

Lo scioglimento della società semplice immobiliare non genera reddito

Si conservano, nell'attribuzione ai soci, i benefici fiscali che connotano gli immobili posseduti da più di cinque anni

/ Gianluca ODETTO

Uno dei problemi che ciclicamente si ripropongono nella gestione delle **società semplici immobiliari** riguarda le possibili conseguenze delle operazioni con cui, a vario titolo, la società vende i propri immobili, attribuendo il ricavato ai soci, o assegna direttamente gli immobili ai soci stessi. Si tratta di situazioni destinate ad essere molto più frequenti in virtù del ricorso, da parte di molte società, alle agevolazioni per la trasformazione in società semplice, ancora aperte sino al prossimo 30 settembre 2017.

La situazione più lineare è quella delle società semplici che hanno in patrimonio una **pluralità** di immobili e che ne vendono uno solo, attribuendo poi il ricavato ai soci, senza per questo sciogliersi. In questi casi, se l'immobile è detenuto da più di cinque anni (come normalmente accade) ed è diverso da un'area fabbricabile, in capo alla società semplice non si genera alcun reddito all'atto della cessione; in capo al socio non si verifica nessun incremento del costo fiscale della partecipazione all'atto della vendita (non esiste, infatti, alcun reddito imputato per trasparenza) e nessun decremento una volta distribuito l'utile (a norma dell'[art. 68](#) comma 6 del TUIR, infatti, l'utile distribuito decrementa il costo fiscale sino a concorrenza dei redditi imputati, che nel caso concreto non sussistono). Naturalmente, se la cessione è plusvalente (è questo il caso delle aree fabbricabili, o degli immobili di diversa natura posseduti da meno di cinque anni), il socio è tenuto ad assolvere le imposte sul reddito attribuito per trasparenza (anche se la società semplice, nel secondo caso, può optare per l'imposizione sostitutiva del 20%).

Più complessa è la situazione delle società che hanno **un solo immobile** e che, quindi, si sciolgono a seguito dell'assegnazione o della cessione. L'assegnazione di beni ai soci della società semplice comporta, in linea generale, la realizzazione di un reddito determinato, a norma dell'[art. 20-bis](#) del TUIR, in base alla differenza tra il valore normale del bene e il costo fiscale della partecipazione annullata. Tuttavia, un orientamento che sembra consolidato sul punto vuole che questo reddito abbia la medesima natura di quello che la società semplice realizzerebbe cedendo a titolo oneroso il medesimo bene; seguendo questa linea interpretativa, non si configurerebbe alcun reddito in capo al socio assegnatario di un immobile diverso dalle aree fabbricabili detenute dalla società da oltre cinque anni.

Il principio dovrebbe caratterizzare anche le operazioni con le quali, in stato di **liquidazione** (di fatto, non essendo tipica questa fase per le società semplici), la so-

cietà cede a terzi l'immobile dal possesso ultraquinquennale, attribuendo successivamente l'utile ai soci; pur rientrando queste somme tra gli utili da liquidazione dovrebbero conservarsi i benefici della detassazione, in quanto esse non sono altro che il corrispettivo di un reddito non assoggettato ad imposta.

Benefici ulteriori per le società trasformate

Se la società semplice si è originata a seguito di operazioni di trasformazione agevolata sussiste un vantaggio ulteriore: l'[art. 1](#) comma 118 della L. 208/2015 prevede, infatti, che il costo fiscalmente riconosciuto delle quote delle società trasformate sia **aumentato** della differenza assoggettata ad imposta sostitutiva (e in senso conforme disponevano precedenti provvedimenti agevolativi di trasformazione in società semplice). Questa norma consente, tra le altre cose, di detassare le assegnazioni plusvalenti effettuate dalla società semplice che risulta da una trasformazione agevolata; facendo il semplice esempio di una società commerciale con capitale sociale di 10 che detiene un'area fabbricabile acquistata a **10** e di valore pari a **1.000**:

- all'atto della trasformazione agevolata la società sconta l'imposta sostitutiva dell'8% o del 10,5% sulla differenza di 990;
- il costo fiscale della partecipazione nella società trasformata si incrementa, a norma dell'[art. 1](#) comma 118 della L. 208/2015, da 10 a 1.000;
- se la società assegnasse il terreno ai soci, il reddito da liquidazione sarebbe pari alla differenza tra 1.000 (il valore normale dell'area) e 1.000 (il nuovo costo della partecipazione), ovvero a zero.

Se la società fosse invece stata costituita *ab origine* quale società semplice, l'assegnazione del bene avrebbe originato un reddito di 990.

Dovrebbero, peraltro, ritenersi insussistenti i rischi di censure elusive nelle operazioni di trasformazione in società semplice e successiva assegnazione di beni dalla società semplice ai soci, in quanto le plusvalenze insite nei beni vengono comunque tassate all'atto della trasformazione, al pari di quanto avviene con l'assegnazione "diretta" dalla società commerciale ai soci; rispetto all'assegnazione "diretta", anzi, quella descritta è una soluzione **più onerosa**, in quanto l'attribuzione dei beni dalla società semplice ai soci sconta le imposte indirette nei modi ordinari, senza il beneficio dell'imposta di registro proporzionale con aliquote ridotte al 50%.