

## LEGISLAZIONE E PRASSI

---

PRASSI

Risposte agli interPELLI



06.06.23

## Valutazione antiabuso operazioni di riorganizzazione ramo immobiliare. La risposta a interpello n. 343/2023 dell'Agenzia delle Entrate

Agenzia delle Entrate

Risposta n. 343

Roma, 5 giugno 2023

**OGGETTO** Valutazione antiabuso operazioni di riorganizzazione ramo immobiliare.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

### QUESITO

Alfa S.p.A. e Beta S.p.A. (le "Istanti") chiedono, ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lettera c), della legge 27 luglio 2000, n. 212, il parere della scrivente in relazione all'operazione di riorganizzazione ("Riorganizzazione") del ramo immobiliare del gruppo Alfa ("Gruppo"), di seguito descritta.

Alfa, società costituita nel ..., è una delle principali *holding* industriali (... omissis) interamente controllata dalla famiglia Gamma. La società opera principalmente nei seguenti settori di attività....

.... Le azioni della società sono detenute in egual misura dai quattro rami della famiglia Gamma (25%). In particolare, ciascun ramo familiare detiene:

- a) il 5 per cento delle azioni di Alfa mediante possesso diretto da parte dei membri della rispettiva famiglia (in piena proprietà, nuda proprietà e usufrutto a seconda dei casi);
- b) il 20 per cento delle azioni di Alfa mediante una società *holding* partecipata dai membri della rispettiva famiglia.

L'investimento di Alfa nel settore immobiliare avviene attraverso la società partecipata Beta, la cui attività consiste nella gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, ovvero nella concessione in locazione degli immobili che lo compongono a soggetti appartenenti al Gruppo e a terzi. In alcuni casi, gli immobili costituiscono parte integrante di compendi aziendali, i quali vengono concessi in affitto (a soggetti appartenenti al Gruppo e a terzi). Il patrimonio immobiliare di proprietà di Beta ...

Tra le società controllate da Beta sono ricomprese (per quanto qui di interesse):

- a) Delta S.r.l. ("..."), società di diritto italiano e ivi residente fiscalmente, che svolge l'attività di gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, ovvero la concessione in locazione a una banca italiana di ... immobili strumentali situati in Italia;
- b) Zeta ("..."), società di diritto estera e ivi residente fiscalmente, che svolge l'attività di gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, ovvero la concessione in locazione a soggetti appartenenti al Gruppo e a soggetti terzi di ... immobili strumentali situati in Paese estero 1 ;
- c) Eta SA ("..."), società di diritto estera e ivi residente fiscalmente, che svolge l'attività di gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, ovvero la concessione in locazione a soggetti appartenenti al Gruppo e a soggetti terzi di un immobile strumentale situato in Paese estero 2 . Viene precisato che l'immobile in parola è temporaneamente non locato in attesa di ristrutturazione.

Viene rappresentato in premessa che tra la fine del ... e l'inizio del ..., il Gruppo ha posto in essere un ampio programma volto alla propria riorganizzazione in distinte aree di *business* al fine di ottenere una razionalizzazione e semplificazione della struttura del Gruppo.

Tale programma ha interessato in misura significativa anche il ramo immobiliare degli investimenti di Alfa che, attraverso una complessa serie di operazioni di riorganizzazione societaria, è stato concentrato nell'attuale Beta (... omissis). Anteriormente a tale processo di razionalizzazione, il patrimonio immobiliare del Gruppo (situato in Italia e all'estero) era detenuto, direttamente o indirettamente, da più società (... omissis).

Le operazioni riorganizzative poste in essere tra il ... e il ... hanno riguardato (... omissis). Le suddette operazioni hanno consentito di concentrare in capo ad un'unica società, ovvero l'attuale Beta, gli asset immobiliari del Gruppo e le risorse aziendali che si sono storicamente occupate dell'attività di gestione operativa del ramo immobiliare.

Attualmente, gli immobili detenuti da Beta possono essere distinti in base a caratteristiche e destinazione d'uso. In particolare:

- a) gli immobili utilizzati nell'ambito dell'attività *core* del Gruppo (ovvero, gli immobili utilizzati per l'attività commerciale del ramo abbigliamento e tessile "..."), corrispondenti a ... immobili;
- b) gli immobili funzionali all'attività comune del Gruppo (ovvero gli immobili adibiti a sede sociale di alcune società del Gruppo o comunque utilizzati direttamente dalle stesse), corrispondenti a ... immobili;
- c) gli altri immobili: tale sottogruppo, che ricomprende ... immobili e ... terreni, è composto in prevalenza (in termini di valore) da immobili di particolare pregio per ubicazione e per caratteristiche dei fabbricati, situati (... omissis), e destinati alla locazione a terzi o locati a Epsilon.

Viene manifestata dalle Istanti l'intenzione di procedere a un'ulteriore riorganizzazione del ramo immobiliare del Gruppo ("Riorganizzazione"), avente ad oggetto la quasi totalità degli immobili (in

termini di valore *sub c*), ovvero quelli destinati alla locazione a soggetti terzi e quelli locati a Epsilon. Tale Riorganizzazione intende perseguire nuovi obiettivi di carattere imprenditoriale in un'ottica di ulteriore sviluppo dell'assetto organizzativo del Gruppo, vale a dire:

- a) concentrare le attività del Gruppo nei propri settori *core* e nelle società di cui Alfa detiene, direttamente o indirettamente, una partecipazione strategica, tra cui non rientra il settore immobiliare inteso come immobili non impiegati nell'ambito dell'attività *core* del Gruppo bensì destinati alla locazione a soggetti terzi;
- b) consentire ai Soci Alfa di perseguire le proprie autonome strategie imprenditoriali in relazione alla gestione del patrimonio immobiliare locato a terzi (con alcune eccezioni di valore comunque residuale).

La Riorganizzazione si pone, quindi, in continuità con il riassetto che ha interessato il Gruppo tra il ... e il ..., rappresentandone un ulteriore affinamento con l'obiettivo di separare il settore immobiliare *no core* per il Gruppo (costituito da immobili di grande pregio locati a soggetti terzi operanti in diversi settori) da quello *core*.

Più precisamente, la Riorganizzazione riguarderà i seguenti elementi patrimoniali appartenenti a Beta:

- a) ... immobili attualmente oggetto di locazione a terzi e ... immobili attualmente oggetto di locazione a Epsilon;
- b) la partecipazione in Delta, a cui corrispondono ... immobili attualmente oggetto di locazione a terzi;
- c) la partecipazione in una società neocostituita di diritto estero e ivi residente fiscalmente ("Kappa"), alla quale Zeta trasferirà ... immobili attualmente di proprietà della stessa Zeta entrambi locati a terzi ("Immobili Esteri");
- d) la partecipazione in Eta, a cui corrisponde un immobile attualmente in attesa di essere nuovamente locato a terzi.

La Riorganizzazione avrà come oggetto principale ... immobili ("Immobili") con valore contabile netto alla data del ... pari a ..., valore fiscalmente riconosciuto di ... e valore di mercato stimato di circa ... euro.

