



BORGOGNA
MANAGEMENT CONSULTING

Management Consulting

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



È convinzione diffusa che una holding sia uno strumento utilizzabile solo da chi ha grandi patrimoni. Nulla di più sbagliato, ragion per cui cercheremo di analizzare come, attraverso un utilizzo corretto, questo tipo di società, possa diventare uno strumento utile per una platea più ampia di imprenditori.

In particolare ci soffermeremo sulla holding immobiliare, dopo aver però individuato le caratteristiche generali di questa tipologia di società e quelli che, in alcuni casi, possono essere i vantaggi.

La holding immobiliare è uno strumento sicuramente interessante per la tutela del patrimonio, in particolare nella gestione di una fase molto delicata della vita di un'azienda, quella del passaggio generazionale.

Questo tema negli ultimi anni è diventato sempre più centrale nel mondo imprenditoriale, soprattutto per un tessuto industriale come quello italiano, caratterizzato da migliaia di piccole e medie imprese, spesso a gestione familiare.

Iniziamo subito ad analizzare le caratteristiche generali di una holding.



La holding è una società finanziaria (società capogruppo o società madre), che detiene in tutto o in parte, il capitale di altre imprese in modo da semplificare il controllo sulla gestione commerciale, industriale e finanziaria .

Spesso, tra l'altro, può verificarsi che la società controllata acquisti il controllo di una terza società. Quest'ultima, a sua volta, potrebbe acquisire il controllo di un'ulteriore società e via dicendo, in modo tale da creare una rete di controllate.

Il risultato di questa strategia è quello di ottenere una struttura definita in cui la holding, riesce ad avere un controllo su un capitale molto più ampio di quello iniziale.

Quando questa tipologia di struttura piramidale viene utilizzata per il mero godimento di beni immobili, viene definita appunto holding immobiliare.

Prima di entrare nello specifico tema delle holding immobiliari, riteniamo utile fare un rapido accenno alle diverse tipologie di holding e alle funzioniche assolvono.

In particolare ci riferiamo alle holding *pura*, a quella *mista*, a quella *gestoria* e a quella *familiare*.

La *holding pura*, conosciuta come *holding finanziaria*, è una società che non ha come *core business* la produzione di beni o servizi, ma svolge esclusivamente un'attività di controllo e coordinamento delle controllate.

Eventualmente, produzione e scambio di beni e servizi potranno essere svolti dalle società controllate dalla holding finanziaria.

Abbiamo poi la *holding c.d. mista o operativa*. Questa, oltre a svolgere un'attività di amministrazione, come la holding finanziaria, esplica anche funzioni di produzione e scambio di beni e servizi.

Un'altra tipologia, piuttosto comune, è la cosiddetta *holding gestoria*, che controlla società che condividono delle strategie in comune. Il compito della holding è far sì che queste strategie complementari possano essere sinergiche tra di loro.

Bisogna sottolineare che non tutte le holding sono funzionali alla gestione del patrimonio immobiliare. Una in particolare però, presenta le caratteristiche ottimali per raggiungere questo obiettivo, la cosiddetta *holding familiare*.

Possiamo considerare la holding familiare come una *società madre* che nasce soprattutto con l'obiettivo principale di gestire gli asset immobiliari, in particolare per consentire che gli immobili di proprietà del nucleo familiare siano tutelati da eventuali aggressioni di soggetti terzi, oltre che per gestire la successione.

In quest'ultimo caso, la holding viene creata inserendo in portafoglio quegli immobili che, in seguito, andranno in successione. Come è evidente, in questo caso lo strumento societario si presta a finalità attinenti agli interessi della famiglia.

Questa tipologia di holding quindi viene costituita per fini differenti da quelli commerciali, in quanto adempie proprio al compito di tutelare il patrimonio che viene conferito.

Questo istituto ha quindi una prevalente funzione immobiliare, sottraendo i beni dal patrimonio e destinandoli alla società.

In tanti si domandano perchè la holding immobiliare sia, tutto sommato, poco conosciuta.

In realtà la società holding immobiliare "pura" è stata ufficialmente riconosciuta in Italia solo da cinque anni, nel 2016 a seguito di una sentenza del Tribunale di Roma, nella forma di società semplice.



Prima di tale sentenza, non solo la società semplice, ma qualsiasi altra forma societaria, non poteva essere utilizzata come società di mero godimento o meglio come società che avesse come unico scopo quello di salvaguardare il patrimonio immobiliare, ma doveva avere uno scopo commerciale.

Per aggirare questo ostacolo normativo erano quindi molto diffuse società di mera gestione immobiliare, camuffate da società commerciali, che però non erano viste con favore dall' Agenzia delle Entrate..

Con il tempo però, bisogna riconoscere che l' Agenzia delle Entrate si è resa conto della valenza di tali società, al punto da acconsentire al riconoscimento della sola società semplice immobiliare (e non ad altre forme societarie) l'attività di mero godimento.

È dunque possibile oggi costituire società semplici che abbiano ad oggetto il mero godimento di immobili senza fini commerciali.

Possiamo quindi anticipare che, sicuramente si tratta di uno dei migliori strumenti di protezione e gestione dei beni immobili ed in più offre anche innumerevoli vantaggi.