

DICHIARAZIONI

Società semplici: nel quadro RH la quota esente del reddito fondiario

di **Fabio Garrini**

Dopo i provvedimenti in materia di **trasformazione agevolata** che si sono avvicinati nel corso degli ultimi due anni, sono diventate molto più frequenti le **società semplici**, in particolare quelle **“immobiliari”**.

Tali soggetti detengono i beni **al di fuori dal regime dell'impresa**, con la conseguenza che il possesso degli immobili è produttivo di **reddito fondiario**, con tutte le conseguenze che ne derivano.

Nella compilazione del quadro RH occorre ricordare che gli **immobili non locati** che scontano **Imu non** sono soggetti a **tassazione fondiaria**; va però ricordato che tale esonero riguarda solo l'irpef, con la conseguenza che se il socio è, ad esempio, **sogetto ad Ires (come una Srl socia della società semplice)**, tale esonero non opera. **Detto reddito deve quindi essere opportunamente indicato nel quadro RH.**

L'alternatività Imu / Irpef

Dal possesso degli **immobili** le **società semplici** conseguono **reddito fondiario**, con la conseguente necessità di compilare il **quadro RB** del modello Redditi Società di persone.

In materia di tassazione fondiaria, l'[articolo 8, comma 1, D.Lgs. 23/2011](#) stabilisce che ***l'Imu “sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati ...”***.

Questo significa che il reddito degli **immobili non locati**, in relazione ai quali viene versata Imu, non concorre alla formazione del reddito del possessore; al contrario, se l'immobile è **locato**, il **canone di locazione** è **sogetto a tassazione** indipendentemente dal fatto che in relazione a tale immobile sia stata pagata Imu.

Detti immobili devono comunque essere **indicati in dichiarazione**, anche se su di essi non viene liquidata imposta in forza dell'**effetto sostitutivo Imu/Irpef**.

Con [circolare 3/DF/2012](#) il Mef ha precisato che la locuzione **“beni non locati”** ricomprende **sia i fabbricati sia i terreni**: l'effetto sostitutivo, quindi, si esplica sui **redditi fondiari rivenienti dai terreni**, per la componente dominicale (mentre è dovuta imposta sul reddito agrario), **e dai**

fabbricati, non affittati e non locati.

Il caso della società semplice

La [circolare AdE 11/E/2014](#) si occupa anche dei beni posseduti dalle **società semplici** (in quella sede riferendosi esplicitamente alle società che operano in ambito agricolo, ma i concetti sono generalizzabili).

In capo alle **società semplici**, a differenza delle società di persone commerciali in cui il reddito da qualsiasi fonte provenga è considerato reddito di impresa, **il reddito mantiene la natura della categoria in cui lo stesso è classificabile**.

I redditi di partecipazione in **società semplici** imputati per trasparenza ai **soci** che non detengono la partecipazione in regime di impresa, **mantengono** in capo a questi ultimi la **medesima natura** dei redditi da cui promanano.

Su questo punto l'Agenzia osserva come l'**effetto di sostituzione** deve essere applicato in capo ai **soci persone fisiche** che non detengono la partecipazione in regime di impresa, per la quota del reddito di partecipazione riferibile a tali redditi fondiari. **La [circolare AdE 11/E/2014](#) precisa peraltro che dal prospetto consegnato ai soci deve risultare tale reddito non tassato**.

Nel caso in cui la società semplice sia partecipata anche da **soci che operano in regime d'impresa**, l'**effetto di sostituzione non si produce** in capo a questi ultimi e la quota del reddito di partecipazione corrispondente al reddito dominicale dei terreni non affittati o al reddito dei fabbricati non locati **concorre alla determinazione del reddito** di detti soci.

Le istruzioni alla compilazione del **modello Redditi SP** tengono conto di tale aspetto: *“Considerato che la disciplina in materia di Imu non si applica ai soci diversi da persone fisiche, né ai soci persone fisiche che detengono la partecipazione in **regime di impresa**, la società deve determinare il maggior reddito dei **fabbricati** da attribuire a questi ultimi, riportando l'importo **nel campo 13 della sezione II del quadro RO.**”*

Allo stesso modo si afferma, nel **quadro RA**: *“la società deve determinare il maggior **reddito dominicale** da attribuire a questi ultimi, riportando l'importo nel **campo 15 della sezione II del quadro RO.**”*

SEZIONE II		CODICE FISCALE		COGNOME E NOME O DENOMINAZIONE							SESSO (M/F)	
Dati relativi ai singoli soci o associati e ritenute riattribuite		1	2						3			
RO10		COMUNE DI NASCITA			PROV. (Sigla)	DATA DI NASCITA	OCC.PREV.	QUOTA PART.	MESI	QUAL.	CREDITO	
		4	5	6	7	8	9	10	11			
		RITENUTE RIATTRIBUITE		REDDITO DEI FABBRICATI	MAGGIOR REDDITO FABBRICATI	REDDITO DOMINICALE		REDDITO AGRARIO				
		12	13	14	15	16						
			,00	,00	,00	,00		,00				

Analogia indicazione va effettuata anche nella **dichiarazione del socio**.

Se il socio è persona fisica, tale reddito va indicato nel quadro **RH alla colonna 13**, dedicata

appunto alla quota del **reddito fondiario non imponibile** (reddito dominicale dei terreni e/o reddito dei fabbricati e del reddito dominicale e agrario non imponibile in caso di coltivatore diretto o iap) della società semplice partecipata imputata al dichiarante.

Tale importo va riportato al **rigo RH18 colonna 2** e quindi al rigo **RN50 colonna 2**.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione:



Seminario di specializzazione
LA FISCALITÀ DEGLI IMMOBILI
Scopri le sedi in programmazione >