



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2017

N.RF1647

INFO FISCO

La Nuova Redazione

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 10

OGGETTO	SOCIETA' DI COMODO E SOCIETA' DI GESTIONE IMMOBILIARE
RIFERIMENTI	ART. 30, L.724/1994
CIRCOLARE DEL	27/09/2017

Sintesi: la disciplina delle società di comodo rappresenta uno strumento accertativo mediante il quale l'amministrazione finanziaria si propone di impedire l'utilizzo elusivo dello schermo dell'impresa al fine di celare reali atti di consumo.

Gli investimenti immobiliari rappresentano un'attività considerata a rischio dall'amministrazione finanziaria, laddove il mero godimento dei beni avviene usufruendo dei benefici fiscali diversamente applicabili nel caso dell'esercizio dell'attività produttiva.

Un caso particolare è costituito dal mutamento della destinazione dell'immobile, per effetto del quale la società decide di alienare il bene, magari proseguendo il rapporto locatorio già in essere.

LE SOCIETA' DI GESTIONE IMMOBILIARE

Si riporta di seguito un quadro identificativo del soggetto in argomento:

LE SOCIETA' IMMOBILIARI DI GESTIONE	
Art. 1 c. 36 L. 244/2007 (mod. con art. 4 c. 4 D.lgs. n. 147/2015)	<p>Si considerano società di gestione immobiliare le società che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare; - il valore dell'attivo patrimoniale è costituito per la maggior parte dal valore normale degli immobili destinati alla locazione; - i ricavi sono rappresentati per almeno i due terzi da canoni di locazione o affitto di aziende il cui valore complessivo sia prevalentemente costituito dal valore normale di fabbricati.



Nota: le società immobiliari di gestione sono le società la cui attività consiste principalmente nella mera utilizzazione passiva di:

- immobili patrimonio;
- immobili strumentali (per natura o destinazione) utilizzati indirettamente (esempio: locati a terzi).

Tali società applicano diversi **regimi fiscali** in relazione agli **immobili** in loro possesso:

a)	Immobili strumentali e merce	Applicazione della disciplina propria dei redditi d'impresa
b)	Immobili patrimonio	Applicazione della disciplina dei redditi fondiari



ATTENZIONE: l'applicazione della disciplina dei redditi fondiari relativamente agli immobili patrimonio, in capo alle società immobiliari di gestione, comporta che:

- i **costi connessi con il bene** sono **indeducibili** (ammortamenti, portineria, gestione dello stabile, ecc.)
- le **spese di manutenzione ordinaria** sono **deducibili nella misura massima del 15 per cento del canone** di locazione rimaste effettivamente a carico del locatore;
- le **spese di manutenzione straordinaria** sono **indeducibili**;
- la **plusvalenza** realizzata è **disciplinata dall'art. 86, comma 4 del tuir** (beni relativi all'impresa)
- **interessi passivi** relativi al mutuo ipotecario acceso per l'acquisizione/costruzione dell'immobile destinato alla locazione **sono deducibili**.

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

L'art. 36 c. 1 L. 244/2007 (che disciplina la deduzione integrale degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca sugli immobili) trova applicazione **esclusivamente per le immobiliari di gestione con riguardo** a (CM 37/2009):

- immobili patrimoniali
- immobili strumentali per natura destinati alla locazione.

Nel caso di specie trovano applicazione le seguenti regole:

DISCIPLINA DEGLI INTERESSI PASSIVI				
Immobili strumentali	→ Capitalizzazione interessi: deduzione integrale degli oneri finanziari, correlata con il processo d'ammortamento;	→ Imputazione interessi a conto economico: deduzione nel limite del 30% del ROL	Artt. 96 e 110, comma 1, lett. b) del tur; C.M. 19/E/2009	
Immobili patrimonio	Capitalizzazione interessi: l'operazione è priva di rilevanza fiscale	Imputazione interessi a conto economico: deduzione integrale	Art. 1, comma 36, L. 244/2007 Art. 96, tur C.M. n. 47/2008	

