

**Risposta n. 12/2024**

***OGGETTO: scissione parziale proporzionale seguita dalla trasformazione agevolata della beneficiaria in società semplice ex legge n. 197 del 2022 – cessione a società commerciale degli immobili ricevuti per effetto della scissione – ricongiungimento in capo alla cessionaria dell'azienda e degli immobili strumentali – valutazione antiabuso ai sensi dell'articolo 10-bis della legge n. 212 del 2000 ai fini delle imposte dirette e indirette***

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

**QUESITO**

Alfa S.p.A. (di seguito, "*Alfa*"), Beta S.r.l. (di seguito, "*Beta*"), il Sig. Tizio e i suoi due figli ([...]), il Sig. Caio e i suoi due figli ([...]) e la sig.ra Sempronia (d'ora in avanti anche "*Soci*" e, unitamente alle società *Alfa* e *Beta*, "*Istanti*") chiedono un parere sull'eventuale sussistenza di una fattispecie di abuso del diritto ex articolo 10-bis della legge 27 luglio 2000, n. 212, sotto il profilo delle imposte dirette e dell'imposta di registro, in relazione alla prospettata operazione di riorganizzazione aziendale qui di seguito descritta.

Gli *Istanti* evidenziano che *Alfa* è una società per azioni che svolge attività di detenzione di partecipazioni e immobili. In particolare, *Alfa* è titolare della quota rappresentativa dell'intero capitale sociale di *Beta* ed è proprietaria di immobili tutti concessi in locazione, tra cui quelli strumentali per natura locati a *Beta* (di seguito, "*Immobili Beta*"). *Beta*, invece, esercita l'attività di [...] e ha acquisito nel tempo una posizione di rilievo nel mercato di riferimento [...].

Ciò posto, gli *Istanti* rappresentano che un gruppo europeo *leader* del settore in questione facente capo a *Gamma* (di seguito, "*Gamma*") ha manifestato l'interesse all'acquisizione di *Beta*, subordinando la realizzazione dell'operazione alla condizione che l'azienda di *Beta* "*risulti acquisita, unitamente agli immobili che le sono strumentali, da società di nuova costituzione e che tanto l'azienda, quanto gli immobili acquisiti possano essere iscritti a bilancio, anche ai fini fiscali, con valori coerenti con quelli di mercato e, comunque, con il prezzo pattuito*".

Al fine di realizzare tale operazione di cessione, nel corso delle negoziazioni con *Gamma*, i *Soci*, *Alfa* e *Beta* intendono portare a termine le seguenti operazioni:

- 1) "*reintestazione*" delle partecipazioni in *Alfa* alla Sig.ra Sempronia e al Sig. Caio, mediante revoca per mutuo dissenso della donazione del [...] con cui le predette partecipazioni erano state donate ai due figli del Sig. Caio;
- 2) scissione parziale proporzionale di *Alfa* con attribuzione alla società beneficiaria di nuova costituzione (di seguito, "*Beneficiaria*") della proprietà degli *Immobili Beta* e il mantenimento in capo alla società scissa della partecipazione totalitaria nel capitale sociale di *Beta* e delle altre attività diverse dagli *Immobili Beta*;
- 3) trasformazione della *Beneficiaria* in società semplice di godimento;

4) conferimento dell'intera azienda di *Beta* in una società di nuova costituzione (di seguito, "*New.Co.*");

5) cessione di una quota rappresentativa del XX per cento del capitale sociale di *New.Co.* a una società appartenente a *Gamma* (di seguito, "*Società di Gamma*");

6) acquisto degli *Immobili Beta* da parte di *New.Co.*;

7) fusione per incorporazione di *Beta* (divenuta *sub holding* e il cui unico *asset* diverrà la partecipazione di minoranza in *New.Co.*) in *Alfa*.

All'esito di tali operazioni, *New.Co.* risulterà partecipata al XX per cento da *Alfa* e al XX per cento dalla *Società di Gamma* e sarà titolare dell'azienda attualmente esercitata da *Beta* e degli *Immobili Beta*, mentre *Alfa* continuerà a svolgere la propria attività di detenzione di immobili e partecipazioni.

Gli *Istanti* fanno presente che, ai fini fiscali, la realizzazione dell'operazione secondo lo schema sopra riassunto, comporterà i seguenti effetti.