Gli Immobili, posseduti, direttamente o indirettamente (tramite Delta, Kappa ed Eta) da Beta, verranno assegnati, attraverso le operazioni di scissione che caratterizzano la Riorganizzazione, a quattro società neocostituite di diritto italiano, ivi residenti fiscalmente, ciascuna controllata da uno dei diversi rami familiari che compongono l'azionariato di Alfa ("Ypsilon 1", "Ypsilon 2", "Ypsilon 3" ed "Ypsilon 4"). La Riorganizzazione prevede una suddivisione degli Immobili in virtù della quale ciascuna società beneficiaria della scissione riceverà immobili aventi caratteristiche omogenee .... Ciascuna beneficiaria, unitamente agli immobili, riceverà altresì una posizione finanziaria netta ("PFN") positiva o negativa funzionale a garantire la perfetta equivalenza del valore economico di ciascuna società beneficiaria. Resteranno invece in capo a Beta gli "Altri Immobili", vale a dire: a) gli immobili utilizzati nell'ambito dell'attività *core* del Gruppo, corrispondenti a ... immobili; b) quelli funzionali all'attività comune del Gruppo (ovvero gli immobili adibiti a sedi sociali di alcune società del Gruppo o comunque utilizzati direttamente dalle stesse), corrispondenti a ... immobili; c) quelli che in base a diverse ragioni si è ritenuto di escludere dalla Riorganizzazione, corrispondenti a ... immobili.

La Riorganizzazione si articola in più fasi, ovvero:

- a) trasferimento degli Immobili Esteri a Kappa e trasferimento della partecipazione in quest'ultima a Alfa;

- b) scissione parziale proporzionale di Beta;
- c) scissione inversa non proporzionale di Alfa.

#### **(A) Fase preliminare: attribuzione degli Immobili Esteri a Ypsilon 3**

La fase preliminare è funzionale allo scorporo degli Immobili Esteri dal rimanente patrimonio di Zeta che, includendo immobili destinati al *core business* del Gruppo (e quindi locati a consociate), resta estraneo alla Riorganizzazione. Nel fare ciò, si è dovuto tenere conto dell'incerto inquadramento della scissione parziale nell'ordinamento estero, non disciplinata espressamente, rendendo necessario effettuare una serie di operazioni atte a produrre effetti analoghi (conferimento di beni da assegnare con successiva distribuzione della partecipazione nella società conferitaria a favore dei soci della conferente "*spin off*"). Nel caso di specie, quindi, si prevede di (... omissis...)

#### **(B) Prima fase: scissione parziale proporzionale di Beta**

La scissione parziale proporzionale di Beta avverrà a favore di tre società beneficiarie all'uopo costituite da Alfa e il cui capitale sociale sarà integralmente detenuto dalla stessa, con assegnazione a tali società beneficiarie ("Ypsilon 1, Ypsilon 2, Ypsilon 4") degli elementi patrimoniali elencati in istanza ("Scissione Beta"). Come già indicato, la PFN trasferita è stata provvisoriamente determinata in misura tale da consentire, in base all'attuale stima del valore degli immobili, di ottenere un valore del patrimonio netto espresso a valori correnti di ciascuna delle società beneficiarie coincidente, ovvero pari a circa Euro ... La Scissione Beta comporterà l'assegnazione delle quote di partecipazione al capitale delle società beneficiarie rivenienti dalla citata scissione a favore di Alfa, socio unico della società scissa Beta.

#### **(C) Seconda fase: scissione non proporzionale inversa di Alfa**

La scissione parziale non proporzionale inversa di Alfa a favore di Ypsilon 1, Ypsilon 2, Ypsilon 3 e Ypsilon 4 comporterà l'assegnazione a ciascuna di esse della rispettiva partecipazione detenuta da Alfa nelle predette società, le quali poi provvederanno alla relativa assegnazione direttamente ai soci della scissa in misura non proporzionale fra loro ("Scissione Alfa"). Per effetto della Scissione Alfa, Ypsilon 1, Ypsilon 2, Ypsilon 3 e Ypsilon 4 diventeranno partecipate dai Soci di Alfa (ovvero ciascuno dei rami familiari diviene socio di una delle suddette società), ciascuno al 100%. Le Istanti (Alfa e Beta) redigono (e continueranno a redigere post Riorganizzazione) il proprio bilancio in base ai principi contabili internazionali. Ypsilon 1, Ypsilon 2, Ypsilon 3 e Ypsilon 4 e le società socie di Alfa redigeranno, invece, il bilancio in base ai principi contabili italiani.

La Scissione Beta e la Scissione Alfa avverranno in continuità dei valori contabili. La Scissione Beta farà emergere presso le società beneficiarie un avanzo da scissione pari alla differenza tra il patrimonio netto di Beta trasferito a Ypsilon 1, Ypsilon 2 e Ypsilon 4 e il capitale sociale che verrà attribuito alle stesse in sede di costituzione (coincidente con la stessa Scissione Beta). Sul piano fiscale, troveranno applicazione le disposizioni del TUIR per quanto attiene all'attribuzione delle riserve in sospensione d'imposta e all'attribuzione pro-quota all'avanzo della natura fiscale di riserva di capitale e di riserva di utili.

Per quanto riguarda la Scissione Alfa, tenuto conto che oggetto dell'assegnazione a Ypsilon 1, Ypsilon 2, Ypsilon 3 e Ypsilon 4 saranno esclusivamente (o comunque in misura del tutto prevalente) le partecipazioni che Alfa deterrà nelle stesse ad esito della Scissione Beta, ciascuna società beneficiaria iscriverà le quote proprie assegnate da Alfa e un corrispondente avanzo di scissione. Seguirà quindi (di fatto contestualmente) l'annullamento delle stesse quote proprie e la riduzione dell'avanzo con assegnazione delle quote di ciascuna società beneficiaria a ciascuno dei rami familiari dei Soci Alfa in misura proporzionale all'attuale partecipazione che gli stessi detengono in Alfa.

Sul piano fiscale, troveranno applicazione le disposizioni del TUIR per quanto attiene all'attribuzione delle riserve in sospensione d'imposta. In sede d'istanza, vengono riportate nel dettaglio le riserve in sospensione d'imposta delle Società coinvolte nella Riorganizzazione al ... (cfr. pagg. 20 e 21).

Le Istanti fanno presente che le Società beneficiarie della Scissione Beta e della Scissione Alfa procederanno a ricostituire le riserve in sospensione d'imposta (a seconda della relativa natura) sulla base delle previsioni contenute nell'articolo 173 del TUIR.

### **Attribuzione dei tax asset post Riorganizzazione**

(... omissis)

### **Decorrenza degli effetti fiscali**

Tenuto conto che la Scissione Beta e la Scissione Alfa sono entrambi scissioni parziali la decorrenza degli effetti contabili e fiscali coinciderà necessariamente con la data di efficacia giuridica delle operazioni in parola.

