

Norme & Tributi Fisco

Gestione finanziaria difficile per Srl e Spa

PATRIMONI

Contabilità e imposizione articolate con elevata frequenza di operazioni

Società di capitali poco attraenti per investimenti immobiliari abitativi

A cura di

Francesco Nobili
Andrea Spinzi

La gestione della liquidità attraverso una società di capitale (Spa, Sapa o Srl) va attentamente valutata alla luce di alcune peculiarità, e dopo aver verificato che le previsioni statutarie lo consentano (salvo modifiche).

Considerato che non può optare per i regimi del risparmio amministrato o gestito – delegando tutti gli adempimenti all'intermediario finanziario – la società di capitale deve dunque rivelarsi estremamente complessa, soprattutto quando l'operatività (intesa come frequenza delle operazioni) è elevata.

Aspetti fiscali

La riduzione dell'aliquota Ires al 24%, dal 2017, pone le società di capitale in una posizione leggermente privilegiata rispetto alle persone fisiche, per le quali l'aliquota sulle rendite finanziarie è pari al 26% (12,5% per i titoli pubblici).

I componenti positivi e negativi derivanti dalla cessione – e in alcuni casi anche dalla valutazione – degli strumenti finanziari, fatte salve alcune esclusioni, concorrono a formare il reddito d'impresa della società,

rendendo possibile una sorta di compensazione fra i diversi componenti finanziari dello stesso periodo d'imposta (compensazione non sempre possibile per le persone fisiche e le società semplici). I dividendi concorrono a formare il reddito d'impresa (articolo 89, Tuir) per il 5% del loro ammontare, con una tassazione effettiva dell'1,2% (5% x 24%).

Qualora le partecipazioni vengano iscritte fra le immobilizzazioni finanziarie nel primo bilancio e rispettino gli altri requisiti previsti dall'articolo 87 del Tuir (escluso quello dell'esercizio di un'impresa commerciale per le società quotate), le relative plusvalenze non sono imponibili per il 95% del loro ammontare (tassazione effettiva sempre pari all'1,2%: cosiddetto regime Pex).

Queste regole sono applicabili – alle condizioni previste, la cui verifica non è sempre agevole – anche ai dividendi e alle plusvalenze relative ad azioni estere. Le minusvalenze su partecipazioni immobilizzate sono deducibili dal reddito d'impresa, se prive dei requisiti per fruire del regime Pex, così come i differenziali negativi su partecipazioni non immobilizzate (in entrambi i casi, occorre prima verificare l'applicabilità del "dividend washing", articolo 109, commi 3-bis e 3-ter, Tuir).

Obblighi comunicativi

Sono inoltre previsti specifici obblighi comunicativi, da assolvere nel modello Redditi (articolo 5-quinquies, comma 3, Dl 203/2005, e articolo 1, comma 4, Dl 209/2002).

Le società di capitale possono fruire dell'Ace, anche se con un beneficio ridotto allo 0,312% (Ires 24% x coefficiente 1,3%) e – secondo l'interpello 956-911/2019 – solo per la parte che eccede l'incremento delle consistenze dei titoli e valori mobiliari, diversi dalle partecipazioni, rispetto a quelli risultanti dal bilancio relativo all'esercizio in corso al 31

dicembre 2010 (articolo 1, comma 6-bis, D.L. 201/2011).

Sono altresì soggette alla disciplina delle "società di comodo" – coefficiente per gli investimenti finanziari pari al 2% – e a quella delle società in perdita sistematica. Infine, se rientrano fra le società di partecipazione non finanziaria (cioè quando svolgono in via esclusiva o prevalente l'attività di assunzione di partecipazioni, ex articolo 162-bis, comma 1, lettera c, Tuir), sono soggette all'aliquota Irap maggiorata e con una base imponibile comprensiva anche degli interessi attivi e passivi (questi ultimi assunti per il 96% dell'ammontare), così come agli obblighi di comunicazione all'anagrafe tributaria.

Negli altri casi, la società è assimilata a quelle industriali e commerciali, con l'effetto, fra gli altri, di non dover fare comunicazioni all'anagrafe tributaria. Tuttavia, l'interpello 121 del 2020 (riferito al caso particolare degli investimenti in Etc) ritiene che questi investimenti debbano concorrere alla formazione del valore della produzione ai fini Irap.

L'acquisto e la detenzione degli immobili, in particolare abitativi, con una società di capitale non consente infine di optare, a differenza delle persone fisiche, per la cedolare secca, di fruire delle agevolazioni "prima casa" e di beneficiare della detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie (che è applicabile alle società semplici). Inoltre, la tassazione delle plusvalenze in caso di cessione (a prescindere dal periodo di possesso) e i costi di gestione non deducibili (salvo il 15% delle spese di manutenzione ordinaria rimaste a carico della società) rendono questo strumento nel complesso poco attraente per effettuare investimenti immobiliari.

