



# Trasformazione in società semplice: le criticità nella gestione di immobili

## Legge di Bilancio

Per l'agevolazione non basta l'oggetto sociale: l'attività effettiva dev'essere coerente

L'Agenzia distingue tra locazioni passive e attive (che impediscono i benefici)

A cura di  
**Paolo Meneghetti**

La trasformazione da società commerciale a società semplice, disposta dall'articolo 1, commi 100-105 della legge di Bilancio 2023 (legge 197/22), è in certi casi molto conveniente. Basti pensare all'ipotesi della società che detiene uno o più immobili e ha la prospettiva di venderli a breve/medio termine con plusvalenze significative.

Se il valore catastale non è molto elevato, come spesso accade, l'operazione diventa veramente vantaggiosa: addirittura, nel caso in cui il valore catastale dell'immobile fosse inferiore a quello di libro e non vi fosse obbligo di addebitare Iva, si avrebbe una trasformazione il cui costo sarebbe limitato alle imposte di registro e ipocatastali applicabili in misura fissa.

La successiva vendita degli immobili eseguita come società semplice, in genere, non sconta alcuna tassazione diretta: ereditando l'anzianità di detenzione dell'immobile, sarà con ogni probabilità superato il quinquennio dall'acquisto da parte della società commerciale, e ciò permette alla socie-

tà semplice di detassare ogni eventuale plusvalenza. Ma occorre fare attenzione alle condizioni previste dalla normativa, che possono generare criticità.

### L'oggetto sociale

La società deve presentare quale oggetto esclusivo o principale la gestione di immobili. Il significato preciso di tale affermazione è in parte analizzato dalla circolare 26/E/16, capitolo III, parte I, in cui si mette in risalto la differenza tra la locazione passiva (cioè limitata a concedere l'utilizzo dell'immobile in cambio di denaro) e la locazione attiva, nella quale oltre all'immobile sono prestati altri servizi (pulizia, marketing, eccetera), tipici dei villaggi turistici o dei centri commerciali. Nel caso in cui tali servizi si rivelassero determinanti e prevalenti rispetto alla mera locazione, la società passerebbe da immobiliare a commerciale, il che impedirebbe la trasformazione agevolata.

Per valutare questi aspetti è utile la circolare 7/E del 2013 (in materia di Pex), dove sono affrontati i temi dell'attività commerciale e di quella immobiliare. È importante, inoltre, controllare la conformità dell'oggetto sociale all'attività di fatto svolta: perché qualora l'attività effettiva fosse diversa da quella di gestione immobiliare, pur in presenza di oggetto sociale coerente con il dettato normativo, la trasformazione agevolata sarebbe impraticabile.

Al riguardo, si ritiene che con l'espressione "gestione di immobili" si voglia alludere alla concessione in godimento di tali beni e non all'attività di compravendita degli stessi; ma resta un dubbio, poiché la citata circolare afferma letteralmente che la trasformazione age-



volata riguarda le società che hanno come oggetto la gestione di beni potenzialmente "assegnabili" e tra questi vi sono anche i beni merce.

Depone per la tesi restrittiva (gestione nel senso di locazione) anche il motivo per cui la trasformazione agevolata fu introdotta in passato, cioè quale rimedio per risolvere il problema dello status di comodo: status che non emerge se gli immobili sono classificati tra le merci.

#### La Srl unipersonale

Interessante è valutare il caso della trasformabilità della Srl unipersonale in società semplice. In senso positivo si è pronunciato l'orientamento K.A.23 dei Notai del Triveneto, che osserva come la trasformazione non comporti l'estinzione di una società e la nascita di una nuova (che non sarebbe legittima in quanto l'unico socio non è permesso nelle società di persone).

Ovviamente, decorsi sei mesi dalla data di trasformazione, se la società semplice non ricostituisce la pluralità dei soci si manifesterà una causa di liquidazione che porterà all'evoluzione della società in persona fisica: passaggio che comporterà l'applicazione delle imposte indirette ordinarie.

**L'iscrizione al Registro imprese**  
Sul fronte delle questioni civilistiche, merita un cenno il tema della iscrivibilità della società semplice di gestione immobiliare al Registro imprese; si tratta di un tema non secondario, specie se ci si pone nell'ottica della cessione dell'immobile, operazione per la quale è necessario capire chi può rappresentare la società nell'atto di vendita.

Sulla questione è utile citare una sentenza del Tribunale di Roma (dell'8 novembre 2016), in cui il parere positivo all'iscrizione è motivato dalla constatazione che lo stesso legislatore tributario, in forma reiterata negli anni, ha indotto le società commerciali a eseguire la

trasformazione: e quindi, se la legge induce a tale soluzione, essa deve intendersi legittima in re ipsa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

#### La trasformazione della Srl unipersonale non comporta una nuova società (va ricostituita però la pluralità dei soci)

#### I punti chiave

1

##### Deducibilità delle minusvalenze

Le minusvalenze da trasformazione agevolata non sono deducibili, in quanto non realizzate (mentre nel caso di assegnazione esse sono deducibili solo se riferite a beni merce, e nel caso di cessione agevolata sono deducibili solo se calcolate con il valore normale ex articolo 9 del Tuir).

2

##### Cessazione della partita Iva

La società semplice non svolge attività rilevante ai fini Iva, che viene quindi cessata. Pertanto eventuali beni estranei all'ambito oggettivo dell'operazione agevolata vanno autoconsumati al valore normale. Con la cessazione della partita Iva cessa anche l'obbligo di tenuta della contabilità.

3

##### Distribuzione di somme ricavate dalla cessione

Se la società semplice cede gli immobili detenuti da oltre cinque anni (computando anche il possesso della società ante trasformazione), l'eventuale somma in denaro ricevuta può essere attribuita ai soci senza dover subire





alcuna ulteriore tassazione (risposte a interpello 689 e 691 del 2021).

**4****Stabilità della compagine societaria**

Per fruire delle agevolazioni è necessario che i soci presenti all'atto di trasformazione siano gli stessi che erano presenti al 30 settembre 2022.

Ciò significa che l'ingresso di nuovi soci rende impossibile fruire, per l'intera compagine societaria, delle agevolazioni fiscali.

