

AGEVOLAZIONI

Trasformazione in società semplice con vantaggi futuri

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

Immobili d'impresa e delle società semplici: analisi e casi pratici

Scopri di più

La proroga al 30.11.2023 del termine per l'**assegnazione agevolata dei beni ai soci** e della trasformazione in società semplice, disposta dall'[articolo 4, D.L. 132/2023](#) (decreto "proroghe"), offre lo spunto per **ricordare quali sono le peculiarità**, e le attenzioni, che devono essere tenute in considerazione nella **gestione dell'operazione di trasformazione agevolata** in società semplice.

Rispetto all'assegnazione agevolata dei beni ai soci, la trasformazione in società semplice presenta **due indubbi vantaggi**:

- l'irrilevanza della par condicio tra i soci, in quanto i **beni rimangono all'interno del patrimonio sociale** della società trasformata (anche se non esercente attività commerciale);
- l'**anzianità dei beni immobili** che tengono conto anche del periodo di possesso da parte della società prima della trasformazione.

Pertanto, in presenza di **compagini sociali senza conflittualità** la gestione degli immobili, utilizzando la società semplice può presentare **indubbi vantaggi**, sia dal punto di **vista gestionale** (la società non ha più alcun obbligo contabile), ma soprattutto sul **versante fiscale**. In generale, la **tassazione diretta** della società semplice è **simile a quella applicata alle persone fisiche**, poiché il reddito complessivo di tali soggetti è determinato dalla sommatoria delle singole categorie di reddito, di cui all'[articolo 6 Tuir](#) (con esclusione del reddito d'impresa). Pertanto, la detenzione di immobili può generare:

- **reddito fondiario** per un importo pari alla **rendita catastale rivalutata** in caso di immobili non locati;
- **reddito fondiario** per il **maggiore tra la rendita catastale rivalutata ed il canone di locazione**, quest'ultimo ridotto di un importo forfettario pari al 5% del canone, se gli immobili sono locati;
- **reddito diverso** in caso di cessione di fabbricati (o terreni agricoli detenuti da non più di cinque anni) ed in ogni caso se l'oggetto della vendita è un terreno edificabile.

In relazione al possesso degli immobili, va segnalato che, anche per le società semplici opera l'effetto sostitutivo Imu-Irpef previsto per le persone fisiche nel caso di immobili non locati, a norma dell'[articolo 8, comma 1, D.Lgs. 23/2011](#). Sul punto, la [circolare 5/E/2013](#) ha precisato che le **società semplici non sono soggetti passivi Irpef** e a differenza delle società di persone commerciali, in cui il reddito da qualsiasi fonte provenga è considerato reddito di impresa, il **reddito mantiene la natura della categoria in cui lo stesso è classificabile**. Pertanto, i redditi di partecipazione in società semplici - imputati per trasparenza ai soci (che non detengono la partecipazione in regime di impresa) - mantengono in capo a questi ultimi **la medesima natura dei redditi da cui promanano**. In buona sostanza, l'effetto sostitutivo Imu-Irpef si **trasferisce per trasparenza dalla società ai soci**, i quali non dovranno assoggettare a tassazione Irpef il reddito fondiario in proporzione alla quota di partecipazione agli utili.

Per quanto riguarda, invece, la **cessione di beni immobili**, l'aspetto da evidenziare riguarda l'ipotesi di **vendita di fabbricati, o terreni non edificabili**, posseduti da più di cinque anni da parte della società, nel qual caso l'irrelevanza del reddito diverso, di cui all'[articolo 67 Tuir](#) (che contempla l'imponibilità delle cessioni di fabbricati o terreni agricoli posseduti da meno di cinque anni) **si trasferisce per trasparenza in capo ai soci stessi**. Sul punto, va ricordato che per la verifica del periodo di possesso nel caso di trasformazione agevolata in società semplice, l'Agenzia delle entrate ha precisato che si deve tener conto anche del periodo ante trasformazione ([circolare 26/E/2016](#)). Ciò determina un **indubitabile vantaggio fiscale** qualora la società commerciale di gestione immobiliare abbia intenzione di **cedere gli immobili**, poiché la trasformazione agevolata in società semplice di fatto "detassa" nella maggior parte dei casi la **successiva plusvalenza realizzata dalla società semplice post trasformazione**. Si osserva, infine, che questa detassazione non può mai operare per la cessione di terreni edificabili, il cui periodo di possesso è influente ai fini della determinazione del reddito diverso.