



BORGOGNA
MANAGEMENT CONSULTING

Management Consulting

**Come ottimizzare la tassazione
degli immobili detenuti da società.
Parte prima**



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.



BORGOGNA

MANAGEMENT CONSULTING

Uno dei temi più caldi, quando si parla di ottimizzazione della fiscalità in Italia, è sicuramente rappresentato dalla gestione degli immobili detenuti da società che, nel nostro Paese, risulta essere onerosa visto che la vendita degli stessi genera plusvalenze tassabili in capo alle società che rientrano, nel caso delle società di capitali e delle società di persone (ad eccezione della società semplice), tra i redditi di impresa e sono soggette a tassazione.

Nel tentativo di alleggerire lecitamente il carico fiscale, possiamo tuttavia cercare di individuare nell'attività di pianificazione fiscale internazionale, alcune alternative che consentano di alleggerire il carico. Teniamo a sottolineare che l'attività di pianificazione fiscale permette di ottenere il massimo risparmio possibile, tenendo conto anche della disciplina antielusiva italiana.



Come è facile immaginare, una società che gestisce un patrimonio immobiliare in ambito nazionale non trova molte chance di ottimizzazione della pressione fiscale.

Può essere opportuno evidenziare che, nell'attività immobiliare caratterizzata dalla ricerca di reddito dagli immobili, la scelta della forma societaria può essere utile anche per la segregazione patrimoniale, e consente di scegliere tra:

- 1) Società di persone, che prevedono la tassazione per trasparenza sui soci, con reddito imponibile IRPEF;**
- 2) Società di capitali, che prevedono tassazione proporzionale del reddito ai fini IRES.**

Ma oltre le società immobiliari di gestione esistono anche le società immobiliari che si occupano di trading immobiliare. In questo caso, ci sono delle differenze. Infatti, la vendita di un bene immobile prima del termine di cinque anni da parte di un'impresa può generare una plusvalenza integralmente tassabile ai sensi dell'articolo 86 del DPR n. 917/86 (TUIR).

Se, al posto della cessione, si optasse per ipotesi alternative, come ad esempio, l'assegnazione ai soci, il corrispettivo verrebbe sostituito dal valore normale (ex art. 9 del TUIR) con tutta l'incertezza legata alla sua quantificazione.

Per quanto riguarda l'aspetto finanziario, l'assegnazione dei beni pur evitando il flusso di denaro, il più delle volte comporta una tassazione in capo ai soci. Ciò accade in quanto l'articolo 47 del DPR n. 917/86 prevede che, *indipendentemente dalla delibera assembleare, si presumono prioritariamente distribuiti l'utile dell'esercizio e le riserve diverse da quelle di capitali per la quota di esse non accantonata in sospensione di imposta.*

A tal fine, per le società immobiliari che si occupano di trading immobiliare è possibile evidenziare alcune alternative alla generazione della plusvalenza legata alla cessione dell'immobile.

In particolare ci riferiamo a:

- a) Cessione delle quote societarie al posto della cessione del bene immobile, in caso di soci persone fisiche;**
- b) Cessione delle quote societarie al posto della cessione del bene immobile, in caso di socio società di capitali (grazie alla "PEX");**
- c) Possibilità di sfruttare una società holding Comunitaria (UE), che controlla la società immobiliare italiana, oggetto di cessione.**



La prima possibilità per effettuare un'attività di compravendita di beni immobili, è quella di costituire una società per ogni operazione immobiliare. In questo modo i soci, persone fisiche, al momento della cessione del bene immobile, possono optare per la cessione delle quote della società immobiliare al posto dell'immobile. Questa operazione permette di realizzare una plusvalenza da cessione di partecipazioni (capital gain), al posto di una plusvalenza da vendita di un cespite, scontando quindi un'imposta sostitutiva del 26%. In merito a questa possibilità è utile ricordare che, per le persone fisiche, nel corso degli ultimi anni si sono presentate diverse opportunità per rivalutare il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione, versando una imposta sostitutiva di importo variabile a seconda che le partecipazioni siano qualificate o meno.

Attraverso la rivalutazione delle quote è possibile ridurre la plusvalenza generata dalla vendita delle quote. A titolo esaustivo è necessario sottolineare che la facoltà di cedere le quote societarie al posto di un immobile è un'ipotesi che riguarda più direttamente gli immobili strumentali, rispetto agli immobili ad uso abitativo.

Una seconda alternativa, è data sempre dalla cessione delle quote della società immobiliare, in questa circostanza detenute da un'altra società di capitali. In tal caso, la società che possiede le quote della società immobiliare oggetto di cessione, ha la possibilità, a determinate condizioni, di sfruttare il regime di esenzione parziale previsto dalla c.d. "PEX" di cui all'art. 87 del TUIR. Tuttavia per le società immobiliari esistono alcune problematiche da tener presenti. Infatti, se la società immobiliare è detenuta da una società di capitali non è possibile beneficiare dell'esenzione al 95% (del capital gain) qualora la società figlia non soddisfi il requisito della commercialità. Su questo punto, lo stesso articolo 87 del TUIR afferma che le società a prevalente costituzione immobiliare non presentano il requisito della commercialità. Per questo motivo, questa seconda opzione è sicuramente di difficile realizzazione, a meno che la cessione non riguardi una società commerciale che contiene al suo interno anche beni immobili.

Esiste però una soluzione interessante per la gestione di immobili detenuti da società. Consiste nel lasciare il controllo della società immobiliare italiana ad una holding costituita in un Paese UE. L'art. 23, comma 1, del TUIR prevede per i non residenti l'assoggettamento a tassazione in Italia delle plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società residenti. Questo con la sola esclusione di quelle non qualificate e negoziate in mercati regolamentati.

Tuttavia, occorre sempre valutare se la *Convenzione contro le doppie imposizioni* in vigore e stipulata con l'Italia, contiene una disposizione di maggiore favore. In particolare, l'art. 13 del Modello OCSE del 15 luglio 2005 regola la fattispecie al paragrafo 5, riservando la potestà impositiva esclusivamente allo stato di residenza della società alienante, ossia della holding estera. Questo significa, indirettamente, che collocando la controllante (holding) in un Paese convenzionato che riconosce la PEX, anche per le società non operative è possibile, di fatto, di superare le limitazioni previste dall'articolo 87 del TUIR per le holding residenti in Italia. All'interno di questa casistica è possibile, vedremo la prossima settimana, individuare due ulteriori opzioni, di cui soltanto una porta ad una ottimizzazione fiscale.