

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***Scioglimento della società semplice e assegnazione immobili ai soci***

di **Sandro Cerato**

Una questione di particolare interesse riguarda lo **scioglimento della società semplice con assegnazione degli immobili detenuti da più di cinque anni ai soci**.

Risulta evidente che tale operazione assume rilievo per tutte quelle società semplici che derivano dalla **trasformazione agevolata** prevista dalla **Legge di stabilità 2016** e dalla **Legge di bilancio 2017**.

La **DRE Piemonte** ha recentemente risposto (**prot. 901-526/2017**) in relazione alla richiesta di una società semplice immobiliare che intende assegnare i beni posseduti ai propri soci e contestualmente sciogliere la società stessa. In realtà, la questione non è nuova poiché già in passato la **DRE Lombardia (prot. 904-91/2013)** ebbe modo di affermare il medesimo concetto, con la conseguenza che la conferma arrivata dalla **DRE Piemonte** costituisce senza dubbio un importante tassello soprattutto per quelle società che, a seguito della **trasformazione agevolata in società semplice**, intendono sciogliere la società ed assegnare gli immobili ai soci.

Il primo aspetto da affrontare riguarda la **disciplina della società semplice**, contenuta negli [articoli 2251 e segg. cod. civ.](#) e delineata quale modello societario che **non può svolgere alcuna attività commerciale**.

Tipicamente, la **società semplice è utilizzata per lo svolgimento di attività professionale**, ovvero di **mera gestione degli immobili**.

In tal senso, anche la norma agevolativa contenuta nella **Legge di stabilità 2016** (e riproposta nella **Legge di bilancio 2017**) consentiva alle società commerciali che svolgevano attività di locazione e gestione immobiliare di **trasformarsi**, in via agevolata, in società semplice.

In merito alla **società semplice** (anche se derivante dalla predetta trasformazione agevolata), si è posta la prima questione riguardante la **qualificazione e le modalità di tassazione del reddito derivanti dalla gestione e locazione degli immobili**. Trattandosi di un soggetto che non svolge (e non può svolgere) attività commerciale, il reddito prodotto deve essere suddiviso, al pari di quanto accade per le persone fisiche, nelle singole categorie reddituali di cui all'[articolo 6 Tuir](#).

Pertanto, la **locazione degli immobili posseduti produce reddito di fabbricati**, da imputare

successivamente per trasparenza ai soci della società stessa secondo le **quote di partecipazione agli utili**.

Si tratta, in buona sostanza, della medesima regola già applicata alle locazioni poste in essere dalle persone fisiche, con l'unica differenza che la **società semplice non può applicare il regime della cedolare secca per le locazioni di immobili abitativi** ([circolare 26/E/2011](#)).

Laddove la società semplice intenda assegnare i propri beni immobili ai soci (con conseguente scioglimento della stessa) il ragionamento da seguire per la **qualificazione del reddito** è il medesimo già posto in essere per la locazione.

La DRE Piemonte precisa innanzitutto che la **cessione di tali beni da parte della società semplice** non può in alcun modo generare una **plusvalenza patrimoniale** rilevante ai sensi dell'[articolo 86, lett. c\), Tuir](#), poiché tale disposizione è applicabile solo per le plusvalenze generate da un soggetto che produce reddito d'impresa ai sensi dell'[articolo 55 Tuir](#). Nel caso della **società semplice**, infatti, è necessario aver riguardo alle norme che disciplinano le **plusvalenze immobiliari delle persone fisiche**, e più in particolare l'[articolo 67, comma 1, lett. b\), Tuir](#), secondo cui costituiscono, come già detto, redditi diversi *“le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione [...] e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante”*.

In relazione al **periodo di possesso quinquennale**, l'Agenzia delle entrate, nella [circolare 26/E/2016](#), ha avuto modo di precisare che in caso di trasformazione agevolata in società semplice, il **periodo di possesso dell'immobile è “trasferito” in capo alla società semplice trasformata**.

Il chiarimento in questione assume particolare rilievo poiché se gli immobili avevano già maturato il periodo di possesso quinquennale prima della trasformazione, la società semplice trasformata risulta già in possesso di un bene da più di cinque anni.

Da ciò consegue, come si legge anche nella risposta della DRE Piemonte, che la **cessione del bene immobile posseduto da più di cinque anni** dalla società semplice non realizza alcun presupposto impositivo trattandosi di un reddito diverso escluso da tassazione ai sensi dell'[articolo 67, comma 1, lett. b\), Tuir](#).

Il reddito trasferito ai soci, infatti, assume la stessa natura di quello prodotto dalla società, ed in tal senso la **DRE Piemonte** cita la [circolare 6/E/2006](#) con cui l'Agenzia ha affermato che *“poiché i redditi di partecipazione non costituiscono un'autonoma categoria reddituale, essi*

*assumono la natura della categoria reddituale da cui traggono origine”.*

Pertanto, anche in capo ai **soci assegnatari dei beni immobili i redditi diversi** sono tassati solamente se sussistono i requisiti di cui all'[articolo 67, comma 1, lett. b\), Tuir](#) (possesso infraquinquennale se la cessione ha ad oggetto beni immobili).

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:



Seminario di specializzazione

## LA FISCALITÀ DEGLI IMMOBILI

Scopri le sedi in programmazione >