Da ultimo, occorre rilevare che i dividendi distribuiti dalla società ai soci persone fisiche sono soggetti a una ritenuta d'imposta del 26 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL CONFRONTO

1

PERSONE FISICHE

In genere aliquota del 26% sui redditi finanziari (12,5% per i titoli pubblici). Possibile risparmio amministrato o gestito da intermediari. Benefici prima casa. Bonus del 50% per ristrutturazioni. Cedolare secca sugli affitti. Plusvalenze non tassate per immobili ceduti dopo 5 anni dall'acquisto.

2

SOCIETÀ SEMPLICE

Dopo le modifiche in materia di dividendi (Dl Liquidità), la fiscalità finanziaria è simile a quella delle persone fisiche. Investimenti finanziari e immobiliari esteri con Iva fe e Ivie come le persone fisiche. Plusvalenze immobiliari non tassate dopo 5 anni dagli acquisti. Ma niente cedolare secca o benefici prima casa.

3

SOCIETÀ DI CAPITALI

Aliquota del 24% sulle rendite finanziarie; tassazione a certe condizioni dell'1,2% per dividendi e plusvalenze su titoli azionari. Componenti finanziari compensabili. Gestione contabile e fiscale molto articolata con elevata operatività. Imponibili in ogni caso le plusvalenze sulla cessione degli immobili.

DOPO IL DECRETO LIQUIDITÀ

Fiscalità light per i dividendi pagati alle società semplici

Gli importi (anche esteri) si considerano percepiti dai soci ai fini tributari

Le recenti modifiche normative rendono più attraente l'utilizzo delle società semplici come strumento di riorganizzazione dei patrimoni e di pianificazione successoria. L'articolo 28 del decreto Liquidità (Dl 23/2020 in attesa di conversione) ha infatti modificato l'articolo 32-quater del Dl 124/2019 ed esteso il principio "di trasparenza": i dividendi (anche di fonte estera) pagati alle società semplici si considerano percepiti dai soci, applicando il regime fiscale di questi ultimi (ferme restando peraltro le regole previgenti per gli utili prodotti fino al 2019).

Quindi, in genere, i dividendi (italiani ed esteri) derivanti da partecipazioni (qualificate e non) percepiti da società semplici con soci persone fisiche "non imprenditori" scontano una tassazione a titolo definitivo del 26% e – a differenza di quanto previsto prima (tassazione del 100% dei dividendi in capo ai soci) – non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci stessi, senza obblighi dichiarativi.

Viene quindi eliminata una distorsione del sistema: l'investimento in un portafoglio titoli eseguito direttamente da una persona fisica comporta, nella sostanza, i medesimi effetti tributari di quello eseguito da una società semplice (con soci persone fisiche "non imprenditori") e l'applicazione (per la quasi totalità dei redditi) di una tassazione del 26% a titolo definitivo. Anche in riferimento all'Ivafe e all'Ivie non ci sono più sostanziali differenze tra le persone fisiche e le società semplici.

Gli investimenti immobiliari

Per quanto riguarda gli investimenti immobiliari, la tassazione ai fini delle imposte sul reddito presenta alcuni aspetti comuni. In particolare, le plusvalenze realizzate sulla cessione di immobili detenuti da più di cinque anni non sono imponibili. E la tassazione a regime degli immobili (locati e non) non presenta differenze.

Ma l'investimento immobiliare effettuato dalle persone fisiche presenta alcuni vantaggi. Queste hanno infatti la possibilità di accedere alla cedolare secca per la locazione degli immobili abitativi (con un'imposta sostitutiva del 10% o del 21% a secon-

da che si tratti di contratti a canone concordato in Comuni ad alta densità abitativa o meno); mentre le società semplici, secondo l'agenzia delle Entrate (provvedimento 55394/2011 e circolare 26/E/2011), non possono beneficiarne, con conseguente tassazione dei proventi in capo ai soci.

Le persone fisiche possono anche fruire delle agevolazioni "prima casa" (escluse le abitazioni di lusso) sia in costanza di possesso, con relativa esenzione da Imu e Tasi, sia, soprattutto, al momento dell'acquisto. In questo caso, l'imposta di registro è pari al 2% (anziché al 9%); o, qualora l'acquisto sia soggetto a Iva, l'imposta sul valore aggiunto ha un'aliquota del 4% (anziché del 10%). Inoltre, l'acquirente persona fisica (a differenza della società semplice) può richiedere in generale che venga applicata la regola "prezzo valore", con l'imposta di registro calcolata sul valore catastale anziché sul prezzo pattuito.

L'impossibilità di applicare tale regola rende spesso oneroso ipotizzare un eventuale trasferimento degli immobili a una società semplice, in occasione della riorganizzazione di un patrimonio familiare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA