

**C L I F F O R D**  
**C H A N C E**



**LE SOCIETÀ DI PERSONE E GLI INVESTIMENTI DIRETTI DA PARTE DI  
SOGGETTI NON RESIDENTI**

**SARA MANCINELLI**

06 GIUGNO 2022

# IL REGIME DI TRASPARENZA

- Le **società in nome collettivo**, le **società in accomandita semplice** e le **società semplici** sono fiscalmente trasparenti: i redditi e le perdite da esse conseguiti sono imputati direttamente in capo ai soci, proporzionalmente alla loro quota partecipativa e indipendentemente dall'effettiva distribuzione.
- Il regime di trasparenza è stato ritenuto legittimo dalla Corte Costituzionale (sentenza 201 del 21 luglio 2020), poiché le società di persone non costituiscono un autonomo soggetto passivo d'imposta e i soci possono disporre del reddito sin dal momento dell'approvazione del bilancio.
- Tale regime di tassazione si applica non solo per i redditi dichiarati dalla società di persone, ma anche per quelli accertati dal fisco; pertanto, il socio non può impugnare l'accertamento individuale eccependo di non aver percepito gli utili.

# IL REGIME DI TRASPARENZA (SEGUE)

- La quota di partecipazione si presume proporzionale ai conferimenti, salvo che non sia previsto diversamente in atti aventi data anteriore all'inizio del periodo d'imposta. Se il valore dei conferimenti non risulta determinato, le quote si presumono uguali.
- Tuttavia, le società di persone commerciali (i.e. non la società semplice) ai fini dell'IRAP, dell'IVA e degli adempimenti del sostituto d'imposta hanno piena autonomia soggettiva.

# IL REGIME DI TRASPARENZA (SEGUE)

Proporzionalmente alla loro quota partecipativa, sono attribuiti ai partecipanti anche:

- I crediti d'imposta;
- Le ritenute d'acconto subite;
- L'eventuale eccedenza di ACE non fruita dalla società (solo se quest'ultima adotta la contabilità ordinaria).

L'Agenzia delle Entrate (Circ. 56/E del 23 dicembre 2009) ha ammesso la possibilità di trasferire eventuali eccedenze di crediti d'imposta dai soci alla società tenuta ad effettuare i versamenti in qualità di sostituto d'imposta, in cambio di una contropartita monetaria. A tal fine è necessario l'assenso di tutti i soci e il rispetto delle disposizioni in materia di compensazione.

# IL REGIME DI TRASPARENZA (SEGUE)

- Le distribuzioni di utili, essendo il relativo reddito già stato tassato per trasparenza, non concorrono a formare il reddito imponibile del socio.
- L'Agenzia delle Entrate (circ. 49/E del 22 novembre 2004) ha precisato che la distribuzione di utili non concorre a formare il reddito dei soci, anche qualora gli stessi siano distribuiti in misura eccedente il reddito imputato per trasparenza.
- Il valore della partecipazione posseduta da ciascun socio è incrementato (o decrementato) per un importo pari agli utili (o alle perdite) imputati per trasparenza, salvo poi essere ridotto per l'importo delle successive distribuzioni di utili.

# **LA DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE**

# REGOLE APPLICABILI

- Per le società in nome collettivo e in accomandita semplice qualsiasi reddito conseguito costituisce reddito d'impresa.
- Per le società semplici i redditi conseguiti conservano la loro natura originaria. Inoltre, le società semplici sono escluse dall'applicazione del regime delle società non operative e, laddove svolgano unicamente l'attività di locazione di immobili, sarebbe negata in capo ad esse la soggettività passiva ai fini IRAP.

# **LE PARTNERSHIP COMMERCIALI**

# IL REGIME DI CONTABILITÀ SEMPLIFICATA

Per le partnership commerciali in contabilità semplificata esistono due criteri di determinazione del reddito:

- un criterio generale «misto» basato sia sul principio di cassa che sul principio di competenza:
  - i ricavi e le spese rilevano al momento dell'incasso, ferme restando le regole di imputazione temporale per i componenti positivi e negativi richiamati dall'art. 66 TUIR (ricavi da assegnazioni di beni ai soci, proventi da immobili c.d. «patrimoniali», ecc.);
  - sono indeducibili, fra gli altri, le spese e i componenti negativi relativi a immobili patrimoniali.
- un criterio opzionale - valido su opzione esercitata per almeno tre anni - basato sulle registrazioni effettuate ai fini IVA: il volume d'affari rappresenta l'ammontare dei ricavi percepiti e le fatture d'acquisto registrate rappresentano le spese sostenute, ad eccezione delle perdite su crediti che risultano deducibili per competenza.