Relativamente al **trattamento fiscale degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca sugli immobili, con riguardo agli immobili merce**, si riporta una tabella riepilogativa:

Categoria	Applicazione del 30% del ROL	
	Prassi	Giurisprudenza
Immobili merce	→ C.M. n. 37/E/2009: Applicabile la limitazione	→ CTP Brescia, n. 637/15/14: La deducibilità piena riguarda tutti i fabbricati compresi quelli merce

Con riguardo ad **altre tipologie di interessi**, nel caso delle **società immobiliari di gestione**:

Categoria immobile	Natura degli interessi	
	Interessi di finanziamento	Interessi di funzionamento
Immobili patrimonio	Applicabile la limitazione prevista dall'art. 96 del tur (ROL x 30%)	Indeducibili ai sensi dell'art. 90 del tur

IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA E CONNESSI EFFETTI FISCALI

Può accadere che la società di gestione immobiliare cambi la destinazione di un immobile, **ponendo in vendita un immobile acquistato per la locazione**; ciò può avvenire:

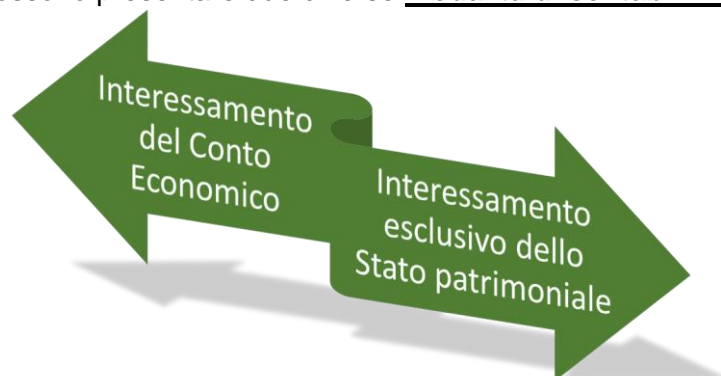
- al termine della locazione
- durante il periodo di locazione.

LA RILEVAZIONE CONTABILE

L'**OIC n. 16/2016**, par. 79, in relazione alla rappresentazione in bilancio degli immobili, precisa che le immobilizzazioni materiali destinate all'alienazione

- vanno iscritte in un'apposita voce dell'attivo circolante (sono riclassificate in un'apposita voce preceduta da numero romano)
- sono valutate al minor valore tra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato
- non sono più oggetto di ammortamento.

Ai fini del bilancio si possono presentare due diverse **modalità di contabilizzazione**:



ATTENZIONE: il valore del bene deve coincidere con il presumibile valore di realizzo conseguente alla sua alienazione, posto che il valore residuo non è più recuperabile attraverso il suo utilizzo produttivo.

A) Interessamento del conto economico

La riduzione di valore dell'immobilizzazione costituisce una svalutazione, ai sensi dell'**art. 2426, comma 1, n. 3)** c.c.



"l'immobilizzazione che, alla data della chiusura dell'esercizio, risulti durevolmente di valore inferiore a quello determinato secondo i numeri 1) e 2) deve essere iscritta a tale minore valore. Il minor valore non può essere mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata".

In merito alla svalutazione l'OIC n. 16, par. 13, precisa che "La svalutazione è la riduzione del valore contabile di un'immobilizzazione per adeguarla al valore recuperabile a seguito di perdita durevole valore".

La svalutazione deve essere effettuata in presenza di indicatori di perdite durevoli di valore.

L'OIC n. 9, par. 17, lett. f), ricomprende tra detti indicatori:

- ➔ piani di dismissione dell'attività prima della data prevista;
- ➔ la ridefinizione della vita utile dell'immobilizzazione.

Sotto l'aspetto contabile si potrebbe procedere come nell'esempio di seguito riportato.