In relazione alle imposte sui redditi, viene evidenziato che:

i. la trasformazione della *Beneficiaria* in una società semplice sarà effettuata applicando l'imposta sostitutiva di cui all'articolo 1, commi da 100 a 105, della legge 29 dicembre 2022, n. 197;

ii. *Beta* realizzerà una plusvalenza parzialmente esente ai fini IRES, ai sensi del combinato disposto degli articoli 87 e 176, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito, "TUIR") successivamente alla cessione della quota rappresentativa del XX per cento del capitale sociale di *New.Co.* alla *Società di Gamma*;

iii. *New.Co.* eventualmente opererà per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'articolo 176, comma 2-ter, del TUIR;

iv. l'esclusione da imposizione della plusvalenza che la società semplice risultante dalla trasformazione della *Beneficiaria* dovesse realizzare, in conseguenza della cessione a *New.Co.* degli *Immobili Beta*, "*per difetto di intento speculativo*";

v. rimarranno neutrali, invece, le operazioni di scissione di *Alfa* a favore della *Beneficiaria*, di fusione di *Beta* in *Alfa* e di conferimento dell'azienda di *Beta* in *New.Co.*, rispettivamente ai sensi degli articoli 172, 173 e 176 del TUIR.

Ai fini dell'imposta di registro, gli *Istanti* ritengono di dover applicare l'*"imposta di registro in misura proporzionale, sul valore di mercato degli Immobili Beta, al momento della loro cessione a New.Co."*.

Ciò posto, gli *Istanti* chiedono, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 10-bis, comma 5, e 11, comma 1, lettera c), della legge n. 212 del 2000, di ottenere conferma che "*l'operazione sopra prospettata è sorretta da valide ragioni economiche e non configura alcuna ipotesi di abuso del diritto, ai fini delle imposte dirette e dell'imposta di registro e che, pertanto, ogni eventuale risparmio d'imposta che essa dovesse consentire, rispetto ad altre operazioni confrontabili dal punto di vista effettuale, non potrebbe in alcun modo essere considerato indebito, siccome non in contrasto con la ratio delle disposizioni tributarie da applicare o con i principi dell'ordinamento tributario, bensì solo espressione e conseguenza del legittimo esercizio da parte dei contribuenti della facoltà di cui all'art. 10-bis, comma 4, della l. 212/2000*".

Con nota del XXX (prott. RU n. XXXX per *Alfa* e n. XXXX per *Beta*), la Scrivente ha formulato una richiesta di documentazione integrativa. In data XXX (con

nota acquisita con prot. RU n. XXXX), gli *Istanti* hanno prodotto la documentazione (di seguito, "*documentazione integrativa*") evidenziando che:

- "[...] *non è stato stipulato alcun contratto tra la società Beta e la società Alfa, da una parte, e Gamma, dall'altra, ma sono in corso interlocuzioni, finalizzate alla sottoscrizione di L.O.I. e poi di contratti definitivi. Il gruppo interessato all'acquisto ha condizionato la prosecuzione delle trattative alla possibilità di acquistare anche la proprietà, attraverso la società target, degli immobili attualmente in uso locatizio a Beta [...]*";

- "[...] *non è stata redatta alcuna bozza dell'atto di trasformazione della società beneficiaria in società semplice, giacché l'operazione è subordinata all'esito dell'interpello. In ogni caso, ove necessario, gli amministratori daranno atto che la trasformazione è funzionale a consentire l'acquisizione degli immobili attualmente detenuti dalla società beneficiaria a Beta s.r.l., nell'ambito dell'operazione di M&A con Gamma*";

- "[...] *si precisa che la società beneficiaria ritiene di poter legittimamente accedere all'istituto agevolativo di cui all'art. 1, commi 100-105 della l. 197/2022 giacché dispone del requisito soggettivo, di essere società a responsabilità limitata che ha per oggetto esclusivo o principale la gestione di beni immobili, diversi da quelli indicati nell'articolo 43, comma 2, primo periodo, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa e intende provvedere alla trasformazione, giusta quanto rilevato in premessa, nel termine del 30 novembre 2023*";

- "[...] *la società beneficiaria esercita esclusivamente attività di gestione immobiliare, mediante la locazione dei beni immobili che ne costituiscono il patrimonio, in ragione dei contratti di locazione già esibiti all'amministrazione [...]*";
- "[...] *all'esito della cessione degli immobili, la società semplice risultante dalla trasformazione della beneficiaria della scissione deterrà il prezzo della cessione. I soci non hanno ancora deciso se procedere alla liquidazione della società semplice, ovvero alla sua prosecuzione, per il godimento delle somme ricavate dalla vendita o il loro re-impiego, nell'acquisto di immobili [...]*";
- "[...] *l'operazione di scissione è stata realizzata nel corso dell'anno d'imposta 20xx e produrrà i suoi effetti fiscali nell'esercizio 20xx+1. L'operazione di trasformazione dovrà necessariamente essere effettuata nel corso dell'esercizio 20xx, giusta previsione dell'art. 1 della l. 197/2022 e successive modifiche ed integrazioni; le altre operazioni saranno effettuate coerentemente con l'andamento della trattativa con Gamma [...]*";
- "[...] *i signori Sempronia e Caio non hanno, allo stato, intenzione di donare le azioni di Alfa, ai loro discendenti, ove sia effettuata l'operazione di retrocessione della donazione prospettata nell'interpello [...]*".

