Scissione immobiliare

Pronunce dell'Agenzia delle Entrate

Simonetta Gramolini

SCISSIONE – art 173 Tuir

NEUTRALITA' DELLA SCISSIONE rispetto a:

a) Le società risultanti dalla scissione – beneficiarie

b) I soci destinatari delle quote della beneficiaria

a) Il valore fiscale della scissa è pari al valore delle beneficiarie

Eventuali avanzi e disavanzi da concambio e annullamento NON HANNO rilevanza fiscale. Eccezione le specifiche disposizioni legislative che prevedono e regolano l'eventuale affrancamento (art. 173 c. 9).

b) Il valore delle partecipazione dei soci nella scissa mantiene lo stesso valore fiscale delle partecipazioni ricevute nella beneficiaria

SCISSION IMMOBILIARI

Scissione relative ad immobili - tipologie:

- Spin-off immobiliare (separazione del ramo operativo da quello immobiliare)
- Scissione di società immobiliare

➢ Nessuna preclusione specifica NORMATIVA o di PRASSI connessa alle scissioni aventi ad oggetto gli *asset* immobiliari

➢ Analisi dell'operazione di scissione inserita in un contesto di più operazioni per la valutazione di eventuali rischi elusivi.

ELUSIONE (art. 10-bis L. 212/90)

Elementi rilevanti per la valutazione delle operazioni elusive:

1. Mancanza di sostanza economica dell'operazione
2. indebiti vantaggi fiscali
3. Esistenza di un vantaggio economico non espressamente fiscale (ragioni extrafiscali)
4. Prevalenza del risparmio fiscale

Sono elusive quelle che hanno come scopo essenziale il risparmio di imposta. Quindi operazione con motivi economici non fiscali rilevanti, NON si ha elusione (Cass n. 438/2015)

Costruzioni di pura artificio cioè senza sostanza commerciale

SCISSIONE – prassi

RISOLUZIONE 97/E del 2017 il «*nuovo corso*»

Fissa il principio per cui:

IL TRASFERIMENTO DI AZIENDA PUO' AVVENIRE:

- IN MODO DIRETTO (cessione di azienda o di ramo di azienda)

- IN MODO INDIRETTO – attraverso la cessione delle partecipazioni «contenenti» l'azienda.

La detenzione e la circolazione diretta o indiretta dei beni, <u>ha uguale dignità fiscale</u>, purchè entrambe rispettino il regime del sistema previsto per tali tipologie di beni

Mantenimento del bene nella stessa sfera - fra soggetti che operano nel medesimo ambito commerciale come definito ai sensi dell'art. 87 c.1 l.d) Tuir -

ELUSIONE – ragioni economiche extrafiscali

a) Ragioni economiche di natura extra fiscale ritenute valide nelle pronunce dell'AdE:

1) Dissidio fra soci
2) Miglioramento organizzativo
3) Separazione del patrimonio industriale da quello immobiliare
4) Frazionamento rischio di impresa
5) Passaggio generazionale

1, 2, e 3 già presenti nei pareri del Comitato Antielusivo (ora estinto)

SCISSIONE ed elusione - Cause extrafiscali

1) dissidio fra soci

<u>Risposta 72/2020</u>

- I soci hanno intenzioni diverse sullo sviluppo delle attività, (PF1 intende investire per lo sviluppo commerciale dell'attività e PF2 per lo sviluppo dell'attività immobiliare)
- Scissione parziale non proporzionale con assegnazione a PF2 delle azioni di una NEWCO con il comparto immobiliare, con separazione dal gruppo di origine
- Gli immobili trasferiti per la scissione manterranno gli stessi valori esistenti nella scissa.
- *«La scissione asimmetrica è un'operazione fisiologica finalizzata a consentire gli attuali soci di ALFA* ***di proseguire separatamente il proprio percorso imprenditoriale*** *in base alle proprie aspirazioni»*

SCISSIONE ed elusione - Cause extrafiscali

1) dissidio fra soci - doppia scissione non proporzionale

Risposta 746/2021 – 2 fratelli, detengono il 50% di ALFA e di BETA (entrambe società immobiliari di gestione). Pur volendo continuare l'attività di gestione immobiliare, hanno intenzioni diverse sullo sviluppo delle attività.

