

Normativa e prassi

Immobili acquistati da più di 5 anni non generano base imponibile alla Sas

8 Ottobre 2021

Di conseguenza, non esistendo alcun presupposto impositivo per la società semplice, in caso di vendita dei fabbricati, la distribuzione del ricavato ai soci persone fisiche non dovrà essere tassata

immagine generica illustrativa

L'operazione di cessione di due unità immobiliari detenute da una società in accomandita semplice dal 1978 non

genera una plusvalenza in capo ai soci. Secondo quanto precisato dall'articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir, infatti, costituisce un reddito diverso la cessione a titolo oneroso degli immobili "acquistati o costruiti da non più di cinque anni". È il chiarimento contenuto nella **risposta n. 691/2021** dell'Agenzia.

L'istante, una società di persone in accomandita semplice, detiene una partecipazione pari al 96% nella società semplice con delle quote di capitale sociale ripartite fra alcuni soci persone fisiche. Lo stesso istante è proprietario di due immobili acquistati nel 1978 che intende vendere per distribuire, e liquidare, l'importo incassato ai soci. Chiede, quindi se tale cessione possa generare base imponibile in capo a essa in qualità di socio.

In via preliminare l'Agenzia ricorda che la società semplice non può svolgere attività commerciale (articolo 2249 cc), limite che influisce nell'imposizione dei redditi prodotti che si differenziano rispetto alle altre tipologie di società di persone, pur condividendone il regime di imputazione dei redditi per trasparenza (articolo 5 del Tuir). La società semplice, infatti, determina il proprio reddito imponibile come sommatoria delle singole categorie di reddito indicate nell'articolo 6 del Tuir. Il reddito complessivo così determinato è dichiarato con propria dichiarazione dalla società semplice quale autonomo centro di imputazione, ma l'assoggettamento ad imposta avviene, in omaggio al principio di imputazione per trasparenza, direttamente in capo a ciascun socio in proporzione alla

propria quota di partecipazione agli utili e indipendentemente dall'effettiva percezione dello stesso.

Il documento di prassi in esame chiarisce quindi che la vendita delle unità immobiliari che la società semplice intende realizzare non genera una plusvalenza, avendo la stessa acquistato i due immobili prima dei cinque anni indicati dal citato articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir. Di conseguenza, come prospettato dall'istante, in caso di cessione di immobili detenuti da più di cinque anni in capo a una società semplice avente soci persone fisiche è assente il presupposto impositivo.

L'Agenzia quindi chiarisce che non esistendo alcun presupposto impositivo per la società semplice, non si verifica alcuna imputazione per trasparenza in capo ai soci, siano persone fisiche o giuridiche e la conseguente distribuzione ai soci dei soldi derivanti dalla vendita dei due immobili acquistati nel 1978 non produce alcuna tassazione in capo ai soci, in quanto le somme attribuite derivano da redditi che non sono imponibili in capo alla società semplice.

Nelle ipotesi di scioglimento del rapporto sociale *“le somme o il valore normale dei beni ricevuti dai soci in caso di (...) liquidazione anche concorsuale delle società ed enti costituiscono utile per la parte che eccede il prezzo pagato per l'acquisto o la sottoscrizione delle azioni o quote annullate”* (articolo 47, comma 7, del Tuir).

Quindi più precisamente l'Agenzia chiarisce che non sono imponibili i redditi compresi nelle somme da corrispondere ai soci in esito allo scioglimento della società semplice nei limiti in cui esse derivino esclusivamente dalla cessione di tali immobili posseduti da oltre un quinquennio.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/immobili-acquistati-piu-5-anni-non-generano-base-imponibile>