



PARADIGMA
ricerca e cultura d'impresa

SIQ, FONDI E SOCIETÀ IMMOBILIARI ALLA LUCE DELLA FINANZIARIA 2008 E DELLE RECENTI NOVITA' FISCALI

Milano, 3 e 4 Marzo 2008

Hilton Milan Hotel

visitate il nostro sito
www.paradigma.it

PARADIGMA s.r.l. - Via Viotti, 9 - 10121 Torino
Tel. (011) 538.686/7/8/9 r.a. - Fax (011) 5621123-5611117

RELATORI

Dott. Fabio Brunelli	Partner Di Tanno e Associati
Avv. Achille Colombo Clerici	Presidente Assoedilizia Vice Presidente Confedilizia
Dott. Massimo Della Ragione	Chief Executive Officer Goldman Sachs Italia
Avv. Riccardo Delli Santi	Managing Partner DS & P Studio Legale Associato Coordinatore Comitato Iniziativa Normative di Assoimmobiliare
Prof. Flavio Dezzani	Ordinario di Ragioneria Università di Torino
Prof. Tommaso Di Tanno	Professore di Diritto Tributario Internazionale Università di Siena
Mr. Steve Edge	Partner Slaughter and May London
Avv. Gabriele Escalar	Partner Studio Associato Legale Tributario fondato da F. Gallo
Dott. Giuseppe A. Giannantonio	Socio Chiomenti Studio Legale
Dott. Emilio Ettore Gnech	Socio Studio Legale Tributario Biscozzi Nobili
Avv. Laura Gualtieri	Partner Tremonti Vitali Romagnoli Piccardi e Associati
Dott. Paolo Ludovici	Partner Maisto e Associati
Avv. Riccardo Michelutti	Partner Maisto e Associati
Dott. Giuseppe Nicosia	Responsabile Fiscalità Pirelli Real Estate

Dott. Francesco Nobili	Socio Studio Legale Tributario Biscozzi Nobili
Dott. Andrea Parolini	Partner Maisto e Associati Professore a Contratto di Diritto Tributario Università Cattolica Sede di Piacenza
Dott. Marco Piazza	Socio Studio Associato Piazza
Dott. Luca Rossi	Socio Studio Tributario Associato Facchini Rossi Scarioni
Prof. Avv. Livia Salvini	Ordinario di Diritto Tributario Università LUISS "G. Carli" Roma Partner Studio Associato Legale Tributario fondato da F. Gallo
Avv. Andrea Silvestri	Socio Bonelli Erede Pappalardo Studio Legale Coordinatore Dipartimento Diritto Tributario
Dott. Stefano Simontacchi	Socio Bonelli Erede Pappalardo Studio Legale Coordinatore Osservatorio Fiscalità Finanziaria e Immobiliare del CERTI Università L. Bocconi Milano

Al termine di ciascuna relazione seguirà un ampio dibattito durante il quale i partecipanti potranno **formulare domande e quesiti** di loro specifico interesse.

PRIMA GIORNATA: lunedì 3 marzo 2008

■ SIIQ e SIINQ: il quadro normativo e regolamentare e comparazione con i fondi immobiliari

- formazione del valore nella finanza immobiliare

(Avv. Riccardo Delli Santi)

■ L'evoluzione della fiscalità delle imprese immobiliari in Italia e all'estero

- le SIIQ e le SIINQ: una figura di impresa immobiliare alternativa rispetto alle società e ai fondi immobiliari
- i REITS e il documento dell'OCSE
- i lavori della Commissione di studio sulla fiscalità diretta ed indiretta delle imprese immobiliari
- la fiscalità immobiliare negli altri Paesi europei e gli insegnamenti per il sistema Italia
- le proposte degli operatori economici nel settore immobiliare

(Prof. Tommaso Di Tanno)

(Mr. Steve Edge)

(Avv. Achille Colombo Clerici)

■ SIIQ, fondi e società immobiliari alla luce delle recenti novità fiscali: la valutazione comparativa di un primario operatore del mercato

(Dott. Massimo Della Ragione)

■ I requisiti soggettivi di accesso al regime delle SIIQ e SIINQ

- il requisito della residenza fiscale in Italia e le stabili organizzazioni di società non residenti
- il requisito della quotazione delle azioni ed i mercati regolamentati rilevanti
- i requisiti di partecipazione per le SIIQ e la loro verifica
- i requisiti di partecipazione per le SIINQ e la loro verifica
- il possesso dei requisiti all'inizio del periodo d'imposta e il regime transitorio per il periodo successivo a quello in corso al 30/6/2007

