

Prot. n. 390054/2025



Modificazioni al modello “Comunicazioni per il regime di tassazione delle SIIQ e delle SIINQ”, approvato con Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate prot. n. 161900 del 18 dicembre 2015

IL DIRETTORE DELL’AGENZIA

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento

Dispone

1. Modificazioni al modello “Comunicazioni per il regime di tassazione delle SIIQ e delle SIINQ”, approvato con Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate prot. n. 161900 del 18 dicembre 2015

1.1. Al Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate prot. n. 161900 del 18 dicembre 2015, recante “Approvazione del modello “Comunicazioni per il regime di tassazione delle SIIQ e delle SIINQ”, ai sensi dell’articolo 1, comma 120, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) e delle relative istruzioni” sono apportate le modifiche contenute nel modello e nelle istruzioni, facenti parte integrante del presente provvedimento.

1.2. Il modello di comunicazione per il regime di tassazione delle SIIQ e delle SIINQ (di seguito, “modello di comunicazione”), nella versione aggiornata che fa parte integrante del presente provvedimento, è reso disponibile sul sito *internet* dell’Agenzia delle entrate e sostituisce il precedente modello a partire dalla data che sarà comunicata con apposito avviso da pubblicare sul sito *internet*

www.agenziaentrate.gov.it. A decorrere dalla predetta data, va utilizzata la versione aggiornata del modello di comunicazione.

1.3. La trasmissione telematica del modello di cui al sottoparagrafo 1.2. può essere effettuata utilizzando la versione aggiornata del *software* denominato “SIIQ”, resa disponibile gratuitamente dall’Agenzia delle entrate.

1.4. Eventuali aggiornamenti al modello di comunicazione e alle istruzioni saranno pubblicati nell’apposita sezione del sito *internet* dell’Agenzia delle entrate e ne sarà data relativa comunicazione.

Motivazioni

L’articolo 1, commi da 119 a 141-*bis*, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, ha introdotto un regime speciale opzionale, sia civilistico che fiscale, per le società per azioni, le cui azioni sono negoziate in mercati regolamentati e che svolgono in via prevalente l’attività di locazione immobiliare.

Il decreto del Ministro dell’Economia e delle finanze 7 settembre 2007, n. 174, ha stabilito le disposizioni di attuazione della disciplina del regime speciale.

Il Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate prot. n. 161900 del 18 dicembre 2015 ha approvato il nuovo modello di comunicazione per adeguarne la struttura e il contenuto alle disposizioni contenute nell’articolo 20 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164 che ha introdotto alcune modifiche alla l. n. 296 del 2006.

L’articolo 15, comma 3, del decreto legislativo 8 gennaio 2024, n. 1, ha modificato il comma 120 dell’articolo 1 della l. n. 296 del 2006. In particolare, la nuova formulazione del primo periodo del citato comma 120 dispone che: *“L’opzione per il regime speciale è esercitata nella dichiarazione dei redditi presentata nel periodo d’imposta anteriore a quello dal quale il contribuente intende avvalersene”*. Le nuove regole si applicano a decorrere dalle opzioni da esercitarsi per i periodi d’imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2024.

Al fine di dare attuazione alle disposizioni introdotte dall'articolo 15, comma 3, del d.lgs. n. 1 del 2024, si è reso necessario modificare le istruzioni al modello di comunicazione attualmente utilizzato.

Con l'occasione, sono state aggiornate alcune diciture riportate nel modello di comunicazione e nelle relative istruzioni per tenere conto di quanto previsto dall'articolo 1, comma 718, della legge 30 dicembre 2021, n. 234, che ha modificato il comma 125 dell'articolo 1 della l. n. 296 del 2006. La citata disposizione ha esteso la possibilità di aderire al regime speciale anche alle società in accomandita per azioni e alle società a responsabilità limitata non quotate (a determinate condizioni).

Con il presente provvedimento sono, pertanto, disposte le modifiche al modello di comunicazione, approvato con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate prot. n. 161900 del 18 dicembre 2015, nonché alle relative istruzioni. La versione aggiornata del modello di comunicazione e delle relative istruzioni sono parti integranti del presente provvedimento.

Riferimenti normativi

Attribuzioni del Direttore dell'Agenzia delle entrate

Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni (articolo 57; articolo 62; articolo 64; articolo 66; articolo 67, comma 1; articolo 68, comma 1; articolo 71, comma 3);

Statuto dell'Agenzia delle entrate, pubblicato sul sito *internet* dell'Agenzia delle entrate nella sezione "Amministrazione trasparente", come da ultimo modificato con delibera del Comitato di gestione n. 15 del 2022 (articolo 2; articolo 3; articolo 4; articolo 5, comma 1; articolo 6, comma 1);

Regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle entrate, pubblicato sul sito *internet* dell'Agenzia delle entrate nella sezione "Amministrazione trasparente", come da ultimo modificato con delibera del Comitato di gestione n. 43 del 2025 (articolo 2, comma 1).

Disciplina normativa di riferimento

Decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e successive modificazioni, avente ad oggetto *“Regolamento recante modalità per la presentazione delle dichiarazioni relative alle imposte sui redditi, all’imposta regionale sulle attività produttive e all’imposta sul valore aggiunto, ai sensi dell’articolo 3, comma 136, della legge 23 dicembre 1996, n. 662”*;

Decreto del Ministero delle Finanze del 31 luglio 1998, pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* del 12 agosto 1998, n. 187, e successive modificazioni, recante *“Modalità tecniche di trasmissione telematica delle dichiarazioni e dei contratti di locazione e di affitto da sottoporre a registrazione, nonché di esecuzione telematica dei pagamenti”*;

Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e successive modificazioni, avente ad oggetto *“Codice in materia di protezione dei dati personali, recante disposizioni per l’adeguamento dell’ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE”*;

Legge 27 dicembre 2006, n. 296, e successive modificazioni, recante *“Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)”*;

Decreto del Ministro dell’Economia e delle finanze 7 settembre 2007, n. 174, avente ad oggetto *“Regolamento recante disposizioni in materia di SIIQ (società di investimento immobiliare quotate), in attuazione dell’articolo 1, comma 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296”*;

Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate prot. n. 161900 del 18 dicembre 2015, recante *“Approvazione del modello “Comunicazioni per il regime di tassazione delle SIIQ e delle SIINQ”, ai sensi dell’articolo 1, comma 120, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) e delle relative istruzioni”*;

Regolamento (UE) 2016/697 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati);

Legge 30 dicembre 2021, n. 234, e successive modificazioni, recante *“Bilancio di previsione dello Stato per l’anno finanziario 2022 e bilancio pluriennale per il triennio 2022-2024”*;

Decreto legislativo 8 gennaio 2024, n. 1, e successive modificazioni, recante *“Razionalizzazione e semplificazione delle norme in materia di adempimenti tributari”*.

La pubblicazione del presente provvedimento sul sito *internet* dell’Agenzia delle entrate tiene luogo della pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*, ai sensi dell’articolo 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Roma, 20 ottobre 2025

IL DIRETTORE DELL’AGENZIA
Vincenzo Carbone
firmato digitalmente