

Ceppellini Lugano: Si parla di Noi

Trasformazione, attività decisiva

Primo Ceppellini Roberto Lugano

Il Telefisco 2016 ha visto molte domande degli operatori sulla trasformazione agevolata delle società commerciali in società semplice. Le disposizioni previste per le assegnazioni e per le cessioni si applicano alle società che hanno come oggetto esclusivo o principale la gestione di beni agevolabili che entro il 30 settembre 2016 si trasformano in società semplici.

Il primo requisito è il tipo di attività svolta: le società devono avere quale oggetto esclusivo o principale la gestione di immobili diversi da quelli strumentali per destinazione e/o la gestione di beni iscritti in pubblici registri non strumentali nell'attività propria. Quando questa verifica dovrà essere fatta? Sembra corretto dire al momento della trasformazione. Un altro aspetto rilevante è se

l'attività svolta deve essere valutata solo sulla base degli aspetti formali (oggetto sociale statutario e/o elementi ricavati dal bilancio) oppure se deve aver riguardo agli aspetti sostanziali. Sembra corretto dare rilevanza agli aspetti sostanziali e quindi al tipo di attività effettivamente esercitata. Peraltro in tal senso appaiono orientate anche le opinioni ufficiali dell'agenzia delle Entrate: la circolare 137 del 15 maggio 1997, ai fini delle società di comodo, ha chiarito che il potere di accertamento dell'ufficio può comportare anche la rettifica delle classificazioni dei dati di bilancio; la circolare 36/E del 2004, ai fini Pex, ha sostenuto che è sindacabile l'iscrizione delle partecipazioni tra le immobilizzazioni; la risoluzione 15 dicembre 2004, n. 152/E ha ribadito la necessità di esaminare l'effettiva destinazione economica degli immobili e l'attività di fatto esercitata dalla società indipendentemente dalle risultanze contabili. In sostanza, a esempio, una società di capitali che possiede un solo immobile iscritto da sempre e non ha mai venduto, difatti, è sempre stata messa a disposizione dei soci e quindi in realtà non è stato destinato alla vendita, dovrebbe poter fruire delle disposizioni di legge in quanto la sua attività è sempre stata solo quella di gestione dell'immobile e non di destinazione alla



vendita del medesimo. Risulta evidente, peraltro, che cambiamenti di rotta di questo genere dovranno essere adeguatamente giustificati; inoltre devono essere valutati gli effetti che potrebbero esserci, in termini di potenziali accertamenti, sui periodi d'imposta precedenti, considerando conseguentemente l'opportunità di utilizzare l'istituto del ravvedimento operoso per avere una copertura anche in tal senso. Con riferimento a questo istituto giuridico possiamo delineare i seguenti ulteriori aspetti: nella trasformazione in società semplice non è dovuta l'imposta di registro sugli immobili in quanto gli stessi rimangono nel patrimonio sociale; nella trasformazione in società semplice comporta l'applicazione dell'Iva, se dovuta, ai sensi dell'articolo 2, punto 5 del Dpr 633/72, trattandosi di destinazione dei beni a finalità estranee all'esercizio dell'impresa. Dopo la trasformazione, la società semplice non è più soggetto passivo Iva in quanto la mera gestione di beni immobili non è attività commerciale; in capo ai soci il costo fiscalmente riconosciuto delle quote va aumentato dell'importo assoggettato a imposta sostitutiva; sarà opportuno valutare gli effetti della trasformazione sulle riserve di utili di una società di capitali già presenti in bilancio. In tale caso la possibilità di evitare la tassazione quali dividendi in capo ai soci fino alla data dell'effettivo incasso dovrebbe essere limitata alla possibilità di evidenziare tali riserve in una riserva nel bilancio. Il problema è che nel caso di società semplice non vi è un obbligo di redazione del bilancio ai sensi delle disposizioni civilistiche. Sarebbe pertanto necessario capire se post trasformazione la società semplice possa redigere su base volontaria, prevedendolo statutariamente, un bilancio con la finalità di fornire garanzia alle autorità fiscali circa il momento di distribuzione delle riserve. In questo modo, in analogia a quanto previsto dagli articoli 170 comma 4, e 171 comma 1 lettera a) del Tuir, si potrebbe evitare la tassazione immediata. Ovviamente qualora non fosse consentita tale possibilità vi sarebbe la tassazione in capo ai soci di tali riserve con le regole dei dividendi e di questo onere immediato si dovrà tener conto nell'analisi complessiva dell'operazione. Sul punto sarebbe opportuno un chiarimento delle Entrate. © RIPRODUZIONE RISERVATA