### **Effetti sul Consolidato**

(... omissis)

### **IVA**

Per quanto concerne l'eventuale rettifica dell'IVA portata in detrazione di beni ammortizzabili (tra cui fabbricati) ai sensi dell'articolo articolo 19 bis2 del DPR n. 633 del 1972 acquisiti in dipendenza di un'operazione di scissione, le Istanti osservano che gli "Immobili" (fatta eccezione per quelli di proprietà di Delta) sono e saranno locati in regime di imponibilità IVA e che Beta non ha alcuna limitazione al diritto alla detrazione dell'IVA relativamente agli stessi. Pertanto, la Riorganizzazione non comporterà alcun obbligo di rettifica dell'IVA detratta da Beta.

In sede di integrazione spontanea, le Istanti hanno fornito ulteriori informazioni riguardanti le modalità di trasferimento del patrimonio immobiliare da assegnare a Ypsilon 3 nella fase "preliminare" del progetto (rispetto a quanto precedentemente ipotizzato in sede d'istanza). In particolare, la "nuova" fase preliminare verrebbe attuata più semplicemente mediante i) conferimento da parte di Zeta degli Immobili esteri in Kappa e ii) assegnazione da parte di Zeta della partecipazione in Kappa in favore di Beta. Ad esito delle suddette operazioni, Beta diverrà socio di Kappa, la cui partecipazione (unitamente alle disponibilità liquide indicate come PFN) verrà assegnata a Ypsilon 3 nell'ambito della Scissione Beta, analogamente ai patrimoni da assegnare (nell'ambito della medesima scissione) a Ypsilon 1, Ypsilon 2 ed Ypsilon 4 (cfr. pag. 3 memoria integrativa).

Secondo quanto riferito dalle Istanti, tale modalità di trasferimento del patrimonio da assegnare a Ypsilon 3 risulta più lineare rispetto alla natura riorganizzativa dell'operazione nel suo complesso (essendo stata definitivamente appurata la sua percorribilità ai sensi della normativa estera).

I riflessi fiscali delle operazioni propedeutiche come risultanti dalla variante descritta determineranno: a) l' emersione di una plusvalenza tassabile in Paese estero 1 in sede di conferimento dell'immobile estero da Zeta a Kappa; b) il concorso delle riserve di utili distribuite (in conseguenza dell'assegnazione della partecipazione in Kappa da parte di Zeta in favore di Beta) alla formazione del reddito di Beta ai sensi dell'articolo 89, commi 2 e 3, del TUIR e la riduzione del costo fiscale di Zeta in capo a Beta, derivante dalla corrispondente distribuzione di riserve di capitale. Le Istanti evidenziano, inoltre, come l'assegnazione del patrimonio di Beta (rappresentato dalla partecipazione in Kappa e dalle disponibilità liquide) in favore di Ypsilon 3, (...), non implichi ulteriori valutazioni fiscali rispetto a quelle già svolte in sede d'istanza in termini di normativa applicabile e di assenza di qualsivoglia profilo di abuso del diritto.

In sede di successivo supplemento istruttorio, le Istanti hanno altresì precisato che la Scissione (inversa non proporzionale) di Alfa avverrà immediatamente dopo l'efficacia della Scissione di Beta in favore di Ypsilon 1, Ypsilon 2, Ypsilon 3 e Ypsilon 4. Ciascuna società beneficiaria riceverà a) l'intera quota di partecipazione al proprio capitale; b) cassa per euro ... (cfr. bozza del progetto di scissione di Alfa). Ciascuna società beneficiaria dovrà dunque prima iscrivere le quote "proprie" assegnate da Alfa (e un corrispondente avanzo di scissione) e (di fatto contestualmente) procedere all'annullamento delle stesse (e alla riduzione dell'avanzo), con assegnazione, in via diretta, ai soci di Alfa delle quote di ciascuna società beneficiaria (pari al 100% del capitale).

In particolare, si procederà ad attribuire:

- a) l'intero capitale sociale di Ypsilon 1 in favore di Omicron S.p.A. e dei soci persone fisiche ... tra loro in proporzione alla rispettiva partecipazione al capitale di Alfa;
- b) l'intero capitale di Ypsilon 2 in favore di Omega S.p.A. e dei soci persone fisiche ..., tra loro in proporzione alla rispettiva partecipazione al capitale di Alfa;
- c) l'intero capitale sociale di Ypsilon 3 in favore di Lambda 1 S.r.l., Lambda 2 S.r.l., Lambda 4 S.r.l., Lambda 11 S.r.l. e dei soci persone fisiche ..., tra loro in proporzione alla rispettiva partecipazione al capitale di Alfa;
- d) l'intero capitale sociale di Ypsilon 4 in favore di Sigma S.p.A. e dei soci persone fisiche ..., tra loro in proporzione alla rispettiva quota di partecipazione al capitale di Alfa (cfr. bozza progetto di scissione di Alfa).

Da ultimo, l'interpellante, ha precisato che *"Tenuto conto di quanto appena detto, si dovrà convenire che eventuali operazioni di conferimento non sono funzionali all'ottenimento della struttura societaria a cui si addiviene ad esito della Riorganizzazione. Detto diversamente, in modo diametralmente opposto alle diverse fattispecie oggetto di interpello sopra citate, anche volendo ipotizzare modalità alternative per addivenire ai medesimi risultati derivanti dalla Riorganizzazione, nessuna di queste contemplerebbe un conferimento"*.

Quanto sopra rappresentato, le Società istanti formulano la presente istanza di interpello ai sensi dell'articolo 10-bis) della legge n. 212 del 2000, al fine di avere conferma del fatto che la Riorganizzazione in esame sarà soggetta:

- a) alla disciplina di cui all'articolo 173 del TUIR e, conseguentemente, al regime di neutralità fiscale ordinariamente previsto per le scissioni societarie;
- b) alla disciplina di cui all'articolo 2, comma 3, lettera f), del DPR n. 633 del 1972 e, conseguentemente, sia esclusa dal campo di applicazione dell'IVA;
- c) alla disciplina di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), della Tariffa, Parte Prima, allegata al DPR 131/1986, all'articolo 10, comma 2, del TUIC e all'articolo 4 della Tariffa allegata al TUIC e, conseguentemente, sia soggetta all'imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa pari (200 euro ciascuna).

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

Le Società istanti ritengono che la descritta Riorganizzazione non abbia natura abusiva, in quanto, non integra nessuno dei requisiti richiesti dal citato articolo 10-bis) ai fini della configurazione di una fattispecie abusiva. In particolare:

- a) la Scissione Beta e la Scissione Alfa non realizzano un vantaggio fiscale indebito in quanto gli effetti prodotti non contrastano con la *ratio* delle norme rilevanti ai fini delle imposte dirette e indirette, né con i principi dell'ordinamento tributario;

b) la qualificazione delle singole operazioni attraverso cui si intende realizzare la Riorganizzazione sono coerenti con il fondamento giuridico del loro insieme e sono conformi a normali logiche di mercato rappresentando il percorso più lineare per realizzare gli obiettivi imprenditoriali sottesi alla Riorganizzazione, ovvero separare l'attività di detenzione e gestione immobiliare *core* e *non-core* di Beta e consentire di perseguire strategie imprenditoriali distinte in relazione agli Immobili assegnati alle società beneficiarie delle scissioni;

c) la Riorganizzazione è supportata da valide ragioni extrafiscali non marginali, laddove persegue i già ricordati obiettivi di separare l'attività immobiliare core e non core di Beta, consentendo di perseguire strategie imprenditoriali distinte in relazione agli Immobili assegnati alle società beneficiarie delle scissioni.

