

LAVORO E PREVIDENZA

Contestazioni Inps sui soci delle immobiliari al capolinea

di Alessandro Bonuzzi

In passato si è sviluppato un preoccupante **contenzioso amministrativo e giudiziario** nei confronti dei **soci** delle **società di persone commerciali** aventi quale oggetto sociale la **locazione e gestione** di beni immobili.

Trattasi delle società di persone che risultano svolgere le attività identificate con **codice Ateco 2007** 68.20.1 e 68.20.2, nonché con **codice Ateco 2002** 70.20.0. Ebbene, l'Inps ha sostenuto l'obbligo di iscrizione alla **Gestione IVS** dei soci di tali società sul presupposto che “*anche l'attività di gestione, conduzione, locazione ed affitto di beni immobili produce redditi d'impresa se esercitata da società di persone – commerciali - o di capitali*”.

Fortunatamente, la giurisprudenza non è stata di questo avviso, essendosi pronunciata nel corso degli anni in **senso avverso** rispetto alla pretesa dell'Ente previdenziale. Tra tutte si riporta:

- la [sentenza n. 3835/2016](#) della Corte di Cassazione, secondo cui nelle Sas “*la qualità di socio accomandatario non è sufficiente a far sorgere l'obbligo di iscrizione nella gestione assicurativa degli esercenti attività commerciali, essendo necessaria anche la partecipazione personale al lavoro aziendale, con carattere di abitualità e prevalenza*”;
- l'[ordinanza n. 18149/2017](#) e [25/2018](#) della Corte di Cassazione, secondo cui “*la società di persone che svolge un'attività volta alla locazione di immobili di sua proprietà e alla riscossione dei canoni di locazione non svolge un'attività commerciale ai fini previdenziali, a meno che essa non si inserisca in una più ampia di prestazione di servizi quale l'attività di intermediazione immobiliare*”.

In buona sostanza, recependo gli indirizzi della **giurisprudenza**, è possibile affermare che **sussiste l'obbligo di iscrizione** del socio nella gestione degli esercenti attività commerciali:

- se egli **partecipa personalmente** al lavoro aziendale in modo **prevalente e abituale**,
- sempreché sia dimostrato che la società svolga un'effettiva **attività commerciale** (e non di mera locazione).

E quest'ultimo requisito **non** può di certo ritenersi **integrato** quando:

- gli immobili sono posseduti dalla società a titolo di **proprietà** o comunque in **leasing**;
- gli immobili posseduti sono **concessi in locazione** e ciò risulta da **contratti di locazione**;
- l'ammontare dei **canoni** indicati nei contratti di locazione coincide con il **reddito**

d'impresa dichiarato.

Dal [messaggio 7 giugno 2017, n. 2345](#), emanato dall'Inps si evince che il pensiero pro-contribuente espresso dalla giurisprudenza sembra essere stato **recepito** anche dall'Istituto.

Il documento, però, chiude la trattazione della tematica affermando che, in caso di **inesistenza** del presupposto della **natura commerciale** della società, i funzionari dell'Ente si preoccupano di inviare la documentazione raccolta in fase di verifica all'**Agenzia delle entrate** “*al fine di valutare la corretta applicazione del regime fiscale delle società al soggetto giuridico che dagli accertamenti risulti in realtà svolgere un'attività connessa al mero godimento del bene immobile*”.

Da tali parole sembrerebbe che il Fisco possa arrivare a mettere in discussione la **legittimità** dell'utilizzo del negozio societario allorquando l'attività si sostanzi nella mera locazione dell'immobile, contestando, magari, gli effetti positivi in termini di deduzione dei costi e di detrazione dell'Iva derivanti dall'adozione del **regime fiscale d'impresa**.

Al riguardo, non può non essere menzionata la [sentenza del Tribunale di Varese del 31 marzo 2010](#), la quale ha stabilito che “*il mero godimento di beni di proprietà sociale ... non può ... trovare spazio all'interno dello schema di alcun tipo sociale, non riconoscendosi in tale fattispecie gli elementi essenziali richiesti dall'articolo 2247 cod . civ. quali elementi costitutivi della società*”.

Ecco allora che potranno considerarsi al riparo da possibili contestazioni sia dell'**Agenzia delle entrate** che dell'**Inps** le sole società immobiliari che prestano anche **servizi accessori alla locazione**, in modo da configurare lo svolgimento di una “**minima**” attività, senza che però, al contempo, il lavoro svolto dai soci divenga per essi **abituale e prevalente**.

Master di specializzazione di 6 incontri

LA RESPONSABILITÀ AMMINISTRATIVA NELLE SOCIETÀ ED ENTI (LEGGE 231/2001)

Roma

