

Adempimenti. Nel passaggio iscrizione opportuna per le gestioni immobiliari

Società semplice trasformata garantita dal Registro imprese

Per il notariato l'impresa di grandi dimensioni perde il benefit

Gian Paolo Tosoni

Una società immobiliare proprietaria di numerosi immobili locati e organizzata con personale dipendente non potrebbe trasformarsi in società semplice poiché produrrebbe sempre un reddito di impresa. Questa interpretazione è contenuta nello studio 92-2016/T del Consiglio nazionale del notariato (approvato il 21 aprile 2016). In sostanza la società semplice dovrebbe in futuro rientrare nei redditi fondiari ed eventualmente nei redditi diversi (vendita di immobili nel quinquennio); quindi lo studio del notariato ne fa una questione dimensionale senza stabilire il discrimine che andrebbe verificato caso per caso. Qualora la società anche in futuro svolgesse una attività di gestione immobiliare rientrante nel reddito di impresa rischierebbe non solo la revoca della agevolazione ma anche la riqualificazione del reddito da fondiario in reddito di impresa.

L'articolo 1, comma 115, ultimo periodo, della legge 208/2015, invece, non pone limiti quantitativi alle società di persone e di capitali proprietarie di beni immobili per accedere alla trasformazione agevolata, ponendo la sola condizione che le società abbiano per oggetto esclusivo o principale la gestione di immobili intendendo per tale la concessione in locazione. In sostanza la società che intende trasformarsi in società semplice deve svolgere una attività di gestione

passiva che si manifesta con la mera percezione di canoni di locazione (agenzia delle Entrate, circolare 26/E/2016 e 7/E/2013).

Una questione importante (non affrontata in questo studio del notariato) riguarda la successiva iscrizione presso il Registro delle imprese della società semplice derivante dalla trasformazione agevolata che tutelerebbe meglio la struttura societaria di per sé debole. Per effetto della trasformazione la società semplice perde la natura di società commerciale divenendo, nella sostanza, una comunione di godimento. Si pone allora il problema di stabilire se possa avere i requisiti per mantenere l'iscrizione nel Registro delle imprese. La modulistica prevista per l'iscrizione della società semplice prevede che tale tipologia di società non deve avere come oggetto le attività commerciali di cui all'articolo 2195 del Codice civile e la mera gestione immobiliare non lo è. Le Camere di commercio, qualora la società commerciale fosse iscritta con l'attività di gestione immobiliare, mantengono però l'iscrizione anche della società trasformata ancorché società semplice. La mancanza di iscrizione camerale e quindi della pubblicità renderebbe difficile in futuro la vendita di un immobile, ad esempio. Tali beni risultano iscritti in catasto e alla conservatoria dei registri immobiliari a nome della società semplice, ma i terzi (l'acquirente, la banca che concede il mutuo eccetera) non avrebbero la certezza di chi siano i legali rappresentanti ovvero i soci della società.

Opportuno quindi che la società di persone o di capitali, prima di procedere con l'atto di trasformazione, verifichi che il codice di attività Ateco sia 682001 (locazione immobiliare di beni propri) nel-

l'iscrizione camerale e all'agenzia delle Entrate con riferimento all'attività dichiarata ai fini dell'Iva. Peraltro tale tipologia di attività è l'unica ammessa dal comma 115 della legge di stabilità 2016 per accedere all'agevolazione.

A trasformazione avvenuta la società presenta quindi oltre alla variazione alla camera di commercio (modello S2) anche la variazione Iva spegnendo la partita Iva, mantenendola però come codice fiscale. Da questo momento la società non è più soggetto passivo Iva; quindi cesserà di emettere la fattura a fronte dei canoni di locazione riscossi e rilascerà una semplice ricevuta.

Occorre, di conseguenza, regolarizzare i contratti di affitto. La società commerciale preesistente relativamente ai fabbricati strumentali locati aveva potuto scegliere tra applicazione dell'Iva o esenzione e, in entrambi i casi, l'imposta di registro era dovuta nella misura proporzionale dell'1 per cento. Per effetto della trasformazione in società semplice l'Iva non è più applicabile mentre l'imposta di registro passa al 2 per cento. Entro 30 giorni dalla trasformazione, occorre trasmettere all'Agenzia la modifica del contratto di affitto con il modello "69" e versare il conguaglio dell'1% (modello F23) fino alla fine della annualità in corso. Quindi dagli anni successivi si pagherà l'imposta di registro del 2 per cento.

Per i fabbricati abitativi i cui contratti erano già soggetti al registro del 2% non ci sono variazioni da fare. Nulla inoltre deve essere fatto per i terreni agricoli in quanto comunque la locazione era soggetta a imposta di registro dello 0,5% e l'imposta è stata versata al momento della registrazione per l'intera durata del contratto.