



PATRIMONIO E TRUST

La tassazione degli immobili detenuti dalla società semplice

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Seminario di specializzazione

Gestione fiscale delle locazioni brevi e dei B&B

[Scopri di più](#)

Le **società semplici** rappresentano una **forma societaria particolarmente utilizzata** per la gestione di **patrimoni immobiliari**, grazie alla loro **semplicità amministrativa e fiscale**. Tuttavia, la **tassazione degli immobili** detenuti da queste società **presenta alcune peculiarità** che meritano un'analisi approfondita. Le società semplici, per loro natura, **non possono esercitare attività commerciali** e, di conseguenza, **non possono produrre redditi d'impresa**. I redditi derivanti dalla gestione immobiliare sono quindi ricondotti alle seguenti categorie:

- **redditi fondiari**: comprendono le rendite catastali dei terreni e dei fabbricati posseduti, nonché i redditi derivanti dalla locazione di tali beni;
- **redditi diversi di natura immobiliare**: includono le plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili.

È importante sottolineare che **se l'attività della società semplice supera la mera gestione patrimoniale** (ad esempio, attraverso la realizzazione e successiva vendita di unità immobiliari con un'organizzazione produttiva strutturata), **si configura un'attività commerciale**. In tal caso, il reddito complessivo della società **sarà trattato come reddito d'impresa**, in violazione dell'[articolo 2249, cod. civ.](#). Un esempio pratico è fornito dall'Agenzia delle entrate nella [risposta a interpello n. 426/2019](#), che chiarisce come **la costruzione e vendita di unità immobiliari configurino attività imprenditoriale se svolte con continuità e organizzazione**.

Per gli **immobili detenuti dalla società semplice, ma non locati a terzi** (ovvero tenuti a disposizione), il reddito fondiario si determina sulla base della **rendita catastale risultante al Catasto**. Questa rendita viene rivalutata del 5%, come previsto dall'[articolo 3, comma 48, L. 662/1996](#). Nel caso di **immobili vincolati**, **la rendita catastale è ridotta del 50%**. La rendita rivalutata deve essere **rappresentata ai giorni di possesso nell'anno** (365 giorni per un anno intero) ed alla **percentuale di proprietà dell'immobile detenuta dalla società**.

Inoltre, per **le unità immobiliari tenute a disposizione** è previsto un **incremento della rendita catastale dichiarata pari a un terzo**, come stabilito dall'[articolo 41, Tuir](#). Nel caso di **immobili locati a terzi**, il reddito fondiario è determinato **assumendo il maggiore tra:**



- il **canone risultante dal contratto di locazione** ridotto forfettariamente del 5% (o del 25% per i fabbricati situati in specifiche zone come Venezia centro e alcune isole limitrofe);
- la **rendita catastale rivalutata del 5%**.

È importante notare che **per gli immobili locati non opera l'effetto sostitutivo dell'Irpef da parte dell'Imu** (di cui si parlerà nel prossimo paragrafo). Pertanto, il reddito fondiario prodotto **concorre alla formazione del reddito complessivo imputato ai soci della società semplice**. L'[articolo 8, comma 1, D.Lgs. 23/2011](#), stabilisce che **l'Imu sostituisce l'Irpef** e le relative addizionali (regionale e comunale) sui **redditi fondiari derivanti da beni immobili non locati**. Questo effetto sostitutivo si applica esclusivamente **ai soci persone fisiche che detengono la partecipazione nella società semplice** al di fuori del regime d'impresa.

In pratica, la **quota di reddito fondiario non imponibile ai fini Irpef deve essere indicata nel prospetto di ripartizione del reddito trasmesso dalla società semplice ai soci**; tale quota corrisponde al **reddito dominicale dei terreni non affittati o al reddito dei fabbricati non locati per i quali opera l'effetto sostitutivo dell'Imu**. Tuttavia, per **gli immobili locati a terzi**, l'effetto sostitutivo **non trova applicazione**. In questi casi, oltre al pagamento dell'Imu, il **reddito fondiario prodotto concorre alla formazione del reddito complessivo dei soci**.

La normativa fiscale prevede **alcune agevolazioni legate agli immobili detenuti da persone fisiche** (ad esempio, l'esenzione Imu per l'abitazione principale). Tuttavia, **queste agevolazioni non sono applicabili alle società semplici né ai loro soci**. La Corte di Cassazione ha chiarito ([sentenza n. 23679/2019](#)) che i soci delle società semplici **non possono beneficiare dell'esenzione Imu per l'abitazione principale** se non possiedono direttamente l'immobile o diritti reali sullo stesso. Questa esclusione deriva dal fatto che i **soci delle società semplici detengono solo una quota ideale dei beni sociali e non una proprietà reale sugli stessi**.

Da evidenziare che le società semplici **sono escluse dall'applicazione della cedolare secca sui canoni di locazione degli immobili abitativi**. Questa opzione fiscale è, infatti, **riservata esclusivamente alle persone fisiche proprietarie o titolari di diritti reali sugli immobili**. Inoltre, alle società semplici **è precluso anche l'accesso alla disciplina fiscale delle locazioni brevi** ([articolo 4, D.L. 50/2017](#)), poiché tale disciplina agevolativa si **applica solo ai contratti stipulati da persone fisiche** al di fuori dell'esercizio d'impresa e riguarda locazioni **con durata non superiore a 30 giorni**.

Infine, un caso particolare riguarda **la sublocazione a terzi di unità immobiliari detenute dalla società semplice in base a un contratto di locazione**. In questo scenario il **sublocatore realizza un reddito diverso** ai sensi dell'[articolo 67, comma 1, lettera h\), Tuir](#), ed il relativo reddito è calcolato come differenza **tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e le spese specificamente inerenti** (ad esempio, il canone pagato al proprietario dell'immobile).