

Imposte dirette e indirette

OPERAZIONI di «SPIN-OFF» IMMOBILIARE ASPETTI FISCALI

di Emanuele Rossi

QUADRO NORMATIVO

Volendo estromettere gli **immobili** da una **società di persone** soggetta ad un elevato rischio d'impresa, una delle possibili soluzioni è l'esecuzione di una **scissione parziale/proportionale**, con contestuale trasformazione della società scissa operativa in S.r.l. e attribuzione del compendio immobiliare ad una società beneficiaria di nuova costituzione. A riguardo giova ricordare che sia il Comitato Consultivo per l'applicazione delle norme antielusive (Parere 25.7.2006, n. 24) che la stessa Agenzia delle Entrate (R.M. 23.3.2001, n. 32/E) hanno ritenuto **non elusiva** tale tipo di **riorganizzazione** societaria. Sul versante tributario, sia l'operazione di **scissione** (art.

173, D.P.R. 917/1986 [CFF 2 5273]), che l'operazione di **trasformazione** (art. 170, D.P.R. 917/1986 [CFF 2 5270]), sono **irrilevanti** da un punto di vista fiscale. Occorre, tuttavia, fare un distinguo, perché mentre il concetto di irrilevanza per la trasformazione è un concetto netto e definito, riguardo all'operazione di scissione, ben potrà essere derogato il naturale regime di neutralità fiscale dell'operazione, mediante opzione per l'applicazione dell'**imposta sostitutiva a scaglioni** di cui all'art. 176, co. 2, D.P.R. 917/1986 [CFF 2 5276], in merito ai plusvalori emersi nelle scritture contabili del soggetto avente causa, beneficiario della scissione.

OPERAZIONI di «SPIN-OFF» IMMOBILIARE: sovente nella pratica professionale, capita di consigliare al cliente la costituzione di una società di persone (S.a.s., S.n.c. o S.s. se l'intenzione non è quella di intraprendere un'attività commerciale). La scelta della società di persone piuttosto che della società di capitali è dettata dai **minori costi di gestione** ⁽¹⁾ cui questa comporta: minori costi che nella **fase di start-up** sono di vitale importanza ai fini della sopravvivenza dell'impresa sul mercato. Tuttavia, con il passare del tempo, succede che quella realtà imprenditoriale, dapprima «piccola», cresca nei volumi esponendo i soci ad elevati rischi. Ancora, ben può succedere che conquistata la fiducia delle banche, la «piccola» società di persone ottenga un mutuo per l'acquisto dei locali commerciali dapprima condotti in locazione, esponendo

quindi il compendio immobiliare ai rischi propri dell'attività d'impresa esercitata.

In tali casi è consigliabile al professionista anticipare i fabbisogni del cliente, mediante l'esposizione allo stesso delle seguenti due problematiche:

- **contenimento del rischio** al fine di **preservare il patrimonio** personale dei soci (in caso di S.n.c.), ⁽²⁾ ovvero del socio accomandatario (in caso di S.a.s.); ⁽³⁾
- **opportunità di separare l'attività commerciale** da quella **immobiliare**, al fine di non esporre la seconda ai rischi connessi all'esercizio della prima.

In sostanza si tratta di sottoporre al cliente i **costi** ed i **benefici** derivanti da un'operazione di **spin-off immobiliare**, con contestuale trasforma-

(1) Derivanti dall'adozione della contabilità semplificata rispetto a quella ordinaria.

(2) Ai sensi del combinato disposto degli artt. 2267 e 2304 c.c., nella S.n.c. per le obbligazioni sociali rispondono personalmente e solidalmente tutti i soci, previa escusione del patrimonio sociale.

(3) Ai sensi del combinato disposto degli artt. 2318 e 2320 c.c., nella S.a.s. la responsabilità illimitata per le obbligazioni sociali è del solo socio accomandatario, mentre il socio accomandante risponde per la sola quota di capitale sottoscritta.

zione della società scissa da S.a.s. (ovvero S.n.c.) in S.r.l. Di seguito si illustrano gli **adempimenti fiscali** conseguenti a tale tipo di riorganizzazione societaria e la rilevanza di tale operazione in chiave antielusiva.

SCELTA dell'OPERAZIONE: come anticipato la società di persone cresciuta nei volumi di vendita, porta a riflettere su due aspetti;

- il **mantenimento** della **forma giuridica** precedentemente adottata;
- la **separazione**, ove esistente, del **ramo immobiliare** da quello **commerciale**.

