

**OPERAZIONI STRAORDINARIE*****Lo spin off degli immobili dall'operativa all'immobiliare***

di Ennio Vial

Seminario di specializzazione

**FUSIONI, SCISSIONI, ACQUISIZIONI E CONFERIMENTI: COME  
SEMPLIFICARE LA COMPLESSITÀ E SUPERARE I RISCHI DI ELUSIONE**[Scopri di più >](#)

Capita sovente di riscontrare nei gruppi societari che il **compendio immobiliare sia stato opportunamente concentrato in una apposita "società immobiliare"**. Eppure non manca occasionalmente che qualche immobile sia localizzato nelle **società operative**.

Questa circostanza può derivare talora da una **scarsa attenzione nella programmazione della localizzazione degli asset**, ma può discendere altresì da **motivi di liquidità**: le risorse per effettuare i nuovi acquisti sono concentrate nelle società operative.

A distanza di tempo, tuttavia, si pone **l'esigenza di razionalizzare il gruppo trasferendo gli immobili** sparsi alla **società immobiliare**, da costituire *ex novo* oppure già esistente. L'operazione che soccorre in questo caso, è la **scissione societaria**. Si tratta di una **operazione fiscalmente neutra e con imposizione indiretta fissa che permette di riassetto il gruppo**.

La casistica, peraltro, è stata **sdoganata con la [risposta ad interpello n. 21 del 3 ottobre 2018](#)**.

Il caso della risposta ad interpello è quello di **due società sorelle** con 4 soci persone fisiche dove:

- **Alfa è società operativa e immobiliare;**
- **Beta è esclusivamente immobiliare.**

La società Alfa è impegnata nell'attività impiantistica e scinde a favore della immobiliare Beta un **compendio immobiliare**. I soci di Alfa e di Beta sono i medesimi ma con diverse percentuali di partecipazione.

Lo scopo è quello di scindere Alfa attribuendo gli immobili a Beta. Nel caso di specie, le quote di partecipazione dei soci in Alfa e Beta sono sintetizzate nella seguente tabella, nelle **percentuali ante e post scissione**.

	Alfa		Beta	
socio	ante	post	ante	post
Tizio	27,64%	27,64%	5,94%	21,74%
Caio	24,12%	24,12%	31,28%	26,07%
Semproni	24,12%	24,12%	31,39%	26,10%
o				
Mevio	24,12%	24,12%	31,39%	26,10%
	100,00%	100,00%	100,00%	100,01%

Prima della scissione, le quote di Alfa sono indicativamente ripartite **in parti uguali con una leggera prevalenza di Tizio**. È stato scelto che le stesse rimangano uguali anche dopo l'operazione.

Nell'immobiliare Beta, invece, Tizio è presente in modo **ridotto**, mentre gli altri 3 hanno oltre il 30% ciascuno. A seguito della scissione, **Tizio vede incrementare la sua quota per compensare l'impovertimento sofferto in Alfa** a causa della scissione.

In molti casi, la compagine sociale è **più semplice in quanto uguale nella scissa e nella beneficiaria**. L'avvallo da parte dell'Agenzia di questa operazione è interessante in quanto **l'operazione non rappresenta una modalità per ripianare il dissidio tra i soci, ma presenta le seguenti caratteristiche:**

- **si tratta di uno spin off immobiliare a favore di una società immobiliare già esistente;**
- pur trattandosi di una scissione proporzionale e parziale, la beneficiaria, essendo già esistente, deve aumentare il capitale sociale e si deve calcolare il **concambio**;
- viene esplicitata la **finalità della tutela del patrimonio**.

È appena il caso di ricordare come la **creazione della holding possa rappresentare una soluzione per evitare una inefficiente allocazione degli immobili**.

Infatti, la **holding** avrebbe consentito la distribuzione dei dividendi con la tassazione del 1.2% e la riallocazione della liquidità nella società immobiliare.