

OPERAZIONI STRAORDINARIE

Plusvalenze immobiliari ottimizzate nelle riorganizzazioni

di Ennio Vial, Vita Pozzi

Un problema che spesso attanaglia il contribuente è quello di gestire la **plusvalenza** derivante dalla **vendita** di un **immobile**.

Se da un lato la gestione attraverso una **persona fisica** risulta fiscalmente eccellente, in quanto l'articolo 67 del Tuir esclude la tassabilità delle plusvalenze relative ai fabbricati posseduti da più di cinque anni, il problema diventa più significativo quando questi beni sono nella **sfera d'impresa** commerciale. La plusvalenza realizzata dalla vendita di fabbricati detenuti da società commerciali è sempre assoggettata a tassazione a prescindere dal **periodo di detenzione** degli stessi.

La detenzione come **persona fisica**, tuttavia, comporta conseguenze sgradite di altra natura, come **l'aggregabilità del patrimonio** e una possibile limitata efficienza nella gestione.

L'implementazione di operazioni straordinarie può risultare di utilità, ma si scontra con il tema dell'abuso del diritto e dell'**elusione fiscale**.

La soluzione alternativa alla Società potrebbe essere quella del **trust** gestito da un **trustee professionale**. Lo stesso potrebbe acquisire i beni immobili abitativi e strumentali per gestirli in modo efficiente.

Il regime impositivo del trust appare di estremo favore, in quanto le plusvalenze non vengono tassate dopo un **periodo quinquennale di detenzione**. Inoltre, come chiarito dalla Circolare n. 48/E/2007, ai fini del computo del quinquennio si considera anche il periodo di detenzione dell'immobile in capo al disponente.

Si possono verificare queste **due** possibili **situazioni**.

1. Caso A: i beni sono **detenuti personalmente** dal disponente. In questo caso la plusvalenza sarà calcolata considerando il **di del**.
2. Caso B: gli immobili si trovano all'interno di una **società commerciale**. La fattispecie si distingue a seconda che la società sia **o meno** dal .

Nel secondo caso la plusvalenza realizzata a livello societario deve necessariamente essere tassata ed il trust acquisisce un **costo fiscalmente riconosciuto** pari a quanto pagato.

E' appena il caso di osservare come il periodo di detenzione inizi a decorrere dal **momento**

dell'acquisto.

Viceversa, se la società è detenuta dal trust si potrebbe valutare anche la strada alternativa di **assegnare l'immobile al socio**. La società realizzerà comunque una **plusvalenza** ma quanto meno si **evita il pagamento** del prezzo con il flusso di denaro.

L'assegnazione dell'immobile al socio fa sì che, anche in questo caso, il quinquennio inizi a decorrere dalla **acquisizione** da parte del **trust**.

Il **trust** rappresenta un veicolo interessante anche per la **locazione** degli **immobili**, soprattutto per quelli strumentali, in quanto la recente riforma intervenuta con la Legge di Stabilità 2015, pur affrontando il tema dei dividendi e non quello delle locazioni immobiliari, ha implicitamente confermato l'impostazione che attualmente deriva dal **dato normativo** compenetrato al pensiero dell'**Agenzia delle Entrate** (espresso nella Circolare n. 48/E/2007) secondo cui il trust opaco sconta l'IRES sui redditi dei prodotti e la successiva **attribuzione** dei **frutti** ai beneficiari non comporta ulteriore tassazione.

Questa considerazione discende dal fatto che la **Legge di Stabilità** ha **innalzato il livello impositivo** dei **dividendi** in capo al trust opaco, allineandolo con quello previsto per la percezione da parte delle persone fisiche.

Si deve prestare la massima attenzione al fatto che anche il **trust** potrebbe essere **aggredito** dall'**Amministrazione Finanziaria** se non redatto in modo adeguato.