Riguardo al primo aspetto, come noto l'art. 18, D.P.R. 600/1973 [CFF ② 6318] prevede per le **ditte individuali** e le **società di persone** che superino determinati **limiti dimensionali**,⁽⁴⁾ l'obbligo di adozione della contabilità ordinaria. Ciò comporta un **aggravio** in termini di **costi**, che porta a riflettere sull'opportunità di trasformare la società in S.r.l. Infatti, da un punto di vista gestionale i **costi** sono gli **stessi** (fatta eccezione per i maggiori costi legati alla redazione del bilancio d'esercizio, non obbligatorio per le società di persone in contabilità ordinaria), mentre il **regime di responsabilità** è completamente **diverso**: limitato nelle S.r.l., illimitato nelle società di persone.

Riguardo al secondo aspetto, la via naturale per la messa al sicuro degli immobili è quella della scissione parziale⁽⁵⁾/proporzionale⁽⁶⁾ del compendio immobiliare a favore di una società beneficiaria di nuova costituzione. A riguardo giova ricordare che sia il Comitato Consultivo per l'applicazione delle norme antielusive⁽⁷⁾ che la stessa Agenzia delle Entrate⁽⁸⁾ hanno ritenuto **non elusiva una scissione parziale/proporzionale attuata come segue:**

- separando l'attività **industriale e commerciale** da quella **immobiliare**;
- i valori dei cespiti industriali trasmessi alla beneficiaria sono rappresentati dai **costi storici** presenti nella scissa;
- i fabbricati industriali verranno locati alla scissa a **prezzi di mercato**;
- le motivazioni economiche sono costituite «dall'ottimizzare e controllare la redditività delle due attività e dal sviluppare meglio le stesse»;
- l'operazione «non appare preordinata alla successiva cessione delle partecipazioni societarie nella beneficiaria, allo scopo di spostare la tassazione dei beni di primo

grado ai beni di secondo grado (quote di partecipazione) soggetti al meno oneroso regime di tassazione delle plusvalenze di carattere finanziario»;

- l'operazione, d'altro canto, **non** è preordinata «a trasferire il controllo della società scissa ad eventuali nuovi soci».

Appurata, quindi, la legittimità di una siffatta operazione, non resta che decidere la **veste giuridica** da dare alla società **beneficiaria di nuova costituzione** che riceverà il compendio immobiliare proveniente dalla scissa: a tale proposito, visto il basso livello di rischio che caratterizzerà tale società ed il bisogno di contenere i costi, ben potrà la beneficiaria adottare la forma giuridica di società di persone. Così facendo:

- potrà essere mantenuto grossomodo **inalterato** il **reddito** in capo ai **soci** (il reddito imputato per trasparenza dalla scissa negli anni precedenti verrà sostituito dal fitto attivo percepito mediante la partecipazione nella beneficiaria);
- si **abbatterà** al contempo il **reddito della scissa**, per effetto della deduzione dei fitti passivi pagati alla beneficiaria della scissione, proprietaria degli immobili condotti in locazione.

ASPETTI FISCALI: innanzitutto, occorre evidenziare come sia l'operazione di **scissione** (art. 173, D.P.R. 917/1986 [CFF ② 5273]), che l'operazione di **trasformazione** (art. 170, D.P.R. 917/1986 [CFF ② 5270]), siano **irrilevanti** da un punto di vista **fiscale**. Ciò comporta che non troveranno riconoscimento fiscale né i **plusvalori** emersi nella contabilità del soggetto aente causa (società beneficiaria della scissione), né quelli emersi nella contabilità del soggetto dante causa (società scissa trasformanda).

Per quanto riguarda la trasformazione, l'art. 170, co. 1, dispone che «la trasformazione della società non costituisce realizzo né distribuzione delle plusvalenze e minusvalenze dei beni, comprese quelle relative alle rimanenze e il valore di avviamento». Sulla base di tale disposto normativo, è facile intuire come l'eventuale recepimento dei **maggiori valori di perizia** di cui all'art. 2500-ter, c.c. **non** comporterà alcuna **conseguenza** sul versante fiscale. Come noto, infatti, il co. 2 di tale articolo dispone che, nei casi di trasformazione evolutiva da società di persone a società di capitali «il capitale della società risultante dalla trasformazione deve

(4) € 309.874,13 per le società che svolgono prestazioni di servizi, € 516.456,89 per le imprese che svolgono altre attività.

(5) Dove cioè la società scissa continua ad esistere.

