



OPERAZIONI STRAORDINARIE

La nuova scissione mediante scorporo: applicazioni pratiche

di Ennio Vial

Rivista AI Edition - Integrata con l'Intelligenza Artificiale

LA CIRCOLARE TRIBUTARIA

IN OFFERTA PER TE € 162,50 + IVA 4% anziché € 250 + IVA 4%
Inserisci il codice sconto **ECNEWS** nel form del carrello on-line per usufruire dell'offerta
Offerta non cumulabile con sconto Privege ed altre iniziative in corso, valida solo per nuove attivazioni.
Rinnovo automatico a prezzo di listino.

-35%



Abbonati ora

In un [precedente intervento](#) abbiamo avuto modo di segnalare come l'art. 2, D.Lgs. n. 88/2025, abbia completamente riscritto l'art. 2506.1, c.c., ridisegnando la disciplina civilistica della scissione mediante scorporo.

Abbiamo avuto modo di tratteggiare l'impatto della novella raffrontando le nuove previsioni con quelle previgenti.

Nel presente intervento, invece, commenteremo alcuni utilizzi pratici dell'operazione in parola implementabili anche grazie alle nuove previsioni.

La scissione mediante scorporo per sviluppare nuovi business immobiliari

L'operazione di scissione mediante scorporo può essere implementata per scorporare dei compendi immobiliari al fine di avviare nuovi progetti di costruzione e ristrutturazione.

Si pensi, per fare un esempio, a una società proprietaria di 4 immobili che devono essere oggetto di demolizione e ricostruzione o, comunque, di una ristrutturazione pesante.

Si supponga che i soci siano tutti persone fisiche.

Si tratta di una attività che comporta sicuramente dei rischi e che normalmente viene implementata attraverso società distinte.

In passato, la soluzione che si poteva ipotizzare era quella di implementare una scissione parziale della società a favore di 3 nuove beneficiarie, in modo da avviare i 4 business immobiliari.

Invece, in questo caso, i soci sarebbero risultati ancora le persone fisiche per cui se si voleva gestire il patrimonio attraverso una holding era necessario un'ulteriore operazione di conferimento, magari a realizzo controllato ex art. 177, comma 2, TUIR.



La scissione mediante scorporo offre una nuova e interessante opportunità per gestire questa casistica.

L'operazione in commento permette, infatti, di creare una holding pura attraverso lo scorporo del compendio immobiliare in 4 nuove società interamente partecipate dalla società scissa.

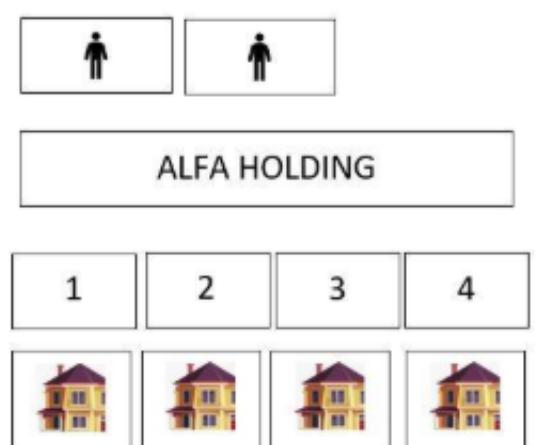
L'evoluzione del gruppo è rappresentata nella successiva figura numero 1.

Figura n. 1

La situazione *ante scissione*



La situazione *post scissione*



Quello che si ottiene è la possibilità di implementare l'attività di costruzione attraverso dei singoli veicoli societari che, magari, nel momento in cui verranno rivitalizzati, potranno essere eventualmente ceduti dalla holding beneficiando del regime PEX.



La scissione mediante scorporo avviene in piena neutralità fiscale e sconta l'imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Il medesimo risultato avrebbe potuto essere conseguito anche con un banale conferimento di immobili ma il regime fiscale sarebbe risultato in questo caso molto più oneroso in quanto, oltre a non essere neutro ai fini della fiscalità diretta, in quanto non sarebbe risultato applicabile l'art. 176, TUIR, si sarebbe dovuto corrispondere l'imposta di registro in misura proporzionale sugli immobili.

Si deve osservare come la novella agevoli questo tipo di operazione, in quanto consente alla società scissa di assegnare l'intero suo patrimonio (nel nostro caso rappresentato dai 4 immobili) e di trasformarsi pertanto in una holding pura. Nella versione originaria della norma era richiesto che la scissa attribuisse solo una parte del proprio patrimonio.

Concretamente il problema veniva risolto assegnando una parte significativa, quasi totale del patrimonio, alle società beneficiarie, lasciando alla scissa una quota minima dello stesso.

La scissione mediante scorporo per creare la holding e la subholding

La scissione mediante scorporo può risultare un'operazione interessante per creare la holding o la subholding.