- vendita di un immobile non ritenuto coerente con i progetti,
- Scissione parziale non proporzionale con costituzione di 2 beneficiarie per ogni società scissa ognuna delle quali avrà come unico socio, 1 dei 2 fratelli.

«….. *La particolarità delle riorganizzazioni prospettata in cui l'equilibrio economico tra i valori delle partecipazioni che gli stessi riceveranno nelle beneficiarie può* ***dirsi tale SOLO avendo riguardo ad entrambe le scissioni complessivamente considerate.***»

SCISSIONE elusione - Cause extrafiscali

3) Passaggio generazionale

Risposta 555/2021

- Una società è detenuta in comunione ereditaria da PF1, PF2, PF3.
- Si propone la suddivisione delle attività con scissione della società solo fra i 2 fratelli interessati con riconoscimento di conguaglio al socio uscente.
- La scissione non proporzionale è neutrale e non elusiva, quindi il passaggio del patrimonio dalla scissa alle società beneficiarie non determina creazione di valori.
- Il conguaglio riconosciuto a PF3 costituisce per questi, un corrispettivo ai sensi dell'art. 67 Tuir.

SCISSIONE non proporzionale

La scissione non proporzionale presenta maggiori elementi di rischio di elusione:

In passato, a tale operazione, veniva riconosciuto un prevalente carattere assegnatorio, sganciato da finalità imprenditoriali (pareri del Comitato consuntivo

con le risposte n. 36 e n. 40 del 2018, è stata ammessa la scelta della scissione asimmetrica per realizzare situazioni di dissidio fra soci, anche nell'ambito di rami immobiliari o singoli immobili.

SCISSIONE non proporzionale

Risposta n. 36/2018 – attribuzione di immobili appartenenti ad un unico condomino

- La società A detenuta da 4 soci, possiede diversi immobili.
- Con la scissione totale asimettrica, si assegnano a 3 società newco, riferite ognuna ad un socio, gli immobili e i relativi mutui. Parte di essi rimangono nella scissa A. Ogni società farà capo ad un socio.
- L'AdE ritiene che l'operazione non abbia carattere elusivo in quanto le singole società continueranno nell'attività di locazione degli immobili.
- Inoltre le società beneficiarie non possono essere considerate società di mero godimento dei beni immobili di cui sono titolari, dal momento che i beni vengono utilizzati per lo svolgimento dell'attività di locazione (ancorché nei confronti di un socio, peraltro a canone di mercato) e generano reddito d'impresa.

SCISSIONE non proporzionale

Risposta n. 40/2018

- La società A, posseduta da 2 sorelle, detiene immobili.
- Con la scissione si assegnano gli immobili di diverso valore a 2 newco, riferite ognuna ad una sorella.
- L'AdE ritiene l'operazione non elusiva, tuttavia precisa che la società beneficiaria che riceverà un patrimonio superiore al 50% di quello della scissa, corrisponda un conguaglio all'altra società, in quanto i beni assegnati generano una differenza di valore tra le due beneficiarie.

SCISSIONE associata ad altre operazioni

Scissione e successiva cessione della partecipazione

Visto che la circolazione diretta o indiretta dei beni, hanno uguale dignità fiscale (Ris. 97/2017 e 98/2017)

Risposta N. 13 del 2019

Risposta 133 del 2022 - scissione seguita da cessione.

Caso:

La società A è una holding, appartenente a 9 soci, che detiene il 40% di D, che a sua volta controlla la operative B e l'immobiliare C. il 60% di S è detenuto da O.

In seguito a proposte di acquisto si sono delineate differenze fra i soci in merito alle attività e ai settori nei quali proseguire l'attività.