Esempio1	Una società decide di riclassificare gli immobili tra le poste accese alle rimanenze. Il costo storico, comprensivo del valore dell'area è pari a 130.000; il valore contabile è di 100.000.					
	02/01	Svalutazione fabbricati	Riclassificazione immobili per destinazione alla vendita	100.000,00		
	02/01	Fabbricati	Riclassificazione immobili per destinazione alla vendita		100.000,00	
	Il costo entrato a conto economico viene poi sterilizzato al 31/12 con la seguente scrittura:					
	31/12	Fabbricati destinati alla vendita	Rilevate rimanenze al 31/12	100.000,00		
	31/12	Fabbricati destinati alla vendita c/rimanenze finali	Rilevate rimanenze al 31/12			100.000,00

B) Interessamento esclusivo dello Stato Patrimoniale



ATTENZIONE: è fatta salva la diversa procedura contabile che comporta lo spostamento del cespite dalle immobilizzazioni al magazzino senza transitare nel conto economico.

Esempio2	Una società decide di riclassificare gli immobili tra le poste accese alle rimanenze. Il costo storico, comprensivo del valore dell'area è pari a 130.000; il valore contabile è di 100.000.				
	02/01	Fabbricati destinati alla vendita	Riclassificazione immobili per destinazione alla vendita	100.000,00	
	02/01	Fabbricati	Riclassificazione immobili per destinazione alla vendita		100.000,00

EFFETTI FISCALI

LA RIDUZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ISCRITTO TRA LE RIMANENZE

Ai fini civilistici e fiscali occorre distinguere la svalutazione del fabbricato iscritto tra le immobilizzazioni e la svalutazione del medesimo iscritto nell'attivo circolante.

Il caso potrebbe emergere qualora il valore di mercato del bene scenda al di sotto del suo valore residuo.

SVALUTAZIONI DEL MAGAZZINO		
Svalutazione civilistica	Art. 2426, nn. 9 e 10, c.c.	<i>"le rimanenze, i titoli e le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al costo di acquisto o di produzione, calcolato secondo il numero 1), ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, se minore; tale minor valore non può essere mantenuto nei successivi bilanci se ne sono venuti meno i motivi. I costi di distribuzione non possono essere computati nel costo di produzione; 10) il costo dei beni fungibili può essere calcolato col metodo della media ponderata o con quelli: «primo entrato, primo uscito» o: «ultimo entrato, primo uscito»; se il valore così ottenuto differisce in misura apprezzabile dai costi correnti alla chiusura dell'esercizio, la differenza deve essere indicata, per categoria di beni, nella nota integrativa."</i>
Svalutazione fiscale	Art. 92, comma 5, tuir	<i>"Se in un esercizio il valore unitario medio dei beni, determinato a norma dei commi 2, 3 e 4 (N.d.a.: si tratta del Li.fo. a scatti annuale, quale valore minimo applicabile per i beni fungibili valutati secondo criteri diversi dal costo specifico), è superiore al valore normale medio di essi nell'ultimo mese dell'esercizio, il valore minimo di cui al comma 1, è determinato moltiplicando l'intera quantità dei beni, indipendentemente dall'esercizio di formazione, per il valore normale. Per le valute estere si assume come valore normale il valore secondo il cambio alla data di chiusura dell'esercizio. Il minor valore attribuito alle rimanenze in conformità alle disposizioni del presente comma vale anche per gli esercizi successivi sempre che le rimanenze non risultino iscritte nello stato patrimoniale per un valore superiore."</i>
	R.m. N. 78/E/2013	Secondo l'agenzia delle entrate la norma non è applicabile per gli immobili merce, calcolati secondo il criterio del costo specifico. Ne consegue che la svalutazione civilistica di un immobile, dovuta ad una perizia di stima che determina un valore inferiore rispetto al costo, non riceve alcun riconoscimento fiscale.



ATTENZIONE: secondo un diverso orientamento la svalutazione delle rimanenze è sempre rilevante (ADC, norma di comportamento 168/07) .

