

Operatori esteri discriminati se investono in Siiq italiane

Immobiliare

Dalla violazione del diritto di stabilimento alla richiesta di tagliare l'aliquota del 20%

Interpello sulle partecipazioni in società di capitali non quotate

Enrico Pauletti

I recenti interventi dell'agenzia delle Entrate in materia di regime fiscale delle Siiq confermano la necessità di modifiche normative in materia volte a eliminare le discriminazioni esistenti nei confronti degli investitori esteri.

Con le risposte n. 60 e 61 del 2023, l'Agenzia ha fornito chiarimento sul regime fiscale delle Siiq, a seguito di quesiti proposti da un investitore europeo (Reit europeo), interessato, a "ingenti investimenti" nel mercato immobiliare italiano, tali da generare un "significativo flusso economico, con importanti ricadute occupazionali".

Tale interesse era tuttavia condizionato all'applicazione, alla società "veicolo" con cui intervenire sul mercato immobiliare italiano, del regime fiscale Siiq, analogo a quello applicato nel proprio Stato di residenza, ossia sostanziale esenzione di imposte dirette (Ires e Irap) per la società e rinvio della tassazione all'atto della distribuzione (obbligatoria) dei dividendi ai soci (con le aliquote applicabili a tali distribuzioni).

Nella risposta n. 60, il Reit interpellante ha chiesto conferma che

l'aliquota del 20% dell'imposta sostitutiva prevista per le branch Siiq (articolo 1, comma 141-bis, legge 296/2006) possa essere sostituita dall'aliquota più favorevole prevista dalla convenzione bilaterale tra Italia e il Paese di residenza del Reit (aliquota variabile tra 5% e 15% a seconda della giurisdizione di residenza). D'altronde, la misura del 20% era stata prevista proprio per omogeneizzare, attraverso una fictio iuris, la tassazione della branch italiana di soggetti Ue/See a quella dei dividendi distribuiti ai soci della Siiq all'epoca applicabile. Tuttavia, a seguito di modifiche normative, l'applicazione dei trattati e la conseguente riduzione dell'aliquota applicabile sui dividendi (5-15%), rende il 20% incongruo e potenzialmente idoneo a riproporre il precedente *vulnus* alla libertà di stabilimento che con tale aliquota si era inteso superare.

Con il quesito oggetto della risposta n. 61, il potenziale investitore ha chiesto invece conferma di poter direttamente detenere, in misura totalitaria, la partecipazione in una società di capitali italiana che possa godere, in presenza degli altri requisiti, del regime delle Siiq (partecipate non quotate delle Siiq).

In tal modo avrebbe beneficiato indirettamente, attraverso la partecipazione, al regime speciale Siiq (e quindi alla tassazione dei risultati dell'attività immobiliare mediante ritenuta sui dividendi distribuiti dalla società partecipata, a sua volta esente).

In entrambi i casi è stata chiesta alle Entrate, in buona sostanza,

un'interpretazione della normativa nazionale che tenesse conto della necessità di rimuovere le palesi discriminazioni tra Siiq italiana e analoghi istituti esteri (Reit), potenzialmente idonee a violare il diritto di stabilimento (articoli 49 e 54 del Tfu, il trattato sul funzionamento dell'Unione europea).

L'Agenzia, dando prevalenza al testo della norma, ha dato risposta negativa. Del resto anche riconoscendo la citata violazione della libertà di stabilimento, ben difficilmente l'amministrazione poteva giungere a conclusioni differenti, esulando dall'attività interpretativa dell'Agenzia l'adattamento delle norme nazionali ritenute in contrasto con i principi Ue.

Tale lesione della libertà di stabilimento, resa ancor più evidente dalle citate risposte, comporterà l'inevitabile attivazione di rimedi in sede unionale da parte dei soggetti discriminati mediante l'avvio delle procedure d'infrazione.

D'altronde l'esigenza di urgenti modifiche al regime Siiq (principalmente sulle questioni poste dalle due istanze) è da tempo richiesta dagli operatori professionali del settore ed è stata ripetutamente evidenziata alle rappresentanze parlamentari e alle strutture tecniche ministeriali.

Vi è ora da sperare che presto intervengano tali modifiche rendendo inutili le procedure d'infrazione, anche per evitare che altri soggetti stranieri, non trovando un favorevole tessuto normativo di riferimento, orientino altrove i propri investimenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



NT+FISCO

COME FARE PER/ Regimi contabili: valutazioni di convenienza

Una delle attività più frequenti che i consulenti si trovano a fare all'inizio di ogni anno è l'analisi dei regimi contabili.

La versione integrale dell'articolo su: ntplusfisco.ilssole24ore.com/schede