

**OPERAZIONI STRAORDINARIE**

---

**Ottimizzazione delle plusvalenze immobiliari**

di Ennio Vial, Vita Pozzi

Diverse sono le soluzioni che possono essere implementate per conseguire una **ottimizzazione delle plusvalenze immobiliari**. Per perseguire questa finalità si possono valutare diverse **operazioni straordinarie** oppure l'utilizzo di veicoli come il trust. La questione sarà affrontata il prossimo 29 aprile a Milano nel contesto del Master sulle **riorganizzazioni societarie**.

Una prima doverosa osservazione deve riguardare la **cautela** con cui gli operatori devono accingersi a questo tipo di operazioni.

L'utilizzo di operazioni straordinarie, infatti, potrebbe essere contestato sotto il profilo dell'**elusione fiscale**. L'operazione più banale, ad esempio, potrebbe essere rappresentata dallo **spin off immobiliare** seguito dalla **cessione della società immobiliare**. E' appena il caso di ricordare come l'Agenzia delle Entrate consideri elusiva la trasformazione di plusvalenze derivanti dalla vendita di beni di primo livello (ad esempio gli immobili) nella plusvalenza da **vendita di beni di secondo livello** (ad esempio le partecipazioni). La differenza è evidente: la cessione dell'immobile sconterà l'imposizione diretta in capo alla società ma altresì in capo al socio se il provento gli viene trasferito sotto forma di utile.

Diversamente, la **plusvalenza da cessione di quote** sarebbe tassabile sul 49,72% del suo ammontare ma il socio potrebbe aver anche proceduto alla rivalutazione preventiva delle stesse pagando l'imposta nella misura dell'8%.

L'utilizzo di veicoli come il **trust**, in alternativa all'implementazione di operazioni straordinarie, non è immune da profili di criticità. L'elusione fiscale qui non c'entra: il problema è valutare che il trust **non** abbia come finalità il **mero risparmio fiscale**.

Va ricordato come il trust opaco, essendo generalmente assimilato ad un **ente non commerciale**, viene tassato con IRES sulle diverse categorie di reddito come una persona fisica. La plusvalenza da cessione di fabbricati, pertanto, **non** determinerà **materia imponibile** in caso di **detenzione ultraquinquennale**. Peraltro, il trust computerà anche il periodo di detenzione precedentemente concretizzato in capo al disponente.

Una ulteriore strada per l'ottimizzazione delle plusvalenze è rappresentata dalla **rivalutazione** del **bene immobile** attraverso una operazione di  **fusione**. Si pensi al caso della società acquistata per un corrispettivo di 1.000 contenente un immobile iscritto per 100.

A seguito dell'acquisto della partecipazione si procede con una fusione per incorporazione.

L'annullamento della partecipazione (1.000) porterà in seno alla controllante l'immobile (100). La differenza di 900 rappresenta un **disavanzo** che, non essendo relativo ad una società operativa, non rappresenta una forma di avviamento ma solo un **maggior valore del cespite** che si può tentare di rivalutare **affrancandolo** con l'imposta sostitutiva del 12% ai sensi del comma 2 *ter* dell'art. 176 Tuir.

Non si può dimenticare che la C.M. n. 57/E/2008 ha avuto modo di rilevare come **l'affrancamento** non sia ammesso in questi casi, in quanto l'immobile non configura una **ipotesi di azienda**.

Diverso sarebbe stato il caso in cui l'immobile fosse inserito in un **contesto aziendale**.

L'affrancamento sarebbe risultato possibile e si sarebbe potuto - dopo un adeguato periodo di monitoraggio - cedere l'immobile senza realizzo di una **plusvalenza** a seguito del consolidamento del **maggior valore**.

Ad analoghe considerazioni se deve giungere anche nel caso in cui **l'immobile** sia stato **scorporato** a seguito di attribuzione dello stesso ad una società **beneficiaria** nata a seguito della scissione. Il disavanzo può essere fatto emergere qualora la beneficiaria sia neo costituita ed il patrimonio ad essa attribuito venga rivalutato attraverso una **perizia da conferimento** ex art. 2465 o 2343 c.c.

Anche in questo caso non devono essere dimenticati i dettami della C.M. n. 57/E/2008 secondo cui l'affrancamento riguarderà solo gli immobili inseriti in un **contesto aziendale**.

*Per approfondire le problematiche dell'ottimizzazione delle plusvalenze immobiliari ti raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione:*