L'IRRILEVANZA FISCALE DELL'OPERAZIONE AI FINI DEI REDDITI

Tenendo conto della prima procedura contabile più sopra riportata, sotto l'aspetto fiscale aderiamo alla tesi che considera i seguenti effetti:

→ la svalutazione costituirebbe un costo indeducibile ai sensi dell'art. 102 c. 4 del tuir:



"In caso di eliminazione di beni non ancora completamente ammortizzati dal complesso produttivo, il costo residuo e' ammesso in deduzione".



N.B. la Cassazione (sent. n. 675/07) ha precisato che la deduzione *uno actu* del valore residuo dell'immobilizzazione è ammessa nel caso della eliminazione definitiva e non nel diverso caso della permanenza della destinazione produttiva del bene, seppure con una diversa imputazione soggettiva.

→ la connessa rimanenza finale costituirebbe un **provento fiscalmente irrilevante**, in quanto il combinato disposto degli artt. 92 c. 1 e 110 c. 1 lett. c) del tuir nell'interpretazione fornita dalla RM 78/2013, dovrebbe cristallizzare la rilevanza delle rimanenze finali solo nel caso dei beni fungibili, con esclusione, pertanto, degli immobili merce, valutati al costo specifico.

Si riportano di seguito le disposizioni del **tuir** interessate:



Art. 92, comma 1 *"Le variazioni delle rimanenze finali dei beni indicati all'articolo 85, comma 1, lettere a) e b), rispetto alle esistenze iniziali, concorrono a formare il reddito dell'esercizio. A tal fine le rimanenze finali, la cui valutazione non sia effettuata a costi specifici o a norma dell'articolo 93, sono assunte per un valore non inferiore a quello che risulta raggruppando i beni in categorie omogenee per natura e per valore e attribuendo a ciascun gruppo un valore non inferiore a quello determinato a norma delle disposizioni che seguono."*

Art. 110, comma 1, lett. c) *"Agli effetti delle norme del presente capo che fanno riferimento al costo dei beni senza disporre diversamente:*

[...]

c) il costo dei beni rivalutati, diversi da quelli di cui all'articolo 85, comma 1, lettere a), b) ed e), non si intende comprensivo delle plusvalenze iscritte, ad esclusione di quelle che per disposizione di legge non concorrono a formare il reddito. Per i beni indicati nella citata lettera e) che costituiscono immobilizzazioni finanziarie le plusvalenze iscritte non concorrono a formare il reddito per la parte eccedente le minusvalenze dedotte

LA DISCIPLINA DELLE SOCIETA' DI COMODO

La disciplina fiscale delle società non operative intende penalizzare quelle società che, al di là dell'oggetto sociale dichiarato, sono state costituite per gestire il patrimonio nell'interesse dei soci, anziché esercitare un'effettiva attività commerciale (CM 5/2007).

Le società di gestione immobiliare devono superare il test delle società di comodo, legato all'adequazione dei ricavi dichiarati rispetto ai parametri fissati dall'art. 30 L. 724/1994.

In caso contrario:

- devono dichiarare un reddito minimo ai fini Irpef-Ires;
- devono dichiarare un valore della produzione netta ai fini Irap, non inferiore al reddito minimo determinato ai fini dell'Ires, incrementato dell'importo delle retribuzioni dei lavoratori dipendenti, dei compensi spettanti ai CO.CO.CO. e ai lavoratori autonomi occasionali e degli interessi passivi;
- nel caso dei soggetti Ires l'aliquota è maggiorata del 38%;
- vengono poste delle limitazioni all'utilizzo del credito iva (compensazione, cessione, rimborso).

Le società hanno la possibilità di aggirare l'ostacolo della disciplina delle società di comodo, mediante l'utilizzo dello strumento dell'interpello probatorio (**art. 11 c. 1 lett. b), L. 212/2000**).

