



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Trasformazione agevolata: un caso operativo in dichiarazione

di Alessandro Bonuzzi

In collaborazione con **BonelliErede** with LOMBARDI Master di specializzazione **Capitali e operazioni straordinarie per la crescita** Scopri di più

Una **società in accomandita semplice** di gestione immobiliare con patrimonio formato unicamente da un **fabbricato strumentale classificato** in A10 si è trasformata in **società semplice** con effetto dall'**1.9.2023** sfruttando la **disciplina agevolativa** riproposta dalla L. 197/2022 (Legge di Bilancio 2023).

L'**imposta sostitutiva** è stata correttamente e tempestivamente **versata in 2 tranches nel corso del 2023** (il 60% in data 30.9.2023 e il 40% in data 30.11.2023) nella misura complessiva di 30.050 euro.

L'importo dell'imposta sostitutiva dovuta è stato calcolato applicando alla **base imponibile** (375.626 euro) - determinata come differenza tra il **valore catastale dell'immobile** (376.176 euro) e il corrispondente **costo fiscalmente riconosciuto** (550 euro) - l'aliquota dell'**8%**, siccome la società *non è risultata essere di comodo*.

Per tutto il 2023 il fabbricato è stato **locato**; in particolare:

- dall'1.1.2023 al 31.8.2023 (243 giorni, periodo ante trasformazione) il canone, confluìto tra i **ricavi** d'impresa, è stato pari a 15.535 euro e la società ha conseguito un utile di 4.397 euro a cui è corrisposto un **reddito di 4.426 euro** (con 29 euro di altre variazioni in aumento);
- dall'1.9.2023 al 31.12.2023 (122 giorni, periodo post trasformazione) il canone è stato pari a 7.772 euro. La **quota imponibile** è pari quindi a 7.384 euro (= **95% × 772**).

Per gli effetti conseguenti alla trasformazione agevolata in società semplice, la società deve procedere a dichiarare il periodo d'imposta 2023 **utilizzando unicamente il modello Redditi SP 2024** e compilando come segue:

1. il **frontespizio**;



SOCIETÀ O ASSOCIAZIONE	Ragione sociale																		
	Codice fiscale	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	Partita IVA	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
	Data di efficacia giuridica fusione/scissione	Periodo di imposta	Stato	Natura giuridica	Situazione														
	giorno mese anno	dal giorno mese anno al giorno mese anno	1	2 3	8														

2. il **quadro RF**;



RF1	Codice attività	1 682001	ISA: cause di esclusione	2 2			
RF2	Componenti positivi annotati nelle scritture contabili (ISA)				15.535	,00	
RF3	Opzioni	IAS 1	Rimanenze	2	Opere, forniture e servizi di durata ultrannuale	3	
Risultato del conto economico	RF4 A) UTILE				4.397	,00	
	RF5 B) PERDITA					,00	

RF30 Applicazione IAS/IFRS							
Altre variazioni in aumento	Rimanenze				Opere, forniture e servizi		
	1		,00	2	,00	3	,00
	99	2	29,00	3	4	,00	5
	7	8	,00	9	10	,00	11
	13	14	,00	15	16	,00	17
	19	20	,00	21	22	,00	23
	25	26	,00	27	28	,00	29
	31	32	,00	33	34	,00	35
	37	38	,00	39	40	,00	41
	43	44	,00	45	46	,00	47
RF32 D) TOTALE DELLE VARIAZIONI IN AUMENTO						29,00	29,00

Determinazione del reddito	RF57 SOMMA ALGEBRICA (A o - B) + C + D - E		4.426	,00
	RF58 Redditi da partecipazioni in società di cui all'art. 5	Reddito minimo	1	,00
	RF59 Perdite da partecipazioni in società di cui all'art. 5			,00
	RF60 REDDITO D'IMPRESA LORDO (o PERDITA)	Perdite non compensate	1	,00
			2	4.426
			,00	

3. il quadro RB;

SEZIONE I	Rendimento catastale	Utilizzo	Possesso	Immobili	Canone di locazione	Casi	Confron-	Imponibile	Non imponibile
Reddito dei fabbricati	1 5.608 ,00	2 3	3 122	4 100	5 6	7	8	9 7.384 ,00	10 ,00
RB1	Esenzione IMU	Codice comune	11	12 L781					

4. il quadro RQ.



SEZIONE XXII

Assegnazione
o cessione di beni ai
soci o trasformazione
in società semplice

		Valore normale	Costo Fiscale	Differenza
RQ94	Beni immobili	¹ 376.176,00	² 550,00	³ 375.626,00
RQ95	Beni mobili	¹ ,00	² ,00	³ ,00
RQ96	Total	Imponibile	Società non operative	Imposta sostitutiva
		¹ 375.626,00	² ,00	³ 30.050,00
RQ97	Riserve in sospensione	Imponibile	Aliquota	Imposta sostitutiva
		¹ ,00	² 13%	³ ,00

Si rileva, infine, che la società è altresì tenuta a compilare la **sezione del quadro RS** dedicata alla **verifica dell'operatività**, righi da RS11 a RS18 (cosiddetto **test di operatività**). A tal riguardo, si ritiene che per quanto riguarda il periodo d'imposta 2023 debba essere considerato il valore fiscale del fabbricato per la quota corrispondente al periodo **ante trasformazione**, quando il canone attivo era classificato tra i ricavi e la società produceva reddito d'impresa. Così, ad esempio, ipotizzando un valore fiscale del fabbricato su base annua di 277.200 euro, la valorizzazione del periodo d'imposta 2023 sarebbe pari a 184.546 euro (277.200/365×243).

Per gli opportuni **approfondimenti** sugli impatti della disciplina della trasformazione agevolata sulla dichiarazione dei redditi, si **rinvia** al precedente articolo “[Trasformazione agevolata in società semplice in dichiarazione](#)”.