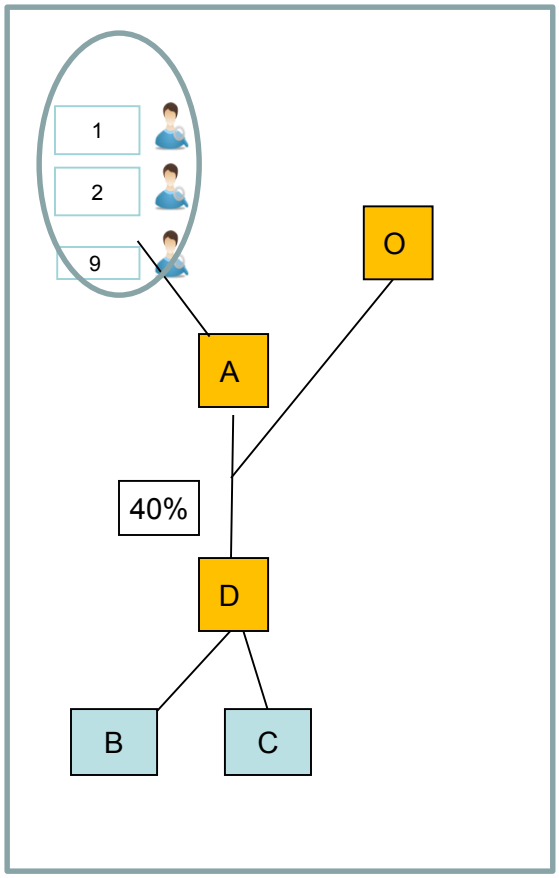
SCISSIONE associata ad altre operazioni

Scissione e successiva cessione della partecipazione

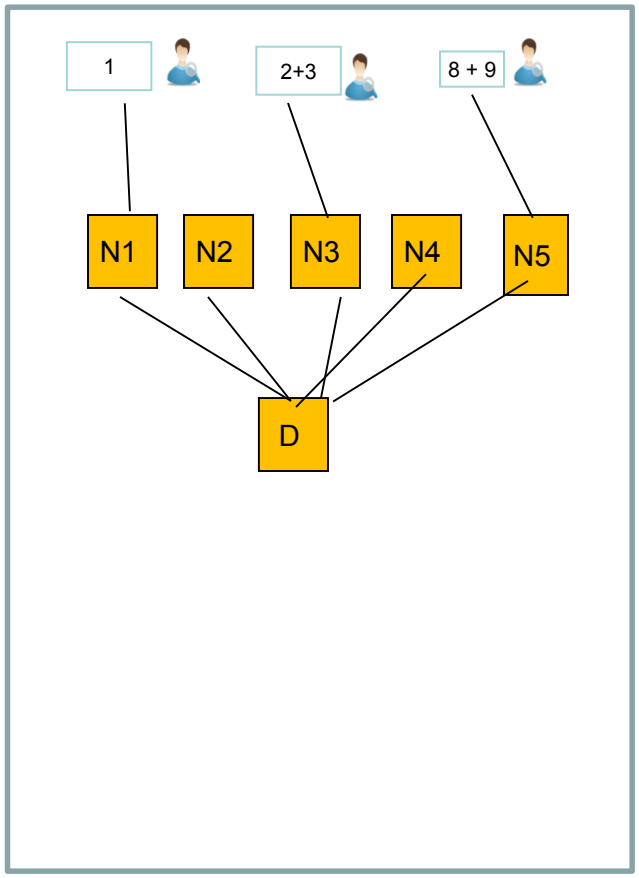
Caso:

1. Scissione totale asimmetrica di A, in 5 newco, ognuna delle quali riceverà una quota di D e sarà riferita ad 1 o più soci in relazione alle volontà manifestate dagli stessi.
2. Cessione della partecipazione in D acquisita in regime Pex ex art. 87 Tuir.

Risposta n. 133 del 2022



Situazione di partenza



Scissione totale di A in Newco
Il valore fiscale delle partecipazioni
in A sarà equivalente al valore fiscale della N1
Le partecipazioni mantengono la qualificazione pex

SCISSIONE associata ad altre operazioni

Scissione e successiva cessione della partecipazione

parere:

1. Scissione realizza il trasferimento della quota di D alle newco in regime di continuità di valori fiscali. I soci trasformeranno le quote della scissa A, nelle quote della newco.
2. Ogni newco venderà la propria partecipazione in D
3. La legittimità dell'operazione risulta subordinata alla condizione che **nessun asset societario frutto degli investimenti, operati con la «Cassa» presente e futura, sia impiegato per raggiungere obiettivi esclusivamente personali,** oppure familiari o in generale estranei ad un contesto imprenditoriale.

