

OPERAZIONI STRAORDINARIE

Scissione non proporzionale di immobiliare a rischio

di Ennio Vial, Vita Pozzi

La **scissione** è un'operazione che presenta notevoli profili di interesse anche per lo scopo di ripianare i **dissidi** tra i soci. Quando la convivenza diventa difficile, l'implementazione di una scissione **non proporzionale** o **asimmetrica** è un valido strumento per evitare reciproche ingerenze: ciascuno proseguirà per la propria strada.

Secondo l'Agenzia delle Entrate, le criticità emergono quando il patrimonio della scindenda si risolve in un **compendio immobiliare**. In particolare, [la R.M. 9.1.2006, n. 5](#) ha affrontato il caso di una **scissione non proporzionale** di una società immobiliare finalizzata, sostanzialmente, a ripartire il patrimonio tra i soci con **finalità di godimento**.

L'Agenzia delle Entrate, riprendendo quanto espresso dal Comitato Consultivo con il [Parere 13.7.2005, n. 18](#), ha giudicato l'operazione **elusiva** in quanto “*le ragioni ... appaiono ... rinvenibili nella finalità di suddividere il patrimonio immobiliare della società scissa ... in modo da consentire a ciascun socio di gestire singolarmente i diversi immobili e di destinarli a finalità personali*”.

Nel caso affrontato dalla R.M. n.5/E/2006, la società istante ha come **oggetto sociale** “*l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione e la ristrutturazione di immobili e la gestione di immobili di proprietà sociale*”.

La società è **controllata** in modo **paritario** da **tre fratelli** di cui due sono soci accomandatari ed uno il socio accomandante. Per completezza si ricorda, anche se non pare una questione particolarmente rilevante, come sulle quote gravi un diritto di **usufrutto generale** e **vitalizio** a favore dei **genitori**.

L'aspetto cruciale risiede nel fatto che la **società possiede vari immobili** dei quali una minima parte è data in locazione a terzi, mentre la **maggior parte** degli stessi è **utilizzata** direttamente sia dai **soci** che dagli **usufruttiari**.

I soci hanno proposto un'operazione di **scissione non proporzionale** mediante la quale la società in essere conserva un immobile non divisibile, mentre **nascerebbero tre società** riconducibili ai tre fratelli e contenenti il **compendio immobiliare** di spettanza di ciascuno dei tre fratelli.

L'Agenzia delle Entrate ha sottolineato **l'elusività dell'operazione** in quanto lo scopo della

prospettata scissione si risolve nella finalità di **suddividere il patrimonio immobiliare** in modo da consentire a ciascun socio di **gestire singolarmente** i diversi immobili e di destinarli a finalità personali.

L'operazione risulterebbe quindi **elusiva** in quanto **priva di valide ragioni economiche** e diretta a conseguire un vantaggio tributario in quanto si aggirerebbero le norme sulla assegnazione dei beni ai soci (art. 86, co. 1, lett. c) e co. 3 del Tuir).

Le **conclusioni** si basano sui seguenti elementi:

- **l'unipersonalità delle società beneficiarie;**
- la **ristretta base familiare** della Sas;
- la **gestione** degli **immobili** di tipo meramente **locatizio**;
- il **patrimonio** della società scissa che sembra risultare ab inizio di **comodo**;
- l'istanza non è né documentata, **né motivata**;
- **non sono evidenziate nuove strategie imprenditoriali** conseguenti alla scissione e, per le società beneficiarie, forme imprenditoriali di gestione degli immobili trasferiti;
- la **mancata documentazione** del **dissidio** tra i soci.

Le tesi dell'Amministrazione sono certamente **discutibili** e, di fatto, superate dalla successiva evoluzione normativa in quanto la scissione non crea alcun salto di imposta e l'utilizzo di società con immobili goduti dai soci è efficacemente contrastato dalla **disciplina delle società di comodo** e da quella dei **beni sociali** utilizzati dai **soci**. Gli operatori devono tuttavia prestare la massima attenzione nel muoversi con eccessiva leggerezza su questi temi in quanto si potrebbe "incappare" nelle maglie di una **contestazione**.

L'implementazione di una operazione di questo tipo, pertanto, al di là di argomentazioni solide sotto il piano giuridico, deve essere **attentamente ponderata** anche alla luce degli orientamenti dell'Amministrazione; si raccomanda quindi di supportare l'operazione con **idonea documentazione** sulle **diverse strategie imprenditoriali** dei soci e sull'esistenza di effettivi litigi tra di loro.

E' inutile limitarsi a menzionare i soliti **dissidi**: è bene **documentarli** con corrispondenza, lettere dei professionisti coinvolti, verbali delle assemblee e dei consigli di amministrazione delle società coinvolte.