(6) Nella quale i soci partecipano al capitale della beneficiaria mantenendo le stesse quote di partecipazione detenute nella scissa.

(7) Parere 25.7.2006, n. 24.

(8) R.M. 23.3.2001, n. 32/E.

essere determinato sulla base dei valori attuali degli elementi dell'attivo e del passivo e deve risultare da relazione di stima redatta a norma dell'articolo 2343 o, nel caso di società a responsabilità limitata, dell'articolo 2465». Nel caso di specie, i plus/minusvalori emersi, a seguito del recepimento dei valori di perizia redatta ai sensi dell'art. 2465 c.c., per quanto disposto dall'art. 170, co. 1, saranno sempre irrilevanti da un punto di vista fiscale.

Per quanto riguarda l'operazione di scissione, invece, potrà essere derogato il naturale regime di neutralità fiscale dell'operazione, mediante opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva a scaglioni di cui all'art. 176, co. 2-ter, D.P.R. 917/1986 [CFF ② 5276] in merito ai plusvalori emersi nelle scritture contabili del soggetto aente causa, beneficiario della scissione. Come noto, per mezzo dell'art. 1, co. 46, lett. d), n. 3, L. 24.12.2007, n. 244 è stato aggiunto il co. 2-ter, all'art. 176, il quale prevede il possibile riconoscimento fiscale «a pagamento» dei plusvalori emersi nelle operazioni di conferimento d'azienda. In pratica, mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva a scaglioni (12%, 14% e 16%) è possibile riconoscere i plusvalori emersi in dette operazioni, quando riconducibili alle immobilizzazioni materiali e immateriali, relative all'azienda ricevuta dalla società conferitaria. Tale agevolazione, mediante appositi richiami, è applicabile anche nei confronti dei plusvalori emersi nei bilanci dei soggetti aenti causa, in operazioni di fusione e scissione. In particolare, è stato aggiunto all'art. 173, D.P.R. 917/1986 il co. 15-bis, il quale recita: «il regime d'imposta sostitutiva di cui al comma 2-ter dell'articolo 176 può essere applicato, con le modalità, le condizioni e i termini ivi stabiliti, anche dalla società beneficiaria dell'operazione di scissione per ottenere il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio a seguito di tali operazioni». Sempre in tema di riallineamento, è da evidenziare la variante al riallineamento ex. art. 176, co. 2-ter, precedentemente citato, introdotta con i co. 10 e 11, dell'art. 15, D.L. 29.11.2008, n. 185, conv. con modif. dalla L. 28.1.2009, n. 2 [CFF ② 6219d]. Precisamente, per mezzo del co. 10, viene data la possibilità di abbassare il periodo di ammortamento fiscalmente consentito riguardo all'avviamento, ai marchi d'impresa e alle altre immobilizzazioni immateriali, portando lo stesso ad un minimo di 9 anni; a tal fine, è necessario pagare in unica

soluzione, l'imposta sostitutiva di cui al co. 2-ter, art. 176 nella misura massima del 16%. Il co. 11 prevede invece, sempre mediante applicazione dell'aliquota massima del 16%, il possibile **riconoscimento fiscale** dei **plusvalori** connessi ad **attività diverse**, da quelle contemplate dal co. 2-ter, art. 176 (sostanzialmente, **immobilizzazioni finanziarie e beni merci**).

Ricapitolando, per la fattispecie in esame, si avrà **neutralità fiscale** relativamente ai plusvalori emersi a seguito del recepimento dei valori della **perizia** redatta ex art. 2465 c.c., mentre, ove la beneficiaria della scissione ricevesse non un singolo bene, ma un complesso di beni rappresentanti un'azienda o un singolo ramo, vi sarà la possibilità di **rialineamento** dei plusvalori emersi mediante opzione per l'imposta sostitutiva di cui all'art. 176, co. 2-ter, potendosi, inoltre, applicare la variante offerta dai co. 10 e 11, dell'art. 15, D.L. 185/2008.

ITER dell'OPERAZIONE e CONNESSI ADEMPIMENTI

DICHIARATIVI: anche se la **scissione** e la **trasformazione** hanno luogo con **due atti distinti**, l'iscrizione degli stessi nel Registro delle imprese avverrà in maniera simultanea da parte del notaio,⁽⁹⁾ così che gli **adempimenti dichiarativi** connessi alle due operazioni vanno esaminati in modo congiunto.