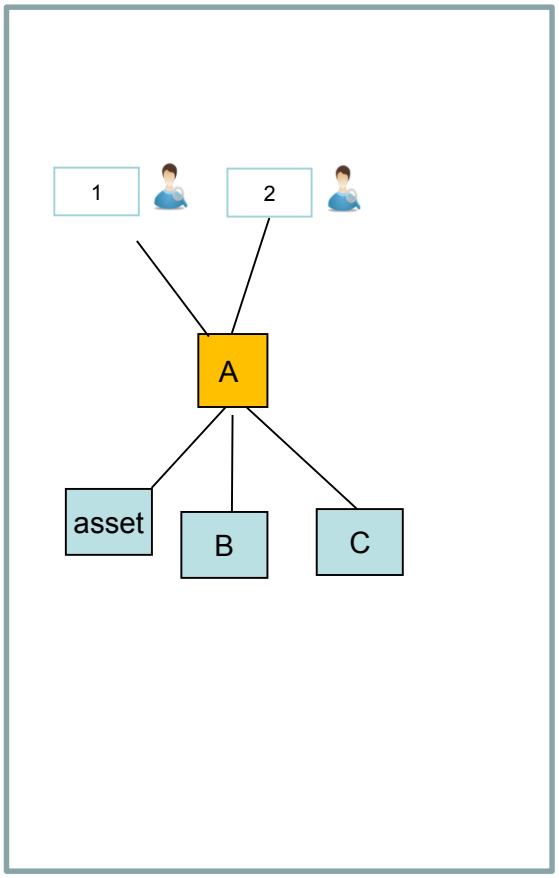
SCISSIONE – associata ad altre operazioni

Scissione preceduta da conferimento - Risposta 152 del 2022

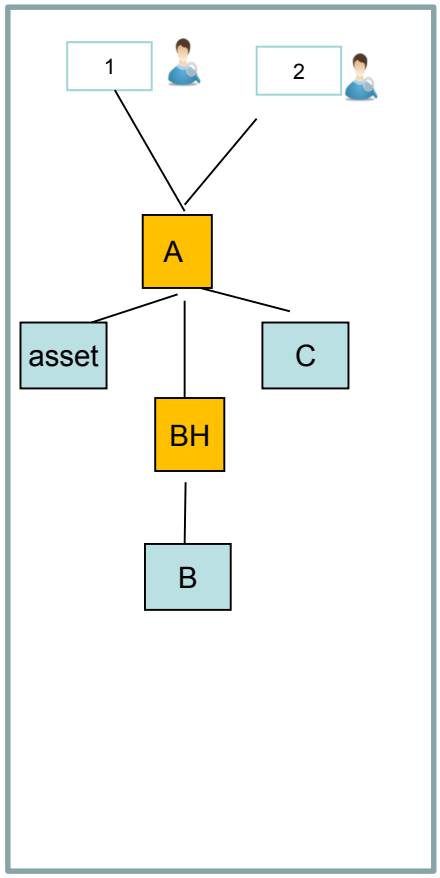
Descrizione del caso:

- 2 soci hanno quote di A, società che detiene, la partecipazione in B e altri asset.
- I soci hanno interesse a mantenere una gestione unitaria solo di parte delle attività, cioè di B, prevedendo anche l'ingresso di altri soci.
- Si propone un conferimento in neutralità (ex art. 175 Tuir) dell'intera quota di partecipazione detenuta in Beta in una nuova holding (B holding).

