



OPERAZIONI STRAORDINARIE

La società semplice immobiliare detenuta dalla holding

di Ennio Vial

Seminario di specializzazione

Holding di famiglia: opportunità, criticità e adempimenti

[Scopri di più](#)

In questi giorni si è fatto un gran parlare del caso di una **nota influencer** che deteneva un immobile di civile abitazione attraverso **il veicolo della società semplice**. Fin qui nulla di strano. La particolarità è rappresentata dal fatto che la società semplice è posseduta (quasi interamente) da una **holding società di capitali**.

Chi ha avuto modo di ricostruire l'operazione, attingendo da fonti pubbliche, ovviamente segnala di **non conoscere come la società semplice abbia acquisito la liquidità per effettuare l'acquisto immobiliare**. Prescindiamo per un attimo da questo aspetto, e dalle eventuali e conseguenti censure di abuso.

Vogliamo ipotizzare che la società semplice sia stata **finanziata dalla holding** che ha a sua volta acquisito la liquidità dal **socio persona fisica**. In questo modo il ragionamento elude in tutto o in parte il problema dell'utilizzo della liquidità conseguita dalla holding, sotto forma di dividendi che hanno **scontato solo la tassazione del 1.2%**.

La detenzione dell'immobile, che non rientra nel *core business* del gruppo, e che rappresenta una diversificazione degli asset, attraverso il veicolo della società, semplice **offre diversi vantaggi fiscali** quali la possibilità di non **considerare il bene immobile ai fini della disciplina delle società di comodo**. Si ricorda, infatti, che, ai fini della disciplina in oggetto, **non vengono considerate le partecipazioni detenute in società semplici**.

Commenti rinvenibili nella rete, ancorché non dottrinali, hanno tacciato l'operazione come abusiva se non **addirittura evasiva**. Invero, accantonando il fastidio che molti provano per gli influencer e premettendo come nota metodologica che non vi è piena conoscenza dell'operazione atteso che – per fortuna – i comuni cittadini **non hanno i poteri investigativi** della Amministrazione Finanziaria, possiamo abbozzare qualche timida riflessione sulla struttura.

Innanzitutto, per tacciare l'operazione come abusiva bisogna individuare **se il risparmio fiscale esiste**.



In assenza di risparmio fiscale, **il problema sfuma**. Volendo indagare, potremmo affermare che lo stesso potrebbe discendere dalla disapplicazione della disciplina delle società di comodo in relazione a quell'investimento. Ciò, tuttavia, **non comporta tout court un vantaggio fiscale**, in quanto non è scontato che la holding, se avesse detenuto direttamente l'immobile senza la società, **sarebbe risultata di comodo**. Peraltro, anche se di comodo, nessuno può escludere a priori che **la disciplina possa essere disapplicata**.

Un ulteriore aspetto che considererei (e che non mi pare di avere riscontrato in giro) attiene alla lettera h ter), [comma 1, articolo 67, Tuir](#), a mente della quale **sono considerati redditi diversi** “*la differenza tra il valore di mercato e il corrispettivo annuo per la concessione in godimento di beni dell'impresa a soci o familiari dell'imprenditore*”.

Anche l'applicazione di questa previsione **appare non scontata in ogni caso**.

Ad ogni buon conto, quand'anche si riuscisse ad individuare un risparmio fiscale vi è da chiedersi **se questo risparmio sia indebito**. L'operazione dovrebbe risultare **priva di sostanza economica**, ossia inidonea a produrre effetti diversi da quelli fiscali.

Ricordo, infine, che, il [comma 3, articolo 10 bis, L. 212/2000](#) (Statuto del contribuente), stabilisce che “*non si considerano abusive, in ogni caso, le operazioni giustificate da valide ragioni extrafiscali, non marginali, anche di ordine organizzativo o gestionale, che rispondono a finalità di miglioramento strutturale o funzionale dell'impresa ovvero dell'attività professionale del contribuente*”.

Per valutare la sussistenza di ragioni economiche non marginali, bisogna **valutare le regole di funzionamento civilistiche e fiscali della società semplice**.

La società semplice **non deve tenere scritture contabili**. Se questo vantaggio può apparire marginale in caso di un immobile, si pensi se la società **gestisce anche della liquidità** come investimento di portafoglio, **avvalendosi di un consulente finanziario**. La **tassazione sostitutiva** tipica dei privati, come pure la non necessità di contabilizzare magari una operazione di compravendita al giorno, **appare una manna dal cielo**.

Un ulteriore aspetto da valutare attiene, inoltre, alla **tutela del patrimonio**. Se l'amministrazione della società semplice è riservata al **socio persona fisica**, la holding può beneficiare della **limitazione della responsabilità** prevista dall'[articolo 2267, comma 2, cod. civ.](#)

Molti altri aspetti potrebbero essere evidenziati, ma al momento mi fermo a questa **prima analisi superficiale**.

Più delicato è il caso in cui l'acquisto dell'immobile **sia finanziato con i dividendi percepiti dalla holding**, ma il tema verrà approfondito in un successivo intervento.