# IL REGIME DI CONTABILITÀ ORDINARIA

Per le **partnership commerciali** in contabilità ordinaria si applicano le regole di determinazione del reddito previste dal TUIR per i soggetti IRES, con le seguenti precisazioni:

- non si tiene conto delle deroghe previste dal principio di «derivazione rafforzata» per attribuire rilevanza ai criteri contabili;
- con applicazione di specifici criteri per:
  - ACE: l'importo utilizzabile in diminuzione del reddito complessivo non può superare il reddito conseguito dalla partnership e spettante ai soci. La quota eccedente può essere riportata negli esercizi successivi o convertita in credito IRAP;
  - dividendi ricevuti: concorrono a formare il reddito attribuito per trasparenza nel limite del 58,14%;
  - interessi passivi: non subiscono le limitazioni di cui all'art. 96 TUIR.

# IL TRATTAMENTO DEGLI IMMOBILI

Dal punto di vista delle imposte dirette, gli immobili hanno un diverso trattamento a seconda della categoria a cui appartengono:

- «immobili merce» - alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa: concorrono a formare i ricavi e l'incremento (o decremento) del valore degli stessi è trattato al pari delle rimanenze;
- «immobili strumentali» - per natura e per destinazione: danno diritto all'ammortamento (quote deducibili a partire dall'esercizio di entrata in funzione del bene); danno luogo a plus/minusvalenze in sede di alienazione;
- «immobili patrimonio» - diversi dai precedenti: seguono la determinazione forfetaria del reddito prevista dall'art. 90, senza possibilità di deduzione specifica dei relativi costi, ivi incluso l'ammortamento; danno luogo a plus/minusvalenze in sede di alienazione.

N.B.: dal punto di vista IVA, dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali, si applicano i criteri generali.

# **IL REGIME DEGLI INTERESSI PASSIVI E DELLE PERDITE**

# IL TRATTAMENTO DEGLI INTERESSI PASSIVI

- Deducibili solo se inerenti, nei limiti del pro-rata, ex art. 61 TUIR (gli interessi passivi inerenti sono deducibili nei limiti del rapporto tra i ricavi che concorrono a formare il reddito – o che non vi concorrono in quanto esclusi – e l'ammontare complessivo di tutti i ricavi e proventi). La ratio del pro-rata è evitare la deduzione di costi relativi ad attività esenti.
- In passato abbiamo assistito ad un ampio utilizzo di questa tipologia societaria per sfruttare l'assenza di limitazioni alla deducibilità degli interessi passivi. Tale prassi ha dato luogo a contestazioni da parte dell'Agenzia.
- L'approccio più conservativo consiste nel far ricorso alla leva finanziaria in una misura tale che dia diritto alla deduzione degli interessi limitatamente al 30% del ROL, come previsto per le società di capitali.

# IL RIPORTO DELLE PERDITE

- Le perdite si determinano al netto della quota dei proventi esenti. Tali proventi esenti (scomputabili dalle perdite) debbono essere diminuiti dei componenti non dedotti ai sensi dell'art. 61 TUIR (interessi passivi) e 109, comma 5, TUIR (spese generali).
- Le perdite sono imputate direttamente in capo ai soci, proporzionalmente alla loro quota partecipativa. Con riferimento alla determinazione della quota, si applicano i medesimi criteri stabiliti per gli utili.

# IL RIPORTO DELLE PERDITE (SEGUE)

- La Legge di Bilancio 2019 ha allineato la disciplina a quella prevista per le società di capitali: le perdite derivanti dalla partecipazione a partnership commerciali sono computabili in diminuzione dei redditi della medesima natura conseguiti nel periodo d'imposta.
- L'eventuale eccedenza è riportabile senza limiti ed utilizzabile in compensazione in misura non superiore all'80% dei relativi redditi e per l'intero importo che trova capienza in essi.
- Le perdite prodotte nei primi tre esercizi rimangono interamente compensabili, senza il limite dell'80%.
- Si applicano le limitazioni al riporto delle perdite in caso di trasferimento della maggioranza delle partecipazioni e modifica dell'attività.

