



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2018

N.RF116

INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 5

OGGETTO	SOCIETA' SEMPLICI - REDDITI FONDIARI NEL MOD. REDDITI
RIFERIMENTI	ART. 5 TUIR – ISTRUZIONI ,MOD. REDDITI 2018 – DRE PIEMONTE NOTA N. 901-171/2017
CIRCOLARE DEL	25/06/2018

Sintesi: le società semplici sono soggetti:

- che non possono svolgere attività commerciale (pena la conversione in società commerciale: Snc/sas)
- determinano un reddito in modo del tutto analogo alle persone fisiche (ricorre l'obbligo di presentazione della dichiarazione dei redditi solo in presenza di possesso di redditi)
- imputano il reddito ai soci, i quali dichiarano tale reddito a quadro RH, permanendo la natura di reddito diverso da quello di attività d'impresa/lavoro autonomo.

Nel proseguo si analizzano gli obblighi dichiarativo per le società semplici che producono redditi fondiari.

Negli ultimi anni hanno avuto sempre più utilizzo l'adozione delle società semplici per la conduzione di attività diverse da quelle di impresa, in particolare in seguito alle procedure di assegnazione agevolata delle società di gestione immobiliare.

LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ

Le società che hanno per oggetto l'esercizio di attività commerciali non possono costituirsi in forma di società semplice (art. 2249 c.c.).

Tra le attività non commerciali che possono svolgere rientrano:

- l'attività agricole
- l'attività di pura "gestione" immobiliare (Notariato Studi n. 69-2016/I e n. 73-2016/I).

Nota: in quest'ultimo caso si estendono i medesimi concetti elaborati dalla giurisprudenza in relazione alle persone fisiche: laddove queste ultime svolgano la pura locazione non si configura attività commerciale (l'impresa non risulta iscrivibile al registro imprese).

L'attività di compravendita di immobili dovrà risultare effettuata in forma non organizzata (es: non potranno esservi frequenti compravendite, nè deve risultare esservi una "organizzazione d'impresa" per la loro realizzazione, con investimenti rilevanti, l'occupazione di dipendenti, ecc.).

ASPETTI DICHIARATIVI

I redditi prodotti dalla società semplice

- vengono **determinati in base ai criteri Irpef** definiti dal Titolo I del Tuir, rimanendo **suddivisi secondo la loro natura** (redditi fondiari, di capitale, redditi diversi, ecc.)
- come tali:
 - vanno dichiarati nei relativi quadri (RA, RB, RL, ecc.) del mod. Redditi SP
 - vanno imputati ai soci, ai quali viene consegnato l'apposito prospetto.

Nota: per tale motivo

- il mod. Redditi SP contiene i medesimi quadri previsti nel mod. Redditi PF
- le cui modalità di compilazione coincidono con quelle previste per il mod. Redditi PF

Ad esempio: non risultano imponibili le cessioni di fabbricati posseduti dalla società semplice per un periodo superiore a 5 esercizi (art. 67 c. 1 lett. b) Tuir); al contrario non sarà possibile l'esonero da tassazione per destinazione "ad abitazione principale" per la maggior parte del periodo di possesso.

Le Snc/Sas, al contrario, attraggono tali redditi nell'attività di impresa, dichiarandoli a quadro RG o RF.

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it

I SOCI

Il reddito imputato dalla società (art. 5 Tuir):

- mantiene la medesima natura che aveva in capo alla società semplice
- per quanto vada indicato a quadro VH (con indicazione non rigo separato rispetto al reddito d'impresa imputato da altre eventuali società commerciali)

Modello 730: per tale motivo i soci della società semplice:

- **non possono** in generale **presentare il 730** (dovendo compilare il quadro RH)
- ad **eccezione** dei soci di **società semplici in agricoltura** (infatti è prevista un'apposita codifica nel quadro A del mod. 730, non presente nel quadro RA del mod. Redditi, per indicare tale fattispecie).



CEDOLARE SECCA - INAPPLICABILE

Nell'ambito della gestione immobiliare, le società semplici non possono applicare la cedolare secca, nel presupposto che tale imposta sostitutiva è prevista esclusivamente per le persone fisiche.