(Dott. Stefano Simontacchi)

■ I requisiti oggettivi di accesso al regime speciale delle SIIQ e SIINQ

- il requisito di prevalenza dell'attività di locazione immobiliare e il suo possesso dal primo periodo d'imposta
- la prevalenza degli immobili destinati alla locazione e delle partecipazioni immobilizzate in SIIQ e SIINQ rispetto alle altre attività
- la prevalenza dei proventi derivanti dalla locazione e dei dividendi derivanti dalla gestione esente di SIIQ e SIINQ rispetto agli altri proventi

- le conseguenze derivanti dall'inosservanza del requisito di prevalenza

(Dott. Paolo Ludovici)

■ Modalità di esercizio dell'opzione per il regime delle SIIQ e SIINQ

- il modello di comunicazione e la decorrenza degli effetti dell'opzione
- i soggetti interessati alla presentazione dell'opzione
- il termine e le modalità di presentazione
- richieste di integrazione
- effettuazione di operazioni straordinarie
- cessazione dal regime SIIQ/SIINQ

(Avv. Laura Gualtieri)

■ L'obbligo di distribuzione dell'utile e i limiti alla leva finanziaria delle SIIQ e delle SIINQ

- l'obbligo di distribuzione dell'85% dell'utile netto disponibile del conto economico derivante dalla gestione esente
- i limiti di leva finanziaria a livello individuale e di gruppo
- i possibili effetti delle nuove regole sulla deducibilità degli interessi passivi tra gestione imponibile e gestione esente
- gli interessi passivi nelle operazioni di sviluppo
- l'effetto degli IAS sull'utile disponibile e sull'indebitamento
- gli immobili ottenuti in locazione finanziaria
- gli immobili detenuti in usufrutto
- il regime fiscale delle obbligazioni emesse dalle SIIQ e dalle SIINQ
- le conseguenze dell'inosservanza dell'obbligo di distribuzione

(Dott. Fabio Brunelli)

■ Il realizzo a valore normale degli immobili destinati alla locazione

- l'obbligo di assoggettamento all'imposta sostitutiva delle plusvalenze al netto delle minusvalenze
- la facoltà di assoggettamento ad imposta degli immobili destinati alla vendita
- il differimento del riconoscimento fiscale dei nuovi valori e gli effetti conseguenti alla cessione anticipata degli immobili
- la facoltà di inclusione nell'imponibile delle plusvalenze al netto delle minusvalenze in un massimo di 5 periodi d'imposta

(Dott. Emilio Ettore Gnech)

■ L'imposizione sostitutiva delle plusvalenze dei conferimenti di immobili a SIIQ e SIINQ

- i soggetti conferenti e le società conferitarie ammessi a fruire dell'imposta sostitutiva

- gli immobili assoggettati ad imposta sostitutiva
- la determinazione delle plusvalenze da assoggettare ad imposta sostitutiva

- il vincolo a detenere gli immobili per almeno tre anni e le conseguenze della sua inosservanza

(Avv. Riccardo Michelutti)

■ L'esclusione da IVA dei conferimenti di pluralità di immobili e la riduzione di ipotecarie e catastali sulle cessioni e conferimenti a SIIQ e SIINQ

- l'esclusione da IVA per i conferimenti di pluralità di immobili prevalentemente locali e la verifica della prevalenza
- l'estensione dell'esclusione da IVA alle SIIQ che optino entro la chiusura del periodo d'imposta del conferente
- la riduzione delle imposte ipotecarie e catastali per le cessioni e i conferimenti di immobili a SIIQ e SIINQ
- i soggetti conferenti e i conferimenti ammessi a fruire della riduzione delle imposte ipotecarie e catastali

(Prof. Avv. Livia Salvini)

■ Il regime contabile delle SIIQ e delle SIINQ

- la valutazione degli immobili e l'*impairment test*
- la valutazione delle partecipazioni e degli altri strumenti finanziari
- l'imputazione degli interessi passivi e delle commissioni relative ai finanziamenti

(Prof. Flavio Dezzani)

SECONDA GIORNATA: martedì 4 marzo 2008

■ Il regime fiscale dell'utile della gestione esente e di quella imponibile

- l'esenzione da IRES dell'utile della gestione esente ed il regime dell'utile della gestione imponibile
- l'esenzione da IRAP del valore della produzione imputabile alla gestione esente ed il regime dell'utile della gestione imponibile
- l'utilizzo delle perdite fiscali della gestione esente
- il regime fiscale dei componenti di reddito e delle perdite fiscali generatesi nei periodi d'imposta precedenti

