

## **LETTERA INFORMATIVA N.08/2023**

---

Trasformazione agevolata in società semplice



### **MILANO**

Via Visconti di Modrone, 38 - 20122 Milano

Tel: (39) 02 76.02.15.14

Fax: (39) 02 78.05.13

E-mail: [info@studionicolini.com](mailto:info@studionicolini.com)

Codice Fiscale e Partita IVA 09910630152

Member of



## LETTERA INFORMATIVA N.08/2023

### Trasformazione agevolata in società semplice

La **Legge di Bilancio 2023** (art.1, commi da 100 a 105) ha reintrodotto la possibilità di effettuare l'operazione straordinaria di **trasformazione agevolata in società semplice**<sup>1</sup>.

Come noto, la fuoriuscita di un immobile dall'attività d'impresa rappresenta un'operazione onerosa, sia sotto il profilo dell'imposte dirette che sotto il profilo delle imposte indirette.

Difatti, per quanto riguarda l'**imposizione diretta**, la cessione, l'assegnazione o la trasformazione in società semplice comporta l'emersione di una plusvalenza tassata in misura pari alla differenza tra il valore normale del bene ed il suo costo fiscale<sup>2</sup>.

Anche per quanto concerne l'**imposizione indiretta**, le operazioni sopra citate vengono assimilate a cessioni e, di conseguenza, in base al regime IVA dell'operazione varia l'applicazione delle **imposte d'atto** (imposta di registro, imposta catastale, imposta ipotecaria).

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, la Legge di Bilancio 2023 ha previsto che - **se effettuate entro il 30 settembre 2023** - sono agevolate:

- le **cessioni e le assegnazioni ai soci di beni immobili diversi da quelli strumentali per destinazione e di beni mobili registrati non strumentali**;
- le **trasformazioni in società semplice di società commerciali (di persone o di capitali), che hanno per oggetto principale la gestione di beni immobili diversi da quelli strumentali per destinazione**.

---

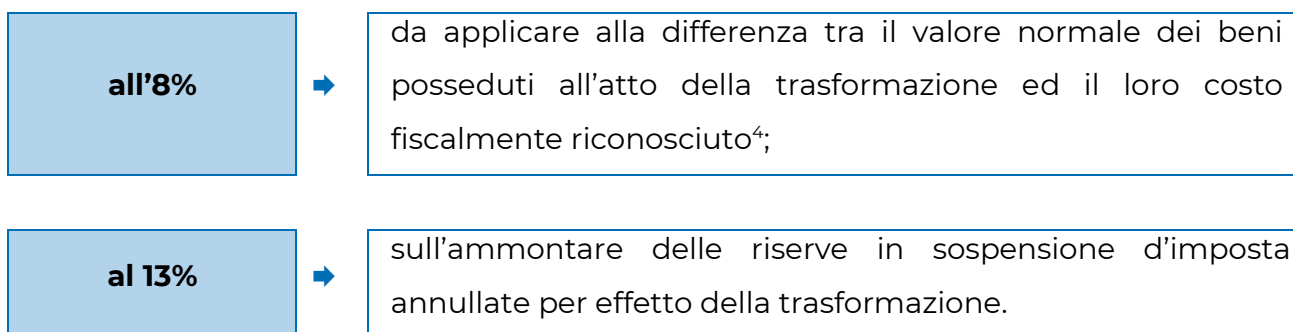
<sup>1</sup> Agevolazione che era già stata prevista dall'art.1, commi da 115 a 120, della Legge 208/2015.

<sup>2</sup> Occorre, inoltre, considerare che l'operazione di assegnazione ai soci (così come la trasformazione in società semplice) può comportare l'annullamento di riserve in sospensione d'imposta.

L'art.1, comma 100, della Legge 197/2022 prevede che l'operazione di trasformazione in società semplice è agevolata se:

- viene posta in essere da **società in nome collettivo, società in accomandita semplice, società a responsabilità limitata, società per azioni e società in accomandita per azioni**;
- le sopradette società svolgono come **attività esclusiva o principale la gestione di beni immobili diversi da quelli strumentali per destinazione e di beni mobili registrati non strumentali**<sup>3</sup>;
- **i soci risultino iscritti nel libro dei soci alla data del 30 settembre 2022**, ovvero che siano iscritti entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della Legge di Bilancio 2023 (1° gennaio 2023), in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2022.

L'agevolazione si sostanzia nell'applicazione di un'**imposta sostitutiva** pari:



In caso di cessione o assegnazione agevolata, con riferimento alle **imposte indirette**, l'art.1, comma 104, della Legge prevede la **riduzione alla metà** dell'imposta di registro proporzionale e l'applicazione in **misura fissa** delle imposte ipotecarie e catastali.

<sup>3</sup> Per oggetto principale si intende "l'attività essenziale per realizzare direttamente gli scopi primari indicati dalla legge, dall'atto costitutivo o dallo statuto" (art.73, comma 4, del T.U.I.R.).

<sup>4</sup> L'imposta sostitutiva si applica nella misura del **10,5%**, qualora la società trasformanda sia considerata "non operativa" in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso al momento della trasformazione (periodi d'imposta 2022, 2021 e 2020).

Su richiesta della società, il valore normale può essere determinato in misura pari a quello risultante dall'applicazione dei moltiplicatori alle rendite catastali.

I termini di versamento delle imposte sostitutive sono particolarmente stringenti; difatti, devono essere versate:

- per il **60% entro il 30 settembre 2023**;
- per il **40% entro il 30 novembre 2023**.

Si segnala, infine, che l'assenza della qualifica imprenditoriale in capo alla società semplice (avente come oggetto esclusivo o principale la gestione di beni) comporta che la trasformazione di una società commerciale in una società semplice di mera gestione immobiliare determina la cessazione dell'attività imprenditoriale, con la conseguenza che - all'atto della trasformazione - la società trasformanda dovrà provvedere alla chiusura della partita IVA.

o o o

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

---

**Studio Nicolini Commercialisti Associati**

Milano, 6 febbraio 2023

Le informazioni contenute in questa Circolare informativa hanno carattere generale e meramente divulgativo e non costituiscono un parere sulle materie trattate.  
Lo Studio rimane a completa disposizione per qualsiasi informazione aggiuntiva.



**N&CA**

**MILANO**

Via Visconti di Modrone, 38 - 20122 Milano

Tel: (39) 02 76.02.15.14

Fax: (39) 02 78.05.13

E-mail: [info@studionicolini.com](mailto:info@studionicolini.com)

Codice Fiscale e Partita IVA 09910630152

[www.studionicolini.com](http://www.studionicolini.com)

Member of