Inoltre, in sede di *documentazione integrativa*, gli *Istanti* hanno fatto presente che con delibera del XXX *Alfa* ha deliberato l'approvazione della propria scissione a favore della *Beneficiaria* (i.e., *Beta Immobiliare s.r.l.*).

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

Gli *Istanti* ritengono che la complessiva operazione descritta non configuri alcuna ipotesi di abuso del diritto, rilevante ai fini di cui all'articolo 10-*bis* della legge n. 212 del 2000.

Gli *Istanti* evidenziano che nel mercato di riferimento si stanno verificando fenomeni di concentrazione degli operatori e che, conseguentemente, anche al fine di salvaguardare il mantenimento degli attuali livelli occupazionali e di reddito, hanno necessità di entrare a far parte di un gruppo multinazionale.

In particolare, gli *Istanti* segnalano che *Gamma* ha manifestato il proprio concreto interesse all'acquisizione di una società che conduca l'azienda gestita attualmente da *Beta* subordinando tale interesse al verificarsi di due condizioni:

1. che l'azienda sia trasferita a una società di nuova costituzione;
2. che tale società acquisisca la piena proprietà degli immobili in cui viene esercitata attualmente l'impresa, mediante un'operazione che consenta l'iscrizione a bilancio, anche ai fini fiscali, di tali beni secondo il loro effettivo valore di mercato.

Secondo gli *Istanti*, la complessiva operazione descritta non presenta alcun profilo o carattere di circolarità ed è strutturata in modo che, una volta conclusi tutti i passaggi che la integrano, l'attività caratteristica di *Beta*, comprensiva di tutti i relativi beni strumentali (tra cui gli immobili), sia trasferita in capo ad un nuovo soggetto economico (*New.Co.*), controllato da *Gamma* e in cui i vecchi *Soci* persone fisiche deterranno, per di più, per un ristretto arco temporale una quota di partecipazione minoritaria, prevedendo l'attribuzione di diritti di opzione reciproca per la vendita della predetta partecipazione.

Gli *Istanti* ritengono che il complesso delle operazioni descritte non può essere considerato come volto a distogliere risorse finanziarie o disponibilità liquide dell'attività d'impresa in quanto funzionale a consentire la prosecuzione di tali attività mantenendo un regime di competitività sul mercato, sicché la prospettata riorganizzazione sembrerebbe giustificata, nella sua concreta strutturazione, da valide e comprovate ragioni extra-fiscali.

Secondo gli *Istanti*, tale conclusione è corroborata dalla circostanza che la normativa e la prassi amministrativa escludono la natura abusiva di ogni singola articolazione, autonomamente considerata.

In particolare, gli *Istanti* precisano che:

- la "*reintestazione*" alla sig.ra Sempronia e al sig. Caio delle azioni da questi donate ai figli di quest'ultimo avverrà tramite la risoluzione dell'atto di donazione del 20xx-2 per mutuo dissenso e che avrà efficacia *ex tunc*, come chiarito dalla Corte di Cassazione e dalla prassi dell'Agenzia delle entrate (*cfr.*, risoluzione n. 20/E del 14 febbraio 2014);

- la scissione di *Alfa* e la fusione di *Beta* in *Alfa* sono operazioni la cui neutralità fiscale costituisce il loro regime naturale, ai sensi degli articoli 172 e 173 del TUIR;

- la trasformazione della *Beneficiaria* in società semplice di godimento, in regime agevolato, è un'opzione espressamente consentita ed incentivata dal legislatore, per effetto dell'articolo 1, commi da 100 a 105, della legge n. 197 del 2022, anche al fine di consentire la successiva cessione degli immobili posseduti dalla società semplice computando il *past-period* di possesso, ai fini della decorrenza del termine quinquennale



che, per presunzione assoluta, vale a escluderne l'intento speculativo (*cfr.*, tra le altre, risoluzione n. 101/E del 3 novembre 2016);

