

## CASI OPERATIVI

---

### **Donazione e successiva scissione non proporzionale asimmetrica** di Euroconference Centro Studi Tributari

#### **Domanda**

Scissione asimmetrica di una immobiliare di gestione e “*abuso del diritto*”.

Il patrimonio immobiliare di famiglia, costituito da 2 compendi immobiliari, di cui la proprietà di uno dei 2 è completamente dei genitori e detenuta direttamente e personalmente, mentre la proprietà dell'altro compendio è detenuta per il tramite di una società di capitale, immobiliare di gestione a cui partecipano, in misura residuale al capitale sociale, per quote minoritarie e complessive del 25%, anche i 2 figli.

I genitori, considerata l'età avanzata, vorrebbero donare ai figli l'intero patrimonio immobiliare in loro proprietà di cui sopra.

Si vorrebbe procedere alla donazione dell'intero compendio immobiliare detenuto direttamente a uno dei 2 figli e alla donazione di tutte le quote della società immobiliare (75%) in parti non paritetiche a entrambi i figli, ovviamente il figlio che non riceverà in donazione l'immobile detenuto direttamente e personalmente dai genitori riceverà, a compensazione, una donazione di quote di capitale sociale dell'immobiliare maggiore rispetto al fratello.

Successivamente i 2 fratelli vorrebbero procedere a una operazione di scissione per dividere il compendio immobiliare detenuto dalla società immobiliare tramite una scissione parziale asimmetrica così che, al termine dell'operazione straordinaria, ognuno dei 2 fratelli possiederà il 100% delle 2 società interessate dalla scissione (scissa e beneficiaria).

Il compendio immobiliare di proprietà dell'immobiliare è costituito esclusivamente da immobili industriali locati da anni e l'operazione di scissione non prevederà alcun conguaglio in denaro in quanto sarà in grado di riflettere, al termine dell'operazione, i corretti valori economici in riferimento alle quote di patrimonio detenute.

I 2 fratelli oltre ad avere visioni imprenditoriali differenti sono caratterialmente incompatibili tant'è che sono determinati a rinunciare alle prerogative dell'articolo 3, comma 4-ter, D.Lgs 346/1990 che permetterebbe loro, tramite un controllo congiunto di almeno 5 anni, di evitare il pagamento di una cospicua somma a titolo di imposta di successione/donazione.

Si premette che sia le diverse visioni imprenditoriali sia l'incompatibilità caratteriale non

possono essere documentate formalmente in quanto i 2 fratelli, sino ad ora, sono sempre stati esclusi dalla gestione societaria (amministratore unico è sempre stato il padre) e, come anticipato precedentemente, la partecipazione al capitale, prima che si realizzzi la donazione delle quote, è minoritaria/residuale (25% complessivamente).

Ciò premesso, le *"spin off immobiliare"* prima della riformulazione dell'articolo 10-bis, L. 212/2000, in materia di abuso del diritto, sono state spesso oggetto di contestazione da parte dell'Agenzia delle entrate salvo che non ricorressero valide ragioni extrafiscali. In seguito, la stessa Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 98/E/2017 ha chiarito che non configura abuso del diritto *ex articolo 10-bis*, L. 212/2000, una scissione asimmetrica non proporzionale, e successivamente, è stato chiarito anche che non può essere considerata elusiva una scissione societaria asimmetrica non proporzionale con l'attribuzione della quasi totalità del patrimonio immobiliare a favore di società (anche unipersonali) di nuova costituzione, ciascuna delle quali partecipata da ogni socio (risposte a interpello n. 139/E/2018, n. 65/E/2018, n. 40/E/2018, n. 36/E/2018, n. 30/E/2018, n. 21/2018, n. 68/E/2018 e n. 89/E/2019).

Si vuole sapere se l'operazione di scissione asimmetrica volta al passaggio generazionale, nei termini sopra esposti, rappresenti profili di rischio e quindi contestazione da parte dell'Agenzia delle entrate in relazione al nuovo *"abuso del diritto"*, così come codificato dall'articolo 10-bis, L. 212/2000, in particolare si vuole avere ragionevole certezza che, non potendo documentare la litigiosità nella compagine sociale, l'operazione non sia aggredibile.

[\*\*LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU EVOLUTION...\*\*](#)