IMPRESA AGRICOLA FAMILIARE

In presenza di **impresa familiare** (art. 5 c. 4 TUIR):

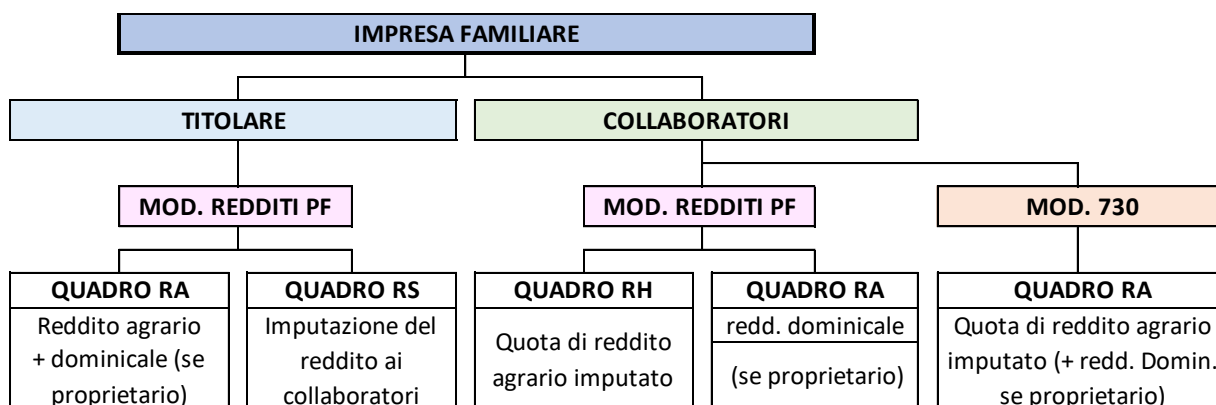
→ **TITOLARE:** dichiara:

- a **quadro RA:** il **reddito dominicale** (se titolare di diritto reale sul terreno)
- a **quadro RA:** la quota di **reddito agrario spettante** in base all'atto di costituzione (min. 51%)
- a **quadro RS:** la quota di partecipazione attribuita ai familiari partecipanti, in base all'atto di costituzione dell'impresa familiare

→ **FAMILIARI:** i collaboratori familiari (che possono scegliere di presentare il Mod. 730) indicano:

- a **quadro RH:** la quota di spettanza del reddito agrario (massimo 49% quale sommatoria complessiva)
- a **quadro RA:** il **reddito dominicale** (se titolare di diritto reale sul terreno).

Soggetto		Reddito	RA agrario		Util. 730
Titolare proprietario		- RA dominicale (eventualmente pro-quota) - RA agrario - RS imputazione del reddito ai familiari	in % alle quote indicate nell'atto costitutivo	min. 51%	NO
Collabor. Familiare	comproprietario del terreno	- RA dominicale (pro quota) - RH agrario		max 49%	SI
	non proprietario	- RH agrario			



ESEMPIO 1 – SOCIETÀ SEMPLICE IN AGRICOLTURA

Società semplice agricola conduce (in comodato d'uso) un **terreno cointestato a Tizio e Caio, soci al 50%** ed entrambi **soggetti IAP**: reddito dominicale € 350 e reddito agrario: € 250.

La società presenta il mod. Redditi SP dove compila:

- quadro RA, indicando il reddito agrario (il reddito dominicale è dichiarato dai soci proprietari)
- quadri RN ed RO

Mod. Redditi SP:

Società comodataria del terreno che conduce

RA1	Reddito dominicale	1	0,00	Titolo	2	4	Reddito agrario	3	250,00	giorni	4	Possesso %	5	Canone di affitto in regime vincolistico	6	0,00	Casi particolari	7	Contingenza (*)	8	IMU non dovuta	9	X	IAP	10	X
	Reddito dominicale imponibile		11	0,00	Reddito agrario imponibile		12	0,00	Reddito dominicale non imponibile		13	0,00	Reddito agrario non imponibile		14	425,00										

RO10	CODICE FISCALE	1	COGNOME E NOME O DENOMINAZIONE	2	Rossi Tizio	SESSO (M/F)	3	...
	COMUNE DI NASCITA	4	...	PROV. (5+1+1)	DATA DI NASCITA	COCC. BREVI	QUOTA PART.	8	50%
RITENUTE RIATTRIBUITE		12	0,00	REDDITO DEI FABBRICATI	13	0,00	MAGGIOR REDDITO FABBRICATI	14	0,00
REDDITO DOMINICALE		15	zero,00	REDDITO AGRARIO	16	zero,00			

I soci sono IRAP e, pertanto, si applica l'esenzione

RN4	Terreni	Reddito dominicale imponibile	1	0,00	2	0,00	4	0,00
	Reddito dominicale non imponibile	1-bis	0,00					
	Reddito agrario	1-ter	0,00					
	Reddito agrario non imponibile	1-quater	425,00					

Anche ai soci C.D./IAP di società semplice spetta la mancata applicazione della ulteriore rivalutazione del 30% dei redditi (CM 7/2017).