Le casistiche che si possono presentare e che di seguito esaminiamo sono le seguenti:

- la creazione della holding immobiliare;
- la creazione della holding pura;
- la creazione della subholding con top holding immobiliare;
- la creazione della subholding con top holding pura.

La creazione della holding immobiliare

Si ipotizzi il caso di una società che ha in pancia un'azienda e un compendio immobiliare. Lo scopo è quello di scorporare il ramo aziendale. Nella tabella che segue è riportata la situazione patrimoniale *ante scissione*.

Tabella n. 1 – La situazione patrimoniale *ante scissione*

Stato patrimoniale *ante scissione*

azienda	1.000	capitale	500
immobili	1.000	riserve utile	1.500
totale	2.000	totale	2.000

Il patrimonio della scindenda è composto da capitale e da riserve di utile. A seguito della



scissione il patrimonio della scissa rimane inalterato dal punto di vista quantitativo in quanto il valore contabile dell'azienda assegnata alla beneficiaria controllata viene sostituito con la partecipazione iscritta in capo alla società scissa. Il patrimonio rimane, altresì, inalterato, anche dal punto di vista qualitativo.

Di seguito vengono riportate le situazioni patrimoniali *post* scissione rispettivamente della società scissa e della società beneficiaria.

Tabella n. 2 – La situazione patrimoniale della scissa e della beneficiaria *post* scissione

Scissa

azienda	0	capitale	500
immobili	1.000	riserve utile	1.500
partecipazione	1.000		
totale	1.000	totale	2.000

La beneficiaria iscriverà l'azienda e il suo patrimonio avrà interamente natura di riserve di capitale.

Beneficiaria

azienda	1.000	capitale	500
immobili	0	riserve capitale	500
totale	1.000	totale	1.000

La creazione della holding pura

La creazione della holding pura interviene allorquando la scissa trasferisce alla beneficiaria tutti i beni iscritti in bilancio. Invero, questo tipo di operazione non era ammessa prima della riscrittura dell'art. 2506.1, c.c., a opera del D.Lgs. n. 88/2025, in quanto la norma prevedeva, in modo invero poco comprensibile, che il patrimonio da assegnare alla beneficiaria fosse solo una parte. Anche in questo caso, per maggior chiarezza, riportiamo di seguito le situazioni patrimoniali *ante* e *post* scissione.

Tabella n. 3 – La situazione patrimoniale *ante* scissione

Stato patrimoniale *ante* scissione

azienda	1.000	capitale	500
immobili	1.000	riserve utile	1.500
totale	2.000	totale	2.000

Tabella n. 4 – La situazione patrimoniale della scissa e della beneficiaria *post* scissione



Scissa			
azienda	0	capitale	500
immobili	0	riserve utile	1.500
partecipazione	2.000		
totale	0	totale	2.000

In sostanza, attribuendo l'intero patrimonio alla beneficiaria, la scissa diviene una holding pura.

Beneficiaria			
azienda	1.000	capitale	500
immobili	1.000	riserve capitale	1.500
totale	2.000	totale	2.000

La creazione della subholding con top holding immobiliare

Si consideri la situazione di partenza di una società che detiene partecipazioni e immobili. Si tratta, in sostanza, del caso di una società mista tra holding e immobiliare.

Tabella n. 5 – La situazione patrimoniale *ante scissione*

Stato patrimoniale <i>ante scissione</i>			
partecipazione ALFA	1.000	capitale	500
immobili	1.000	riserve utile	1.500
totale	2.000	totale	2.000

Si ipotizzi che la società scissa conservi il compendio immobiliare, mentre alla beneficiaria viene assegnata la partecipazione in Alfa.

La situazione finale è rappresentata nella successiva Tabella n. 6.

Tabella n. 6 – La situazione patrimoniale *post scissione*

Scissa			
partecipazione in Alfa	0	capitale	500
immobili	1.000	riserve utile	1.500
partecipazione BETA beneficiaria	1.000		
Totale	2.000	totale	2.000
Beneficiaria			
partecipazione in Alfa	1.000	capitale	500
immobili	0	riserve capitale	500



totale	1.000	totale	1.000
--------	-------	--------	-------

A ben vedere, la subholding potrebbe essere creata anche attraverso un'operazione di conferimento.

In questo caso troverebbe applicazione il regime di realizzo controllato di cui all'art. 175, comma 1, TUIR.

Occorre, tuttavia, prestare attenzione alla norma antiabuso di cui al successivo comma 2, del citato art. 175, TUIR, secondo cui se si conferisce una società che non consente al socio la fruizione del regime PEX sulle plusvalenze in cambio di una partecipazione che consente l'agevolazione, non si può beneficiare del regime di realizzo controllato.

