Parere n. 52 del 15 dicembre 2005

COMITATO CONSULTIVO
PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME ANTIELUSIVE

Udita la relazione del prof. Francesco Tesauro, ha deliberato il seguente parere.

FATTO

La società X s.r.l., con sede in ----------, in persona del rappresentante legale signor ----------, premette che ha già presentato istanza alla Direzione Centrale Normativa e Contenzioso dell'Agenzia delle Entrate a mezzo A.R. ---------, e che è trascorso il termine di 60 giorni senza che sia stato espresso alcun parere.

Ripropone pertanto la stessa istanza al Comitato, esponendo di avere per oggetto la produzione, la fornitura e la posa in opera, di arredamenti civili ed industriali, destinati a titolo esemplificativo e non esaustivo a privati, negozianti, centri commerciali, alberghi, ristoranti, banche, ospedali, case di cura, altri enti pubblici e privati, nonché la fornitura e posa in opera di complementi di arredo, impianti di sicurezza, impianti di riscaldamento e refrigerazione, impianti di telecomunicazione, etc.,

La società X s.r.l. è proprietaria dei seguenti beni immobili:

Terreno in-------, contrada ------, identificato al NCT di ----, al foglio mappa ---, particella ----, per una superficie complessiva di m^2 2.000 - valore netto contabile al 31.12.2004 €. 42.957.47 - valore commerciale (stimato ai sensi dell'art. 2465 cc.) €. 170.000,00;

Terreno in-------, contrada ----------, identificato al NCT di ----------, al foglio mappa ----, particella ----, particella ----, per una superficie complessiva di m^2 1.620 - valore netto contabile al 31.12.2004 €. 11.168,83 - valore commerciale (stimato ai sensi dell'art. 2465 cc.) €. 174.000,00;

Terreno in ------ , ---------- di m^2 11.916 circa, sul quale insiste uno stabilimento costituito da: un capannone con superficie lorda di m^2 4.200, una palazzina uffici con superficie lorda di m^2 675, una tettoia con magazzini con superficie lorda di m^2 235 circa. Il terreno e lo stabilimento identificati al N.C.E.U. di ----- al foglio ----, particella -------- - valore netto contabile al 31.12.2004 €. 1.249.171,70 - valore commerciale (stimato ai sensi dell'art. 2465 cc.) €. 4.900.000,00;

Stabilimento in----------, ----------, identificato al NCT di ----------, al foglio mappa -----, particelle ---, ---, ---, ---, ----, ----, per una superficie complessiva di m^2 490 circa - valore netto contabile al 31.12.2004 €. 246.329,72 - valore commerciale (stimato ai sensi dell'art. 2465 cc.) €. 295.000,00;

La società X s.r.l., intende trasferire gli immobili predetti alla società beneficiaria – Y s.r.l. – mediante un'operazione di conferimento; la X s.r.l. pertanto sottoscriverà un aumento di capitale sociale della società beneficiaria mediante conferimento degli immobili (valori determinati come da perizia) in cambio del quale riceverà quote della beneficiaria medesima.

La società istante dichiara che suo obiettivo è quello di razionalizzare la gestione del patrimonio immobiliare trasferendo ad un soggetto giuridico autonomo tutte le attività immobiliari al fine di accrescerne la redditività e la massima valorizzazione, consentendo altresì di concentrare le risorse dell'impresa esclusivamente sulle c.d. *core*.

La società conferitaria (Y s.r.l.) ha per oggetto esclusivo l'attività immobiliare nelle forme della locazione, acquisto, vendita, costruzione, permuta e gestione di beni immobili.

Considerato che la compagine sociale, prima del conferimento, è identica nelle due società, essendo costituita dalle stesse persone fisiche e nelle stesse percentuali di partecipazione, il conferimento del ramo immobiliare a valori peritali comporterà che la "X s.r.l.", deterrà circa il 90% del capitale sociale della società beneficiaria.

Il conferimento non determina una riduzione della dotazione patrimoniale della società conferente, ma solo una modifica qualitativa (permutazione).

La società istante precisa altresì che a seguito del conferimento la società beneficiaria darà in locazione lo stabilimento industriale indicato al punto 3) per un canone annuo di circa €. 100.000,00 e si farà carico di tutti i contratti di manutenzione riguardanti gli immobili conferiti.

Secondo la interpellante, al conferimento si applicherebbe il regime di neutralità fiscale di cui all'art. 176 del T.U.I.R., per cui il maggior valore della partecipazione, rispetto al costo fiscale del patrimonio netto conferito, iscritto nella contabilità della società conferente, rappresenterebbe un valore in sospensione d'imposta.

Ai fini delle imposte indirette l'operazione di conferimento viene assoggettata ad imposta di registro nella misura fissa di €. 129,11.

