

Abusiva l'operazione finalizzata alla sostitutiva

Operazioni straordinarie

Il passaggio degli immobili alla newco comporta una monetizzazione per i soci

Il regime ordinario implica la plusvalenza sulla società e i dividendi per gli azionisti

Alessandro Germani

È abusiva una complessa operazione di riorganizzazione nella quale gli immobili strumentali vengono ricongiunti all'azienda in una newco che passa sotto il controllo dell'acquirente, perché il trasferimento degli immobili viene minimizzato fiscalmente mediante l'indebito ricorso alla scissione e la successiva trasformazione della beneficiaria in società semplice applicando l'imposta sostitutiva. Così l'agenzia delle Entrate con la risposta n. 12 pubblicata ieri.

Alfa è una spa che detiene una partecipazione totalitaria nell'operativa Beta, oltre a immobili fra cui quelli strumentali che sono locati a Beta stessa. Gamma è leader di mercato nel settore ed è interessata ad acquisire l'azienda di Beta più gli immobili strumentali, a patto che siano ricondotti in una newco. Viene quindi progettata un'operazione di conferimento di ramo d'azienda neutrale con successiva cessione della partecipazione nella newco conferitaria a favore di una società del gruppo di Gamma. Alfa poi intende scindere gli

immobili in una beneficiaria di nuova costituzione che viene poi trasformata in società semplice con assoggettamento a sostitutiva ex articolo 1, commi da 100 a 105, della legge 197/2022. La cessione degli immobili non genera plusvalenza ai fini delle dirette in assenza di intento speculativo mentre è assoggettata a registro in misura proporzionale sul valore di mercato degli stessi.

Secondo l'Agenzia l'operazione in questione configura un'ipotesi di abuso del diritto. La sussistenza di un indebito vantaggio fiscale si desume dal fatto che gli immobili di Beta non sono destinati ad alcuna estromissione dal regime d'impresa, perché al termine delle operazioni si ritroveranno ancora nell'azienda di Beta. In realtà, infatti, la scissione e la successiva trasformazione della beneficiaria in società semplice servono per trasferire gli immobili alla newco conferitaria dell'azienda di Beta sfruttando la sostitutiva. Tali immobili sono essenziali se è vero che dapprima sono locati a Beta e dopo l'operazione entrerebbero nell'azienda di

Beta gestita dalla Newco, perché la loro centralità è riconosciuta espressamente dallo stesso acquirente che ha posto il loro trasferimento come condizione dell'operazione.

Pertanto i soci assoggettano a sostitutiva gli immobili con la trasformazione agevolata e poi li cedono alla newco incamerando il prezzo, rispetto a una cessione degli immobili da parte di Alfa che avrebbe comportato la tassazione integrale della plusvalenza, l'incasso della vendita da parte della società e il trasferimento delle somme ai soci solo come dividendi tassati. Questo appare il vantaggio fiscale indebito dell'operazione. L'assenza di sostanza economica è data dal fatto che le operazioni (scissione, trasformazione, cessione immobili) non hanno altre finalità al di fuori del vantaggio fiscale, secondo un'utilizzo non genuino.

Per le Entrate l'operazione più lineare sarebbe stata la cessione degli immobili da parte di Alfa. Il vantaggio fiscale indebito è anche essenziale, perché il tutto è preordinato a ridurre la tassazione mediante la sostitutiva e a far monetizzare il prezzo in capo ai soci al posto di una distribuzione di dividendi tassata.

Al di là, poi, delle motivazioni degli istanti circa l'assenza di circolarità e la logica volta al mantenimento dei livelli occupazionali e di reddito, per l'agenzia delle Entrate non vi sono ragioni economiche atte a giustificare l'operazione al di là dell'efficientamento fiscale così ottenuto. Ai fini dell'imposta di registro l'operazione non è abusiva e la cessione degli immobili, non essendo soggetta ad Iva, va assoggettata al registro proporzionale del 9 per cento.

IN SINTESI

Il vantaggio indebito

I soci avevano assoggettato a sostitutiva gli immobili con la trasformazione agevolata poi ceduti alla newco, mentre la cessione avrebbe comportato la tassazione integrale della plusvalenza, l'incasso della vendita da parte della società e il trasferimento delle somme ai soci come dividendi tassati