

La società semplice Alfa, costituita dai coniugi Tizio e Caia, acquista un appartamento nel 1978.

Su detto appartamento vengono eseguiti lavori di superbonus 110 con fine lavori ottobre 2024.

Nel mese di marzo 2025 muore Tizio lasciando eredi nella quota del 50% la moglie Caia e la figlia Sempronia.

La società semplice Alfa intende ora rivendere l'appartamento al prezzo di circa 300.000 euro.

La commercialista ritiene che la plusvalenza tassabile riguardi solo la quota di $\frac{1}{2}$ in quanto la restante quota di $\frac{1}{2}$ è da considerarsi quale provenienza successoria. Io ho qualche dubbio....

Voi che ne pensate???

Però l'immobile è della società,
mentre la successione è sopra e riguarda le quote, e quindi la morte è neutra

A me la tesi del commercialista non convince. La norma parla di provenienza ereditaria ma, a logica, la provenienza ereditaria deve essere in capo a chi vende e qui chi vende è la società che è indifferente rispetto alle persone dei soci e alla provenienza delle quote in capo a loro. Si potrebbe obiettare che la società semplice- come tutte le società di persone- è soggetto solo di accertamento perché il risultato di esercizio è tassato in capo ai soci per trasparenza, anche a prescindere dalla percezione degli utili, ma non mi sembra possibile passare sopra lo stato di proprietà. Chi vende il bene e realizza la plusvalenza rimane comunque la società e non i soci la provenienza in capo ai quali delle quote è indipendente dal resto.

Nonostante la tassazione avvenga in capo ai soci per il principio di trasparenza, come ricordato da Fabrizio, il fatto generatore della plusvalenza è pur sempre la cessione effettuata dalla società, rispetto alla quale non potrebbero pertanto assumere rilevanza le cause di esclusione applicabili al cedente persona fisica, vale a dire l'acquisto per successione e la destinazione ad abitazione principale.

A meno di non ritenere, come si legge in qualche commento, che le cause di esclusione siano applicabili, nel caso di società semplice, con riferimento alle persone dei soci.

3) Cessioni: quando nasce la plusvalenza (art. 67 TUIR) e come si calcola (art. 68 TUIR)

Il cuore della disciplina è negli **artt. 67 e 68 TUIR**: si applicano, per trasparenza, anche alle società semplici (i cui soci sono in genere persone fisiche). In sintesi:

3.1 Quando la plusvalenza è tassabile (art. 67 TUIR)

- **Fabbricati e terreni non edificabili**: la plusvalenza è tassabile **se venduti entro 5 anni** dall'acquisto/costruzione; **non** è tassabile se oltre 5 anni o se l'immobile è stato **abitazione principale** del cedente per la maggior parte del periodo di possesso; **mai tassabile** se acquisito **per successione**; se acquisito **per donazione**, si guarda al **costo del donante**.
- **Terreni edificabili**: **sempre** plusvalenza tassabile, indipendentemente dal tempo di possesso o dal titolo di acquisto.

Quando pago la plusvalenza se vendo con la società semplice?

Si applicano gli **artt. 67-68 TUIR**: **entro 5 anni** dall'acquisto/costruzione (salvo abitazione principale) la plusvalenza è tassabile; **terreni edificabili** → sempre tassabile; il reddito è **imputato ai soci** per trasparenza.

Non ho trovato documenti di prassi sul tema.

A differenza delle Sas, secondo Interpello n. 38_2026, nell'ambito della disciplina delle società di persone, infatti, è stato precisato che nell'ipotesi di decesso del socio, l'accettazione dell'eredità comporta solo il diritto alla liquidazione della proporzionale quota del capitale sociale spettante agli eredi; questi ultimi, in mancanza di un consenso espresso, non entrano nel rapporto sociale ma acquisiscono la posizione di creditori aventi un diritto di natura patrimoniale alla liquidazione della quota del socio defunto alla data del decesso. Pertanto, l'acquisizione della qualità di socio da parte dell'erede non opera iure successioni, ma in virtù di un atto inter vivos che non richiede necessariamente la forma scritta e può risultare anche da fatti concludenti (cfr., in relazione alla posizione dei soci di una società in nome collettivo, la risposta a interpello pubblicata sub n. 28 dell'11 gennaio 2021)