Inoltre il terreno è sempre esente IMU (Circ. 3/DF/2012).

La società semplice consegna ai soci l'apposito prospetto di imputazione dei redditi.

PROSPETTO DI RIPARTO DEL SOCIO TIZIO (e del socio Caio)				
Quota reddito o perdita	Quota reddito minimo società non operative	Q.ta ind. da cessaz. rapporti di agenzia	Trasformaz. regressiva - Q.ta riserve ante trasp.	Quota reddito dominicale imponibile
				-
Q.ta reddito dominicale non rivalutato	Quota reddito agrario imponibile	Quota reddito agrario non imponibile	Quota reddito fabbricato imponibile	Q.ta reddito fabbricato non imponibile
-		213		

Mod. Redditi di ciascun Socio

Reddito dominicale (in quanto comproprietario): € 350 x 80% rival. x 50% possesso = 315

RA1	Reddito dominicale non rivalutato	1	350,00	Titolo	2		Reddito agrario non rivalutato	3	0,00	giorni	4	Possesso %	5	365 50	Canone di affitto in regime vincolistico	6	0,00	Casi particolari	7	Contingenza (*)	8	IMU non dovuta	9	X	Cultivatore diretto o IAP	10	X
	Reddito dominicale imponibile		11	0,00	Reddito agrario imponibile		12	0,00	Reddito fondiario non imponibile		13	315,00															

Reddito agrario

Società semplice

Codice fiscale società o associazione partecipata		Tipo		Quota di partecipazione		Quota reddito (o perdita)		Perdite rilimate		Reddito dei terreni		Detrazioni	
1 C.F. società semplice		2 4		3 50 %		4 213 ,00		5		6 X		7	
Quota redd. società non operative		Quota ritenute d'acconto		Quota crediti d'imposta		Rientra dall'estero		Quota oneri detratibili		Quota reddito non imponibile		13	
8 ,00		9 ,00		10 ,00		11		12 ,00		13 213 ,00			

Sezione III Determinazione del reddito		RH7 Redditi di partecipazione in società esercenti attività d'impresa (Reddito minimo 1 ,00) 2 ,00	
Dati comuni alla sez. I ed alla sez. II		RH8 Perdite di partecipazione in società esercenti attività d'impresa in contabilità ordinaria ,00	
		RH9 Differenza tra rigo RH7 e RH8 (se negativo indicare zero) (Perdite non compensate da contabilità ordinaria 1 ,00) 2 ,00	
		RH10 Perdite d'impresa in contabilità ordinaria ,00	
		RH11 Differenza tra rigo RH9 e RH10 ,00	
		RH12 Perdite d'impresa di esercizi precedenti ,00	
		RH13 Perdite di partecipazione in impresa in contabilità semplificata ,00	
		RH14 Totale reddito (o perdita) di partecipazione in società esercenti attività d'impresa (riportare tale importo nel rigo RN1) (Perdite non compensate da contabilità semplificata 1 ,00) 2 ,00	
		RH15 Redditi (o perdite) di partecipazione in associazioni tra artisti e professionisti ,00	
		RH16 Perdite di lavoro autonomo di esercizi precedenti ,00	
		RH17 Totale reddito (o perdita) di partecipazione in associazioni tra artisti e professionisti (riportare tale importo nel rigo RN1) ,00	
		RH18 Totale reddito di partecipazione in società semplici Imponibile 1 ,00 Non imponibile 2 213 ,00	

Anche in questo caso il reddito non imponibile (in quanto lap) sarà riportato solo a rigo RN50.

Mod. 730: nell'ambito del mod. 730 i soci di società semplice indicano il cod. "5" (reddito dominicale e/o agrario imponibile) o cod. "10" (reddito dominicale e/o agrario non imponibile), non previsti all'interno del mod. Redditi, in quanto, come visto, in tal caso si compila il quadrio RH.

ESEMPIO 2 – SOCIETA' SEMPLICE DI GESTIONE IMMOBILIARE

Società semplice con due soci al 50% è proprietaria di un fabbricato abitativo che ha proceduto a concedere in locazione a canone convenzionale: rendita catastale: € 932; canone annuale €. 6.000.

Gli aspetti dichiarativi sono del tutto analoghi a quelli visti nell'esempio precedente.