L'interpello probatorio:

Contenuti	Norma/Prassi
<p><i>"1. Il contribuente può interpellare l'amministrazione per ottenere una risposta riguardante fattispecie concrete e personali relativamente a:</i> [...] <i>b) la sussistenza delle condizioni e la valutazione della idoneità degli elementi probatori richiesti dalla legge per l'adozione di specifici regimi fiscali nei casi espressamente previsti;</i> [...]"</p>	<p>Art. 11, comma 1, lett. b), L. 212/2000</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'accezione: "accesso a un determinato regime fiscale" va interpretata in senso ampio, includendo le ipotesi proprie (consolidato mondiale, ex art. 132 del tur, ad esempio), e le ipotesi "in cui si discute della non operatività di determinate limitazioni o della applicabilità di regole speciali rispetto a quelle ordinariamente applicabili"; ▪ La categoria degli interpelli probatori è affine alla categoria che veniva considerata "disapplicativa" nella precedente disciplina, con l'effetto che oggi taluni interpelli un tempo considerati disapplicativi (è il caso delle società di comodo) rientrano oggi nell'ambito dei menzionati interpelli probatori; ▪ Per completezza, gli interpelli disapplicativi sono rappresentati, oggi, dalle istanze già previste dall'art. 37bis, comma 8, del D.P.R. n. 600/1973, che consentono al contribuente di richiedere un parere in ordine alla sussistenza delle condizioni che legittimano la disapplicazione di norme tributarie che, allo scopo di contrastare comportamenti elusivi, limitano deduzioni, detrazioni, crediti d'imposta o altre posizioni soggettive del soggetto passivo. 	<p>Appunti relativi alla C.M. n. 9/E/2016</p>



Nota: la società immobiliare può ricorrere all'interpello probatorio per evitare la disciplina delle società di comodo nel caso in cui i ricavi calcolati nell'ambito del test risultino superiori a quelli effettivi. Nel caso di specie il contribuente può invocare i valori OMI.

Si consideri l'esempio di seguito riportato relativamente ad una società che non beneficia degli effetti disapplicativi derivanti dall'esito positivo dell'interpello probatorio.

Esempio3

La Rossi & Co. S.n.c. predispone il seguente prospetto relativamente al test di operatività, ai sensi dell'art. 30 L. 724/1994, considerando che tutti gli immobili sono destinati alla locazione.

Test:

Rigo		II Esercizio precedente	I Esercizio precedente	Esercizio di riferimento	Valore medio	%	Valori presunti
RS12	Titoli e crediti	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00
RS13	Immobili e altri beni	350.000,00	350.000,00	350.000,00	350.000,00	6,00	21.000,00
RS14	Immobili A/10	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00	0,00
RS15	Immobili abitativi	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	4,00	5.200,00
RS16	Altre immobilizzazioni	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	15,00	4.500,00
RS17	Beni piccoli comuni	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
RS18	Ricavi presunti (col.2)						30.700,00
	Ricavi	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00		
	Proventi	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Incrementi di rimanenze	0,00	0,00	0,00	0,00		
RS18	Ricavi effettivi (col.3)				20.000,00		

Rigo		Valore dell'esercizio	%	Valori presunti
	Titoli e crediti	0,00	1,50	0,00
	Immobili e altri beni	350.000,00	4,75	16.625,00
	Immobili A/10	0,00	4,00	0,00
	Immobili abitativi	130.000,00	3,00	3.900,00
	Altre immobilizzazioni	30.000,00	12,00	3.600,00
	Beni piccoli comuni	0,00	0,90	0,00
RS18	Reddito presunto (col.5)			24.125,00
RS19	ACE + Agevolaz. - Variaz. in aumento			0,00
	Agevolazione ACE da RS45 col.10	0,00		
	ACE (col.1)	0,00		
	Agevolazioni (col.2)	0,00		
	Variazioni in aumento (col.3)	0,00		
RS20	Reddito imponibile minimo			24.125,00

Nell'ambito della dichiarazione dei redditi si rileva la seguente situazione.

