

OPERAZIONI STRAORDINARIE

Non abusivo lo spin-off immobiliare di un gruppo societario

di Angelo Ginex

Con la [risposta all'interpello n. 139/2018](#), l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che l'operazione di **scissione parziale proporzionale**, preordinata alla **separazione** dell'**attività operativa** da quella **immobiliare** (c.d. *spin-off* immobiliare), **non è fiscalmente illecita** ma, anzi, *“rappresenta un'operazione fisiologica di riorganizzazione del compendio immobiliare del gruppo industriale”*, al fine di sviluppare più efficientemente le due attività.

Nel caso di specie, un **gruppo** societario composto da tre società intendeva intraprendere una **scissione parziale e proporzionale**, consistente nel **trasferimento del comparto immobiliare** posseduto da due società scindendi **alla terza beneficiaria**, affinché quest'ultima lo locasse successivamente alle prime a canoni di mercato.

Dal punto di vista civilistico, in particolare, detta operazione straordinaria importava il **trasferimento di parte del patrimonio** alla beneficiaria, con relativa riduzione di ciascuno dei patrimoni netti in misura pari alla parte di patrimonio assegnato e conferimento ai soci delle scindendi di quote di partecipazione della beneficiaria in proporzione alle loro partecipazioni sociali.

In via preventiva, dunque, il gruppo presentava **istanza di interpello antiabuso** ex [articolo 11, comma 1, lett. c\), L. 212/2000](#), adducendo che l'intera **allocazione degli immobili** in capo alla società beneficiaria, già gestrice dell'intero *asset* immobiliare delle prime, **avrebbe contribuito al miglioramento strutturale dell'impresa mediante la separazione delle attività immobiliari da quelle operative**.

Lo strumento dello *spin-off* immobiliare si lasciava preferire, infatti, **alla più onerosa cessione diretta degli immobili**, senza con ciò aver meno dignità fiscale rispetto a quest'ultima né costituire un'operazione priva di sostanza economica concretizzante un indebito vantaggio fiscale e, dunque, abusiva ai sensi dell'[articolo 10-bis L. 212/2000](#).

L'Amministrazione finanziaria, nel rispondere al quesito posto, ha **escluso categoricamente** che la riorganizzazione perseguita mediante detta particolare operazione di scissione integri un **disegno abusivo**.

In particolare, in riferimento alle imposte dirette e all'Irap, essa ha ribadito il **carattere** tendenzialmente **neutrale a livello fiscale della scissione**, stabilito dall'[articolo 173 Tuir](#), ed ha precisato che il **trasferimento del patrimonio della società scissa** ad una o più società beneficiarie, a meno che non fruiscono di un regime agevolato, **non produce la fuoriuscita**

degli elementi trasferiti dal regime ordinario d'impresa.

Ciò in quanto, **le plusvalenze** relative ai componenti patrimoniali trasferiti dalla società scissa a quella beneficiaria e mantenuti temporaneamente neutrali all'operazione, **concorreranno a formare il reddito della società**, secondo le ordinarie regole impositive, **allorquando verranno ceduti a titolo oneroso**, ovvero verranno **assegnati ai soci** o, ancora, verranno **destinati a finalità estranee all'esercizio dell'attività d'impresa**, uscendo in tal modo dal patrimonio dell'impresa.

Tanto vale, inoltre, quando la scissione produca il **trasferimento di un contratto di leasing**.

A differenza della cessione del contratto di locazione finanziaria, infatti, la scissione non determina la produzione di una base imponibile, poiché il **trasferimento del contratto di leasing produce il solo subentro alla società utilizzatrice**, e scissa, **della società beneficiaria**, la quale, al pari del precedente soggetto, potrà riscattare il bene o cedere il contratto, con relativa tassazione della **sopravvenienza attiva** conseguita, ai sensi dell'[articolo 88, comma 5, Tuir](#) (cfr. [Risoluzione AdE 58/E/2007](#)).

Sulla base delle argomentazioni giuridiche allegate dagli istanti, dunque, **l'Agenzia delle Entrate ha escluso che l'operazione di scissione parziale proporzionale contrasti con la ratio delle disposizioni tributarie** e con i **principi dell'ordinamento fiscale**, non realizzando così un'operazione abusiva.

Resta fermo, in ogni caso, il **rispetto delle formalità** previste nell'[articolo 173 Tuir](#), ivi compreso il rinvio all'[articolo 172, commi 5 e 6, Tuir](#) e il rispetto delle disposizioni relative alla **fiscalità dei soci**.

Da ultimo, al pari di qualsiasi altra operazione straordinaria, anche l'operazione di scissione in rassegna è soggetta all'**obbligo di registrazione** di cui all'[articolo 4, comma 1, lett. b\), D.P.R. 131/1986](#), scontando un **prelievo in misura fissa di 200 euro**.

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

Master di specializzazione

**LABORATORIO PROFESSIONALE DI RIORGANIZZAZIONI
E RISTRUTTURAZIONI SOCIETARIE**

Scopri le sedi in programmazione >