- l'operazione di conferimento di azienda in *New.Co.* e di successiva cessione in regime *pex* della partecipazione ricevuta nella stessa *New.Co.* è un'operazione di cui è normativamente escluso il carattere elusivo ai sensi dell'articolo 176, comma 3, del TUIR.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Preliminarmente si evidenzia che esula dall'analisi della Scrivente la corretta determinazione e quantificazione dei valori contabili, economici e fiscali indicati in istanza e nella *documentazione integrativa* e negli allegati prodotti. La stessa non implica o presuppone alcuna verifica e/o riconoscimento della sussistenza dei presupposti per l'applicazione della disciplina dei regimi agevolati di cui all'articolo 1, commi da 100 a 105, della legge n. 197 del 2022, ivi compresa la sussumibilità dell'attività che verrà effettivamente svolta, prima dalla *Beneficiaria* e poi dalla società semplice risultante dalla trasformazione della prima, alla «*gestione degli immobili*» che può formare oggetto dell'agevolazione *de qua* (*cfr.*, ultimo periodo del comma 100), implicando tale verifica un accertamento di fatto esperibile solo in un'eventuale attività di controllo e non in sede di interpello. A ciò va aggiunto che nella presente risposta si procederà alla disamina dei presupposti dell'abuso del diritto *ex* articolo 10-*bis* della legge n. 212 del 2000 esclusivamente sulla base degli elementi forniti e dei documenti prodotti e nei limiti di questi, senza - pertanto - alcuna pretesa di esaustività in relazione ad altre fattispecie di

abuso del diritto che potrebbero configurarsi a seguito di una più compiuta ricostruzione e documentazione delle operazioni indicate nell'istanza poiché:

(a) una parte degli atti ivi richiamati non è stata ancora redatta, neppure in bozza (*cfr.*, il punto n. XX della *documentazione integrativa* "[...] *giacché riguardano operazioni che devono necessariamente ottenere il consenso dell'acquirente Gamma, con il quale non sono ancora stati definiti gli accordi di dettaglio, essendo pendenti interlocuzioni, condizionate dall'esito del presente interpello*"), e

(b) alcuni negozi rappresentati o non sono stati ancora posti in essere (come, ad esempio, la trasformazione agevolata della *Beneficiaria*) o sono stati genericamente delineati e/o descritti in via meramente eventuale/residuale anche in relazione alla sequenza temporale in cui saranno posti in essere (come, ad esempio, la descrizione dell'attività svolta della società semplice *post* cessione degli *Immobili Beta* - *cfr.*, il punto n. XX della *documentazione integrativa* -, la sequenza delle operazioni di fusione di *Beta* in *Alfa* e della cessione delle partecipazioni in *New.Co.* - *cfr.*, il punto n. XX della *documentazione integrativa*).

Inoltre, pur manifestando dubbi sulla natura indebita dei conseguenti vantaggi fiscali, non saranno oggetto di alcuna indagine antiabuso in quanto trattasi di operazioni rappresentate in via generica ed eventuale ("*le altre operazioni saranno effettuate coerentemente con l'andamento della trattativa con Gamma*" - *cfr.*, punto n. XX dalla *documentazione integrativa*):

(i) il conferimento dell'azienda *Beta* a favore di *New.Co.*, la conseguente iscrizione delle relative attività patrimoniali secondo i rispettivi valori di mercato, e

l'opzione per applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'articolo 176, comma 2-ter, del TUIR, da parte di *New.Co.* (*cfr.*, pag. XX dell'istanza);

(ii) la fusione per incorporazione di *Beta* in *Alfa*.

Resta, pertanto, impregiudicato ogni potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria sugli elementi sopra indicati anche ai fini dell'articolo 10-bis della legge n. 212 del 2000.

Fermo restando quanto esposto, si osserva che, secondo il disposto del comma 1 dell'articolo 10-bis della legge 27 luglio 2000, n. 212, e successive modifiche, recante la "*Disciplina dell'abuso del diritto o elusione fiscale*", affinché un'operazione o una serie di operazioni possa essere considerata abusiva, l'Amministrazione finanziaria deve identificare e provare il congiunto verificarsi di tre presupposti costitutivi:

a) la realizzazione di un vantaggio fiscale "*indebito*", costituito da "*benefici, anche non immediati, realizzati in contrasto con le finalità delle norme fiscali o con i principi dell'ordinamento tributario*";

b) l'assenza di "*sostanza economica*" dell'operazione o delle operazioni poste in essere, consistenti in "*fatti, atti e contratti, anche tra loro collegati, inidonei a produrre effetti significativi diversi dai vantaggi fiscali*";

c) l'essenzialità del conseguimento di un "*vantaggio fiscale*".

Il mancato riscontro di uno dei tre presupposti costitutivi dell'abuso determina un giudizio di assenza di abusività.

Attraverso il successivo comma 3, il legislatore ha chiarito espressamente che non possono comunque considerarsi abusive quelle operazioni che, pur presentando i tre elementi sopra indicati, siano giustificate da valide ragioni extrafiscali non marginali

(anche di ordine organizzativo o gestionale, che rispondono a finalità di miglioramento strutturale o funzionale dell'impresa o dell'attività professionale).