Punto di partenza è la redazione del **progetto di scissione** da parte dell'organo amministrativo della società scissa, nel quale viene descritto il complesso di attività e passività da destinare alla società beneficiaria di nuova costituzione (sostanzialmente, gli immobili strumentali ed il relativo mutuo ipotecario). Tale progetto andrà approvato con **delibera straordinaria** (ovverosia con presenza del notaio) da parte dell'Assemblea. A questo punto, occorrerà attendere 60 giorni per eventuali **opposizioni** dei creditori, decorrenti dalla data di iscrizione di tale delibera presso il Registro delle imprese dove ha sede la scissa. Decorso tale termine, potrà essere deliberato l'**atto di scissione**, insieme all'atto di **trasformazione** della scissa. In merito a tale ultimo aspetto, occorrerà, ai sensi dell'art. 2500-ter c.c.,⁽¹⁰⁾ aver preventivamente dato incarico ad un **revisore** contabile di redigere una **perizia** di stima ex. art. 2465 c.c., ai fini della valutazione delle attività e delle passività della scissa trasformanda.⁽¹¹⁾

Ai sensi dell'art. 2506-quater c.c., la **scissione**

(9) In particolare, si troverà un accordo con il notaio in modo che la modifica statutaria connessa alla trasformazione avvenga contestualmente alla stipula dell'atto di scissione.

(10) Il quale contiene la disciplina da seguire nelle operazioni di trasformazione di tipo evolutivo da società di persone in società di capitali.

(11) A tale riguardo, si evidenzia come la perizia avrà gioco forza una data di riferimento antecedente a quella dell'atto di scissione. Perciò terrà conto anche delle attività e passività destinate alla beneficiaria; per tale motivo, è bene che il perito tenga conto della futura decurtazione del patrimonio, nel momento in cui rende l'attestazione ex. art. 2465 c.c.

ESEMPIO

Società ALFA S.a.s., avente esercizio coincidente con l'anno solare, per la quale l'atto di trasformazione in S.r.l. è stato iscritto al Registro delle imprese in data 1.7.2009. L'organo amministrativo della ALFA S.a.s., in ossequio al disposto dell'art. 170, co. 2, D.P.R. 917/1986, avrà dovuto predisporre una situazione economica completa (ovverosia, comprensiva di scritture finali di periodo) alla data del 30.6.2009, in base alla quale il reddito ante-trasformazione è stato tassato per trasparenza in capo ai soci. Il reddito del periodo 1.7.2009 – 31.12.2009 risulterà, invece, tassato con aliquota Ires del 27,5% in capo alla S.r.l. (logicamente, tale reddito risulterà influenzato dal rigiro delle scritture iniziali e dallo stanziamento a Conto economico degli ammortamenti per sesti, specularmente a quanto avvenuto per la determinazione del reddito ante-trasformazione).

avrà **efficacia** nel momento dell'iscrizione dell'atto presso il Registro delle imprese competente per territorio. Ciò vuol dire che è in tale data che avverrà lo **storno** delle attività e passività in capo alla società scissa, con contestuale iscrizione delle stesse nel bilancio (o meglio, nella situazione patrimoniale) della società beneficiaria.

Trattandosi di scissione **parziale**, **non** sono previsti particolari **adempimenti** da un punto di vista delle **imposte dirette**. Infatti, l'art. 5-bis, co. 3, D.P.R. 322/1998 [CFF ② 7047a] prevede **deroghe** alle **regole ordinarie di dichiarazione** dei redditi **solo** in caso di scissione **totale**. In caso di scissione parziale, la società scissa continuerà ad esistere e provvederà all'invio della propria dichiarazione nei modi ordinari; dall'altra, la società beneficiaria dichiarerà costi e ricavi del periodo compreso tra la data di efficacia della scissione e la data di fine periodo (31 dicembre, per i soggetti aventi periodo d'imposta coincidente con l'anno solare), sempre secondo le scadenze classiche. Stesso discorso sia ai fini **Irap**, per la quale opera la norma di rimando di cui all'art. 19, co. 6, D.Lgs. 446/1997 [CFF ① 3918v], che ai fini **Iva**. In particolare, ai fini **Iva**, in **assenza di contabilità separata** in capo alla scissa, quest'ultima dovrà ricomprendere nella **dichiarazione annuale anche** le operazioni relative al **ramo d'azienda** trasferito alla beneficiaria a seguito della scissione. Quest'ultima evidenzierà in dichiarazione tutte le operazioni effettuate dal ramo aziendale ricevuto a seguito della scissione dopo la data di effetto della stessa. Nel caso, invece, di **contabilità separata** tenuta dalla scissa, le operazioni connesse al ramo d'azienda trasferito saranno dichiarate **direttamente** dalla beneficiaria: la società scissa presenterà la propria dichiarazione per le operazioni effettuate extra-ramo aziendale apportato alla beneficiaria.

