

## AGEVOLAZIONI

---

### **La società semplice immobiliare non inibisce il forfettario**

di Fabio Garrini

Il possesso di una partecipazione in una **società semplice immobiliare** consente al socio di accedere al regime forfettario; nella [circolare 9/E/2019](#) l'Agenzia adotta una soluzione di buonsenso, eliminando una possibile chiusura che avrebbe ingiustamente penalizzato tali soggetti.

#### **Partecipazioni in società di persone**

In base al nell'[articolo 1, comma 57, lettera d\), L. 190/2014](#), così come modificato dalla **L. 145/2018**, non possono avvalersi del regime forfettario *“gli esercenti attività d’impresa, arti o professioni che partecipano, contemporaneamente all’esercizio dell’attività, a società di persone, ad associazioni o a imprese familiari di cui all’articolo 5 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, ovvero che controllano direttamente o indirettamente società a responsabilità limitata o associazioni in partecipazione, le quali esercitano attività economiche direttamente o indirettamente riconducibili a quelle svolte dagli esercenti attività d’impresa, arti o professioni”*.

Tale previsione può essere **divisa in due parti**: una prima riguardante le partecipazioni in **società personali** (rimasta sostanzialmente inalterata, se non per quanto riguarda la partecipazione ad una impresa familiare), la seconda che invece si occupa dei **soci di Srl**.

In merito alle partecipazioni in società di persone va segnalato che **il solo possesso risulta ostativo, prescindendo da controllo e riconducibilità**, che invece regolano l'applicazione della causa ostativa legata al possesso di partecipazioni in Srl.

In tale ambito, la Legge di bilancio ha introdotto quale elemento ostativo il fatto di partecipare ad una impresa familiare, da intendersi ovviamente nella qualità di collaboratore; tale causa ostativa comprende anche la partecipazione in **imprese coniugali**.

Il divieto di partecipare ad **associazioni** riguarda unicamente quelle che attribuiscono al contribuente un reddito ai sensi dell'[articolo 5 Tuir](#) (quindi, ad esempio, le associazioni professionali, non certo le associazioni sportive).

L'Agenzia precisa, inoltre, che sono ostative:

- le partecipazioni in **società di fatto** esercenti attività commerciale, in quanto soggetti che risultano assimilati alle società in nome collettivo;

- il possesso della sola **nuda proprietà** di partecipazioni, in quanto, secondo l'Agenzia, non è situazione espressamente esclusa dalla disposizione normativa in commento, non risultando in contrasto con la *ratio legis* (a parere di chi scrive, il fatto che non venga imputato reddito al soggetto poteva far concludere diversamente);
- la partecipazione in **società semplici**, solo se le stesse producono *"redditi di lavoro autonomo o, in fatto, d'impresa"*.

Quest'ultimo chiarimento risulta di grande interesse in quanto ammette al regime forfettario i soggetti che posseggono partecipazioni tanto in **società semplici agricole**, quanto in **società semplici immobiliari** (queste ultime hanno avuto un'interessante espansione nel corso degli ultimi anni, anche a seguito dei provvedimenti di trasformazione agevolata).

Se con riferimento alle prime non vi erano dubbi particolari sul fatto che non potessero costituire elemento ostativo (in tale senso si era espressa l'Agenzia nella [risoluzione 27/E/2011](#), seppure in relazione al regime dei minimi), sulle seconde in precedenza non vi erano conferme ufficiali, anche se a ben vedere il principio è assolutamente il medesimo.

Le società semplici immobiliari, infatti, producono **redditi fondiari** in relazione al possesso degli immobili e, eventualmente, **redditi diversi** nel caso di loro cessione nel corso del periodo d'imposta; non realizzando redditi d'impresa, non innescando l'ipotesi di frazionamento dei redditi posto alla base della causa di esclusione.

Seminario di specializzazione

## LA COMPILAZIONE DEL QUADRO RW 2019

[Scopri le sedi in programmazione >](#)