

ABUSO DEL DIRITTO- 05 MARZO 2020 ORE 06:00

Nessuna elusione fiscale nella scissione non proporzionale con immobili

Primo Ceppellini e Roberto Ceppellini - Dottori commercialisti - Soci fondatori e partners di Ceppellini Lugano & Associati

Le scissioni non proporzionali che vengono utilizzate per dirimere conflitti tra soci o divergenze imprenditoriali non presentano profili di abuso del diritto, anche nel caso in cui il perimetro della scissione comprenda solo o in prevalenza immobili o compendi immobiliari. L'orientamento - che ormai si può definire consolidato - è stato da ultimo confermato dall'Agenzia delle Entrate con la risposta a interpello n. 72 del 2020: nell'operazione l'Agenzia non ravvisa profili elusivi, né ai fini delle imposte dirette, né ai fini dell'imposta di registro.

Il caso sottoposto al vaglio delle Entrate ([risposta a interpello n. 72 del 21 febbraio 2020](#)) riguarda una società Alfa, partecipata dal socio - società - Beta al 70 % e per il rimanente 30% da Tizio.

Il **socio di maggioranza** ha presentato al Consiglio di amministrazione un business plan che prevede, in sintesi, il rafforzamento della struttura commerciale e la proposizione di un adeguato piano di investimenti per il rinnovamento degli impianti produttivi. Il **socio di minoranza** non condivide tale indirizzo e propende invece per lo sviluppo del gruppo in ambito immobiliare.

Per risolvere questa situazione di **conflitto tra i soci** circa le prospettive di sviluppo dell'attività di impresa, si intende porre in essere una **scissione asimmetrica, parziale e non proporzionale**, mediante la quale il ramo immobiliare (compendio non strumentale) di Alfa verrebbe attribuito a una società di nuova costituzione (NEWCO), interamente partecipata da Tizio, che, ad esito dell'operazione, uscirebbe definitivamente dalla compagine sociale di Alfa.

Il **ramo immobiliare** verrebbe iscritto nel bilancio di NEWCO agli attuali valori contabili e nel rispetto del principio di neutralità e di continuità dei valori fiscali (sia per le società che per i soci): i beni attribuiti alla società beneficiaria assumeranno, dunque, il medesimo valore fiscale che avevano presso la società scissa Alfa, senza far emergere plusvalenze/minusvalenze latenti sui cespiti.

Peraltro, non si configurerebbe neppure l'aggiramento dell'art. 47, comma 7, TUIR, norma relativa alla tassazione in caso di recesso o di liquidazione, in quanto il compendio immobiliare non verrà destinato ad uso personale del socio Tizio, ma sarà gestito dalla NEWCO secondo la visione imprenditoriale del socio unico; non vi sarà, dunque, alcuna destinazione del ramo immobiliare a finalità estranee all'esercizio di impresa.

Inoltre, il socio assegnatario delle partecipazioni nella società beneficiaria non è intenzionato a cederle, né le ha previamente rivalutate con il pagamento di un'imposta sostitutiva, né è intenzionato a procedere alla liquidazione della società beneficiaria con assegnazione a se stesso del bene avvalendosi di norme fiscali agevolative; né la società beneficiaria usufruirà di alcuna disposizione agevolativa.

Alla luce di tutte queste premesse, l'Agenzia conclude che si tratta di una **soluzione fisiologica** al problema del conflitto tra soci e che **non esistono profili elusivi** nell'operazione, né ai fini delle imposte dirette né ai fini dell'imposta di registro (che si

applicherà in misura fissa all'operazione societaria).

Il precedente storico

La prima risposta positiva delle Entrate, che ha successivamente dato il via a numerose conferme, è codificata nella [risoluzione n. 98/E del 26 luglio 2017](#).

Nell'interpello veniva prospettata una scissione non proporzionale di una società che possedeva 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 dell'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 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**:

- "l'operazione di scissione [...] 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"** [...] e alla successiva cessione delle partecipazioni da parte dei soci persone fisiche, con l'esclusivo fine di spostare la tassazione dai beni di primo grado (i.e., gli immobili, etc.) ai beni di secondo grado (i.e., titoli partecipativi) soggetti a un più mite regime impositivo (capital gain)";

- "è, altresì, necessario, affinché non siano ravvisabili profili elusivi, che la scissione non sia, di fatto, volta all'assegnazione dei beni della scissa o della beneficiaria attraverso la formale attribuzione dei medesimi a **società di "mero godimento"**, non connotate da alcuna operatività, al solo scopo di rinviare sine die la tassazione delle plusvalenze latenti sui beni trasferiti usufruendo del regime di neutralità fiscale";

- "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 di un'attività di locazione (ancorché nei confronti dei soci) che genera reddito d'impresa, non rappresentando un discrimine la circostanza che la locazione avvenga nei confronti dei soci stessi (lo stesso varrebbe se i locatari fossero terzi) e che il canone corrisposto sia inferiore a quello di mercato, sulla base di una normativa che deroga ai canoni di mercato".

Alla luce di queste considerazioni, l'**attività di mero godimento** viene ad assumere connotazioni marginali (come nota anche la [circolare Assonime n. 20 del 3 agosto 2017](#)), risultando confinata ai casi di immobili non locati o locati ai soci a corrispettivi non significativi.

Le conferme dell'Agenzia

In seguito a questo precedente, l'Agenzia si è più volte espressa in modo coerente, confermando la **liceità di operazioni di scissione non proporzionali** (asimmetriche) sia in generale, sia nel caso in cui l'oggetto della scissione riguardava immobili o compensi immobiliari.

Ricordiamo di seguito i principali interpelli che hanno confermato l'orientamento sopra indicato:

- scissione del ramo immobiliare a beneficiaria preesistente con compagine sociale familiare simile ([n. 21 del 3 ottobre 2018](#));

- scissione parziale asimmetrica di unità abitative locate a favore di società di nuova costituzione possedute integralmente da ciascun socio ([n. 36 del 12 ottobre 2018](#));
- scissione totale non proporzionale per superare il conflitto tra soci ([n. 40 del 19 ottobre 2018](#));
- scissione parziale proporzionale con attribuzione di rami di azienda immobiliare ([n. 65 del 8 novembre 2018](#));
- scissione parziale asimmetrica incrociata tra due società ([n. 68 del 15 novembre 2018](#));
- scissione giustificata dalla volontà di ripartire il patrimonio nella società scissa per superare il dissidio tra i soci ([n. 87 del 28 marzo 2019](#));
- scissione parziale del ramo immobiliare a favore della controllante ([n. 75 del 20 novembre 2018](#));
- scissione parziale proporzionale con spin off immobiliare e trasferimento di un contratto di locazione finanziaria ([n. 139 del 27 dicembre 2018](#));
- scissione parziale proporzionale seguita dalla cessione della partecipazione totalitaria nella scissa immobiliare ([n. 13 del 29 gennaio 2019](#)).