

Ceppellini Lugano: Si parla di Noi

## Legittime le scissioni immobiliari

Primo Ceppellini Roberto Lugano

L'agenzia delle Entrate, nella risoluzione 98/E del 26 luglio 2017, si occupa nuovamente del tema della elusività di una operazione di scissione. Si tratta di un aspetto importante perché dalla risposta che l'agenzia fornisce a un interpello si possono ricavare principi generali in tema di scissioni non proporzionali e di operazioni che riguardano compendi immobiliari. La fattispecie concreta Nell'interpello viene prospettata una scissione non proporzionale di una società che possiede un solo immobile, composto da più unità abitative concesse in locazione. Poiché una minoranza di soci era contraria all'operazione di assegnazione agevolata, è stata costituita una beneficiaria, interamente posseduta da essi, alla quale sono state attribuite unità

immobiliari in proporzione alle quote originariamente detenute nella scissa. In effetti, l'unico beneficio fiscale (l'applicazione delle imposte sostitutive per l'assegnazione agevolata) sarebbe spettato ai soci interessati anche senza l'operazione di scissione, che si è resa opportuna solo per evitare costi a carico dei soci dissenzienti ovvero il recesso della maggioranza dei soci. Le conclusioni a cui giunge l'Agenzia si basano sulla considerazione che, poiché non vi sono vantaggi indebiti, non si rende necessaria neanche l'analisi degli step successivi, ovvero l'assenza di sostanza economica e l'essenzialità del conseguimento del vantaggio fiscale. Vengono tuttavia enunciati degli specifici principi secondo i quali sarebbe possibile individuare profili di elusività in due circostanze, e cioè se la scissione fosse preordinata alla creazione di un mero contenitore ovvero alla costituzione di una società di mero godimento. La società contenitore In primo luogo viene chiarito che il passaggio del patrimonio della società scissa a una o più società beneficiarie, che non usufruiscano di un sistema di tassazione agevolato, non determina la fuoriuscita degli elementi trasferiti dal regime ordinario d'impresa e quindi gli eventuali plusvalori relativi ai componenti patrimoniali trasferiti dalla scissa alla società beneficiaria concorreranno alla formazione del reddito secondo le ordinarie



regole al momento in cui i beni saranno ceduti/assegnati. Quindi non vi sarebbero i presupposti per l' elusione. Vi è però un passaggio nel testo della risoluzione che desta perplessità, laddove si sostiene che «l' operazione di scissione, tuttavia, potrebbe assumere valenza elusiva qualora, ad esempio, la stessa rappresentasse solo la prima fase di un più complesso disegno unitario volto alla creazione di società "contenitore" (di immobili, di azienda ecc.) e alla successiva cessione delle partecipazioni». Non solo si evoca il rischio della successiva cessione delle partecipazioni, ma lo si fa anche quando la società ceduta "contiene" l' azienda: è una affermazione diametralmente opposta a quanto sostenuto dalla stessa agenzia nella risoluzione 97/E (si veda il Sole 24 Ore del 21 settembre). Tutto porta a ritenere, però, che la considerazione prima citata sia solo un retaggio del passato che non merita più accoglimento alla luce degli stessi chiarimenti dell' agenzia. Dello stesso parere è l' Assonime, nella cui circolare 20 del 3 agosto 2017 si sostiene che «questo inciso si ricollega alla precedente impostazione dell' Agenzia e () deve ritenersi superato alla luce del nuovo orientamento». Il mero godimento Poiché l' operazione riguarda gli immobili, la seconda cautela che viene espressa dalle Entrate riguarda la creazione di società di mero godimento, destinate a rinviare sine die la tassazione delle plusvalenze latenti. Nella definizione del mero godimento viene però in aiuto la risoluzione stessa, nella quale si afferma che «la società beneficiaria non può essere di per sé considerata alla stregua di una società di mero godimento dei beni immobili di cui è titolare, dal momento che i beni vengono () utilizzati per lo svolgimento dell' attività di locazione (ancorché nei confronti dei soci) che genera reddito di impresa, non rappresentando un discrimine la circostanza che la locazione avvenga nei confronti dei soci stessi () e che il canone corrisposto sia inferiore a quello di mercato, sulla base di una normativa che deroga ai canoni di mercato». Se valgono queste considerazioni, l' attività di mero godimento viene ad assumere connotazioni marginali (come nota anche la circolare Assonime), risultando confinata ai casi di immobili non locati o locati ai soci a corrispettivi non significativi. La scissione immobiliare Alla luce della risoluzione 98/E diventa possibile operare con una maggiore serenità nel caso delle scissioni immobiliari, siano esse proporzionali o non proporzionali. Sembra scongiurata l' ipotesi di assimilazione dell' operazione di scissione a quella di assegnazione ai soci, visto che la locazione degli immobili stessi rappresenta praticamente sempre un' attività di impresa; inoltre queste operazioni, in linea di principio senza indebiti risparmi d' imposta, non dovrebbero incappare neanche nelle ipotetiche censure rappresentate nella risoluzione. © RIPRODUZIONE RISERVATA.