I vantaggi che si conseguono implementando un'operazione di scissione mediante scorporo, in luogo del conferimento, sono i seguenti:

- si tratta di una operazione fiscalmente neutra;
- non trova applicazione la norma antiabuso di cui all' 175, comma 2, TUIR, in quanto la stessa ha ragion d'essere solo in relazione a operazioni di conferimento di partecipazioni; e
- non è richiesta la relazione di stima.

La creazione della subholding con top holding pura

Una variante potrebbe essere rappresentata dalla scissione mediante scorporo con cui la scissa attribuisce l'intero patrimonio alla subholding.

Il caso è rappresentato nelle successive tabelle.

Tabella n. 7 – La situazione patrimoniale *ante scissione*

Stato patrimoniale <i>ante scissione</i>			
partecipazione ALFA	1.000	capitale riserve utile	500 500
totale	1.000	totale	1.000

Tabella n. 8 – La situazione patrimoniale *post scissione*

Scissa		capitale riserve utile	500 500
partecipazione BETA beneficiaria	1.000		
totale	0	totale	1.000



Beneficiaria			
Partecipazione in Alfa	1.000	capitale riserve capitale	500 500
totale	1.000	totale	1.000

Prima della novella recata dal D.Lgs. n. 88/2025, l'operazione non era possibile in quanto la scissa doveva assegnare solo una parte del patrimonio.

La scissione mediante scorporo per separare i soci

La scissione mediante scorporo può rappresentare anche uno strumento per favorire la separazione di soci litigiosi.

Abbiamo già avuto modo di illustrare come l'operazione più opportuna in questi casi sia costituita dalla scissione asimmetrica. È vero che la scissione asimmetrica viene deliberata all'unanimità e che ciò potrebbe rappresentare un elemento di criticità in quanto qualche socio potrebbe bloccare l'operazione.

Si può ragionevolmente ritenere che, quando insorgono dei dissidi tra soci, quantomeno in relazione a un aspetto, questi saranno in grado di esprimersi all'unanimità: essi saranno, infatti, unanimemente concordi circa l'esigenza di separarsi. Tuttavia, l'esperienza professionale mostra che le casistiche sono le più variabili possibili.

Quali soluzioni possono essere valutate in questi casi?

1. La scissione asimmetrica totale

La prima soluzione potrebbe essere quella della scissione asimmetrica totale. Generalmente, la scissione viene sempre implementata nella versione parziale in quanto vi è l'esigenza di conservare la partita IVA e il codice fiscale di almeno una società in modo da contenere il più possibile i disagi di carattere amministrativo.

L'art. 2506, comma 2, secondo periodo, c.c., stabilisce che:

«È consentito inoltre che, per consenso unanime, ad alcuni soci non vengano distribuite azioni o quote di una delle società beneficiarie della scissione, ma azioni o quote della società scissa».

Leggendo attentamente la norma, si coglie come la previsione dell'unanimità operi quando rimane in vita la scissa. La norma, in altre parole, postula la scissione parziale.

Al riguardo, il Trib. Milano, Sez. Impresa, 21 settembre 2020, ha statuito che alla scissione totale non pare applicabile la disciplina in materia di consenso unanime dei soci dettata per la



scissione parziale asimmetrica dal comma 2, art. 2506, c.c., disciplina quest'ultima il cui carattere derogatorio dal principio generale di maggioranza esclude ogni interpretazione estensiva o analogica.

Questa interpretazione, inoltre, è stata avallata dalla dottrina la quale ritiene asistematica la previsione dell'unanimità in quanto ostacola le riorganizzazioni societarie. La tutela del socio dissentiente non deve essere rappresentata dal potere di voto ma dal suo diritto a recedere.

Nel momento in cui si esclude l'unanimità, tuttavia, bisogna ricordare che la scissione asimmetrica rientra comunque nell'alveo della scissione non proporzionale, di cui all'art. 2506-bis, comma 4, c.c., a mente del quale:

«Qualora il progetto preveda una attribuzione delle partecipazioni ai soci non proporzionale alla loro quota di partecipazione originaria, il progetto medesimo deve prevedere il diritto dei soci che non approvino la scissione di far acquistare le proprie partecipazioni per un corrispettivo determinato alla stregua dei criteri previsti per il recesso, indicando coloro a cui carico è posto l'obbligo di acquisto».

Tale circostanza porterà ragionevolmente a del contenzioso, tuttavia la scissione viene implementata solo con la semplice maggioranza dei soci senza che sia richiesta l'unanimità.

2. La scissione asimmetrica, ma non per tutti

Una soluzione alternativa che potrebbe essere valutata prende spunto da una massima dei notai del Triveneto che di seguito riportiamo.

L.E.10 – (INDIVIDUAZIONE DEI SOCI CHE DEVONO PRESTARE IL PROPRIO CONSENSO AD UNA SCISSIONE ASIMMETRICA – 1° pubbl. 9/15 – motivato 9/15).