(Avv. Gabriele Escalar)

■ Il regime fiscale delle riserve della gestione esente e di quella imponibile

- l'obbligo di distinta indicazione degli utili della gestione esente e degli utili della gestione imponibile

- la presunzione di prioritaria distribuzione delle riserve pregresse e di quelle formate con l'utile della gestione imponibile
- la presunzione di prioritaria imputazione delle perdite alle riserve pregresse e a quelle formate con l'utile della gestione imponibile

(Avv. Andrea Silvestri)

■ **Il regime fiscale degli utili derivanti dalla partecipazione in SIIQ ed in SIINQ**

- l'integrale imponibilità ai fini IRES od IRPEF degli utili della gestione esente percepiti nell'esercizio d'impresa e il regime ai fini dell'IRAP
- la ritenuta d'imposta sugli utili della gestione esente percepiti al di fuori dell'esercizio d'impresa
- il trattamento fiscale degli utili della gestione esente pagati a non residenti
- l'assoggettabilità al regime fiscale ordinario degli utili della gestione imponibile

(Dott. Francesco Nobili)

■ **Il regime fiscale delle plusvalenze realizzate mediante la cessione di partecipazioni in SIIQ e SIINQ**

- l'integrale imponibilità ai fini IRES od IRPEF delle plusvalenze realizzate nell'esercizio d'impresa
- l'integrale imponibilità ai fini IRES ed IRPEF delle plusvalenze non realizzate nell'esercizio di impresa mediante partecipazioni qualificate
- l'imputazione ad incremento del costo fiscale delle partecipazioni degli utili assoggettati ad imposta
- l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 12,50% sulle plusvalenze realizzate fuori dall'esercizio di impresa mediante partecipazioni non qualificate

(Dott. Luca Rossi)

■ **Il regime fiscale degli apporti di immobili a fondi immobiliari**

- il regime agli effetti delle imposte sui redditi degli apporti a fondi immobiliari
- l'estensione dell'imposizione sostitutiva sulle plusvalenze derivanti da apporti di immobili a fondi immobiliari e la relativa decorrenza
- il regime di esclusione da IVA degli apporti a fondi immobiliari di pluralità di immobili prevalentemente locati
- la riduzione alla metà delle imposte ipotecarie e catastali per gli apporti a fondi immobiliari

(Avv. Riccardo Michelutti)

■ **Il regime fiscale dei fondi immobiliari**

- l'esclusione dalle imposte sui redditi e dall'IRAP e le ritenute applicabili

- la determinazione e la liquidazione separata dell'IVA
- il rimborso, la compensazione e la cessione dei crediti IVA

(Dott. Marco Piazza)

■ **Il regime fiscale dei proventi conseguiti tramite la partecipazione a fondi immobiliari**

- la ritenuta d'imposta sui proventi percepiti al di fuori dell'esercizio di impresa mediante il rimborso delle quote
- l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze realizzate mediante la cessione a titolo oneroso delle quote
- l'esenzione da imposta per i soggetti non residenti
- l'imponibilità ai fini IRES od IRPEF dei proventi conseguiti nell'esercizio di impresa

(Dott. Francesco Nobili)

■ **Il regime fiscale delle società immobiliari alla luce della Finanziaria 2008**

- le novità in materia di IRES ed IRAP per le società immobiliari
- le limitazioni alla deducibilità degli interessi passivi
- le deroghe relative agli oneri finanziari capitalizzati

(Dott. Giuseppe Nicosia)

■ **Le novità introdotte dalla Finanziaria 2008 in materia di operazioni straordinarie con particolare riferimento agli immobili**

- le novità introdotte dalla Finanziaria 2008
- la rivalutazione di singoli cespiti
- le limitazioni temporali

(Dott. Giuseppe Nicosia)

■ **L'istituzione della Commissione di studio sulla fiscalità diretta e indiretta delle imprese immobiliari (art. 1, comma 36, Legge Finanziaria 2008)**

- i possibili provvedimenti per le attività di gestione
- i possibili provvedimenti per le attività di costruzione
- le disposizioni agevolative per l'edilizia abitativa
- impatto sull'efficienza del mercato immobiliare

(Dott. Andrea Parolini)

■ **La comparazione del regime fiscale delle SIIQ e SIINQ, dei fondi immobiliari e delle società immobiliari**

- le caratteristiche dei tre diversi regimi in materia di tassazione della società o del fondo
- le caratteristiche dei tre diversi regimi in materia di tassazione dei partecipanti residenti e non residenti
- una valutazione complessiva di convenienza

(Dott. Giuseppe Andrea Giannantonio)

NOTE ORGANIZZATIVE:

Data: 3 - 4 Marzo 2008
Sede: Hilton Milan Hotel
Via Galvani, 12 - Milano - Tel. 02/69831

Durata: 2 giornate
Orario: 9.00/13.00 - 14.30/18.00

Quota di partecipazione:

2 giornate: € 2.100,00 + IVA 20% per persona.