Tutt'altra attenzione merita la contestuale operazione di **trasformazione**. Infatti, mediante tale operazione **cambia** la modalità di **tassazione** del reddito in capo alla scissa: da un'imputazio-

ne dello stesso per **trasparenza** in capo ai **soci** ad una tassazione dello stesso **direttamente** in capo alla **società** con aliquota secca (27,5% a titolo di Ires). A riguardo, l'art. 170, co. 2, D.P.R. 917/1986 dispone che: «*in caso di trasformazione di una società soggetta all'imposta di cui al Titolo II in società non soggetta a tale imposta, o viceversa, il reddito del periodo compreso tra l'inizio del periodo di imposta e la data in cui ha effetto la trasformazione è determinato secondo le disposizioni applicabili prima della trasformazione in base alle risultanze di apposito conto economico*».

Ai fini **Irpef/Ires**, quindi, si deve guardare alla data di **iscrizione** nel Registro delle imprese dell'**atto di trasformazione**; questa rappresenta una **data spartiacque**, in quanto il reddito compreso tra tale data e quella di fine periodo, andrà tassato in capo alla S.r.l. con l'aliquota Ires del 27,5%, mentre il reddito compreso tra la data di inizio periodo e quella di efficacia della trasformazione, andrà imputato per trasparenza e tassato secondo le aliquote a scaglioni proprie degli stessi soci.

A riguardo, giova ricordare che il passaggio dal regime di trasparenza all'Ires, o viceversa, comporta conseguenze anche in relazione alle **riserve di utili** presenti in bilancio. Ai sensi dell'art. 170, infatti, sia nel caso di trasformazione **evolutiva** (da società di persone in società di capitali), sia nel caso di trasformazione **involutiva** (da società di capitali in società di persone), le riserve di utili **antecedenti** alla trasformazione vengono **imputate per trasparenza** ai soci nel periodo d'imposta **successivo**, se **non** vengono **distintamente indicate** in bilancio secondo la loro **origine**. Ad esempio, in caso di trasformazione evolutiva con riserve di utili presenti nel bilancio della società di persone, tali riserve andranno separatamente indicate nel bilancio della S.r.l. con la dizione: «*riserve ex società di persone*», altrimenti dovranno essere (nuovamente) tassate.

Ricapitolando, ai fini Irpef/Ires, dovranno essere fatte **due distinte dichiarazioni**: una

per il **periodo ante-trasformazione**, che andrà presentata, ai sensi dell'art. 5-bis, co. 1, D.P.R. 322/1998, entro l'ultimo giorno del nono mese successivo alla data di efficacia giuridica della trasformazione; una per il **secondo periodo**, che ricordiamo andare dalla data di efficacia della trasformazione alla data di fine periodo, la quale andrà presentata secondo le modalità ordinarie.

Passando all'Irap, anche in merito alla trasformazione opera la norma di rimando, di cui all'art. 19, co. 6, D.Lgs. 446/1997, tale per cui anche ai fini Irap andranno presentate **due distinte dichiarazioni**, una per il **periodo ante** e una per il periodo **post-trasformazione**.

Riguardo, infine, all'Iva, **non** occorre presentare una specifica **dichiarazione finale** relativa alla trasformazione, ma si presenterà la normale **dichiarazione annuale Iva**, entro gli usuali ter-

mini, comprendente le operazioni **ante e post-trasformazione**.

Tuttavia, se con l'atto di trasformazione si delibera **anche il cambiamento della sede sociale** in altra Provincia, occorrerà presentare **due dichiarazioni di variazione** ai due Uffici competenti (quello antecedente e quello successivo alla delibera di trasformazione), il che comporta l'assegnazione di un **nuovo numero di partita Iva** (o codice fiscale).

IMPOSTE di REGISTRO, IPOTECARIA e CATASTALE:

per completare il discorso sulle imposte indirette, sia per quanto riguarda l'**atto di trasformazione**, sia per quanto riguarda la **delibera** ed il successivo **atto di scissione**, l'imposta di **registro** va versata in **misura fissa** pari ad € 168. **Stesso discorso** per l'eventuale corresponsione delle imposte **ipotecaria e catastale**.