



Associazione italiana

Dottori

Commercialisti

Via Fontana 1 - 20122 Milano
Tel. 02.55.01.76.51 / 02.54.01.06.62
Fax 02.55.01.98.49
e-mail adcmi@adcmi.it
www.adcmi.it

A.D.C.

ASSOCIAZIONE ITALIANA DOTTORI COMMERCIALISTI
COMMISSIONE NORME DI COMPORTAMENTO
E DI COMUNE INTERPRETAZIONE IN MATERIA TRIBUTARIA

NORMA DI COMPORTAMENTO N. 166

PARTICIPATION EXEMPTION EX ART. 87 D.P.R. N. 917/86 - ESERCIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALE DA PARTE DI SOCIETA' PROPRIETARIE DI IMMOBILI

Non fruiscono dell'esenzione le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni in società il cui valore del patrimonio è prevalentemente costituito da beni immobili diversi dagli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività dell'impresa e dagli impianti e fabbricati utilizzati direttamente nell'esercizio d'impresa.

Ai fini dell'applicazione del regime di esenzione di cui all'articolo 87 del D.P.R. n. 917/86, i fabbricati concessi in locazione non si considerano, in generale, utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa; pertanto non si applica il regime di esenzione in caso di cessione della partecipazione in una società il cui patrimonio sia costituito in prevalenza da fabbricati locati. Tuttavia, le particolari modalità di esercizio dell'impresa possono, a determinate condizioni, comportare l'applicazione dell'ordinario regime di esenzione anche in tale evenienza.

*** * ***

Uno dei requisiti richiesti affinché si possa applicare la cosiddetta "participation exemption" alle plusvalenze ed alle minusvalenze in caso di cessione di una partecipazione, è che la società partecipata eserciti un'impresa commerciale. L'articolo 87, comma 1, lettera d), del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 statuisce, con presunzione assoluta, che questo requisito non sussista relativamente alle partecipazioni in società il cui valore del patrimonio è prevalentemente costituito da beni immobili diversi da quelli alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività dell'impresa e dagli impianti e fabbricati utilizzati direttamente nell'esercizio della stessa.

A questi fini, l'affermazione secondo cui i fabbricati concessi in locazione non si considerano utilizzati direttamente nell'esercizio d'impresa dovrà, comunque, essere verificata avendo riguardo alle modalità con cui viene svolta l'attività da parte della società partecipata.¹

1) Considerato che la finalità della disposizione è quella di impedire che, cedendo la partecipazione nelle società immobiliari, siano ceduti in esenzione i beni immobili che sono sottesi alla partecipazione stessa, si dovrà verificare se la società partecipata sia una immobiliare di pura gestione² oppure se gli immobili siano strumentali per la prestazione di più ampi servizi.

¹ Cfr. Circolare Agenzia delle Entrate n. 36/E del 4 agosto 2004 (par. 2.3.4)

² A seconda della tipologia di attività prevalentemente svolta, le società immobiliari possono distinguersi in:

- immobiliari di costruzione, la cui attività esclusiva o prevalente è costituita dalla costruzione/ristrutturazione di immobili per la vendita;
- immobiliari di compravendita, la cui attività esclusiva o prevalente è costituita dall'acquisto e rivendita di immobili;
- immobiliari di gestione, la cui attività esclusiva o prevalente è costituita dalla gestione di patrimoni immobiliari, effettuata per lo più tramite la loro concessione in locazione a terzi.



Associazione italiana

Dottori

Commercialisti

Via Fontana 1 - 20122 Milano
Tel. 02.55.01.76.51 / 02.54.01.06.62
Fax 02.55.01.98.49
e-mail adcmi@adcmi.it
www.adcmi.it

A.D.C.

Se la partecipata svolge un'attività d'impresa nei termini più ampi di cui sopra anche attraverso l'utilizzazione di beni immobili, si rende applicabile l'esenzione prevista dal comma 1 dell'articolo 87 del Testo unico.

Infatti non ne determinano la decadenza i fabbricati oggetto di una gestione attiva la cui locazione non rilevi autonomamente, ma sia in connessione con una serie di servizi collegati che incidano in maniera rilevante nella determinazione dei corrispettivi pattuiti. In sostanza ciò si verifica quando "la locazione di immobili sia affiancata da servizi accessori di significativa entità ..., per cui il contratto non assume più sostanza di contratto di locazione commerciale ... bensì di prestazione di servizi integrati"³.

2) L'inapplicabilità del regime di esenzione nel caso in cui i fabbricati siano prevalentemente concessi in locazione, inoltre, non può riguardare gli immobili alla cui produzione o al cui scambio sia effettivamente diretta l'attività dell'impresa, ancorché locati, regolati dalla prima parte del secondo periodo della lettera d) dello stesso art. 87.

Nelle società immobiliari di costruzione e di compravendita il complesso immobiliare costituisce il bene alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa; ne deriva che, per tali tipologie di società immobiliari, gli immobili rappresentano "beni merce" e come tali trovano evidenza, sotto il profilo civilistico, nell'attivo circolante dello Stato patrimoniale, tra le rimanenze.⁴

In tali casi la locazione avrà sempre carattere occasionale o strumentale al miglior realizzo degli stessi immobili⁵.

La risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 15 dicembre 2004 n. 152/E chiarisce che "l'esenzione della plusvalenza realizzata ... è consentita solo qualora sia ceduta un'effettiva attività d'impresa che abbia per oggetto la costruzione o la vendita degli immobili e non già la mera utilizzazione passiva degli stessi".

³ Camera dei deputati - Interrogazione del 9 febbraio 2005 n. 5 - 03920. In particolare in risposta all'interrogazione è stato chiarito che la gestione attiva dei fabbricati ricorre nei casi di società che gestiscono gallerie commerciali se la locazione dell'immobile rappresenta uno degli elementi che compongono un coacervo di servizi resi assieme:

- alla richiesta e gestione delle autorizzazioni amministrative (licenze commerciali) per lo svolgimento delle attività nei singoli negozi,
- alla promozione e pubblicità degli spazi pubblicitari,
- alla pulizia e manutenzione degli spazi e dei servizi accessori interni al centro commerciale,
- alla predisposizione di spazi comuni che favoriscano l'intrattenimento dei clienti e di attrezzature (mobilio, stigliature, ecc.) necessarie al funzionamento dei singoli negozi,
- allo svolgimento di tutte le attività relative all'organizzazione e pubblicizzazione dei negozi,
- alla fornitura dei servizi comuni necessari per lo svolgimento dell'attività all'interno dei centri.

⁴ Una diversa collocazione, ad esempio nell'ambito delle immobilizzazioni materiali, data la funzione di tali immobili (i.e. oggetto di produzione/scambio nell'attività d'impresa), contrasterebbe con l'art. 2424-bis co. 1 c.c., che definisce le immobilizzazioni come elementi patrimoniali destinati ad essere utilizzati durevolmente, nonché con i Principi contabili nn. 13 e 16 del Consiglio nazionale dei Dottori commercialisti e del Consiglio nazionale dei Ragionieri modificati dall'OIC in relazione alla riforma del diritto societario.

In particolare, il n. 13 definisce rimanenze di magazzino i "beni destinati alla vendita o che concorrono alla loro produzione nella normale attività dell'impresa".

Per converso, in base al n. 16, "le immobilizzazioni materiali sono beni di uso durevole, costituenti parte dell'organizzazione permanente delle imprese mercantili ed industriali. Tali beni vengono impiegati normalmente come strumenti di produzione del reddito della gestione tipica o caratteristica e non sono, quindi, destinati né alla vendita, né alla trasformazione per l'ottenimento dei prodotti dell'impresa..."

⁵ Tanto che i proventi degli affitti vengono iscritti, per queste società, nella voce A5 del conto economico (cfr. Classificazione nel conto economico dei costi e dei ricavi - Documento interpretativo del Principio contabile 12 modificato dall'OIC in relazione alla riforma del diritto societario).



Associazione italiana

Dottori

Commercialisti

Via Fontana 1 - 20122 Milano
Tel. 02.55.01.76.51 / 02.54.01.06.62
Fax 02.55.01.98.49
e-mail adcmi@adcmi.it
www.adcmi.it

A.D.C.

In particolare si dovrà verificare come l'utilizzo del patrimonio immobiliare influenzi l'attività di fatto esercitata e l'effettiva destinazione economica degli immobili della partecipata, esaminando se la locazione del patrimonio immobiliare possa essere effettivamente considerata sussidiaria rispetto alle attività di costruzione e compravendita.

2 a) In presenza, ad esempio, di un patrimonio immobiliare costituito da un intero fabbricato suddiviso in più unità immobiliari (è il caso del possesso di fabbricato cielo-terra) risulta spesso economicamente più vantaggioso locarlo per renderne più appetibile l'acquisto in blocco da parte di investitori, quali i fondi d'investimento, i fondi pensione e le imprese di assicurazione anche se lo stesso, essendo iscritto fra le rimanenze, è destinato al realizzo.

2 b) In presenza, invece, di una pluralità di unità immobiliari (detenute in una pluralità di fabbricati), nella cessione di singole unità immobiliari, si dovrà tenere conto dei vincoli derivanti dalla presenza o meno di un locatario. Infatti la loro cessione è, in genere, facilitata nel momento in cui le unità immobiliari si renderanno libere.

In tali circostanze diventa, dunque, irrilevante la durata dell'attività di locazione anche in assenza di atti di vendita degli immobili stessi.

2c) Per le immobiliari che hanno come oggetto esclusivo o principale la compravendita di immobili occorre tenere presente che tale attività può riguardare sia immobili liberi sia immobili locati. Conseguentemente, in presenza di ripetuti atti di compravendita, non può assumere rilievo assoluto la circostanza che in un dato momento gli immobili posseduti siano prevalentemente locati.

In tutti questi casi si dovrà verificare se la composizione e l'utilizzo del patrimonio immobiliare consenta di svolgere in modo economicamente razionale, oltre alle attività di locazione, quelle attività di compravendita che determinano l'iscrizione degli immobili tra le rimanenze di magazzino. Va, infatti, notato che, se la locazione perde i requisiti di occasionalità o strumentalità alla cessione, i fabbricati relativi dovranno essere riclassificati in bilancio tra le immobilizzazioni, avendo perso la natura di beni al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Milano, febbraio 2007