Verifica dell'operatività e determinazione del reddito imponibile minimo dei soggetti di comodo	RS11	Esclusione	Disapplicazione società non operative	Soggetto in perdita sistematica	Imposta sul reddito - società non operativa	Imposta sul reddito - società in perdita sistematica	IRAP	IVA	Casi particolari
		1	2	3	4	5	6	7	8
		Valore medio		Percentuale		Valore dell'esercizio		Percentuale	
RS12	Titoli e crediti	1	0,00	2%		4	0,00	1,50%	
RS13	Immobili ed altri beni		350.000,00	6%			350.000,00	4,75%	
RS14	Immobili A/10		0,00	5%			0,00	4%	
RS15	Immobili abitativi		130.000,00	4%			130.000,00	3%	
RS16	Altre immobilizzazioni		30.000,00	15%			30.000,00	12%	
RS17	Beni piccoli comuni		0,00	1%			0,00	0,9%	
RS18	Totale			Ricavi presunti	Ricavi effettivi			Reddito presunto	
				2	3			5	
				30.700,00	20.000,00			24.125,00	
RS19		ACE		Agevolazioni		Variazioni in aumento			
		1	2	3	4				
		0,00	0,00	0,00	0,00				
RS20	Reddito imponibile minimo								24.125,00

N.B.: emerge nel caso di specie una società non operativa posto che l'importo dei ricavi presunti annotati nel rigo RS18, col. 2 (30.700), è superiore all'ammontare dei ricavi effettivi indicato nel medesimo rigo, col. 3 (20.000). Il reddito minimo è pari a 24.125 (Righi RS18, col. 5 e rigo RS20).

IL CAMBIO DI DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

Al di fuori della fattispecie dell'interpello si consideri ora che la società ponga in vendita una immobilizzazione precedentemente destinata ad uso durevole. La società applica contabilmente le norme di comportamento indicate nell'OIC n. 16, più sopra riportate.

ATTENZIONE: il cambiamento della destinazione deve essere opportunamente dimostrato dalla contribuente. Secondo la **CM 25/2007** occorre fare riferimento ai corretti principi contabili. Pertanto (OIC n. 16, par. 25):

- le immobilizzazioni sono **vendibili alle loro condizioni attuali** e non richiedono modifiche tali da differirne l'alienazione;
- la **vendita appare altamente probabile** alla luce delle iniziative intraprese, del prezzo previsto e delle condizioni di mercato;
- l'operazione **dovrebbe concludersi nel breve termine**.

Ai fini **probatori** potrebbe essere **utile l'esibizione del verbale con cui il CDA** delibera la diversa destinazione del bene.

Ai fini del computo del test per la definizione dell'operatività della società occorre considerare quanto segue:

- le rimanenze non sono espressamente previste tra gli asset (**C.M. n. 25/E/2007**), come meglio di seguito precisato:

"Gli immobili iscritti in magazzino (cd. "immobili merce"), non essendo compresi tra gli asset indicati nel primo comma dell'articolo 30, non rientrano nel test di operatività, ovviamente a condizione che la classificazione tra gli immobili merce sia improntata a corretti principi contabili."

ATTENZIONE. in merito la Circolare Assonime n. 43/2007 ha ritenuto (diversamente) che, per effetto del principio della omogeneità dei valori, gli immobili merce temporaneamente affittati dovrebbero essere inseriti tra gli asset, in quanto produttivi di proventi che comunque influiscono sul test di operatività.

- Il maggior valore delle rimanenze finali migliora il risultato del test.

La collocazione dell'immobile fra i beni destinati alla vendita produce gli effetti evidenziati nell'esempio di seguito riportato.

La Società nell'esercizio di riferimento, considerando per semplicità che l'operazione viene effettuata in data 01/01, destina alla vendita un immobile strumentale per natura, precedentemente destinato alla locazione, ed effettivamente ancora locato.

