

# Se la società si trasforma la partita Iva chiude

**Giorgio Gavelli**

La **società immobiliare** (di capitali o di persone) che, entro venerdì 30 settembre, si **trasformerà in società semplice** dovrà procedere alla **chiusura della partita Iva**, come effetto della cessazione dell'attività d'impresa. La circolare 37/E conferma, sul punto, quanto già sostenuto dalla precedente circolare 26/E, mostrando di non accogliere la tesi secondo cui - potendo configurarsi l'affitto o la locazione di immobili da parte della società semplice come una attività economica, anche se non commerciale - la tra-

sformazione sarebbe potuta avvenire anche mantenendo attiva la posizione Iva della società trasformata.

Anche se il paragrafo della circolare 37/E dedicato alla trasformazione agevolata tratta solo questo aspetto, molti altri chiarimenti contenuti nel documento di prassi permet-

## L'ECCEZIONE

Nessun ostacolo all'esercizio di azioni imprenditoriali se esse si svolgono nel settore agricolo

tono di "sbloccare" le operazioni in sospenso, rendendo finalmente possibili i calcoli sulle imposte a carico di società e soci. Il dubbio principale riguardava le conseguenze in caso di riserve in sospensione d'imposta. La "decommercIALIZZAZIONE", insita nell'operazione, porta a considerare tali riserve come distribuite, ma ora è certo che - come più volte sostenuto su queste pagine - l'imposta sostitutiva del 13% (peraltro non dovuta per le società già in contabilità semplificata) «è definitivo e liberatorio anche per i soci assegnatari di qualsiasi ulteriore tassazio-

ne» (paragrafo 3.1). La priorità all'utilizzo delle altre riserve distribuibili "inventata" dalla circolare 37/E (paragrafo 1.4) non riguarda la trasformazione, nella quale tutte le riserve si considerano distribuite.

Un altro chiarimento assai importante per le trasformazioni, in particolare quelle riguardanti le società agricole, riguarda l'importo da contrapporre al costo fiscalmente riconosciuto del terreno agricolo su cui sono presenti fabbricati rurali, per determinare la base imponibile per l'imposta sostitutiva dell'8% (o del 10,5%). Per i terreni agricoli il

valore catastale si determina moltiplicando il reddito dominicale per 112,5 (ovvero il coefficiente 90 dopo aver rivalutato la rendita del 25%), e la circolare conferma (paragrafo 11) che tale valore «esprime un valore complessivo anche dei fabbricati sovrastanti, sempreché tali costruzioni siano strumentalmente funzionali alle necessità del fondo e siano trasferite unitamente al fondo stesso». In queste trasformazioni, quindi, la rendita attribuita al fabbricato va ignorata.

Su due aspetti la circolare non si sofferma. Si attendeva, infatti, la conferma che la successiva cessione degli immobili da parte della società semplice, superato il quinquennio di cui all'articolo 67 Tuir de-

corrente dall'acquisto originario da parte della società trasformanda, resta non imponibile pur se il corrispettivo viene attribuito ai soci, anche in sede di liquidazione (in tal senso, risposta ad interpello da parte della Dre Lombardia numero 904/91/2013).

Infine, ci si attendeva un chiarimento sugli adempimenti da porre in essere entro il prossimo 30 settembre: infatti, la trasformazione ha effetto (civilistico e fiscale) dall'iscrizione nel Registro imprese, per cui, prudentemente, appare opportuno che entro tale data intervenga non solo la delibera ma anche il perfezionamento giuridico degli effetti.