Per richiedere il parere dell'Agenzia in ordine alla abusività di una determinata operazione o fattispecie, le istanze di interpello, come specificato con la circolare n. 9/E del 1° aprile 2016, debbono fra l'altro indicare:

- il settore impositivo rispetto al quale l'operazione pone il dubbio applicativo;
- le puntuali norme di riferimento, comprese quelle passibili di una contestazione in termini di abuso del diritto con riferimento all'operazione rappresentata.

Ciò posto, qui di seguito si procederà prioritariamente alla verifica della sussistenza del primo elemento costitutivo dell'abuso del diritto (*i.e.*, l'indebito vantaggio fiscale), in assenza del quale l'analisi in discorso dovrà considerarsi conclusa. Laddove dovesse ravvisarsi, al contrario, un indebito vantaggio fiscale, si procederà a verificare le ulteriori condizioni applicative della disciplina anti abuso (ovverosia l'assenza della sostanza economica dell'operazione e l'essenzialità del vantaggio indebito). Solo in presenza di tutti gli elementi richiamati *sub a)*, *b)* e *c)*, si affronterà l'analisi circa la fondatezza e la non marginalità delle ragioni extra-fiscali dedotte.

Nel caso in esame, gli *Istanti* hanno richiesto il parere in relazione al settore delle imposte dirette e dell'imposta di registro.

Ai fini delle imposte dirette, la presente analisi si concentrerà sull'operazione di scissione di *Alfa* a favore della *Beneficiaria* che ha come effetto quella di assegnare a quest'ultima gli *Immobili Beta*, e sulla successiva trasformazione agevolata della *Beneficiaria* stessa in società semplice, seguita dalla cessione a *New.Co.* di detti immobili: negozi che costituiscono parte integrante e caratterizzante di una più ampia

sequenza di operazioni destinata a trasferire, a favore di una società del *Gamma*, la quota di controllo di *New.Co.* e gli *Immobili Beta* (già di proprietà di *Alfa*).

In proposito, si ritiene che la complessiva operazione in parola costituisca una fattispecie di abuso del diritto ai sensi dell'articolo 10-*bis* della legge n. 212 del 2000, nei termini di cui si dirà.

Per valutare l'insieme delle operazioni prospettate dagli *Istanti*, si ritiene utile ricordare che l'articolo 1, commi da 100 a 105, della legge n. 197 del 2022 ha riproposto il regime fiscale agevolato che consente l'assegnazione e la cessione agevolata ai soci dei beni immobili diversi da quelli strumentali per destinazione e dei beni mobili iscritti in pubblici registri, nonché la trasformazione in società semplici delle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni.

In base al disposto dei richiamati commi 100 e 101, l'agevolazione in questione si traduce nella facoltà per le società interessate, a determinate condizioni, di assegnare o cedere i beni ai loro soci ovvero di trasformarsi in società semplici, mediante l'assolvimento ai fini delle imposte dirette di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi (IRES) e dell'IRAP, in luogo di quella ordinaria, applicabile nelle ipotesi di fuoriuscita dei beni dal regime d'impresa.

La disciplina agevolativa in esame, dunque, si applica alle cessioni, assegnazioni o trasformazioni in società semplice che avranno luogo entro il 30 novembre 2023 (termine inizialmente fissato al 30 settembre 2023, poi prorogato dall'articolo 4 del decreto-legge 29 settembre 2023, n. 132 in corso di conversione), e, secondo quanto disposto dall'ultimo periodo del citato comma 100, è riservata alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione di:

- beni immobili diversi da quelli indicati nell'articolo 43, comma 2, 1° periodo, del TUIR;
- beni mobili iscritti in pubblici registri non utilizzati come strumentali per l'attività propria dell'impresa.

In relazione al primo elemento costitutivo dell'abuso del diritto, la sussistenza di un indebito vantaggio va ravvisata in relazione alla circostanza che nei confronti degli *Immobili Beta* non si verifica alcun fenomeno di sostanziale estromissione dal regime d'impresa in quanto gli stessi rimangono, a seguito delle operazioni rappresentate, strumentali all'attività d'impresa a cui sono destinati e, nello specifico, continuano a far parte della medesima azienda (di *Beta*) da cui sono tuttora utilizzati.

In proposito, giova sottolineare che, individuando i presupposti oggettivi delle norme in materia di cessione/assegnazione agevolata ai soci e di trasformazione agevolata in società semplice di cui al citato articolo 1 nei termini sopra indicati, tali disposizioni consentono "[...] *in sostanza ai soci di rientrare in possesso dei beni che hanno scarsa connotazione imprenditoriali spesso utilizzati per fini privati direttamente dai soci stessi. Inoltre, la norma consente anche l'estromissione di beni mobili registrati [...] nonché la trasformazione agevolata di società che gestiscono tali beni*" (cfr., la relazione illustrativa al disegno di legge concernente il "*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2023 e bilancio pluriennale per il triennio 2023-2025*", AC 643, XIX Legislatura, Tomo I, pag. 120 dello stampato).