Test:

Rigo		II Esercizio precedente	I Esercizio precedente	Esercizio di riferimento	Valore medio	%	Valori presunti
RS12	Titoli e crediti	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00
RS13	Immobili e altri beni	350.000,00	350.000,00	220.000,00	306.667,00	6,00	18.400,00
RS14	Immobili A/10	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00	0,00
RS15	Immobili abitativi	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	4,00	5.200,00
RS16	Altre immobilizzazioni	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	15,00	4.500,00
RS17	Beni piccoli comuni	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
RS18	Ricavi presunti (col.2)						28.100,00
	Ricavi	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00		
	Proventi	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Incrementi di rimanenze	0,00	0,00	100.000,00	33.333,00		
RS18	Ricavi effettivi (col.3)				53.333,00		

Esempio4

Cessione immobile del valore (costo) di 130.000 € - **minori investimenti** -.

Inclusione del costo del fabbricato tra le **rimanenze finali** (si tratta del valore contabile)

Riduzione dell'ammontare dei **ricavi presunti** (da € 30.700 a € 28.100)

In merito ai valori riportati nel prospetto occorre ricordare che:

- il **valore dell'immobile (Rigo RS13) ai fini del test** è assunto:
- al costo, al lordo delle quote di ammortamento;
 - ragguagliato ad anno nell'esercizio dell'acquisto o della vendita;
 - comprensivo del valore dell'area.
- il **valore dell'immobile ai fini del calcolo dei ricavi effettivi (RS18, col. 3)** è assunto al valore medio triennale di bilancio, e in particolare:
- al costo storico (nel caso di specie rappresentato dal valore contabile o valore residuo),
- ovvero
- al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, se minore.

Si riporta di seguito la corretta annotazione in dichiarazione dei redditi, nel caso di specie.

Verifica dell'operatività dell'immobile	RS11	Esclusione	Disapprezzamento sociale non operativo	Soggetti in perdita sistematica	Imposta sul reddito - società non operativa	Imposta sul reddito - società in perdita sistematica	IRAP	NA	Costi pertinenti
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Valore medio									
Percentuale									
Valore dell'esercizio									
Percentuale									
RS12	Totale a crediti	1		2%			4		1,50%
RS13	Immobili sul valore medio		306.667,00	6%				0,00	4,75%
RS14	Immobili A/10		0,00	5%				0,00	4%
RS15	Immobili a bilancio		130.000,00	4%				0,00	3%
RS16	Altre immobilizzazioni		30.000,00	15%				0,00	12%
RS17	Basi fiscali comuni		0,00	1%				0,00	0,9%
RS18	Totale			2	28.100,00	3	63.333,00	5	0,00
RS19		1	0,00	2	0,00	3	0,00	4	0,00
RS20	Risultato immobiliare netto								0,00

Ricavi effettivi > Ricavi presunti: la società è operativa

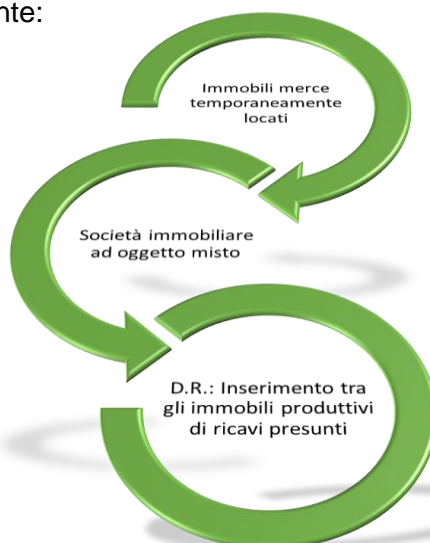


ATTENZIONE. In merito all'operazione occorre tener conto di quanto segue:

