

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 **abitudine 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 preoccuperanno 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 sostanzia 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

