

# Sicaf: strumento poliedrico atto alla pianificazione fiscale e allo sviluppo immobiliare

29-10-2024



- 
- 
- 
- 
- 

Le varianti che possono entrare in gioco quando si vuole effettuare un investimento immobiliare sono molteplici quali, ad esempio, l'obiettivo dell'acquisizione, la natura dell'investitore, la tipologia di immobili, la fiscalità, l'esigenza di limitare i profili di responsabilità civile.

Occorre pertanto sempre tenere in considerazione le diverse destinazioni dell'investimento ed orientarsi verso quelle soluzioni che meglio si adattano allo scopo, ponderando attentamente in quale fase dell'investimento[1] ci si trovi, in modo da optare per la soluzione fiscalmente più vantaggiosa e che possa ottimizzare tematiche quali, ad esempio, lo share deal, plusvalenze da asset deal o una eventuale distribuzione dei proventi.

Una interessante alternativa è l'investimento tramite una società di investimento a capitale fisso (SICAF) immobiliare, reso oggi più snello e flessibile dalla c.d. Legge Capitali, di recente approvazione[2] che ne ha semplificato il regime autorizzativo[3].

Si tratta di uno schema di investimento qualificato come Organismo di Investimento Collettivo del Risparmio (OICR) chiuso, ma costituito in forma di società per azioni a capitale fisso e pertanto, a differenza dei fondi comuni di investimento immobiliare, sono dotate di personalità giuridica e possono inoltre emettere strumenti partecipativi diversi dalle azioni (esclusi gli strumenti obbligazionari) dotati di diritti diversi da queste ultime.

Le SICAF si dividono in eterogestite e autogestite. In questo ultimo caso le decisioni di investimento e la gestione dei relativi rischi sono assunte direttamente dall'organo amministrativo (tipicamente, il consiglio d'amministrazione).

In ambito Real estate, è alto il gradimento per tale tipo di strumento, soprattutto tra gli investitori internazionali, in quanto trattandosi di una forma di investimento immobiliare indiretto espone ad un profilo di rischio ben definito. Inoltre, nel caso di SICAF "eterogestite" è data la possibilità di delegare la gestione del patrimonio immobiliare ad un operatore specializzato (SGR, spesso estera).

In line di principio, la SICAF immobiliare è soggetto passivo ai fini IRES[4], soddisfacendo così i requisiti ai fini dell'applicazione delle Convenzioni contro le doppie imposizioni[5]; tuttavia, la SICAF immobiliare è esente da IRES in quanto alla stessa viene esteso il regime fiscale proprio dei fondi comuni di investimento immobiliare, di cui al Decreto legge 351/2001.

Nella sostanza, la tassazione dei redditi prodotti in capo alla SICAF viene trasferita, in capo agli investitori con modalità diverse in funzione delle caratteristiche soggettive degli stessi.

A titolo esemplificativo, gli utili distribuiti non sono trattati come dividendi ma come proventi di fondi di investimento e, in sede di realizzo, non si applica il regime delle plusvalenze/minusvalenze su partecipazioni societarie ma quello proprio delle quote di fondi di investimento.

Le SICAF si qualificano, tuttavia, ai fini IRAP, come “soggetti passivi”: determinando la base imponibile in misura pari alla differenza tra le commissioni attive di sottoscrizione e le commissioni passive dovute ai soggetti collocatori.

Infine, per effetto del rinvio alla disciplina sui fondi comuni di investimento immobiliare, sono previste specifiche agevolazioni per il conferimento di immobili o portafogli di immobili in SICAF, ivi compresa l'esclusione dall'obbligo di registrazione degli atti relativi alla istituzione delle SICAF con apporto di immobili, ferma restando l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa (200 euro) in caso di registrazione volontaria (che tuttavia rappresenta, di fatto, la regola, considerato che ragioni di pubblicità immobiliare obbligano la stipula dell'atto di apporto in forma notarile).

- 
1. In via generale, un investimento immobiliare si sviluppa nelle fasi di: genesi, gestione e dismissione.
  2. Si tratta della legge 5 marzo 2024, n. 21, recante interventi a sostegno della competitività dei capitali, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 60 del 12 marzo 2024.
  3. In particolare, con la nuova disciplina, l'avvio dell'operatività delle SICAF eterogestite riservate a investitori professionali non è soggetto a provvedimenti di autorizzazione da parte della Banca d'Italia.
  4. Cfr. art. 73, comma 1, lett. c) del D.p.r. 917/86 (TUIR).
  5. Anche nel caso di esenzione da imposte, come nel caso specifico delle SICAF, si rientra comunque nell'ambito di applicazione dei Trattati.

A cura della dott.ssa Simona Zangrandi e del dott. Emilio Ettore Gnech

Studio Biscozzi Nobili & Partners

TAGS

Biscozzi Nobili Piazza

- 
- 
- 
- 
-