Le Società istanti ritengono quindi che la Riorganizzazione:

a) sia neutrale ai fini delle imposte sui redditi ai sensi dell'articolo 173 del TUIR;

b) sia esclusa dal campo di applicazione dell'IVA ai sensi dell'articolo 2, comma 3, lettera f), del DPR 633/72;

c) sia soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera b), della Tariffa, Parte Prima, allegata al DPR 131/86, dell'articolo 10, comma 2, del TUIC e dell'articolo 4 della Tariffa allegata al TUIC.

Nell'ambito dell'analisi relativa all'insussistenza di un vantaggio fiscale indebito ai fini delle imposte sui redditi, le Istanti evidenziano che l'applicazione alla Riorganizzazione del regime di neutralità fiscale proprio della scissione risulta pienamente conforme alla *ratio* sottostante la disciplina di cui all'articolo 173 del TUIR, in quanto:

a) la Scissione Beta e la Scissione Alfa, ovvero, rispettivamente, una scissione parziale proporzionale e una scissione parziale inversa non proporzionale, si qualificano quali scissioni ai sensi della normativa civilistica e ad esse risulta quindi ordinariamente applicabile la disciplina di cui all'articolo 173 del TUIR, dovendosi considerare fiscalmente neutrali tutte le operazioni qualificabili quali scissioni ai sensi dell'articolo 2506 e ss. del c.c.; tale conclusione non può essere messa in discussione (i) dal fatto che la scissione è di tipo non proporzionale, ovvero (ii) dal fatto che la scissione di Alfa è inversa. L'irrilevanza delle caratteristiche che contraddistinguono le scissioni non proporzionali o le scissioni inverse, oltre a emergere dal dato testuale dell'articolo 173 del TUIR, che non prevede alcun distinguo basato sul tipo di scissione (a differenza di quanto avveniva in passato) trova conferma nella prassi dell'Agenzia delle entrate; del resto, l'istituto della scissione è stato introdotto con il preciso scopo di consentire le riorganizzazioni societarie sfruttando il relativo poliformismo che consente di realizzare molteplici finalità tra cui la separazione del patrimonio sociale e il rimodellamento delle compagini sociali. Non vi è dubbio che la Riorganizzazione intende perseguire entrambe queste finalità: la prima (separazione del patrimonio sociale) attraverso la Scissione Beta, la seconda (rimodellamento della compagine sociale) attraverso la Scissione Alfa;

b) la Riorganizzazione non darà luogo ad alcun salto d'imposta, poiché:

(i) le società beneficiarie subentreranno nella stessa posizione fiscale precedente ed "erediteranno" i valori fiscalmente riconosciuti dei beni assegnati dalle società scisse;

(ii) non si verificherà alcuna fuoriuscita dei beni di Beta e di Alfa dal regime d'impresa; gli Immobili permarranno in regime di impresa sia "formalmente", essendo detenuti da società di capitali, sia "sostanzialmente", non essendo destinati a formare oggetto di un'attività di mero godimento da parte dei soci. Basti considerare, al riguardo, la tipologia degli Immobili e, più in generale, le caratteristiche degli stessi per escludere qualsiasi dubbio in merito all'impossibilità di ravvisare il mero godimento degli stessi da parte dei soci delle società beneficiarie della Scissione Alfa, ovvero Ypsilon 1, Ypsilon 2, Ypsilon 3 e Ypsilon 4;

(iii) il valore fiscalmente riconosciuto delle partecipazioni ricevute in concambio dai soci (ovvero Alfa ad esito della Scissione Beta e i Soci Alfa ad esito della Scissione Alfa) sarà pari al valore fiscalmente riconosciuto delle partecipazioni attualmente detenute da ciascuno di essi nella società scissa ( *rectius* rappresenterà una percentuale di detto valore in base al criterio di ripartizione individuato dalla Risoluzione dell'Agenzia delle entrate del 26 maggio 2015, n. 52/E);

(iv) le società beneficiarie delle scissioni saranno assoggettate ordinariamente a tassazione, con ciò potendosi escludere il rischio che i beni ricevuti da Beta siano assoggettati ad un regime fiscale più favorevole di quello *ante Riorganizzazione* (e che, in buona sostanza, si verifichi un salto d'imposta relativamente ai plusvalori latenti degli Immobili).

c) gli Immobili continueranno a essere gestiti con modalità imprenditoriali (e non potrebbe essere altrimenti considerata la rilevanza in termini dimensionali e di valore degli stessi) che includono, la gestione ordinaria degli stessi e la valorizzazione nel medio-lungo periodo;

d) gli Immobili continueranno a essere locati a prezzi di mercato; anche in questo caso, le caratteristiche e la gestione di tipo certamente imprenditoriale che gli stessi richiedono consentono di affermare che gli stessi saranno oggetto di contratti di locazione, il cui corrispettivo rifletterà i valori di mercato.

Si precisa, infine, solo *a fortiori*, che la Riorganizzazione non è preordinata al successivo trasferimento delle partecipazioni nelle società beneficiarie della scissione o nella società scissa. Come anticipato, infatti, la Riorganizzazione persegue obiettivi imprenditoriali e, *inter alia*, la volontà di ciascun ramo familiare di poter applicare la strategia imprenditoriale che ritiene più opportuna agli immobili non attinenti al *core business* del Gruppo. In tale contesto, di natura riorganizzativa, non è ovviamente contemplata la dismissione (perlomeno nel breve-medio periodo) delle partecipazioni societarie che perverrebbero ai Soci Alfa tramite la Riorganizzazione. Le singole scissioni prospettate e la Riorganizzazione nel suo complesso si caratterizzano (per quanto sopra esposto) come operazioni di riorganizzazione finalizzate all'effettiva continuazione dell'attività d'impresa (ovvero di gestione immobiliare) da parte delle società destinate degli Immobili. Pertanto, l'applicazione al caso in oggetto dell'esclusione IVA di cui all'articolo 2, comma 3, lettera f), del DPR 633/72 risulta pienamente rispondente alla ratio della norma in parola e non dà luogo ad un vantaggio fiscale indebito. In coerenza, si ritiene che si renda applicabile al caso di specie l'imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Nell'ambito dell'analisi relativa alla sostanza economica dell'operazione, le Istanti individuano tre diverse modalità attraverso cui si potrebbero, almeno astrattamente, perseguire effetti sostanziali simili a quelli derivanti dalla Riorganizzazione ("Prima Ipotesi Alternativa", "Seconda Ipotesi Alternativa", "Terza Ipotesi Alternativa").