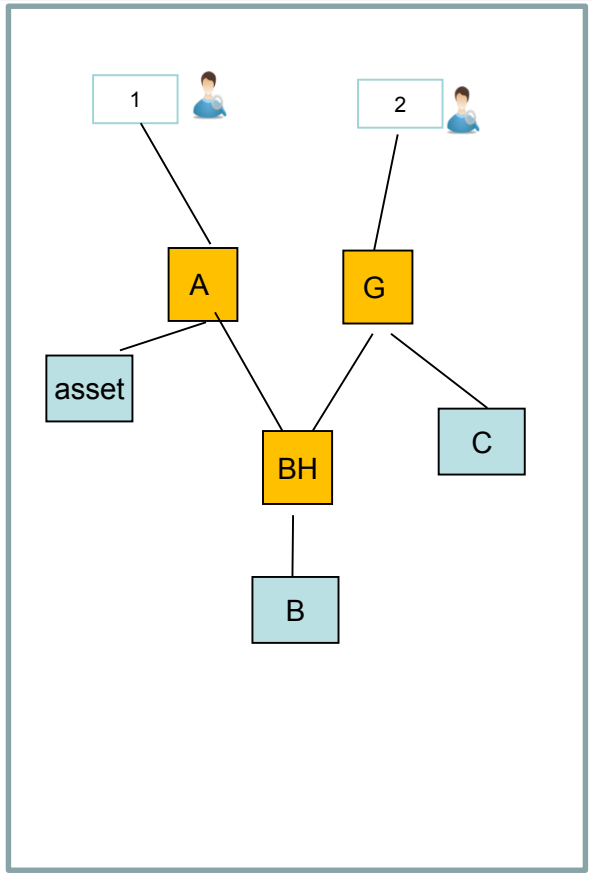
Risposta n. 152 del 2022



Situazione di partenza



Conferimento della quota di B
in una nuova società B holding
detenuta interamente da A



SCISSIONE – associata ad altre operazioni

Scissione preceduta da conferimento - Risposta 152 del 2022

- Scissione asimmetrica di A verso la newco G. alla beneficiaria G vengono destinate le attività della scissa, ed una quota della partecipazione in B Holding in modo che ogni socio abbia il pieno controllo sugli asset diversi da B Holding, ed una gestione congiunta di B Holding.
- inoltre nella newco G potrà entrare un nuovo socio mediante aumento di capitale e acquisto di parte delle quote dai 2 soci.

Parere:

La circostanza che la scissione parziale non proporzionale asimmetrica di Alfa S.p.A. sia preceduta da un'operazione di conferimento (avvenuta in neutralità fiscale, **non determina alcun vantaggio fiscale indebito**, dal momento che per effetto delle predette operazioni non si verifica la sottrazione di beni al regime di impresa né si verifica alcun salto di imposta

SCISSIONE – associata ad altre operazioni

Scissione preceduta da 2 conferimenti - Risposta 830 del 2021

Descrizione del caso:

- Due soci detengono quote in A, società che detiene il controllo di B, quote nella società italiana G, e nella società diritto estero O.
- E' intenzione dei soci riorganizzare il gruppo riallocando le quote in due holding, che gestiranno le due attività in modo separato e consentendo anche semplificazioni per i successivi passaggi generazionali.
- 1. conferimento congiunto delle quote detenute in G e in O, nella società A,
- 2. Scissione parziale asimmetrica a favore di Newco di parte delle attività. A fine scissione il socio PF2 deterrà il pieno controllo di A e il socio PF1 il pieno controllo di Newco.

SCISSIONE – associata ad altre operazioni

Scissione preceduta da 2 conferimenti - Risposta 830 del 2021

parere:

1. Il conferimento congiunto dei 2 soci delle quote di G (IT) è realizzato ai sensi dell'art, 177 c.2 in regime di «neutralità indotta»

2. Il conferimento congiunto dei 2 soci delle quote detenute in O società estera, risulta coerente con il combinato disposto dell'art. 178 c.1 lett. e) e dell'art. 179 c. 4 Tuir (realizzo controllato),

2. La scissione parziale asimmetrica a favore di Newco delle i parte delle attività di A. Dopo la scissione, il socio PF1 deterrà il pieno controllo di A e il socio PF2 il pieno controllo di Newco.

./.