Nel caso in esame, la scissione di *Alfa* con assegnazione alla *Beneficiaria* degli *Immobili Beta* e la successiva trasformazione agevolata di quest'ultima appaiono funzionali esclusivamente a veicolare, tramite una società semplice, i predetti immobili

(di proprietà di *Alfa* e già condotti in locazione da *Beta* stessa), in capo alla società conferitaria dell'azienda di *Beta* (ossia, *New.Co.*), nell'ambito di un più articolato disegno di riorganizzazione mediante il quale gli immobili in questione continuano a essere utilizzati nell'ambito della medesima azienda (quella di *Beta*), modificandone semplicemente il relativo titolo giuridico (da locazione a proprietà).

Un disegno, peraltro, teso a consentire a un soggetto terzo - la *Società di Gamma* - di acquisire la partecipazione di controllo del capitale sociale di *New.Co.* divenuta titolare dell'azienda di *Beta* e destinata a diventare titolare degli *Immobili Beta* (utilizzati nell'esercizio di tale azienda).

Emerge, infatti, dall'istanza che gli *Immobili Beta*, sia anteriormente che successivamente alle operazioni realizzate, costituiscono un *asset* rilevante del gruppo facente capo a *Alfa* per lo svolgimento dell'attività connessa all'azienda di *Beta*, tanto da essere utilizzati - senza soluzione di continuità - dall'azienda facente capo a *Beta* e trasferita a *New.Co.*, e indicati come elemento necessario - se non addirittura essenziale - nell'ambito degli accordi in corso con *Gamma* («[...] *ha subordinato tale interesse [nell'acquisto dell'azienda di Beta, n.d.r.] alla condizione che l'azienda Beta risulti acquisita, unitamente agli immobili che le sono strumentali, da società di nuova costituzione [...]*»).

Le norme agevolative in questione (combinata con i regimi ordinari delle altre operazioni poste in essere), pur se utilizzate formalmente - anche attraverso la scissione di *Alfa* - per estromettere dal patrimonio di *Alfa* gli *Immobili Beta*, di fatto, vengono impiegate per "ricongiungere" i predetti immobili con l'azienda di *Beta* alla quale gli stessi sono strumentali e nell'ambito della quale vengono utilizzati. In particolare, si

assiste nell'ambito del gruppo facente capo a *Alfa* all'attuazione di due distinte sequenze di operazioni aventi un obiettivo comune: una (il conferimento e la cessione delle partecipazioni nella conferitaria) funzionale a trasferire l'azienda di *Beta* in un veicolo societario destinato a essere ceduto (per la quota maggioritaria) alla *Società di Gamma*, e l'altra (la cessione degli *asset* - quella che qui interessa combinata con la scissione di *Alfa* e la trasformazione agevolata della *Beneficiaria*), destinata a far acquisire gli *Immobili Beta* a detto veicolo.

Tali elementi portano a ritenere che l'intera operazione sia preordinata a indurre un vantaggio fiscale indebito corrispondente alle minori imposte dovute in conseguenza della cessione degli *Immobili Beta* e della monetizzazione del prezzo di cessione degli stessi direttamente in capo ai *Soci*, sfruttando l'imposizione sostitutiva sui plusvalori immobiliari prevista per dette trasformazioni in modo contrario alla loro *ratio* (realizzato anche tramite l'utilizzo del regime fiscale proprio delle società semplice), in luogo della tassazione ordinaria prevista in caso di realizzo di dette plusvalenze da parte di soggetti societari e di quella applicata alla distribuzione dei relativi dividendi ai *Soci* persone fisiche.

Anche sotto il profilo dell'assenza di sostanza economica, si deve ritenere che l'insieme delle operazioni costituite dalla scissione di *Alfa* a favore della *Beneficiaria* con assegnazione degli *Immobili Beta*, dalla trasformazione di quest'ultima in una società semplice e dalla cessione dei predetti immobili appare inidonea a produrre effetti economici significativi diversi dai vantaggi fiscali.

