

Risposta n. 36

OGGETTO: Valutazione anti-abuso di un'operazione di scissione parziale asimmetrica non proporzionale di società immobiliare.
Interpello art. 11, comma 1, lett. c), legge 27 luglio 2000, n. 212 e articolo 173 del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917

QUESITO

La società ALFA s.n.c. (di seguito "l'istante" o soltanto "società") e i relativi soci hanno chiesto il parere della scrivente in ordine ad eventuali profili di abuso del diritto di cui all'art. 10-*bis* della legge 27 luglio 2000, n. 212, ai fini delle imposte dirette e di registro, dell'operazione di scissione parziale asimmetrica non proporzionale.

La società esercita l'attività di gestione immobiliare ed è proprietaria esclusivamente di un condominio sito nel comune di Gamma.

La compagine sociale è composta da quattro soci persone fisiche, ciascuno dei quali possiede la quota del 25% e riveste la qualifica di amministratore.

A seguito della grave crisi che ha colpito il settore immobiliare nell'ultimo decennio, i soci hanno manifestato divergenze di opinioni sulla futura gestione societaria, come documentato dai verbali di assemblea del consiglio di amministrazione.

I soci intendono, pertanto, dare luogo ad un'operazione di scissione parziale asimmetrica non proporzionale a favore di quattro società a responsabilità

limitata unipersonali di nuova costituzione, ciascuna delle quali sarà interamente partecipata da ogni socio.

L'operazione coinvolge l'intero comparto immobiliare della società, ad eccezione delle unità aventi destinazione commerciale, per le quali non sono sorte controversie tra i soci.

L'istante precisa che i lotti immobiliari da attribuire alle società beneficiarie saranno formati perseguendo il fine della massima omogeneità sia sotto il profilo quantitativo che qualitativo, ottenibile in quanto gli appartamenti ed i box del condominio hanno caratteristiche sostanzialmente analoghe.

Gli immobili non sono stati oggetto di procedure di rivalutazione ed il loro valore contabile coincide con quello fiscale. Al riguardo è stato prodotto un prospetto nel quale sono stati riportati i valori contabili/fiscali delle unità immobiliari di proprietà, nonché i relativi valori di mercato, determinati sulla base dei valori minimo e massimo al metro quadro rinvenibili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) e degli interventi di manutenzione effettuati nel tempo. Il prospetto riporta, anche, la composizione dei quattro lotti immobiliari aventi lo stesso valore economico.

Alle società beneficiarie verrà trasferito *pro-quota* anche un mutuo immobiliare.

In base a quanto stabilito nella bozza di progetto di scissione, prodotto in sede di documentazione integrativa, l'operazione di scissione così prospettata non prevede la corresponsione di conguagli in denaro, attesa l'equivalenza dei valori economici delle società beneficiarie.

All'esito dell'operazione di scissione alla scissa permane il 10,19% del suo valore effettivo, mentre alle società beneficiarie viene trasferito complessivamente il restante 89,81%.

Con riferimento al concambio delle partecipazioni originariamente detenute e alla ripartizione del costo fiscale delle stesse, l'istante riferisce che tale ripartizione sarà effettuata in base al valore effettivo del patrimonio

ricevuto/rimasto e non in base al valore netto contabile del patrimonio ricevuto/rimasto.

Sotto l'aspetto contabile, la società scissa prevede di contabilizzare il trasferimento delle poste patrimoniali attive e passive mediante la riduzione delle "Riserve diverse".

Infine, l'importo ricevuto dalle società beneficiarie per effetto dell'operazione di scissione sarà interamente imputato da ciascuna di esse a capitale sociale.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Nell'istanza i soci rappresentano che è loro intenzione continuare a svolgere l'attività d'impresa in piena autonomia decisionale, secondo delle strategie del tutto differenti, ognuna delle quali orientate a massimizzare la redditività degli immobili e a contrastarne la perdita di valore.

Le prospettive imprenditoriali che ciascun socio intende perseguire sono state dettagliatamente illustrate nella bozza di progetto di scissione *ex* articolo 2506 *bis* del c.c..

L'operazione di scissione è l'unica soluzione di riorganizzazione aziendale che consentirebbe di superare la situazione di stallo creatasi nella gestione della società, perdurante da due anni, a causa dell'incompatibilità delle diverse prospettive e del conseguentemente deterioramento dei rapporti tra i soci.

La scissione è parziale in quanto è prevista la continuazione della società scissa per la gestione dei magazzini commerciali locati ad un ristorante, per i quali non sono emersi conflitti nella compagine societaria in merito ad un loro eventuale uso alternativo.

Nell'istanza di interpello, l'istante precisa altresì che la separazione dell'attività della scissa da quella delle beneficiarie non è preordinata al trasferimento a terzi delle quote né della società scissa né delle beneficiarie, ma è

dettata dall'esigenza di superare l'impasse venutosi a creare a fronte di diversi indirizzi strategici propugnati dai quattro soci/amministratori.

Successivamente alla scissione, gli immobili delle beneficiarie e della scissa continueranno ad essere locati con le stesse modalità e in base ai contratti di locazione vigenti, salvo attuazione delle diverse strategie prospettate da ciascun socio, e non saranno destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa di conduzione di beni immobili. Nessun immobile sarà concesso in locazione alla società scissa. Peraltro, le prospettive reddituali delle predette locazioni consentiranno anche alle società beneficiarie di non essere considerate società di comodo.