SCISSIONE – associata ad altre operazioni

Scissione preceduta da 2 conferimenti - Risposta 830 del 2021

Parere

« …si osserva che l'alternativa operazione di permuta di partecipazioni tra i soci A e B, più diretta, non consentirebbe, tuttavia di conseguire l'assetto societario desiderato dagli istanti – il quale postula la presenza di una holding al vertice del gruppo riconducibile a ciascun singolo socio - rispetto al quale i negozi giuridici utilizzati appaiono congruenti»

SCISSIONE – associata ad altre operazioni

Scissione preceduta da conferimento - Risposta 30 del 2018

Caso

4 soci detengono la società A, holding, che detiene l'intero capitale di B.

I 4 soci costituiscono 1 newco, a cui conferiscono le proprie quote in A.

Ogni socio quindi sostituisce la propria quota in A, con la quota in newco.

La newco si scinde parzialmente i 3 nuove società.

Al termine ogni newco sarà proprietaria del 25% di A.

SCISSIONE – associata ad altre operazioni

Scissione preceduta da conferimento - Risposta 30 del 2018

parere

- L'operazione è ritenuta **elusiva** in quanto:
- il conferimento non realizza il controllo richiesto dal c.2 dell'art. 177, quindi non risulta inapplicabile il sistema di neutralità che esso implica,
- Si realizza un abuso della norma sulla neutralità in luogo di quella del realizzo prevista dall'art. 9 Tuir,
- Mette in atto 2 operazioni, per ottenere un risultato che si sarebbe prodotto con 1 operazione (conferimento della quota in A in una società interamente posseduta)

SCISSIONE – associata ad altre operazioni

Scissione seguita da conferimento - Risposta 256 del 2022

Caso

La società A, detenuta da 4 soci, dispone di diversi beni e svolge diverse attività (servizi al gruppo, immobiliare, finanziaria). I soci vogliono separare i diversi rami, mantenendo il controllo sugli stessi.

- con scissione a favore di 2 newco, G e D, si trasferiscono i beni dei rami aziendali relativi alle attività finanziarie e di fornitura di servizi infragruppo, restano in A i beni relativi al ramo immobiliare.

- Con il conferimento da parte dei 4 soci del 52% delle quote di A nella G, i Soci riceveranno in cambio partecipazioni della stessa G, continuando congiuntamente a detenere partecipazioni complessivamente corrispondenti al 100% del capitale sociale di quest'ultima. L'operazione è finalizzata ad aggregare tutte le funzione strategiche e direzionali in G, compreso quelle del ramo immobiliare di A

SCISSIONE – associata ad altre operazioni

Scissione seguita da conferimento - Risposta 256 del 2022

parere

•La società A prosegue la sua attività immobiliare, concedendo gli stessi in locazione nell'ambito del gruppo.

•La successiva operazione di conferimento è stata valutata in relazione alle disposizioni di conferimento previste dall'art. 177 Tuir, in relazione alla quale, quella in esame, realizza sia il presupposto soggettivo (applicabilità alle persone fisiche) e quello oggettivo (acquisizione del controllo in capo alla conferitaria).

•*«Per tutto quanto sopra argomentato, si ritiene che l'operazione di conferimento rappresentata, singolarmente considerata, non genererà un indebito vantaggio fiscale conseguito in contrasto con la ratio di alcuna norma o principio dell'ordinamento».*

-

SCISSIONE – associata ad altre operazioni - elusività

Scissione preceduta da conferimento – risposta n. 86 del 2022

Descrizione del caso:

Un gruppo societario intende svolgere le seguenti operazioni:

- Conferimento del ramo di azienda T in E
- cessione delle partecipazioni E a Beta con indebitamento verso A,
- scissione di B verso il socio A
- aumento di capitale di Beta sottoscritto da Alfa, mediante conversione in capitale di parte del credito vantato nei confronti di Beta

SCISSIONE – associata ad altre operazioni - elusività

Scissione preceduta da conferimento - Risposta 86 del 2022

Pronuncia dell'AdE

..Dopo tutti i passaggi prospettati, le percentuali di partecipazione dei soci al capitale di BETA rimarranno immutate, per l'aumento del capitale di BETA da parte di ALFA (situazione ante scissione).

In particolare, la scissione da un lato permetterebbe di trasferire in neutralità fiscale il ramo d'azienda ad ALFA, ma dall'altro determinerebbe uno squilibrio nell'assetto partecipativo di BETA.