Viene precisato che la società ha deciso di adottare la formula tecnica del conferimento al solo fine di assecondare le regole della c.d. Basilea 2, appalesando nel proprio bilancio le attività relative al ramo immobiliare a valori correnti, senza ricevere per converso alcun beneficio in termini fiscali, ed ottenendo un incremento del proprio patrimonio netto, un miglioramento dei propri *ratios* patrimoniali e conseguentemente un miglioramento del proprio *rating* creditizio.

Pertanto la forma tecnica prescelta, non apportando alcun beneficio in termini fiscali, risponderebbe esclusivamente ad esigenze di carattere patrimoniale e finanziario.

Considerato però che esisterebbero oggettive condizioni di incertezza in merito alla disciplina del caso sopra esposto, è stata formulata istanza di parere in ordine alla applicabilità dell'art. 176 TUIR.

DIRITTO

L'interpello ha per oggetto un conferimento di immobili ad una società immobiliare che aumenterà il proprio capitale attribuendo alla conferente le maggiori quote.

L'istanza è avanzata da una società che svolge una attività produttiva e commerciale (produzione, posa in opera e commercializzazione di arredamenti, complementi di arredo, impianti di riscaldamento e telecomunicazione) ed è inoltre proprietaria di immobili. Gli immobili, descritti nelle premesse, sono costituiti da due terreni e stabilimenti, ossia da beni patrimoniali e strumentali.

Si prospetta un passaggio di proprietà di tali immobili dalla società istante X s.r.l., alla società immobiliare Y s.r.l..; tale passaggio potrebbe avvenire mediante cessione, o mediante conferimento, o mediante scissione parziale della società istante.

Il terreno con stabilimento sarà dato in locazione dalla conferitaria alla conferente.

Nella istanza si prospetta l'applicazione dell'articolo 176 TUIR, ossia il conferimento in regime di neutralità, con sospensione d'imposta sulle plusvalenze.

L'operazione, alla luce della situazione prospettata, può essere considerata non priva di valide ragioni economiche, in quanto ha per scopo di razionalizzare la gestione del patrimonio immobiliare e di incrementare la capacità di credito.

La richiesta di parere non è corredata da documentazione, come stabilito, a pena di inammissibilità, dall'art. 5, comma 2, del D.M. 13 giugno 1997, n. 194.

Tuttavia, non si ritiene di disporre acquisizioni istruttorie, potendo il parere essere espresso alla luce di quanto prospettato nell'istanza.

L'oggetto del conferimento non è una azienda, ma una molteplicità di immobili.

Né ha rilievo il trasferimento dei contratti di manutenzione, che hanno funzione conservativa dell'immobile, e non valgono a trasformare il complesso immobiliare in complesso aziendale organizzato, atto all'esercizio dell'impresa ai sensi dell'art. 2555 codice civile.

Non è pertanto applicabile l'art. 176 TUIR, che prevede la neutralità fiscale dei conferimenti di aziende effettuati da imprenditori con continuità dei valori.

Nel nostro sistema fiscale i conferimenti, di regola, sono equiparati alle cessioni, ex art. 9 TUIR, per cui le plusvalenze sono immediatamente tassabili. La circolazione dei beni immobili è trattata diversamente dalla circolazione delle aziende: i trasferimenti immobiliari a qualunque titolo vanno tassati all'atto della loro realizzazione; le aziende, invece, possono essere - in determinati casi e a determinate condizioni - trasferite (mediante conferimento, successione mortis causa, ecc.) senza immediata emersione e tassazione dei plusvalori latenti

In particolare, i conferimenti di aziende ai sensi dell'art. 176, fruiscono di un regime di neutralità (o sospensione), ferma restando la tassabilità delle plusvalenze - insite nelle partecipazioni ricevute dal conferente o nei beni conferiti – quando se ne verificherà il realizzo (o altro presupposto di tassabilità).

Il potenziamento della capacità di credito può essere conseguito effettuando il conferimento a valori di mercato ed iscrivendo la partecipazione (presso la conferente) e gli immobili (presso la conferitaria) a valori reali.

Al prospettato conferimento immobiliare non può però competere il "vantaggio" fiscale di cui all'art. 176 TUIR, in quanto l'oggetto del conferimento non è definibile complesso aziendale.

P.Q.M

Si dichiara che il conferimento di immobili, effettuato a valori di mercato, con l'effetto di incrementare il proprio patrimonio netto iscrivendo la partecipazione ricevuta a valori reali, non è operazione elusiva, ma ad esso non è applicabile l'art. 176 TUIR in quanto il conferimento non ha per oggetto un'azienda.

Roma, 15 dicembre 2005

Depositato: 11 gennaio 2006