# L'ATTRIBUZIONE DELLE PERDITE AI SOCI DELLE SAS

- Nelle società in accomandita semplice, le perdite che eccedono le partecipazioni dei soci accomandanti sono attribuite proporzionalmente agli accomandatari.
- Secondo la Cassazione (sentenza 15161 del 26 giugno 2009) la riqualificazione civilistica di socio accomandatario assume rilievo anche fiscale: i soci accomandanti possono vedersi imputate anche perdite eccedenti la propria quota di capitale sociale se, a causa della loro ingerenza non occasionale, abbiano perso la responsabilità limitata.

# L'ATTRIBUZIONE DELLE PERDITE A SOCIETÀ DI CAPITALI

- Art. 101, comma 6, TUIR: *«Le perdite attribuite per trasparenza dalle società in nome collettivo e in accomandita semplice sono utilizzabili solo in abbattimento degli utili attribuiti per trasparenza dalla stessa società che ha generato le perdite»*.
- Si tratta di norma antielusiva avente lo scopo di contrastare l'aggiramento del test del ROL. Ma non del tutto efficace, perché:
  - Il trasferimento degli oneri finanziari ad una società di persone può, infatti, effettuarsi solamente attribuendo a questa entità, oltre che le passività su cui maturano interessi, anche corrispondenti attività produttive di ricavi imponibili, pena l'indeducibilità per difetto d'inerenza ai sensi dell'art. 61 del TUIR;
  - in assenza di perdite, la penalizzazione prevista dalla norma non si applica.

# **LA SOCIETÀ SEMPLICE IMMOBILIARE**

# CARATTERISTICHE E FINALITÀ

- L'attività di gestione immobiliare può produrre sia redditi fondiari e redditi diversi sia reddito d'impresa; ma la società semplice per legge non può svolgere attività commerciale e maturare redditi d'impresa.
- Quando si può utilizzare? L'esistenza del reddito d'impresa (art. 55 TUIR) dipende dalla qualità e dalla effettiva attività svolta e dal suo esercizio per professione abituale. L'esercizio non abituale di attività commerciali, invece, farà conseguire redditi diversi (art. 67 TUIR lett. i).
- La medesima attività potrà produrre un reddito d'impresa se svolta con sistematicità e con una organizzazione volta a realizzare un risultato economico stabile, oppure, in assenza di tali elementi, redditi fondiari e redditi diversi.
- Ha come attività di riferimento principale la conservazione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare ed è utilizzata come strumento di pianificazione patrimoniale e successoria.

# TASSAZIONE DEI REDDITI IMMOBILIARI

- Dal possesso e dalla locazione di immobili, la società semplice ritrarrà e attribuirà ai soci per trasparenza un reddito fondiario.
- Dalla cessione di immobili, la società semplice maturerà redditi diversi a norma dell'art. 67 lett. a) e lett. b) del TUIR.
- Il rinvio ai redditi diversi non significa però anche rinvio integrale alla disciplina del reddito conseguito dalle persone fisiche (es. alle società semplici non sarà applicabile l'esenzione dipendente dall'aver adibito il bene a propria abitazione principale).

# LA TRASFORMAZIONE IN SOCIETÀ SEMPLICE

- La fuoriuscita degli immobili dal regime d'impresa determina plusvalenze e ricavi, a seconda che il bene rientri rispettivamente nella sfera dell'articolo 86 del TUIR (immobili strumentali) o 85 del TUIR (beni merce). Le riserve di utili saranno tassate in capo ai soci.
- Tali plusvalenze e ricavi saranno determinati sulla base del valore normale dei beni ex articolo 9 del TUIR.
- La trasformazione è soggetta ad imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa.
- Ai fini IVA, la trasformazione in società semplice, comportando la destinazione dei beni ad una finalità estranea all'esercizio dell'impresa commerciale, concretizza una fattispecie di autoconsumo ed è quindi imponibile ai fini IVA (con obbligo di emissione della relativa autofattura).

