



Management Consulting

**La holding immobiliare,
strumento utile per la
tutela del patrimonio.
Seconda parte**

Holding
Company

Management Consulting nasce da una convinzione forte all'interno di Borgogna | The House of Mind: è indispensabile essere veloci ad anticipare i cambiamenti e comunque ad adattarsi ad essi. La nostra inesauribile capacità di apprendere ci permette di essere sempre competitivi e all'avanguardia.



Riprendiamo l'analisi sulle holding e sulla loro utilità nel processo di tutela del patrimonio. Occorre innanzitutto sfatare un luogo comune; costituire una holding è piuttosto semplice. La procedura, è disciplinata dalle stesse norme comunemente previste per le società di capitali, sarà sufficiente rispettare una serie di step fondamentali. Il primo è rappresentato dalla redazione di un atto costitutivo pubblico tramite un notaio.

La mancanza della forma dell'atto pubblico sarebbe causa di nullità della società di Holding, come previsto dal nostro codice civile.

La procedura di costituzione si perfeziona con l'iscrizione dell'atto costitutivo nel registro delle imprese. A questo punto il gruppo societario acquista personalità giuridica.

La società semplice può essere molto utile per la gestione del patrimonio immobiliare in quanto tra gli innumerevoli benefici troviamo sia bassi costi di gestione, che una tassazione diversa dalle società commerciali, visto che viene applicata la stessa prevista per le persone fisiche. Tra l'altro, questa forma societaria, semplifica la pianificazione successoria ed evita, nelle cause di divisione, le criticità tipiche della comproprietà immobiliare.



La holding immobiliare in più ha piena capacità giuridica, questo le dà la possibilità di essere titolare di qualsivoglia diritto o bene; può dare a più persone fisiche l'opportunità di associare le proprie ricchezze per agevolarne l'amministrazione.

La semplice forma della struttura di questa società permette, a differenza delle società di capitali, di effettuare conferimenti senza perizie e di contro, la flessibilità disciplinare che la contraddistingue consente di modificare la struttura di base secondo le esigenze richieste.

Le quote sociali possono essere detenute da società straniere, assolvendo al compito di protezione del patrimonio in modo da salvaguardare l'investimento dai creditori personali.

Inoltre, può consentire anche di superare eventuali momenti di una crisi d'impresa.

La funzione principale, che in questo contesto viene evidenziata è quella di protezione di tutela del patrimonio immobiliare. In questo caso si vuole prevalentemente garantire una gestione più efficiente degli immobili.

Quando i componenti della holding appartengono allo stesso nucleo familiare, possono controllare in modo diretto il patrimonio e proteggerlo dall'esterno.

Inoltre, ogni società controllata gestisce autonomamente il proprio capitale senza incidere su quello della capogruppo, abbassando di conseguenza il rischio d'impresa.



Per quanto riguarda i vantaggi fiscali, la holding immobiliare può vantare un regime di trasparenza in quanto, gli utili vengono tassati direttamente in capo ai soci.

Inoltre la vendita degli immobili detenuti dalla holding per più di cinque anni non crea alcuna plusvalenza, generando un guadagno netto non sottoposto a tassazione.

L'utilizzo della forma di società semplice comporta ulteriori benefici oltre a quelli già evidenziati e cioè che non vengono applicate le normative fiscali punitive previste invece per le società commerciali; in più la rendono un efficace strumento di gestione e trasmissione di patrimoni familiari composti da beni immobili e partecipazioni sociali.

Uno dei vantaggi collegati alla holding è proprio rispetto al regime fiscale, che viene normalmente definito con l'appellativo di PEX (Participation Exemption) ed è regolamentato dal DPR. 917/86.

Rispettando appositi requisiti, questo regime consente di ottenere una detassazione sulla plusvalenza. Quest'ultima viene generata nel momento in cui si cedono le quote o le partecipazioni. Ad esempio, grazie a questo sistema è possibile pagare l'IRES , che è dovuta dalla holding alla stregua di tutte le società di capitali, in relazione ad un ammontare del reddito pari al solo 5% dell'utile proveniente dalle sue controllate.

È interessante sottolineare una ulteriore serie di aspetti fiscali, che possono rendere vantaggiosa l'adozione della forma della holding immobiliare, per una tutela ottimale del patrimonio. Basti pensare, ad esempio, all'IVA di gruppo, utilizzabile dalle holding, in cui il soggetto passivo di imposta è unitario. Questo regime si applica alle persone giuridiche, che siano giuridicamente indipendenti, ma strettamente vincolate fra loro da rapporti finanziari, economici ed organizzativi. L'utilizzo di una Holding permette anche di usufruire del Consolidato Fiscale, consentendo di effettuare un unico versamento delle imposte dirette dovute dal gruppo. Esistono poi casi di esenzione della tassazione distinguendo due ipotesi: esenzioni della ritenuta; esenzione dei dividendi.

Nel primo caso, rientrano le ipotesi di esenzione relative ai finanziamenti transfrontalieri. A tal proposito, le holding godono di esenzione dalla ritenuta sugli interessi.

Mentre per quanto riguarda la seconda ipotesi di esenzioni, quelle relative ai dividendi, in questo caso è prevista una forte detassazione, in cui l'imponibile è solo al 5%, come prevede il comma 2 dell'art. 89 del TUIR. Invece, se la sede della holding si trova in un Paese dell'Unione Europea, si può raggiungere persino la detassazione completa.