e/o nel corso di una audizione orale che vorrete nel caso fissare.

Ringraziando per l'attenzione, si porgono i saluti più cordiali

Francesco Capitta
Direttore Area Tax di Re Mind

Avv. Francesco Capitta

The logo features a stylized 'MC' monogram on the left, followed by the text 'MACCHI di CELLERE' and 'GANGEMI' stacked vertically, with 'studio legale' in a smaller font below.

Roma – Milano – Verona – Bologna – Modena – Paris – London

Via G. Cuboni, 12 - 00197 Roma
Tel.: +39 06 362141
Fax: +39 06 3222159
E-mail: f.capitta@macchi-gangemi.com
Web: www.macchi-gangemi.com

This e-mail message and its attachments contain confidential information



28.10.2019

Le società quotate immobiliari per il rilancio dell'economia

All'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 sono apportate le seguenti modifiche:

- a. al comma 125 le parole <<almeno il 95 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e il 95 per cento dei diritti di partecipazione agli utili>> sono sostituite dalle seguenti <<una partecipazione al capitale ed agli utili in misura superiore al 50%>>;
- b. dopo il comma 125 sono inseriti i seguenti:

<<125-bis. Il regime di cui al comma 125 si applica, dietro opzione, alle società per azioni residenti nel territorio dello Stato non quotate, svolgenti anch'esse attività di locazione immobiliare in via prevalente, secondo la definizione stabilita nella comma 121, in cui una partecipazione al capitale ed agli utili in misura superiore al 50% sia detenuta, anche congiuntamente, da una o più società istituite negli Stati membri dell'Unione Europea e negli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo con i quali l'Italia abbia stipulato un accordo che assicuri un effettivo scambio di informazioni, che siano soggette ad un regime fiscale analogo a quello delle SIIQ.>>

<<125-ter. L'opzione di cui al comma 125-bis si esercita nei termini di cui al comma 120. Per il periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data del 31 dicembre 2019, l'opzione di cui al comma 125-bis è esercitata entro il 30 giugno 2020 con effetto dall'inizio del medesimo periodo d'imposta. Salvo quanto stabilito dal comma 141-ter, in caso di opzione di cui al comma 125-bis con effetto dal 1° gennaio 2020, l'imposta sostitutiva di cui al comma 126 si applica con aliquota del 12% e deve essere versata entro il 30 giugno 2020.>>

<<125-quater. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare ai sensi dell'art. 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono stabilite le disposizioni di attuazione della disciplina del comma 125-bis, incluso l'elenco dei regimi fiscali ritenuti analoghi a quello delle SIIQ.>>;

- c. al comma 126, le parole <<20 per cento>> sono sostituite dalle parole <<12 per cento>>;



Segreteria:

Via Carlo Poma, 4 - Roma ☐ comunicazione@remind.website ☐ +39 3343521606

Milano | Viale Monte Nero, 6 (Open) | milano@remind.website

Napoli | Via Posillipo, 382 | napoli@remind.website

Codice Fiscale: 96436150583

d. dopo il comma 141-bis è inserito il seguente:

<<141-ter. I conferimenti della totalità di beni effettuati entro il 31 dicembre 2020 dalle stabili organizzazioni di cui al comma 141-bis in favore di società che esercitino l'opzione di cui al comma 125-bis non costituiscono realizzo né distribuzione delle plusvalenze e minusvalenze dei beni conferiti. Ai predetti conferimenti si applica, in ogni caso, il trattamento fiscale di cui al comma 140-ter.>>

Relazione illustrativa

Le misure proposte perseguono un duplice obiettivo. Da un lato, le modifiche rispondono alla necessità di eliminare la discriminazione nei confronti dei REITs comunitari quotati che investono in Italia, attualmente soggetti ad un trattamento fiscale più oneroso rispetto alle SIIQ. Dall'altro lato, le misure si prefiggono di accrescere l'afflusso di capitale esteri al settore immobiliare italiano, migliorando l'attrattività dello strumento delle SIIQ e rendendolo più consono alle esigenze degli investitori internazionali.

