

PATRIMONIO E TRUST

Conferimenti d'azienda o di compendio immobiliare?

di Ennio Vial, Vita Pozzi

Nel corso dell'analisi delle varie fattispecie di conferimenti, affrontate questo mese durante la seconda giornata del Master Breve, è emerso il caso del conferimento di una **società immobiliare** di gestione in una società nuova o preesistente. Il problema da valutare, in queste ipotesi, tutt'altro che infrequenti nella prassi professionale, è se un **compendio di immobili** possa essere considerato **azienda**.

Si può, in sostanza, beneficiare della neutralità fiscale di cui all'art. 176 Tuir?

La questione è stata affrontata dall'Agenzia delle Entrate con il **Parere n. 52 del 15 dicembre 2005** (dep. 11 gennaio 2006). Il caso aveva ad oggetto una società X S.r.l., avente per oggetto la produzione, la fornitura e la posa in opera, di **arredamenti civili ed industriali**, destinati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, a privati, negozi, centri commerciali, alberghi, ristoranti, banche, ospedali, case di cura, altri enti pubblici e privati, nonché la fornitura e posa in opera di complementi di arredo, impianti di sicurezza, impianti di riscaldamento e refrigerazione, impianti di telecomunicazione, eccetera.

La società X S.r.l., proprietaria di un compendio di beni immobili costituito da una serie di terreni e da uno stabilimento, era interessata a **trasferire gli immobili** predetti alla società **beneficiaria** Y S.r.l., mediante un'operazione di **conferimento**.

L'operazione era finalizzata, da un lato, a **razionalizzare la gestione del patrimonio immobiliare** trasferendo ad un soggetto giuridico autonomo tutte le attività immobiliari, al fine di accrescerne la redditività e la valorizzazione consentendo altresì di concentrare le risorse dell'impresa esclusivamente sul cosiddetto core business, dall'altro di **abbellire il bilancio** ai fini di Basilea 2.

La società **conferitaria** (Y S.r.l.) aveva per **oggetto esclusivo l'attività immobiliare** nelle forme della locazione, acquisto, vendita, costruzione, permuta e gestione di beni immobili e la compagine sociale, prima del conferimento, era identica nelle due società, essendo costituita dalle stesse persone fisiche e nelle stesse percentuali di partecipazione.

Successivamente al conferimento, la società **beneficiaria** avrebbe dato in **locazione lo stabilimento** industriale citato e si sarebbe fatta carico di tutti i contratti di manutenzione riguardanti gli immobili conferiti.

Il comitato Consultivo, pur riconoscendo le valide ragioni economiche di un'operazione che ha

per scopo la razionalizzazione del patrimonio immobiliare e **l'incremento delle capacità di credito**, tuttavia, evidenzia come la stessa abbia per oggetto un **conferimento di immobili e non una azienda**: si conferisce infatti una molteplicità di immobili. Il trasferimento dei contratti di manutenzione appare sotto questo profilo privo di rilievo in quanto aventi una funzione conservativa dell'immobile e non valgono a trasformare il complesso immobiliare in **complesso aziendale organizzato**, atto all'esercizio dell'impresa ai sensi dell'art. 2555 Cod Civ..

La norma applicabile in questo caso non può pertanto essere né l'art. 176, né l'art. 175 Tuir, bensì l'art. 9 Tuir, che assimila i conferimenti alle cessioni.

La **neutralità fiscale**, pertanto, è solo un **miraggio**.