



Management Consulting

**La holding immobiliare,
strumento utile per la
tutela del patrimonio.
Terza 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 il tema della fiscalità dal punto in cui avevamo chiuso la seconda parte.

Occorre ricordare infatti che esistono altri aspetti fiscali, che possono motivare l'adozione della forma della holding immobiliare, a tutela del patrimonio.

Ci riferiamo ad esempio alla cosiddetta IVA di gruppo, che può essere utilizzata dalle holding, ed in questo caso avremo un soggetto passivo di imposta unitario. Questo regime si applica alle persone giuridiche stabilite nel territorio dello Stato, giuridicamente indipendenti, ma strettamente vincolate fra loro da rapporti finanziari, economici ed organizzativi.

Non da ultimo, utilizzare una Holding consente tra le altre cose, la possibilità di usufruire del Consolidato Fiscale, permettendo così alle imprese di effettuare un unico versamento delle imposte dirette dovute.

Buying Real
Estate Through
A Holding
Company





L'idea della costituzione di una holding immobiliare spesso spaventa ma, in realtà, può essere gestita in modo molto semplice.

Solo uno dei soci, con l'approvazione unanime degli altri, avrà conferita la delega per l'amministrazione e quest'ultimo, dovrà richiedere ai soci l'autorizzazione, solo per effettuare operazioni di gestione, che vanno oltre il mandato conferitogli.

Per quanto riguarda un eventuale cessione dell'intera holding immobiliare o di anche solo una parte o una quota di essa, la flessibilità della disciplina si ripercuote anche nei trasferimenti di partecipazioni sociali.

Di conseguenza, i soci potranno decidere liberamente in tale ambito senza eventuali limitazioni. In sostanza si aprono molte opzioni; la cessione potrebbe essere libera, si potrebbe decidere di favorire un divieto di cessione, oppure prevedere diritti di prelazione o godimento a favore dei soci o addirittura, decidere se limitare la cessione solo a favore dei discendenti dei familiari.

Esiste ovviamente la possibilità di costituire un holding immobiliare estera, che potrebbe rivelarsi conveniente sotto diversi punti di vista. Ovviamente la motivazione principale e determinante è legata alla disciplina fiscale di alcuni stati anche dell'UE, che prevedono agevolazioni in ambito tributario.

Potrebbe apparire superfluo ricordare, ma così non è, che una holding immobiliare estera può liberamente acquistare proprietà in Italia, anche se non dovessero essere strumentali all'attività. La holding estera potrebbe divenire un'arma importante sia nell'ambito familiare, sia con riferimento alla gestione d'impresa. Ad esempio, tale la holding potrebbe essere particolarmente utile con riferimento al c.d. passaggio generazionale di azienda.

C'è un aspetto importante da sottolineare ai fini della costituzione di una holding immobiliare estera. Perchè possano sorgere obblighi di adempimenti fiscali in Italia, la società deve costituire una "stabile organizzazione" nel territorio dello Stato.

Per chiarire meglio questo passaggio, dobbiamo stabilire in quali casi si è o meno tenuti al pagamento di imposte anche all'erario italiano.

L’Agenzia delle Entrate si è espressa in tal senso con la Risoluzione n. 460196/1989. La risoluzione osserva che: *“La struttura immobiliare non sembra, quindi, concretizzare una stabile organizzazione, trattandosi di un bene patrimoniale non avente distinzione organizzativa e contabile dalla casa madre”*

La risoluzione sembra sancire che il possesso di beni immobiliari in Italia non è considerato come una stabile organizzazione, quindi una holding immobiliare estera può detenere più immobili. La holding immobiliare estera, anche se il bene immobile dovesse essere in locazione, non può essere considerata una stabile organizzazione.

Nonostante il soggetto holding non venga considerato come stabilmente residente nel territorio italiano, sono comunque previsti alcuni adempimenti tributari.

Il reddito prodotto, ai sensi dell’articolo 152 del DPR n. 917/1986, va tassato secondo le regole previste per le singole categorie di reddito. Quindi si deve tassare il reddito secondo le regole previste per le persone fisiche.

Alla società, quindi, verrà attribuito un codice fiscale ma non una partita IVA. Poi per quanto riguarda la locazione dovranno essere posti in essere gli oneri previsti dalla legge italiana come. Ad esempio, la registrazione del contratto di locazione o la tassazione forfettaria.