

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Trasformazione in società semplice sempre in “par condicio”***

di **Sandro Cerato**

Essendo ormai imminente il **termine del 30 settembre 2017** per fruire delle agevolazioni per l'assegnazione, la cessione e la **trasformazione in società semplice** riproposte dalla legge di Bilancio 2017, è opportuno ricordare alcune peculiarità riguardanti proprio la trasformazione in società semplice. Infatti, mentre l'assegnazione e la cessione riguardano necessariamente singoli beni, la **trasformazione** (circostritta alle società che abbiano come oggetto esclusivo o principale l'attività di gestione di immobili) **coinvolge l'intero patrimonio sociale**, con la conseguenza che l'imposta sostitutiva è applicabile solamente ai beni immobili diversi da quelli strumentali per destinazione (o ad alcuni beni mobili registrati). La **trasformazione in società semplice** comporta il passaggio dei beni dalla sfera d'impresa a quella privata, con conseguente tassazione (si veda anche la [circolare AdE 26/E/2016](#)):

- **sostitutiva** per i beni immobili (diversi da quelli strumentali) dell'8% o del 10,5% (per le società di comodo);
- **ordinaria** per gli altri beni presenti nel patrimonio della società prima della trasformazione.

Un aspetto su cui porre particolare attenzione riguarda il **requisito della compagine sociale**, poiché si richiede che **i soci presenti all'atto della trasformazione siano i medesimi presenti al 30 settembre 2015**. Pertanto, l'eventuale entrata di nuovi soci successivamente alla predetta data vanifica l'agevolazione non solo in capo al socio entrante ma anche a quelli che erano tali al 30 settembre 2015, trattandosi di un'operazione che, come detto, coinvolge necessariamente l'intero patrimonio sociale. **Non rilevano, invece, eventuali variazioni di quote tra soci già esistenti alla data del 30 settembre 2015**.

Ad esempio, la società Alfa Snc al 30 settembre 2015 era partecipata da Tizio e Caio al 50% ciascuno. In tal caso:

- **eventuali variazioni di quote tra i predetti soci** non hanno alcuna influenza sulla possibilità di procedere con la trasformazione agevolata in società semplice (Tizio prima della trasformazione cede il 30% a Caio);
- **l'entrata di nuovi soci** (ad esempio Sempronio) prima della trasformazione agevolata preclude l'accesso alle agevolazioni previste anche in capo ai soci Tizio e Caio.

Infine, è bene segnalare che con la [risoluzione 101/E/2016](#), l'Agenzia delle Entrate ha risposto ad un'istanza di interpello presentata da una società in accomandita semplice che, dopo aver esercitato per diversi anni l'attività di allevamento di bestiame, svolge attività di **locazione di**

**beni immobili** a terzi. Tuttavia, poiché nel patrimonio sociale sono presenti anche diverse partecipazioni in altre società, non può procedere in modo profittevole alla **trasformazione agevolata in società semplice, applicando le agevolazioni contenute nella L. 208/2015**, atteso tra i beni agevolabili non sono comprese le partecipazioni sociali, bensì solamente i **beni immobili diversi da quelli strumentali per destinazione utilizzati per lo svolgimento dell'attività**. Pertanto, i soci della società, al solo scopo di ottenere le condizioni per poter fruire delle agevolazioni previste dalla predetta legge di Stabilità 2016 (e riproposta per il 2017 dalla legge di Bilancio), intendono procedere con la **scissione del patrimonio immobiliare** a favore di una società beneficiaria; nel patrimonio della società in accomandita semplice (scissa) rimangono, invece, le partecipazioni sociali. Secondo l'Agenzia delle Entrate, la circostanza che la **società proceda alla scissione finalizzata a ottenere le agevolazioni fiscali in sede di successiva trasformazione in società semplice** della società beneficiaria immobiliare, costituisce di fatto **un'operazione "necessaria" e come tale non suscettibile di essere considerata come abusiva del diritto**.



Seminario di specializzazione

**L'ASSEGNAZIONE AGEVOLATA E LA  
TRASFORMAZIONE IN SOCIETÀ SEMPLICE**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)