I REITs (*real estate investment trusts*), di cui le SIIQ rappresentano la versione italiana, esistono in quasi tutti i principali paesi europei, con denominazioni diverse (SIIC - Sociétés d'Investissement Immobilier coteé in Francia, FBI - Fiscale Beleggingsstelling in Olanda, SICAFI – Société d'Investissement en Immobilier à Capitale Fixe in Belgio), ma con caratteristiche di base simili. Ad oggi esistono 71 REITs quotati in 13 Stati membri UE che hanno adottato la legislazione relativa, proprietari di un patrimonio immobiliare di circa 300 miliardi di Euro, a conferma dell'apprezzamento dello strumento da parte degli investitori istituzionali europei. La normativa italiana delle SIIQ, per essere effettivamente ed efficacemente utilizzata dagli investitori istituzionali esteri, necessita di alcuni adeguamenti, anche in chiave di armonizzazione con le altre normative europee.

In particolare, è opportuno allineare la tassazione delle società italiane svolgenti in via prevalente attività di locazione immobiliare controllate da REITs quotati istituiti in Stati membri UE o SEE a quella delle SIINQ italiane. La norma attuale non consente alle società italiane controllate da REITs quotati istituiti in Stati membri UE o SEE di optare per il regime SIINQ, in quanto una SIINQ deve essere tassativamente partecipata da una SIIQ che possieda almeno il 95% dei diritti di voto e dei diritti di partecipazione agli utili.

In primo luogo, al comma 125, viene modificato il requisito del possesso da parte di una SIIQ del 95% dei diritti di voto e dei diritti di partecipazione agli utili di una SIINQ, prevedendo anche nel caso delle SIINQ controllate da SIIQ italiane il semplice requisito del controllo di diritto.

Con il comma 125-bis, si consente alle società italiane che rispettano i requisiti previsti per il regime SIINQ e che siano soggette al controllo (anche congiunto) di REITs quotati istituiti in Stati membri UE o SEE di optare per il regime SIINQ. Le SIINQ controllate da REITs quotati istituiti in



Segreteria:

Via Carlo Poma, 4 - Roma ☐ comunicazione@remind.website ☐ +39 3343521606

Milano | Viale Monte Nero, 6 (Open) | milano@remind.website

Napoli | Via Posillipo, 382 | napoli@remind.website

Codice Fiscale: 96436150583

Stati membri UE o SEE saranno, inoltre, esentate dall'obbligo di aderire al consolidato nazionale della SIIQ controllante attualmente previsto per aderire al regime SIINQ.

In virtù del rinvio al regime fiscale delle SIIQ, agli utili distribuiti dalle SIINQ controllate da REITs quotati istituiti in Stati membri UE o SEE si applica il regime delle ritenute previsto per i dividendi distribuiti dalle SIIQ, incluse le riduzioni di aliquota applicabili sulla base dei trattati contro le doppie imposizioni eventualmente in vigore tra l'Italia ed il paese di residenza dei soci a favore dei quali vengono effettuate le distribuzioni.

Il comma 125-ter disciplina le modalità di esercizio dell'opzione per il regime del comma 125-bis e prevede, in caso di opzione con effetto dal 1° gennaio 2020, l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui al comma 126 con aliquota del 12%.

Con il comma 125-quater, viene demandato ad un decreto ministeriale l'attuazione delle disposizioni di attuazione del comma 125-bis, ivi inclusa l'individuazione dei regimi fiscali in Stati membri UE e SEE analoghi a quello delle SIIQ.

Con le modifiche al comma 126, l'aliquota dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze all'ingresso nel regime speciale SIIQ/SIINQ viene ridotta dal 20% al 12%. L'aliquota del 20% era stata fissata nel 2006 come misura agevolata a fronte di un'aliquota IRES allora del 33%. L'aliquota IRES oggi al 24% e l'aliquota del 16% per la rivalutazione dei beni immobili hanno fatto venire meno la natura agevolata dell'imposta sostitutiva del 20%. Al fine di ripristinare tale natura originaria, l'aliquota dell'imposta sostitutiva viene, dunque, ridotta al 12% (il 50% dell'aliquota IRES del 24%). Inoltre, la nuova aliquota costituisce un fondamentale incentivo per attrarre nuovi capitali esteri nonché per la trasformazione delle strutture attuali dei REITs esteri in SIINQ ai sensi del comma 125-bis.