1 giornata: € 1.300,00 + IVA 20% per persona.

La quota di partecipazione è comprensiva di colazioni di lavoro, coffee-breaks, documentazione, materiale didattico.

Modalità di iscrizione:

Versamento anticipato della quota a mezzo bonifico bancario intestato a:

PARADIGMA s.r.l., Via Viotti, 9 - 10121 Torino
c/o UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A.
FILIALE DI TORINO CENTRO
c/c n° 000001796607 - Cod. A.B.I. 03226
Cod. C.A.B. 01000 - Cod. CIN I
Cod. IBAN IT7210322601000000001796607

ovvero con assegno bancario o circolare intestato a:

PARADIGMA s.r.l. tramite raccomandata assicurata
con rilascio di regolare fattura quietanzata.

Per informazioni ed adesioni telefonare a:

PARADIGMA s.r.l., Via Viotti, 9 - 10121 Torino
P. Iva 06222110014
Tel. 011/538686/7/8/9 r.a. - Fax 011/5621123 - 5611117
Internet: www.paradigma.it
E-mail: info@paradigma.it

Modalità di disdetta:

Qualora la disdetta pervenga **entro 10 giorni lavorativi (esclusi sabato e domenica) dalla data di inizio della manifestazione**, la quota di iscrizione sarà addebitata per intero.

In qualunque momento l'Azienda potrà sostituire il partecipante.

Ogni partecipante riceverà, all'apertura dei lavori, gli atti del Convegno.

Il materiale didattico sarà costituito dall'insieme delle relazioni consegnate dai Docenti entro i termini stabiliti per la stampa. Tale documentazione costituirà un valido e completo supporto informativo ed un utile mezzo di aggiornamento per il partecipante, l'Azienda ed i Suoi collaboratori.

Si consiglia di provvedere alla prenotazione alberghiera entro e non oltre il **25 Febbraio 2008**.

Su richiesta dei partecipanti il servizio potrà essere curato dalla Segreteria Organizzativa a **condizioni privilegiate**.

Prezzo Camera Hotel - per notte (IVA e prima colazione a buffet incluse)

Milano, Hilton Milan Hotel: Singola: **€ 205,00** Doppia: **€ 225,00**

SCHEMA DI ISCRIZIONE

L'iscrizione si intende perfezionata al momento del ricevimento della presente scheda (fax 011/562.11.23 o 011/561.11.17) regolarmente compilata e sottoscritta per accettazione.

Titolo del Convegno _____

Data _____

Nome _____

Cognome _____

Funzione aziendale _____

Fatturare a: _____

Rag. Sociale _____

Indirizzo _____

Città _____ **CAP** _____ **Prov.** _____

P. IVA _____

C.F. _____

Per informazioni: _____

Tel. _____ **Fax** _____

E-mail: _____

Data e Firma _____

Modalità di pagamento prescelta:

Bonifico bancario in via anticipata _____

Assegno bancario o circolare indirizzato a Paradigma
prima dell'inizio del Convegno _____

Ai sensi dell'art. 1341 c.c. si approva espressamente la clausola relativa alla disdetta come da note organizzative

Data e Firma _____

Informativa Privacy

I dati personali acquisiti tramite il presente modulo sono raccolti per le finalità connesse allo svolgimento del Convegno e trattati con l'ausilio di strumenti elettronici dal personale da noi incaricato (addetti alle attività commerciali, di amministrazione e di segreteria dei Convegni). I suddetti dati potranno essere utilizzati anche per informarLa dei nostri futuri eventi se esprimerà il Suo consenso barrando l'apposita casella.

Titolare del trattamento è Paradigma S.r.l., Via Viotti 9, 10121 Torino, presso cui possono essere esercitati i diritti di cui all'articolo 7 del D. Lgs. n. 196/2003.

Consento l'utilizzo dei dati per informazioni su vostri convegni.

SÌ NO

Data e Firma _____