La prima ipotesi risulterebbe così strutturata:

a) scissione parziale di Beta con attribuzione degli Immobili a una società neocostituita ("NewCo") al fine separare gli Immobili da Beta (che resterebbe proprietaria degli Altri Immobili), analogamente a quanto avviene con la Scissione Beta; a differenza della Scissione Beta, gli Immobili sarebbero detenuti cumulativamente da NewCo e non già attribuiti a Ypsilon 1, Ypsilon 2 e Ypsilon 4; NewCo sarebbe interamente partecipata da Alfa;

b) fusione per incorporazione di NewCo in Alfa con il trasferimento degli Immobili a Alfa;

c) scissione parziale non proporzionale di Alfa attraverso cui la medesima trasferirebbe (i) gli immobili ricevuti da NewCo (compresa la partecipazione in Delta) e (ii) la partecipazione in Ypsilon 3 a quattro società neocostituite il cui capitale sociale sarebbe interamente posseduto da ciascuno dei Soci di Alfa (NewCo1, NewCo2, NewCo3 e NewCo4).

Le Istanti evidenziano che Tale Prima Ipotesi Alternativa:

- a) verrebbe realizzata attraverso tre operazioni (scissione parziale di Beta a favore di NewCo, fusione di NewCo in Alfa e Scissione parziale non proporzionale di Alfa) per cui è prevista la neutralità fiscale ai sensi degli articoli 172 e 173 del TUIR; il regime fiscale di tale ipotesi è, quindi, analogo a quello invocato per la Riorganizzazione;
- b) implica un'operazione straordinaria in più rispetto alla Riorganizzazione, ovvero la fusione di NewCo in Alfa;
- c) comporta effetti sostanzialmente equivalenti a quelli a cui si perviene mediante la Scissione Alfa.

La Prima Ipotesi non comporta dunque alcun maggior aggravio in termini di imposte rispetto alla Riorganizzazione e soprattutto si presenta meno lineare dal momento che richiede l'esecuzione di un passaggio in più rispetto alla Riorganizzazione prospettata (ovvero la Fusione di NewCo in Alfa).

La Seconda Ipotesi Alternativa risulterebbe così strutturata:

- a) scissione parziale di Beta con attribuzione degli Immobili a tre società neocostituite, ovvero Ypsilon 1, Ypsilon 2, e Ypsilon 4: questa prima fase è del tutto coincidente alla Scissione Beta prevista nell'ambito della Riorganizzazione; in esito a tale operazione, Alfa rimarrebbe socio unico di Beta e diverrebbe socio unico di Ypsilon 1, Ypsilon 2, ed Ypsilon 4;
- b) scissione parziale non proporzionale di Alfa con trasferimento delle partecipazioni in Ypsilon 1, Ypsilon 2, Ypsilon 3 ed Ypsilon 4 a quattro società neocostituite il cui capitale sociale sarebbe interamente posseduto da ciascuno dei Soci di Alfa (NewCo1, NewCo2, NewCo3 e NewCo4); gli effetti prodotti da tale ipotesi alternativa sarebbero sostanzialmente analoghi a quelli a cui si perviene mediante la Scissione Alfa con l'unica differenza rappresentata dalla presenza delle varie NewCo tra i Soci Alfa (Ypsilon 1, Ypsilon 2, Ypsilon 3 ed Ypsilon 4).

Le Istanti evidenziano che la Seconda Ipotesi Alternativa:

- a) verrebbe realizzata attraverso due operazioni (scissione parziale di Beta a favore di NewCo e scissione parziale non proporzionale di Alfa) per cui è prevista la neutralità fiscale ai sensi dell'articolo 173 del TUIR; il regime fiscale derivante dalla Seconda Ipotesi Alternativa è, quindi, analogo a quello invocato per la Riorganizzazione;
- b) la Seconda Ipotesi Alternativa implica la creazione di una società intermedia tra i Soci Alfa e le società neocostituite beneficiarie degli Immobili senza che a tali società possa attribuirsi uno specifico ruolo nell'ambito delle finalità perseguiti attraverso la Riorganizzazione.

La Seconda Ipotesi Alternativa non comporta, dunque, alcun sostanziale maggior aggravio in termini di imposte rispetto alla Riorganizzazione e, soprattutto, si presenta meno lineare rispetto alla Riorganizzazione implicando, alternativamente, la creazione di società intermedie tra i Soci Alfa e le società beneficiarie degli Immobili, circostanza di per sé perfettamente legittima, ma non necessaria per gli obiettivi perseguiti, o l'esecuzione di un passaggio in più rispetto alla Riorganizzazione, ovvero la fusione per incorporazione di Ypsilon 1, Ypsilon 2, Ypsilon 3 ed Ypsilon 4 rispettivamente in NewCo1, NewCo2, NewCo3 e NewCo4 (o viceversa).

Una terza ipotesi oggetto di confronto è rappresentata dalla seguente sequenza negoziale:

- a) scissione parziale di Beta con attribuzione degli Immobili a tre società neocostituite, ovvero Ypsilon 1, Ypsilon 2, e Ypsilon 4: questa prima fase è del tutto coincidente alla Scissione Beta prevista nell'ambito della Riorganizzazione; ad esito di questa scissione, Alfa rimarrebbe socio unico di Beta e diverrebbe socio unico di Ypsilon 1, Ypsilon 2 e Ypsilon 4;
- b) distribuzione in natura delle partecipazioni in Ypsilon 1, Ypsilon 2, Ypsilon 3 e Ypsilon 4 a ciascuno dei Soci Alfa.

Al riguardo, si evidenzia che la Terza Ipotesi Alternativa:

- a) verrebbe realizzata attraverso due operazioni, di cui la prima posta in essere in regime di neutralità fiscale ai sensi dell'articolo 173 del TUIR, mentre la seconda comporterebbe la tassazione dei plusvalori latenti sulle partecipazioni in Ypsilon 1, Ypsilon 2, Ypsilon 3 ed Ypsilon 4 in capo a Beta e la tassazione di un dividendo in capo ai Soci Alfa;
- b) implica due operazioni (ovvero la scissione di Beta e la distribuzione delle partecipazioni nelle società beneficiarie degli Immobili da Alfa ai Soci Alfa) tanto quanto la Riorganizzazione (ovvero la scissione di Beta e la Scissione Alfa);
- c) non rappresenta certamente il percorso più lineare per perseguire gli obiettivi prefissati. È, infatti, intuitivo che un'operazione avente carattere sostanzialmente realizzativo (si fa riferimento alla distribuzione in natura delle partecipazioni nelle società beneficiarie degli Immobili a favore dei Soci Alfa) mal si concilierebbe con le finalità riorganizzative sottese alla Riorganizzazione. Nell'ambito di un'analisi volta ad appurare la linearità di una sequenza negoziale, appare più lineare che un'operazione di riorganizzazione si realizzi attraverso gli istituti che il legislatore ha individuato per realizzare le riorganizzazioni piuttosto che attraverso modalità alternative che rispondono, almeno per *l'id quod plerumque accidit*, a diverse finalità.