- l'eliminazione definitiva dal test di operatività dell'immobile posto in vendita decorre dal III° periodo d'imposta successivo al cambio della destinazione;
- il valore dell'immobile posto tra le rimanenze finali (per un valore medio triennale) incrementa il valore dei ricavi effettivi da correlare con i ricavi presunti, avvantaggiando la società nell'ambito del test di operatività nel corso del suddetto triennio;
- nel caso in cui l'immobile posto in vendita non sia locato, ai fini della disciplina delle società di comodo, la riduzione dei ricavi tenderà ad incidere in maniera sempre più sensibile fino determinare il valore dei ricavi pari a zero, a partire dal III° anno successivo alla esecuzione dell'operazione, sempre per effetto dell'incidenza del valore medio triennale del componente positivo.

La rilevanza del calcolo matematico, ai fini della determinazione delle società di comodo, si desume dalla recente giurisprudenza della cassazione che cristallizza in maniera sostanziale il fenomeno di specie (Cass., n. 13699/2016 e n. 21358/2015).

Il **rischio di contenzioso** che grava sulla collocazione degli immobili merce sia in bilancio che in dichiarazione, suggerisce la tenuta di comportamento prudenziale (**Assonime, cir. n. 43/2007**) di seguito sintetizzata graficamente:





ATTENZIONE: detto comportamento suggerito da Assonime, nel caso di società immobiliari ad oggetto misto (costruzione, vendita, locazione) porta ovviamente a pareggiare il valore del test.

Consideriamo ora in conclusione gli effetti prodotti dal **passaggio esclusivamente patrimoniale del fabbricato, dalle immobilizzazioni all'attivo circolante**, ai fini della disciplina delle società di comodo.

Si ripropone il medesimo esempio.

Si riporta di seguito il test, considerando i medesimi dati. La società non movimentata il conto economico nel trasferire gli immobili dalle immobilizzazioni alle rimanenze.

Test

Rigo	II Esercizio precedente	I Esercizio precedente	Esercizio di riferimento	Valore medio	%	Valori presunti
RS12 Titoli e crediti	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00
RS13 Immobili e altri beni	350.000,00	350.000,00	220.000,00	306.667,00	6,00	18.400,00
RS14 Immobili A/10	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00	0,00
RS15 Immobili abitativi	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	4,00	5.200,00
RS16 Altre immobilizzazioni	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	15,00	4.500,00
RS17 Beni piccoli comuni	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
RS18 Ricavi presunti (col.2)						28.100,00
Ricavi	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00		
Proventi	0,00	0,00	0,00	0,00		
Incrementi di rimanenze	0,00	0,00	0,00	0,00		
RS18 Ricavi effettivi (col.3)				20.000,00		

Ricavi effettivi

Ricavi presunti

N.B.: nell'anno di riferimento la società non è operativa.

Esempio5

Posizioniamoci ora nel terzo periodo d'imposta successivo.

Test

Rigo	II Esercizio precedente	I Esercizio precedente	Esercizio di riferimento	Valore medio	%	Valori presunti
RS12 Titoli e crediti	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00
RS13 Immobili e altri beni	220.000,00	220.000,00	220.000,00	220.000,00	6,00	13.200,00
RS14 Immobili A/10	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00	0,00
RS15 Immobili abitativi	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	4,00	5.200,00
RS16 Altre immobilizzazioni	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	15,00	4.500,00
RS17 Beni piccoli comuni	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
RS18 Ricavi presunti (col.2)						22.900,00
Ricavi	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00		
Proventi	0,00	0,00	0,00	0,00		
Incrementi di rimanenze	0,00	0,00	0,00	0,00		
RS18 Ricavi effettivi (col.3)				20.000,00		

N.B.: nel caso di specie la diversa pratica contabile incide in maniera decisiva sul test. La società, tenendo costanti le altre variabili continua, seppur di poco, a non superare il test di operatività. In ogni caso il riflesso fiscale della riclassificazione del cespite, ai fini della disciplina delle società di comodo, tende ad avere maggior efficacia con il passare del tempo.