La società presenta il mod. Redditi SP dove compila:

- il quadro RB: determinando reddito fondiario analogamente alle persone fisiche
- i quadri RN ed RO

Mod. Redditi SP:

Posta la locazione non scatta il principio di sostituzione con l'IMU

Rendita catastale		Utilizzo		Possesso		Immobili		Canone di locazione		Costi		Continua-		Imponibile		Non imponibile			
1 932 ,00		2 8		3 365		4 100		5		6 6.270 ,00		7		8		9 4.389 ,00		10 ,00	
Esenzione IMU		Codice comune																	
11		12 L378																	

Immobile a canone concordato in un comune ad alta densità abitativa (riduzione del 30% del reddito imponibile)

95% del canone annuo: € 6.600 x 95% = € 6.270 (reddito effettivo)

CODICE FISCALE		COGNOME E NOME O DENOMINAZIONE		SESSO (M/F)	
1		2 Rossi Tizio		3	
COMUNE DI NASCITA		PROV. (Sigla)		DATA DI NASCITA	
4		5		6	
RITENUTE RIATTRIBUITE		REDDITO DEI FABBRICATI		MAGGIOR REDDITO FABBRICATI	
12 ,00		13 ,00		14 ,00	
QUOTA PART.		MESI		QUAL.	
8 50%		9		10 A	
REDDITO DOMINICALE		REDDITO AGRARIO			
15 ,00		16 ,00			

Posto che la rendita catastale rivalutata ($\text{€ } 932 \times 1,05 = \text{€ } 978,60$) risulta inferiore al canone di locazione ridotto del 5% (ossia il 95% del canone di locazione, così da col. 6), l'importo da indicare a col 9 è uguale al reddito effettivo ulteriormente ridotto del 30%: $\text{€ } 6.270 \times 70\% = \text{€ } 4.389$
Il reddito così determinato concorre alla formazione al determinazione del reddito imponibile.

RN6	Fabbricati	Reddito dei fabbricati imponibile	1	4.389	,00
		Reddito dei fabbricati non imponibile 1-bis			,00

La società semplice consegna ai soci l'apposito prospetto di imputazione dei redditi.

PROSPETTO DI RIPARTO DEL SOCIO TIZIO (e del socio Caio)				
Quota reddito o perdita	Quota reddito minimo società non operative	Q.ta ind. da cessaz. rapporti di agenzia	Trasformaz. regressiva - Q.ta riserve ante trasp.	Quota reddito dominicale imponibile
Q.ta reddito dominicale non imponibile	Quota reddito agrario imponibile	Quota reddito agrario non imponibile	Quota reddito fabbricato imponibile	Q.ta reddito fabbricato non imponibile
			2.195	-

Mod. Redditi di ciascun Socio

Società semplice											
1	Codice fiscale società o associazione partecipata	2	Tipo	3	Quota di partecipazione	4	Quota reddito (o perdita)	5	Perdite illimitate	6	Reddito dei terreni
RH1	C.F. società semplice	4		50	%	2.195	,00				
8	Quota redd. società non operative	9	Quota ritenute d'acconto	10	Quota crediti d'imposta	11	Rientro dall'estero	12	Quota oneri detratibili	13	Quota reddito non imponibile
	,00		,00		,00				,00		- ,00

Sezione III Determinazione del reddito Dati comuni alla sez. I ed alla sez. II	RH7	Redditi di partecipazione in società esercenti attività d'impresa	(Reddito minimo	1		2		
	RH8	Perdite di partecipazione in società esercenti attività d'impresa in contabilità ordinaria						
	RH9	Differenza tra rigo RH7 e RH8 (se negativo indicare zero)	(Perdite non compensate da contabilità ordinaria	1		2		
	RH10	Perdite d'impresa in contabilità ordinaria						
	RH11	Differenza tra rigo RH9 e RH10						
	RH12	Perdite d'impresa di esercizi precedenti						
	RH13	Perdite di partecipazione in impresa in contabilità semplificata						
	RH14	Totale reddito (o perdita) di partecipazione in società esercenti attività d'impresa (riportare tale importo nel rigo RN1)	(Perdite non compensate da contabilità semplificata	1		2		
	RH15	Redditi (o perdite) di partecipazione in associazioni tra artisti e professionisti						
	RH16	Perdite di lavoro autonomo di esercizi precedenti						
	RH17	Totale reddito (o perdita) di partecipazione in associazioni tra artisti e professionisti (riportare tale importo nel rigo RN1)						
	RH18	Totale reddito di partecipazione in società semplici						
				Imponibile	1	2.195,00	2	
				Non imponibile				

Il reddito imponibile confluisce a rigo RN1 (col. 1 e col. 5) e partecipa al reddito complessivo del socio.

Mod. 730: i soci di società semplice di gestione immobiliare non possono compilare il mod. 730.