In base alla rappresentazione dei fatti contenuta nell'istanza e nella *documentazione integrativa*, la scissione parziale proporzionale di *Alfa* a favore



della *Beneficiaria* con l'assegnazione a quest'ultima dei soli *Immobili Beta* e la sua trasformazione c.d. "regressiva" in una società semplice (con la conseguente fuoriuscita degli immobili in questione dal regime d'impresa) e la successiva cessione di tali immobili a *New.Co.*, appaiono esclusivamente preordinate a sfruttare i corrispondenti regimi fiscali (*i.e.*, l'applicazione dell'imposta sostitutiva in parola, il subentro della società semplice nell'anzianità del possesso del complesso immobiliare e il regime di tale tipologia societaria e la monetizzazione diretta del prezzo di cessione in capo ai *Soci* persone fisiche in aggiramento del regime fiscale della distribuzione dei dividendi) al fine di far acquisire a *New.Co.* i predetti immobili minimizzando il relativo carico fiscale.

Dunque, le descritte operazioni nel loro complesso appaiono essere un non genuino utilizzo degli istituti invocati dagli *Istanti* per trasferire da *Alfa* a *New.Co.* gli *Immobili Beta*: operazione di cessione degli immobili che, peraltro, poteva essere effettuata direttamente da *Alfa*, non ravvisandosi (né è stata fatta palese in sede di istanza o di *documentazione integrativa*) alcuna causa ostativa a una simile (e più lineare) soluzione.

Si deve ritenere che sussista anche l'ultimo requisito richiesto dall'articolo 10-*bis* citato per la configurazione di una fattispecie di abuso, ossia l'essenzialità del vantaggio fiscale. Infatti, il complesso delle operazioni poste in essere appare destinato unicamente a ridurre il carico fiscale dell'operazione di trasferimento degli *Immobili Beta* da *Alfa* (originaria proprietaria) a *New.Co.* (conferitaria dell'azienda di *Beta*) e a consentire ai *Soci* persone fisiche di monetizzare direttamente il loro prezzo di cessione in aggiramento al regime fiscale della distribuzione dei dividendi, non ravvisandosi altre ragioni alla base della complessiva sequenza di operazioni poste in essere.

Ciò posto, ritenendo integrati nell'ambito della fattispecie in esame gli elementi costitutivi dell'abuso del diritto, si rende necessario procedere alla valutazione di sussistenza o meno di valide ragioni extra-fiscali non marginali indicate dall'articolo 10-bis della legge n. 212 del 2000.

Al riguardo, occorre rilevare che, tra l'altro, gli *Istanti* evidenziano che:

- "[l]'operazione prospettata è funzionale a garantire la piena realizzazione di tali obiettivi [l'acquisto da parte di New.Co. della piena proprietà degli *Immobili Beta* e l'iscrizione a bilancio, anche ai fini fiscali, del loro effettivo valore di mercato, n.d.r.]. D'altra parte, i singoli passaggi negoziali e societari nei quali essa è articolata assicurano che l'assetto economico finale sia coerente con la effettiva titolarità degli interessi sottesi all'operazione";

- per "assicurare la continuità nel tempo dell'impresa e, conseguentemente, assicurare il mantenimento degli attuali livelli occupazionali e di reddito, Beta ed i suoi soci hanno dunque interesse ed anzi necessità di entrare a far parte di Gamma, che consenta l'economico svolgimento delle attività di acquisto del materiale venduto e la profittevole gestione dell'attività";

- in "ogni caso, è operazione che non presenta alcun profilo o carattere di circolarità. È anzi strutturata affinché, una volta che siano conclusi tutti i passaggi che la integrano, l'attività caratteristica di Beta, comprensiva di tutti i relativi beni strumentali (tra cui gli immobili) sia trasferita in capo ad un nuovo soggetto economico (la NewCo), controllato dall'acquirente e in cui i vecchi soci deterranno, per di più per un ristretto arco temporale prevendo l'accordo diritti di opzione reciproca per la

*vendita della partecipazione di minoranza nella New.co, una quota di partecipazione minoritaria".*

Si ritiene che le complessive argomentazioni addotte dagli *Istanti* non siano idonee a escludere la sussistenza di una fattispecie di abuso del diritto nei termini sopra descritti perché non forniscono, nell'ambito della ricostruzione della fattispecie qui in esame, alcun elemento volto a individuare (e a dimostrare) le ragioni economiche alla base delle singole e concrete operazione poste in essere ed attraverso le quali si esplica e realizza l'obiettivo finale dell'intero disegno prospettato. Di fatto, gli *Istanti* non evidenziano (in via esemplificativa) alcun elemento (diverso dal conseguimento di un mero risparmio d'imposta nei termini sopra detti) che, alla luce delle pretese richieste di *Gamma* per il buon esito dell'operazione di trasferimento dell'azienda di *Beta* ("*[...] che l'azienda sia trasferita a società di nuova costituzione [...] che tale società acquisisca la piena proprietà degli immobili in cui è attualmente esercitata l'impresa, mediante operazione che consenta l'iscrizione a bilancio, anche ai fini fiscali, del loro effettivo valore di mercato[...]*"), supporti la scelta di veicolare nella *Beneficiaria* gli *Immobili Beta* tramite la scissione di *Alfa* e di procedere alla trasformazione agevolata della prima al fine di soddisfare dette richieste.

Ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, si ritiene che l'operazione prospettata non configuri una fattispecie di abuso del diritto ai sensi dell'articolo 10-bis della legge n. 212 del 2000, poiché non integra un vantaggio fiscale indebito, non ravvisandosi contrasto con la *ratio* di disposizioni fiscali o con i principi dell'ordinamento tributario.

Al riguardo, tenuto conto del principio c.d. di alternatività IVA/registro di cui all'articolo 40 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, occorre premettere che, ai fini IVA, se *"i passaggi di beni in dipendenza di [...] scissioni [...] di società [...]"* non sono soggetti a IVA ai sensi dell'articolo 2, terzo comma, lettera f), del d.P.R. n. 633 del 1972, altrettanto non può dirsi per il "passaggio dei medesimi" alla società semplice a seguito della trasformazione della *Beneficiaria*.

*"L'assenza della qualifica imprenditoriale in capo alla società semplice, [...] comporta che la trasformazione di una società commerciale in una società semplice di mera gestione immobiliare determina la cessazione dell'attività imprenditoriale, configurando un'ipotesi di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa, ai sensi dell'art. 2, comma 2, n. 5), del D.P.R. n. 633 del 1972.*

*L'operazione di trasformazione realizza, pertanto, il presupposto oggettivo dell'IVA (qualora sia stata effettuata all'atto dell'acquisto dei beni la detrazione dell'imposta) e viene assoggettata alle stesse regole delineate in materia di assegnazione di beni ai soci [...] per quanto riguarda sia la qualificazione dell'operazione, sia i criteri di determinazione della base imponibile di cui all'art. 13, comma 2, lett. c), del D.P.R. n. 633 del 1972, sia, infine, la procedura della rettifica delle detrazioni" (cfr., circolare 1° giugno 2016, n. 26/E, Parte II).*

Ciò posto, in virtù del principio c.d. di alternatività IVA/registro di cui al predetto articolo 40 del d.P.R. n. 131 del 1986, le operazioni di scissione societaria e di trasformazione sono assoggettate, a prescindere dal godimento o meno delle norme agevolative di cui alla legge n. 197 del 2022, rispettivamente, a registrazione in termine

fisso con applicazione delle imposte nella misura fissa di 200 euro ciascuna, e in particolare:

- quanto all'imposta di registro ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera b) (per la scissione) e lettera c) (per la trasformazione), della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986;
- quanto all'imposta ipotecaria, ai sensi dell'articolo 4 della Tariffa allegata al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347;
- quanto all'imposta catastale, ai sensi dell'articolo 10, comma 2, del medesimo decreto legislativo n. 347 del 1990 (*cfr.*, circolare n. 18/E del 29 maggio 2013, par. 6.32. e 6.39, e circolare n. 37 del 11 luglio 1991).

Inoltre, la prospettata cessione degli *Immobili Beta* da parte della società semplice risultante dalla trasformazione a favore di terzi resta assoggettata all'imposta di registro secondo le regole ordinarie.

Pertanto, in assenza di soggettività passiva ai fini IVA della società semplice, all'atto di trasferimento degli *Immobili Beta* si applicherà l'imposta di registro proporzionale nella misura del 9% prevista dall'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 e le imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di 50 euro ciascuna, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

Le successive operazioni prospettate ovvero il conferimento di azienda alla *New.Co.*, la cessione delle quote della *New.Co.* al terzo acquirente e la fusione di *Beta* in *Alfa* sono soggette alla registrazione in termine fisso e all'applicazione dell'imposta di

registro in misura fissa secondo quanto previsto dagli articoli 4 e 11 della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986.

Infine, con riferimento alla tassazione della risoluzione per "*mutuo consenso*" della donazione posta in essere il XXX si rinvia alle indicazioni fornite con la risoluzione 14 febbraio 2014, n. 20.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello e nella *documentazione integrativa*, nel presupposto della sua veridicità e concreta attuazione del contenuto ed esula, altresì, da ogni valutazione circa fatti e/o circostanze non compiutamente rappresentati o descritti.

Resta impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria volto a verificare se la fattispecie rappresentata (anche in relazione ad atti, fatti e/o negozi ad essa collegata non compiutamente rappresentati) realizzi un disegno un ulteriore disegno elusivo altrimenti censurabile ai sensi dell'articolo 10-*bis* della legge n. 212 del 2000.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**  
**(firmato digitalmente)**