# **IL TRATTAMENTO DEI SOCI NON RESIDENTI**

# IL MODELLO OCSE

- Il Modello OCSE non contiene una disposizione specifica in relazione al trattamento da riservare ai redditi imputati ai soci di partnership trasparenti.
- Si fa riferimento al criterio interpretativo generale di cui all'art. 3, par. 2, del Modello OCSE: ricorso alla legislazione nazionale.

# L'APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DOMESTICA

- Ai sensi dell'art. 23, comma 1, lett. g) del TUIR, i redditi imputati per trasparenza ai soci non residenti di partnership italiane (commerciali e non) si considerano prodotti nel territorio dello Stato.
- L'imputazione del reddito d'impresa non è idonea di per sé a configurare una stabile organizzazione.
- Il reddito imputato ai soci non residenti sarà assoggettato ad IRES con aliquota ordinaria ovvero ad IRPEF con le aliquote applicabili, a seconda che il socio sia una società o una persona fisica.
- Le distribuzioni di utili non saranno soggette a tassazione.

# IL TRATTAMENTO DELLE PLUS E MINUSVALENZE

Le plusvalenze derivanti dalla cessione delle quote di partecipazione sono soggette ad imposta sostitutiva del 26% (art. 5, comma 2, D.Lgs. 461/1997).

## Tuttavia:

- L'aliquota può essere ridotta sulla base della relativa Convenzione contro le doppie imposizioni;
- Per le partecipazioni non qualificate, l'art. 5, comma 5, D.Lgs. 461/1997 prevede un'esenzione a favore di soggetti partecipanti residenti in Paesi «white list» (i.e. che hanno sottoscritto con l'Italia accordi per lo scambio di informazioni).

Le minusvalenze possono essere compensate con le plusvalenze realizzate sulla cessione di partecipazioni (art. 68, comma 5, TUIR).

# **INVESTIMENTI DIRETTI DA PARTE DI NON RESIDENTI**

# CON STABILE ORGANIZZAZIONE

- Gli investimenti immobiliari effettuati in relazione a stabili organizzazioni situate in Italia sono suscettibili di produrre redditi attratti nella categoria dei redditi d'impresa, ai sensi dell'art. 152, comma 1, del TUIR, da determinare secondo le disposizioni applicabili alle società e agli enti commerciali residenti sulla base di un apposito conto economico.
- Ai fini IVA la stabile organizzazione, con riferimento alle sole operazioni rese e ricevute, ha piena soggettività passiva. Ad essa si applicano gli stessi obblighi previsti per i soggetti IVA italiani.

# SENZA STABILE ORGANIZZAZIONE

- Il mero possesso o la mera locazione di un immobile non è idoneo, di per sé, a configurare una stabile organizzazione. Occorre infatti una struttura locale autonoma rispetto al soggetto estero dal punto di vista funzionale.
- Gli investimenti immobiliari effettuati in assenza di stabile organizzazione situata in Italia sono suscettibili di produrre redditi soggetti ad IRPEF, in caso di investitori esteri persone fisiche, ovvero soggetti ad IRES, in caso di investitori persone giuridiche.
- La base imponibile deve essere in ogni caso determinata secondo le modalità previste per le persone fisiche.
- Trattamento maggiormente penalizzante, sia ai fini delle imposte dirette che ai fini IVA.

## **SENZA STABILE ORGANIZZAZIONE (SEGUE)**

- Gli immobili genereranno redditi fondiari (i.e. redditi dominicali dei terreni, agrari dei terreni e redditi dei fabbricati). Con riferimento ai redditi dei fabbricati, rileva il maggiore tra la rendita catastale rivalutata del 5% ovvero il canone di locazione ridotto del 5%.
- Possibilità di optare per la cedolare secca su immobili abitativi.
- Possibilità di assoggettare le plusvalenze al regime opzionale sostitutivo con aliquota del 26%. N.B. le plusvalenze sono escluse da tassazione quando i fabbricati sono posseduti da più di cinque anni.
- Ai fini IVA i soggetti operanti senza stabile organizzazione sono tenuti ad assolvere i propri obblighi mediante identificazione diretta o mediante la nomina di un rappresentante fiscale.

**C L I F F O R D**  
**C H A N C E**

Clifford Chance, Via Broletto, 16, 20121 Milano, Italia  
© Clifford Chance 2020  
Clifford Chance Studio Legale Associato

**[WWW.CLIFFORDCHANCE.COM](http://WWW.CLIFFORDCHANCE.COM)**