Alla luce di tali indicazioni, ad avviso dell'istante le società beneficiarie non possono essere considerate società di mero godimento dei beni immobili di cui sono titolari, dal momento che i beni vengono utilizzati per lo svolgimento dell'attività di locazione (ancorché nei confronti di un socio, peraltro a canone di mercato) e generano reddito d'impresa.

Conclude ribadendo che la scissione risponde alla necessità di riorganizzare l'assetto societario per permettere ai soci di perseguire diversi disegni strategici e non integra lo sviamento della *ratio* di alcuna norma o principio dell'ordinamento.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Per le ragioni che si andranno ad esporre, si ritiene che l'operazione di scissione parziale asimmetrica non proporzionale in esame, non costituisca un'operazione abusiva ai sensi dell'articolo 10-*bis* della legge 27 luglio 2000, n. 212, non consentendo la realizzazione di alcun vantaggio fiscale indebito.

Si rappresenta preliminarmente che, per richiedere il parere dell'Agenzia in ordine alla abusività di una determinata operazione o fattispecie, le istanze di interpello, come specificato con la circolare n. 9/E del 1 aprile 2016, debbono, tra l'altro, indicare:

- il settore impositivo rispetto al quale l'operazione pone il dubbio applicativo;

- le puntuali norme di riferimento, comprese quelle passibili di una contestazione in termini di abuso del diritto con riferimento all'operazione rappresentata.

In relazione al comparto delle **imposte dirette**, per il quale l'istante ha chiesto il parere della scrivente Agenzia, come meglio specificato in sede di regolarizzazione dell'istanza originaria, si osserva quanto segue.

Nella fattispecie oggetto dell'esame anti-abuso, l'operazione comporta l'assegnazione di quasi tutto il patrimonio immobiliare della società scissa, formato da un unico condominio, a favore di quattro società a responsabilità limitata unipersonale di nuova costituzione, ciascuna delle quali partecipata da ogni socio. In capo alla società scissa, che continuerà a mantenere la stessa compagine societaria nelle medesime percentuali antecedenti all'operazione *de qua*, resteranno i locali commerciali.

Ciò premesso, si evidenzia che, in linea di principio l'operazione di scissione è fiscalmente neutrale, ai sensi dell'articolo 173 del TUIR, e il passaggio del patrimonio della società scissa ad una o più società beneficiarie - che non usufruiscano di un sistema di tassazione agevolato - non determina la fuoriuscita degli elementi trasferiti dal regime ordinario d'impresa.

In particolare, i plusvalori relativi ai componenti patrimoniali trasferiti dalla scissa alle società beneficiarie, mantenuti provvisoriamente latenti dall'operazione in argomento, concorreranno alla formazione del reddito secondo le ordinarie regole impositive vigenti al momento in cui i beni fuoriusciranno dalla cerchia dei beni relativi all'impresa, ossia, verranno ceduti a titolo oneroso, diverranno oggetto di risarcimento (anche in forma assicurativa) per la loro perdita o danneggiamento, verranno assegnati ai soci, ovvero destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa.

Sulla base delle dichiarazioni e delle affermazioni dell'istante, nonché, dell'analisi del contenuto dell'istanza di interpello e della relativa documentazione integrativa sinteticamente riportate nell'esposizione del quesito, si ritiene che l'operazione di scissione non proporzionale asimmetrica che si intende attuare per superare i conflitti fra i soci, non comporti il conseguimento di alcun vantaggio fiscale indebito, non ravvisandosi alcun contrasto con la *ratio* di disposizioni tributarie o con i principi dell'ordinamento tributario. La scissione in esame appare, infatti, un'operazione fisiologica per consentire ai quattro soci di proseguire l'attività di gestione degli immobili secondo diverse prospettive imprenditoriali.

Resta fermo che l'operazione di scissione dovrà essere effettuata nel rispetto delle prescrizioni normative contenute nell'articolo 173 del TUIR (anche in relazione al rinvio ivi contenuto ai commi 5 e 6 dell'art. 172) e delle ulteriori disposizioni contenute nel TUIR destinate a disciplinare la fiscalità dei soci.

Per quanto attiene all'**imposta di registro**, si è dell'avviso che l'operazione di scissione asimmetrica così come configurata non comporta il conseguimento di alcun vantaggio fiscale "indebito" per le medesime considerazioni sopra esposte.

Resta inteso che le operazioni di scissione societaria, così come quella oggetto di esame, sono assoggettate a registrazione, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera *b*), della tariffa, parte prima, allegata al TUR di cui al d.P.R. n. 131 del 1986, con applicazione dell'imposta nella misura fissa di euro 200.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e prescinde dalla correttezza delle valutazioni e/o quantificazioni contabili e fiscali operate in sede e per effetto dell'operazione straordinaria rappresentata in istanza, suscettibili di essere verificate nelle competenti sedi accertative.

Si ribadisce, altresì, che resta impregiudicato, ai sensi dell'articolo 10-*bis* della legge n. 212 del 2000, ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria volto a verificare se lo scenario delle operazioni descritto in interpello, per effetto di eventuali altri atti, fatti o negozi ad esso collegati e non rappresentati dall'istante, possa condurre ad identificare un diverso censurabile disegno abusivo.

IL DIRETTORE CENTRALE

Firmato digitalmente