Volendo esprimere lo stesso concetto attraverso un esempio, si osserva che laddove si intenda separare la componente immobiliare di una società dall'attività industriale, pur essendo legittima la vendita degli immobili a una società riconducibile al medesimo socio della società alienante, la soluzione più lineare è rappresentata da una scissione parziale. La scissione, a differenza della compravendita, ha infatti "geneticamente" una finalità riorganizzativa. Quanto appena osservato trova rispondenza nello stesso articolo 10-bis della legge n. 212 del 2000 laddove si indica che "... *Sono indici di mancanza di sostanza economica ... la non conformità dell'utilizzo degli strumenti giuridici a normali logiche di mercato ...*". Dovrà convenirsi che il ricorso a una distribuzione in natura per attuare una riorganizzazione, pur rappresentando una scelta legittima da parte del contribuente, può prestarsi a valutazioni in merito all'effettiva conformità dell'utilizzo del mezzo per il fine secondo normali logiche di mercato. Tali dubbi non possono certamente porsi laddove al fine di compiere una riorganizzazione si adotti lo strumento giuridico della scissione introdotto con questa precipua finalità.

Si ritiene, in definitiva, che anche il secondo requisito necessario per la configurazione dell'abuso del diritto (ovvero l'assenza di sostanza economica) non possa ritenersi verificato con riferimento alla Riorganizzazione, in quanto è indubbio che la scissione sia lo strumento d'elezione per conseguire gli obiettivi alla base della stessa.

Per quanto concerne l'essenzialità del vantaggio fiscale, le Istanti evidenziano che nel caso della Riorganizzazione il requisito in esame non possa nemmeno astrattamente essere testato, dal momento che la relativa verifica presuppone che il contribuente abbia conseguito un vantaggio fiscale indebito realizzato per effetto di un'operazione priva di sostanza economica. Laddove sia dimostrato, come nel caso di specie, che la Riorganizzazione non comporta l'ottenimento di alcun vantaggio fiscale in contrasto con la *ratio* delle norme applicate e, a fortiori, che le modalità attraverso cui verrebbe realizzata non sono certamente prive di sostanza economica (al contrario rappresentano la modalità più lineare con cui realizzare l'operazione riorganizzativa), non può concettualmente disquisirsi in merito all'essenzialità o meno di uno scopo che nemmeno esiste (ottenere un vantaggio fiscale indebito) rispetto ad altri scopi sottesi all'operazione stessa.

Va, peraltro, rilevato che il risultato finale della Riorganizzazione potrebbe addirittura generare un potenziale svantaggio fiscale connesso alla circostanza che le società beneficiarie delle operazioni di scissione non faranno parte del Consolidato Alfa. (... omissis). Per una disamina compiuta, le Istanti evidenziano altresì che non vi è dubbio che la Riorganizzazione sia giustificata da ragioni extrafiscali non marginali, in quanto preordinata a:

- a) concentrare le attività del Gruppo facente capo ad Alfa nei propri settori *core* e nelle società di cui Alfa detiene, direttamente o indirettamente, una partecipazione strategica, tra cui non rientra il settore immobiliare (gestione e locazione a soggetti terzi);
- b) consentire alle società beneficiarie della Scissione Beta e della Scissione Alfa il perseguitamento di autonome strategie imprenditoriali in relazione agli immobili ad esse trasferiti (obiettivo non perseguitabile ante Riorganizzazione, tenuto conto della gestione accentrata in capo a Beta, le cui scelte imprenditoriali sono necessariamente il risultato di una sintesi di compromesso tra gli interessi riconducibili ai quattro rami della famiglia Gamma). Le Istanti invocano, infine, il principio di libertà di scelta tra regimi opzionali diversi per ribadire che le modalità con cui è realizzata la Riorganizzazione sembrano le uniche coerenti con il carattere riorganizzativo della stessa.

Tuttavia, anche laddove si dovesse considerare la diversa operazione di assegnazione da parte di Alfa ai Soci Alfa delle partecipazioni nelle società beneficiarie della Scissione Beta (ovvero Ypsilon 1, Ypsilon 2, Ypsilon 4) ed in Ypsilon 3, a titolo di dividendi in natura (si fa riferimento a quanto ipotizzato nell'ambito della Terza Ipotesi Alternativa), in virtù del principio di cui sopra la Società non sarebbe comunque tenuta ad optare per la più onerosa assegnazione di beni ai soci, dal momento che, in relazione alla scissione inversa e all'assegnazione ai soci delle partecipazioni in Ypsilon 1, Ypsilon 2, Ypsilon 3 ed Ypsilon 4 "... nessuna disposizione tributaria mostra "preferenza" per l'una o l'altra operazione; *sono due operazioni messe sullo stesso piano, ancorché disciplinate da regole fiscali diverse*". Risulterebbe, infatti, pienamente applicabile

il principio secondo cui se un'operazione non comporta un vantaggio fiscale indebito (e, più in generale, non presenta i requisiti costitutivi dell'abuso), la scelta di attuarla con la modalità meno onerosa è del tutto legittima (*cfr.* Risposta a interpello del 20 novembre 2018 n. 75, in cui è stato affermato che non consegue un vantaggio fiscale indebito un'operazione di scissione parziale a favore del socio tramite cui la componente immobiliare della società scissa è assegnata al socio unico al fine di separare l'attività immobiliare da quella industriale).

## PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si rileva che il presente parere viene reso sulla base degli atti e delle informazioni fornite in sede d'istanza d'interpello e di successiva integrazione istruttoria nel presupposto - assunto acriticamente in questa sede - della loro veridicità, completezza ed esaustività. I relativi effetti non si estendono a questioni diverse da quelle che hanno costituito oggetto di esplicita richiesta da parte delle Istanti, genericamente rappresentate in sede di esposizione del quesito, concernenti, *inter alia*: i) le disposizioni che disciplinano il regime del consolidato fiscale, ai sensi dell'articolo 117 e ss. del TUIR; ii) le condizioni e le modalità di riporto degli *asset tax*, ai sensi dell'articolo 173, comma 10, del TUIR, in esito alla prospettata Riorganizzazione. Esulano, inoltre, dalla presente analisi i) la corretta determinazione e quantificazione delle poste contabili e dei valori fiscali ed economici indicati nell'istanza, nella memoria integrativa prodotta e nella documentazione integrativa trasmessa a seguito di formale richiesta da parte della scrivente; ii) le operazioni concernenti la riorganizzazione che ha interessato il Gruppo tra il ... e il In relazione a tutti i profili sopra indicati, resta, pertanto, impregiudicato ogni più ampio potere esercitabile dall'Amministrazione finanziaria in sede di controllo.

Giova, altresì, ricordare che per richiedere il parere dell'amministrazione finanziaria in ordine all'abusività di una determinata fattispecie, le istanze di interpello, debbono - fra l'altro - indicare: i) gli elementi qualificanti la complessiva operazione; ii) il settore impositivo rispetto al quale sussistono dubbi applicativi; ii) le puntuali norme di riferimento, comprese quelle passibili di una contestazione in termini di abuso del diritto (sul punto, *cfr.* circolare n. 9/E del 1° aprile 2016).

