Le SIIQ ed il mac: due innovative opportunita' per gli imprenditori

Due innovative opportunità per la valorizzazione del patrimonio immobiliare/aziendale sono sul punto di essere definitivamente varate nei giorni in cui vengono scritte queste note: le società di investimento immobiliari quotate (SIIQ) ed il mercato alternativo del capitale (MAC).

In entrambi i casi, importati da esperienze di successo sui mercati esteri, si presentano interessanti prospettive per i patrimoni di famiglia, non necessariamente di grandi dimensioni.

Le societa' di investimento immobiliari quotate (SIIQ)

Le società di investimento immobiliari quotate (SIIQ) sono state introdotte in Italia con l'ultima legge finanziaria e gli attesi decreti attuativi dovranno essere emanati nei giorni immediatamente successivi a quelli di redazione di queste note.

Le SIIQ , mutuate dall'esperienza estera dei Reits, sono una nuova forma di società immobiliari che godono di fiscalità agevolata, a condizione che vengano soddisfatti simultaneamente una serie di vincoli, tra cui:

a) quota massima del capitale posseduta da parte di un singol o socio pari al 51%;
b) almeno il 35% del capitale deve essere detenuto da soci con partecipazione singolarmente non superiore all'1%;
c) almeno l'80% dell'attivo patrimoniale deve essere costituito da immobili destinati alla locazione;
d) almeno l'80% dei ricavi della SIIQ deve derivare da proventi di locazione immobiliare;
e) almeno l'85% degli utili deve essere distribuito.

Nel caso in cui siano soddisfatti i predetti vincoli, la SIIQ ed i suoi soci potranno godere di un regime fiscale particolarmente favorevole:

1. esenzione sia ai fini Ires che Irap del reddito della SIIQ derivante dall'attività di locazione immobiliare;
2. assoggettamento degli utili distribuiti ai soci ad una ritenuta del 20%, che può essere a titolo di acconto o di imposta a seconda della forma giuridica del percettore.

Un particolare regime agevolato, sia ai fini delle imposte dirette che soprattutto ai fini Iva, interessa il conferimento degli immobili nella SIIQ.

Al di là dei casi di trasformazione in SIIQ in corso di valutazione da parte dei grandi operatori immobiliari, quotati e non, con patrimoni a reddito, questa normativa innovativa può "aprire le porte" anche per la valorizzazione di adeguati patrimoni immobiliari di famiglia, già a reddito o che possono essere adeguatamente valorizzati proprio grazie a questa opportunità (si pensi soprattutto al patrimonio immobiliare, se idoneo agli scopi, di un Gruppo industriale e, soprattutto, commerciale).

Il conferimento a pieni valori di mercato in una sorta di "struttura captive", da quotare, potrebbe simultaneamente consentire di:

1. dare piena valorizzazione (in una forma altrimenti difficilmente ipotizzabile) al patrimonio immobiliare detenuto, con incasso di significative risorse liquide;
2. godere di una fiscalità di vantaggio sulle plusvalenze latenti insite nel patrimonio immobiliare di proprietà, diversamente ingessato da un elevato carico fiscale potenziale.

Il Mercato alternativo del capitale (MAC)

Il mercato alternativo del capitale (MAC), che dovrebbe essere operativo entro settembre, ha l'obiettivo di permettere di consentire l'accesso al mercato dei capitali anche ad imprese di piccole e medie dimensioni, con costi, tempi e procedure di quotazione estremamente limitati.

Il Regolamento del MAC, in questi giorni all'esame di Borsa Italiana per l'approvazione definitiva, dovrebbe consentire un semplice accesso al mercato dei capitali per un numero potenziale stimato in circa 3.500 medie imprese (l'analogo mercato londinese, l'AIM, da tempo funzionante, ha in quotazione 1.600 imprese, per oltre 91 miliardi di € di capitalizzazione).

Il MAC, che nasce con l'obiettivo di garantire maggiore efficienza del precursore straniero, dovrebbe prevedere limitati requisiti di quotazione, tra cui:

1. costituzione dell'impresa in forma di Spa;
2. ultimo bilancio certificato;
3. libera trasferibilità dei titoli;
4. accompagnamento sul mercato da parte di uno sponsor e di un intermediario specialista.

La relativa semplicità di quotazione si dovrebbe caratterizzare, tra gli aspetti più rilevanti per:

1. nessun obbligo di prospetto informativo;
2. nessun particolare requisito economico-finanziario;
3. iter di ammissione di sole 6 settimane.

Si aprono quindi opportunità di rilievo per piccole-medie imprese a carattere familiare al fine di un efficiente perseguimento dei seguenti obiettivi:

a) finanziamento di progetti di crescita;
b) riequilibrio struttura finanziaria, anche in vista di Basilea 2;
c) incasso di disponibilità finanziarie;
d) gestione del passaggio generazionale;
e) maggior immagine e visibilità sul mercato.

Marco Colacicco
Studio Colacicco - Milano

Documento di natura non contrattuale.
Avvertenza: i dati numerici, i commenti e le analisi esposti nel presente documento rispecchiano l'opinione del Gruppo LCF Rothschild e delle sue controllate circa i mercati e il loro andamento, le normative vigenti e sistemi fiscali, e si basano su competenze e analisi economiche del Gruppo, nonché sulle informazioni disponibili in tale data. Siffatti dati non costituiscono tuttavia un impegno né una garanzia da parte del Gruppo LCF Rothschild o delle su controllate. Il Gruppo LCF Rothschild declina ogni responsabilità riguardo a qualsivoglia decisione di investimento, disinvestimento o conservazione degli investimenti presa sulla base dei predetti commenti e analisi. Prima di effettuare qualunque investimento, gli investitori sono tenuti, al fine di analizzarne il livello di rischio e di formarsi un'opinione propria, indipendente da quella del Gruppo LCF Rothschild, a rivolgendosi all'occorrenza al parere di consulenti esperti in materia per verificare l'idoneità dell'investimento alla propria situazione finanziaria. Le performance e la volatilità registrate in passato non sono indicative delle performance e delle volatilità future e possono variare nel tempo.

EDMOND DE ROTHSCHILD SGR SpA
Via Palestro 24 - 20121 Milano - Tel. +39 02 76061.1 - Fax +39 02 76061.222
soggetta all'attività di direzione e coordinamento della società "La Compagnie Financière Edmond de Rothschild Banque" con sede a Parigi
Capitale Sociale Euro 5.000.000 i.v. - Iscrizione Registro delle Imprese di Milano e C.F./P.I. 03493900967 - REA 1679981 - Iscritta al n.150 dell'Albo delle SGR
Redatti il 8 Guigno 2007 – Direttore della pubblicazione: Alessandro Lorenzon
www.lcf-rothschild.it