SCISSIONE – associata ad altre operazioni

Scissione preceduta da conferimento - Risposta 86 del 2022

Criteri adottati nel giudizio

«Appare evidente che il risultato perseguito attraverso il complesso di operazioni rappresentate è lo stesso che le parti conseguirebbero procedendo ad un unico atto di permuta della partecipazione in ETA e del Ramo d'azienda. Pertanto, sembrerebbe che l'insieme di operazioni che si intende porre in essere risponda unicamente all'intento di far rientrare un'operazione realizzativa (la permuta) in una fattispecie legislativa fiscalmente neutrale, attraverso il ricorso ad un'operazione di scissione».

SCISSIONE – casi particolari

Scissione **di un solo immobile** e locazione dello stesso alla scissa - Risposta 459 del 2021

Descrizione del caso:

Società A svolge attività di produzione ed inoltre detiene un immobile.

La società B detiene solo immobili locati.

Le 2 società sono detenute da una famiglia con quote suddivise fra nuda proprietà e usufrutto

Per motivi di riorganizzazione si vuole separare le società con attività commerciale da quelle di gestione immobiliare.

1. scissione parziale dell'immobile di A verso la società B, e successivamente la concessione in locazione del medesimo immobile alla produttiva A.

SCISSIONE – casi particolari

Scissione di un solo immobile e locazione dello stesso alla scissa - Risposta 459 del 2021

parere:

1. la scissione dell'unico immobile e la successiva locazione dello stesso alla scissa non costituisce causa di elusione, purchè l'immobile realizzi un'effettiva continuazione dell'attività imprenditoriale e la locazione avvenga a canoni di mercato.
2. La ripartizione delle riserve di rivalutazione sarà effettuata sulla base dei patrimoni netti di scissione, per quelle che hanno terminato il periodo di sorveglianza e quella ex D.L. 104/2020 seguirà il bene a cui si riferisce.

SCISSIONE – casi particolari

Scissione di un solo immobile e locazione dello stesso alla scissa - Risposta 459 del 2021

Parere su natura della modifica delle quote di 1 socio e dell'imposta sulle successioni e donazioni:

1. Nella ripartizione delle quote di B al coniuge viene assegnato un diritto di usufrutto su B quale concambio dell'operazione di scissione.

2. Per tale operazione non si ravvisano i presupposti di «depauperamento» per l'applicazione dell'imposta di successione e donazione in quanto tale nuovo diritto nasce in relazione all'operazione di concambio della scissione, quindi neutrale

SCISSIONE - valutazioni sulle singole poste

Trattamento della riserva da rivalutazione

Le Ris. 97 e 98 del 2020 confermano quanto già contenuto nella circolare 98/00 in merito alla destinazione delle riserve di rivalutazione:

a) Se non è ancora decorso il periodo di sospensione previsto dalla legge, risultano ancora rilevanti le vicende specifiche legate alla permanenza del bene nel patrimonio, e quindi in sede di scissione la riserva deve seguire il bene

b) se il periodo di sospensione è terminato, le vicende del bene non sono più rilevanti e la riserva di rivalutazione deve essere ripartita in proporzione ai patrimoni netti.

SCISSIONE – riepilogo criteri di valutazione dell'elusività

I giudizi di elusività dell'operazione di scissione espressi nelle pronunce dell'AdE, si basano sui seguenti criteri:

a) Sussistenza di ragioni economiche di natura extra fiscale, ritenute di primaria e rilevante importanza

b) Permanenza dei beni all'interno del regime dei beni di impresa, quindi non destinazione degli stessi a terzi, né assegnazione ai soci

c) Continuazione delle attività di impresa, e non l'utilizzo diretto a beneficio di soci

d) Sostituzione di un bene definito di 2° grado (partecipazione) con un bene di 1 grado (asset).

Attività di accertamento - Utilizzo dei valori OMI

- Utilizzabilità dei dati Omi per emissioni di avvisi di accertamento. Non consentito. pronunce della Cassazione

- Utilizzabile come elemento presuntivo in aggiunta ad altri elementi
- Esempio cessione di un immobile dall'unico socio alla società a prezzi elevati Cass n. 14493 del 9.5.22