Nel caso in esame, è stato espressamente richiesto il parere della scrivente in relazione al comparto delle imposte dirette (con particolare riguardo ai principi che regolano la neutralità fiscale delle

operazioni di scissione ex articolo 173 del TUIR), dell'IVA e delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

In sintesi, la Riorganizzazione descritta dalle Istanti in sede d'interpello risulta, sul piano negoziale, così strutturata:

1) conferimento da parte di Zeta degli Immobili esteri in Kappa, assegnazione da parte di Zeta della partecipazione in Kappa in favore di Beta e assegnazione della partecipazione (unitamente alle disponibilità liquide ...) a Ypsilon 3 nell'ambito della Scissione Beta, analogamente ai patrimoni da assegnare (nell'ambito della medesima scissione) a Ypsilon 1, Ypsilon 2 ed Ypsilon 4 (cfr. pag. 3 memoria integrativa).

2) scissione parziale proporzionale di Beta ("Scissione Beta") a favore di tre società beneficiarie neocostituite (Ypsilon 1, Ypsilon 2, Ypsilon 4);

3) scissione non proporzionale inversa di Alfa ("Scissione Alfa"), che avverrà immediatamente dopo l'efficacia della Scissione di Beta, a favore di Ypsilon 1, Ypsilon 2, Ypsilon 3 e Ypsilon 4, con relativa assegnazione della partecipazione detenuta da Alfa nelle medesime società. Ciascuna società beneficiaria riceverà a) l'intera quota di partecipazione al proprio capitale; b) cassa per euro ... (cfr. bozza del progetto di scissione di Alfa). In esito alla complessiva riorganizzazione, ciascuno dei quattro rami familiari assumerà, dunque, la qualifica di socio "unico" delle quattro società "beneficiarie" (Ypsilon 1, Ypsilon 2, Ypsilon 3 e Ypsilon 4).

Nelle intenzioni dichiarate dalle Istanti, attraverso la Riorganizzazione in esame verrà realizzata una evoluzione ("affinamento") della complessiva struttura societaria al duplice scopo di focalizzare il Gruppo nei propri settori *core* (tra cui non rientra il comparto immobiliare locato a terzi) e di consentire ai soci Alfa di perseguire autonome strategie imprenditoriali in relazione agli immobili trasferiti (obiettivo non perseguitibile ante Riorganizzazione stante la gestione accentuata in capo a Beta del patrimonio immobiliare - cfr. pagg. 6 e 11 doc. int.). All'esito della Riorganizzazione, verrà dunque in definitiva consentito a ciascun ramo familiare - attraverso le società beneficiarie Ypsilon 1, Ypsilon 2, Ypsilon 3 e Ypsilon 4 - di assumere la gestione autonoma del patrimonio immobiliare trasferito.

In particolare, *"le società beneficiarie deterranno immobili strumentali di grande valore e di complessa gestione strategica ed operativa"*. Inoltre, se *"da un lato, le decisioni strategiche riguardanti i vari compendi immobiliari saranno certamente assunte da Ypsilon 1, Ypsilon 2, Ypsilon 3 ed Ypsilon 4 riflettendo, in ultima istanza, la visione strategica dei singoli rami familiari, dall'altro lato, è altresì verosimile che, per un periodo transitorio, successivamente alla Riorganizzazione, ciascuna Società Beneficiaria si avvalga dei servizi di Beta per la gestione ongoing del compendio immobiliare ricevuto, mediante la stipula di contratti c.d. facility management"* (cfr. pag. 6 doc. int.). Verrebbe comunque rimessa a ciascuna società beneficiaria l'eventuale valutazione di *"sfruttare i vantaggi di conoscenza maturati da Beta"* e sedimentati negli anni *"(in termini, per esempio, di informazioni sugli immobili, sui fornitori, ecc.)"*. Una volta ultimato *"il periodo di transizione successivo alla Riorganizzazione, ciascuna Società deciderà in base all'esperienza maturata e alle valutazioni svolte in questo periodo di tempo con quali modalità svolgere a regime la gestione ongoing del compendio immobiliare ricevuto (ovvero, dotandosi internamente delle risorse umane e materiali adeguate, concludendo un nuovo contratto di facility management con un service provider terzo oppure rinnovando il contratto di facility management eventualmente concluso con Beta ad esito della Riorganizzazione. (...). Ciascuna Società Beneficiaria prenderà quindi una decisione sulla base dei servizi disponibili sul mercato"*.

Tutto quanto sopra considerato, ai fini della valutazione concernente gli eventuali profili elusivi dell'operazione prospettata, occorre preliminarmente rilevare che la scissione è un'operazione fiscalmente neutrale, ai sensi dell'articolo 173 del TUIR, e il passaggio del patrimonio della società scissa ad una o più società beneficiarie - che non usufruiscono di un sistema di tassazione agevolato - non determina fisiologicamente la fuoriuscita degli elementi trasferiti dal regime ordinario

d'impresa. In particolare, i plusvalori relativi alle componenti patrimoniali attribuite alla/ e società beneficiaria/e, mantenuti provvisoriamente latenti per effetto dell'operazione di scissione, concorreranno ordinariamente alla formazione del reddito al momento in cui dette componenti fuoriusciranno dal regime d'impresa.

Sulla base delle dichiarazioni e delle affermazioni degli Istanti, si ritiene che l'operazione descritta non comporti il conseguimento di alcun vantaggio fiscale indebito, non ravvisandosi alcun contrasto con la *ratio* di disposizioni fiscali o con i principi dell'ordinamento tributario.

Al riguardo, si rammenta che nella relazione illustrativa al decreto legislativo d.lgs. 5 agosto 2015, n. 128, concernente "Disposizioni sulla certezza del diritto nei rapporti tra fisco e contribuente, in attuazione degli articoli 5, 6 e 8, comma 2, della legge 11 marzo 2014, n. 23", si legge che «... non è possibile configurare una condotta abusiva laddove il contribuente scelga, per dare luogo all'estinzione di una società, di procedere a una fusione anziché alla liquidazione. È vero che la prima operazione è a carattere neutrale e la seconda ha, invece, natura realizzativa, ma nessuna disposizione tributaria mostra "preferenza" per l'una o l'altra operazione sono due operazioni messe sullo stesso piano, ancorché disciplinate da regole fiscali diverse».

La scissione e l'assegnazione appaiono, in linea di principio, entrambe operazioni fisiologicamente idonee e, perciò, poste su un piano di pari dignità, a consentire la collocazione dei beni nelle società unipersonali dei quattro rami familiari.

Con riferimento al caso di specie, inoltre, il vantaggio fiscale rinvenibile nel teorico risparmio derivante dalla fruizione della neutralità fiscale (ottenuto grazie all'articolo 173 del TUIR, nell'ambito della scissione non proporzionale inversa di Alfa) in luogo dell'applicazione del principio di carattere generale per cui il conferimento è operazione "realizzativa", come disposto dall'articolo 9 del TUIR per i soggetti non imprenditori titolari di partecipazioni (al di fuori delle ipotesi di conferimento regolate dai commi 2 e 2-bis dell'articolo 177 del TUIR), non può dirsi realizzato in quanto l'utilizzo del conferimento delle partecipazioni oggetto dell'istanza (detenute già tramite una *holding* preesistente) non consentirebbe di raggiungere, in maniera più lineare e immediata, la medesima struttura giuridico/sostanziale cui pervengono gli interpellanti.