Infine, in via transitoria, al fine di evitare di sfavorire i REITs quotati istituiti in paesi UE che già operano in Italia attraverso la forma della stabile organizzazione e abbiamo optato per il regime SIIQ, con il comma 141-ter si consente di "trasformare" in SIINQ tali stabili organizzazioni italiane senza che le operazioni messe in atto entro il 31 dicembre 2020 per effettuare tale trasformazione comportino il realizzo di plusvalenze e l'applicazione di imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Relazione tecnica

Le disposizioni in esame prevedono l'estensione del regime SIIQ alle società controllate da REITs quotati istituiti in Stati membri UE and SEE al fine di equiparare il trattamento fiscale delle SIIQ e dei REITs quotati istituiti in Stati membri UE and SEE. La decorrenza è dal periodo d'imposta 2020.

Le disposizioni non comportano di per sé maggiori oneri per l'erario.

In caso di opzione per il regime di cui al comma 125-bis, le disposizioni in esame determinerebbero un aumento di gettito per l'erario. In particolare, da un lato si verificherebbe una riduzione del gettito derivante dall'imposta sostitutiva del 20% di cui al comma 141-bis dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e dell'IRES e IRAP dei REITs esteri che operano mediante società ordinarie. Per contro, deve registrarsi un aumento del gettito derivante dalle



Segreteria:

Via Carlo Poma, 4 - Roma ☐ comunicazione@remind.website ☐ +39 3343521606

Milano | Viale Monte Nero, 6 (Open) | milano@remind.website

Napoli | Via Posillipo, 382 | napoli@remind.website

Codice Fiscale: 96436150583

ritenute che le SIINQ controllate da REITs quotati istituiti in Stati membri UE o SEE dovranno applicare sui dividendi oggetto di distribuzione annuale obbligatoria, in base alle aliquote rispettivamente applicabili ai soci (si stima, in via prudenziale, un'aliquota media del 15%). Inoltre un ulteriore effetto positivo deriva dalle entrate relative alla imposta di ingresso che i REITs quotati istituiti in Stati membri UE o SEE pagheranno in caso di opzione per il regime di cui al comma 125-bis.

Disciplina ante modifiche (valori euro/mio)	
<i>Stabili organizzazioni di REIT quotati esteri</i>	
Valore di mercato immobili in Italia (dati EPRA 2017)	3.937,00
Reddito imponibile	45,28
Imposta sostitutiva 20% (A)	9,06
<i>REIT quotati esteri operanti in Italia mediante SpA-Srl</i>	
Valore di mercato immobili in Italia (dati EPRA 2017)	6.350,00
Reddito imponibile	73,03
Imposte (IRES + IRAP) (B)	20,37
Gettito complessivo (A+B)	29,43

Disciplina post modifiche (valori euro/mio)	
<i>SIINQ controllate da REIT quotati esteri</i>	
Valore di mercato immobili in Italia (dati EPRA 2017)	10.287,00
Utile	365,19
Obbligo distribuzione (70%)	255,63
Ritenuta (media 15%) (A)	38,34
<i>Effetto ingresso regime SIINQ</i>	
Market Value	6.350,00
Valore fiscale stimato*	4.445,00
Plusvalenza	1.905,00
Imposta sostitutiva (12%)** (B)	228,60
Gettito complessivo (A+B)	266,94

*Si assume 70% del valore di mercato

**Rateizzabile in cinque rate annuali di pari importo

Dati

Redditività tipo - stabile organizzazione REIT quotato estero	
Rendimento lordo immobile	6,00%
Costi operativi*	-1,20%
Reddito operativo	4,80%
Oneri finanziari (sul 50% valore asset)**	-1,25%
Amm.ti***	0,00%
Reddito pre tax	3,55%

Redditività tipo - SpA/Srl immobiliare	
Rendimento lordo immobile	6,00%
Costi operativi*	-1,20%
Reddito operativo	4,80%
Oneri finanziari (sul 50% valore asset)	-1,25%
Amm.ti	-2,40%
Reddito pre tax	1,15%

*Inclusa IMU e altri costi di gestione diretti ed indiretti

**Tasso int. 2,50%

***Ipotesi edificio 80% del valore e aliquota 3%

Re Mind

Comitato Tax & Legal per gli Investimenti

Coordinatore Avv. Francesco Capitta



Segreteria:

Via Carlo Poma, 4 - Roma ☐ comunicazione@remind.website ☐ +39 3343521606

Milano | Viale Monte Nero, 6 (Open) | milano@remind.website

Napoli | Via Posillipo, 382 | napoli@remind.website

Codice Fiscale: 96436150583



2.11.2019

Fondi Immobiliari Aperti Per Maggiore Competitività Del Mercato

<<1. I FIA italiani immobiliari sono istituiti in forma chiusa o aperta.

2. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare ai sensi dell'art. 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono stabilite le disposizioni di attuazione relativi ai FIA immobiliari italiani aperti in base ai seguenti principi:

- a) si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni relative ai FIA italiani immobiliari chiusi di cui all'art. 12 del decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 5 marzo 2015, n. 30;
- b) con riguardo ai FIA italiani immobiliari aperti non riservati ad investitori professionali:
 - (i) il patrimonio del fondo deve essere investito in misura non inferiore al 20% in liquidità o strumenti finanziari liquidi;
 - (ii) qualora un partecipante detenga una partecipazione superiore al 5% del valore complessivo netto del fondo o del comparto, la quota eccedente il 5% non può essere chiesta a rimborso prima di 4 anni dall'investimento. Il rimborso della quota eccedente il 5% deve essere eseguito entro 12 mesi;
- c) con riguardo ai FIA italiani immobiliari aperti riservati ad investitori professionali, i partecipanti hanno diritto di chiedere in qualsiasi momento il rimborso delle quote che avverrà con cadenza non inferiore al trimestre in date prestabilite. Il rimborso deve essere eseguito entro tre mesi successivi alla data di apertura prestabilita. Tale termine è prorogabile fino a due anni in caso di crisi di liquidità, procedendo a progressive liquidazione parziali. Della proroga la società informa immediatamente la Banca d'Italia e la Consob.>>

Relazione illustrativa

L'ordinamento italiano ha sempre considerato i FIA immobiliari unicamente in forma chiusa. A livello normativo, tale vincolo risulta attualmente previsto dall'art. 12, comma 1, del D.M. 5 marzo 2015, n. 30. La *ratio* della norma deriva dalle esperienze negative di strumenti di investimento immobiliari proposti al mercato negli anni 90. In considerazione della evoluzione della professionalità dei gestori regolamentati e della esigenza di rendere maggiormente competitivo il mercato immobiliare italiano, si ritengono non più sussistenti le ragioni sottostanti la scelta di consentire esclusivamente i FIA immobiliari in forma chiusa.



Segreteria:

Via Carlo Poma, 4 - Roma ☐ comunicazione@remind.website ☐ +39 3343521606

Milano | Viale Monte Nero, 6 (Open) | milano@remind.website

Napoli | Via Posillipo, 382 | napoli@remind.website

Codice Fiscale: 96436150583

L'apertura del mercato italiano ai prodotti immobiliari aperti per investitori istituzionali, in conseguenza della attuazione della direttiva comunitaria 2011/61/EU, ha reso disponibile per assicurazioni e fondi pensione i prodotti immobiliari aperti di diritto francese, lussemburghese e tedesco. Ciò ha determinato la penalizzazione degli operatori italiani, costretti a creare prodotti di questo tipo domiciliati in altri paesi dell'UE ed a proporli in Italia in regime di c.d. passaporto del gestore.

In altri paesi europei il fondo immobiliare aperto è uno strumento efficiente ed apprezzato dal mercato. In Francia, i fondi immobiliari aperti *retail* al 31/12/2018 erano 18 ed esprimevano un attivo di 14,6 miliardi di euro. In Germania, nel corso del 2018, i fondi immobiliari aperti hanno fatto nuovi investimenti per circa 7,8 miliardi di euro.

Con la disposizione in esame (comma 1), viene consentita l'istituzione di FIA immobiliari (fondi e SICAF) in forma chiusa o aperta.

Il comma 2 contiene i principi direttivi della disciplina dei FIA italiani immobiliari aperti da attuare con decreto ministeriale.

Per quanto concerne il regime fiscale, non si rende necessaria alcuna modifica normativa atteso che il sistema attuale consente l'applicazione del medesimo regime fiscale ai FIA immobiliari indipendentemente dalla forma aperta o chiusa.

Relazione tecnica

Non occorre copertura finanziaria

Per informazioni:

Presidente Prof. Paolo **Crisafi** (3666567858)

Coordinatore Comitato Tax & Legal per gli Investimenti
Avv. Francesco **Capitta** (335307540)



Segreteria:

Via Carlo Poma, 4 - Roma ☐ comunicazione@remind.website ☐ +39 3343521606

Milano | Viale Monte Nero, 6 (Open) | milano@remind.website

Napoli | Via Posillipo, 382 | napoli@remind.website

Codice Fiscale: 96436150583