

IMPOSTE SUL REDDITO

Società semplici immobiliari: disciplina fiscale delle cessioni di immobili

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari



"Where your home
comes to life"

Le **società semplici immobiliari** rappresentano una delle **principali forme giuridiche** utilizzate per la **gestione** e la valorizzazione di **patrimoni immobiliari in Italia**. La disciplina fiscale relativa ai redditi derivanti dalla **cessione di immobili** da parte di queste società è caratterizzata da una **serie di regole specifiche** che mirano a distinguere **tra le diverse tipologie di plusvalenze** e a definire i **criteri di imponibilità in capo ai soci**.

La disciplina fiscale delle **plusvalenze immobiliari** realizzate dalle società semplici si fonda principalmente sugli [articoli 67](#) e [68, Tuir](#). In linea generale, la **plusvalenza imponibile** è determinata dalla **differenza tra il corrispettivo percepito** in sede di cessione **e il costo o valore fiscale di acquisto**, aumentato degli **eventuali costi inerenti sostenuti per il bene**. Un principio cardine della normativa è che **la cessione di fabbricati o terreni agricoli posseduti da oltre cinque anni non genera materia imponibile** in capo ai soci della società semplice.

In questi casi, il reddito derivante dalla cessione **non deve essere dichiarato dalla società semplice e non viene trasferito per trasparenza ai soci**. Questa regola si applica a tutti **gli immobili diversi dalle aree suscettibili di utilizzazione edificatoria**, per i quali **la cessione è sempre suscettibile di rilevanza fiscale**, a prescindere dal **periodo di possesso** e dal **titolo di origine**.

Diversamente, la **cessione a titolo oneroso di immobili** (fabbricati o terreni agricoli) **entro cinque anni dalla costruzione o dall'acquisto** può generare una **plusvalenza imponibile**, qualora il **corrispettivo percepito superi il costo storico** di acquisto o costruzione, **aumentato dei costi inerenti**. Il quinquennio decorre:

- dalla data **dell'atto di acquisto** o, se successiva, dalla data in cui si è prodotto l'effetto traslativo del diritto reale, nel caso di acquisto da terzi;
- dalla data di **ultimazione dell'edificazione**, nel caso di fabbricati costruiti dal cedente, anche **tramite appalto a terzi**.

La plusvalenza imponibile viene calcolata come la **differenza tra i corrispettivi percepiti e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione**, aumentato di **ogni altro costo inerente al bene**. Tra i **costi inerenti** rientrano, ad esempio:

- **le spese per liberare l'immobile** da servitù, oneri e altri vincoli;
- **i costi di demolizione di costruzioni** esistenti sull'area utilizzata per edificare l'immobile ceduto.

Questi costi vanno documentati e possono **incidere in modo significativo sulla determinazione della plusvalenza imponibile**.

Per le plusvalenze realizzate a seguito di **cessione a titolo oneroso di terreni non edificabili e fabbricati posseduti da meno di cinque anni**, le società semplici possono **optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva dell'Irpef del 26%**. Tale opzione va esercitata in sede di rogito notarile, con il notaio che **provvede al versamento dell'imposta ricevendo la provvista dalla società cedente**. Al contrario, per le **plusvalenze derivanti dalla cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria**, come già detto, la normativa **prevede l'imponibilità "in ogni caso"**, cioè indipendentemente dalla **durata del possesso**. In questo caso, **non è possibile optare per l'imposta sostitutiva del 26%**: la **plusvalenza è sempre tassata secondo il regime ordinario IRPEF**, come reddito diverso. Per tali ultimi beni, la plusvalenza è data dalla **differenza tra i corrispettivi percepiti e il prezzo di acquisto**, aumentato dei **costi inerenti**. Secondo la prassi notarile (studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 34/2006), è **possibile scomputare dal corrispettivo della cessione tutti i costi riferiti al bene**, come le spese per la realizzazione di **opere di urbanizzazione**.

Si ricorda, infine, che, poiché le società semplici sono **soggette al regime di trasparenza fiscale**, il reddito da queste determinato (riveniente ad esempio dalla plusvalenza immobiliare imponibile secondo le regole descritte) viene **imputato direttamente ai soci**, in proporzione alle rispettive quote di partecipazione agli utili, **indipendentemente dall'effettiva percezione**.