Il giudizio favorevole circa la natura non elusiva dell'operazione deve, in ogni caso, ritenersi subordinato alla condizione che nessun *asset* societario sia impiegato per raggiungere obiettivi esclusivamente personali oppure familiari o, in generale, estranei ad un contesto imprenditoriale, e che dalle beneficiarie non provengano flussi finanziari, diversi dai dividendi, a favore dei soci, nonché la circostanza che l'avvalimento dei servizi di Beta da parte delle *newco* per la gestione del compendio immobiliare ricevuto si realizzzi, come dichiarato nell'istanza, per un periodo transitorio. Rileva, in buona sostanza, il principio per cui le finalità perseguitate attraverso la scissione muovano da interessi propri delle società coinvolte e non dei singoli soci, le cui esigenze economico-patrimoniali devono essere soddisfatte facendo ordinariamente ricorso a distribuzioni di dividendi e non, ad esempio, ad operazioni di finanziamento/prestito o garanzia a favore degli stessi (cfr. risposta n. 89 dell'8 febbraio 2021).

Stando alle dichiarazioni di parte, gli Immobili continueranno dunque ad essere gestiti in un contesto imprenditoriale (i.e. locazione a terzi a prezzi di mercato) non essendo destinati a formare oggetto di un'attività di mero godimento da parte dei Soci Alfa. Le Società beneficiarie, inoltre, saranno soggette alle ordinarie regole impositive, con ciò escludendo il rischio di applicazione di un regime fiscale più favorevole rispetto a quello previsto ante riorganizzazione; non è contemplata, infine, la dismissione (perlomeno nel breve-medio periodo) delle partecipazioni societarie che perverrebbero ai Soci Alfa tramite la Riorganizzazione.

Risulterebbero pertanto rispettati, sul piano formale e sostanziale, i principi sopra delineati in ordine alla *ratio* e alla portata applicativa dell'articolo 173 del TUIR in materia di operazioni di scissione societaria. Ciò posto, nei limiti discendenti i) dalla richiesta di parere formulata dalle Istanti con l'istanza d'interpello in oggetto e ii) dalla assunzione acritica dei fatti e delle circostanze

rappresentate in relazione alla fattispecie in esame, si ritiene che la Riorganizzazione descritta in sede d'interpello non comporti il conseguimento di alcun vantaggio fiscale indebito, non ponendosi in contrasto con la *ratio* delle disposizioni fiscali invocate ai fini delle imposte sui redditi o con i principi generali dell'ordinamento tributario.

In assenza di un vantaggio fiscale "indebito", non si prosegue nell'analisi relativa alla sussistenza degli ulteriori elementi costitutivi della condotta abusiva.

Resta fermo che la Scissione dovrà essere effettuata nel rispetto delle prescrizioni normative contenute nell'articolo 173 del TUIR (anche in relazione al rinvio ivi contenuto ai commi 5 e 6 dell'articolo 172) e delle ulteriori disposizioni contenute nel TUIR destinate a disciplinare la fiscalità dei soci.

Per quanto concerne l'IVA, si ricorda che l'operazione di scissione è esclusa dal campo di applicazione dell'imposta ai sensi dell'articolo 2, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

Corre l'obbligo di precisare, altresì, che in base all'articolo 19-bis2, settimo comma, del D.P.R. n. 633 del 1972, le società beneficiarie della scissione sono tenute ad effettuare la rettifica della detrazione IVA, ove ricorrono i presupposti previsti dalla citata disposizione; la disposizione citata dispone, infatti, che: *"Se i beni ammortizzabili sono acquisiti in dipendenza di fusione, di scissione, di cessione o conferimento di aziende, compresi i complessi aziendali relativi a singoli rami dell'impresa, le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano con riferimento alla data in cui i beni sono stati acquistati dalla società incorporata o dalle società partecipanti alla fusione, dalla società scissa o dal soggetto cedente o conferente. I soggetti cedenti o conferenti sono obbligati a fornire ai cessionari o conferitari i dati rilevanti ai fini delle rettifiche"*.

Per quanto attiene, da ultimo, l'imposta di registro, si ritiene che la riorganizzazione societaria, attuata mediante le operazioni di scissione descritte in premessa, non configura, ai fini del tributo in esame, una fattispecie di abuso del diritto, poiché non integra un vantaggio fiscale indebito, ossia non realizza un vantaggio fiscale in contrasto con la *ratio* dell'articolo 4, comma 1, lettera b), della Tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con DPR 26 aprile 1986, n. 131 (TUR).

Al riguardo, rileva la circostanza - evidenziata dalle società istanti - in base alla quale la riorganizzazione è finalizzata a separare il patrimonio immobiliare *no core* a favore dei quattro rami familiari del Gruppo (soci di Alfa), al fine di consentire a ciascuno di essi di proseguire l'attività di gestione degli immobili secondo le diverse prospettive imprenditoriali.

Si fa, inoltre, presente che:

- ai fini dell'imposta di registro le operazioni di scissione societaria, così come quelle oggetto di esame, sono sottoposte a registrazione, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera b) della tariffa, parte prima, allegata al Testo unico dell'imposta di Registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, con applicazione dell'imposta nella misura fissa di Euro 200;
- ai fini delle imposte ipotecarie e catastali si ritengono applicabili l'articolo 4 della Tariffa, allegata al d.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 e l'articolo 10, comma 2, dello stesso d.lgs., in base ai quali sono soggetti ad imposta nella misura fissa di 200 euro «gli atti di fusione o di scissione di società di qualunque tipo».

Il presente parere viene reso sulla base dei fatti, dei dati e degli elementi esaminati, assunti acriticamente così come esposti nell'istanza di interpello e nella documentazione successivamente prodotta, nel presupposto della loro veridicità e concreta realizzazione. Resta impregiudicato, ai sensi dell'articolo 10-bis) della legge n. 212 del 2000, ogni potere di controllo dell'Amministrazione

finanziaria volto a verificare se lo scenario descritto nell'istanza di interpello, per effetto di eventuali altri atti, fatti o negozi ad esso collegati e non rappresentati, possa condurre ad identificare un diverso censurabile disegno abusivo.

---

\*\*\* *Testo riportato come pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate N.d.R. \*\*\**



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

## note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

CNN Notizie a cura di  
Alessandra Mascellaro

Responsabile  
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione  
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione  
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,  
Chiara Cinti, Mauro Leo,  
Annarita Lomonaco

Contatti  
cnn.redazione@notariato.it  
[www.notariato.it](http://www.notariato.it)  
Trasmissione di Notartel  
S.p.A.

[WWW.NOTARIATO.IT](http://WWW.NOTARIATO.IT)