

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 2637

## PROPOSTA DI LEGGE

d’iniziativa del deputato **LIBRANDI**

Agevolazioni fiscali per lo scioglimento  
o la trasformazione delle società immobiliari

*Presentata il 16 settembre 2014*

ONOREVOLI COLLEGHI! — Nei decenni passati era piuttosto frequente il conferimento da parte di persone fisiche di patrimoni immobiliari in società, al fine di evitare che il reddito fondiario generato da tali immobili rientrasse nella base imponibile dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF).

Tali società, nella maggior parte dei casi, risultano essere società senza un vero scopo lucrativo, in quanto gli immobili in esse conferiti non sono locati a terzi a canoni di mercato ma, di fatto, permangono nella disponibilità dei soci a vario titolo. Tali patrimoni immobiliari sono sovente gestiti con mentalità da « cassetista », cioè con il fine di conservare il capitale e di ottenere reddito senza effettuare molte movimentazioni.

Gli immobili in questione, in genere, risultano avere un valore fiscalmente riconosciuto estremamente basso in raf-

fronto all'attuale valore di mercato; il valore fiscalmente riconosciuto corrisponde infatti al « costo storico » rilevato all'epoca del conferimento.

In caso di cessione, pertanto, si produrrebbero ingenti plusvalenze che, essendo realizzate in regime di reddito d'impresa, sconterebbero una tassazione particolarmente onerosa pari, per le società di capitali, al 31,9 per cento relativo all'imposta sul reddito delle società (IRES) e all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

Come noto, se le plusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili fossero invece realizzate al di fuori del reddito d'impresa a determinate condizioni non sconterebbero imposte sul reddito. Queste circostanze, com'è comprensibile, costituiscono un freno alle compravendite di tali immobili. Come ha scritto, ad esempio, Riccardo Puglisi in uno studio per il sito di analisi

economiche *lavoce.info* « molti proprietari che detengono i beni attraverso una società di capitali pur avendo voglia di vendere non lo fanno, esattamente per evitare un'imposta sulla plusvalenza realizzata, che è ritenuta — a torto o a ragione — eccessiva. Questo comportamento, già analizzato da Joseph Stiglitz negli anni ottanta, è una perdita per tutti: la minaccia di pagare un'imposta punitiva sulla plusvalenza ingessa ulteriormente il mercato immobiliare, mentre l'erario incassa poco o nulla, in quanto la tassazione è sulle plusvalenze realizzate, non su quelle maturate ».

Al fine di sbloccare questa particolare condizione sfavorevole si ritiene opportuno introdurre una norma che preveda, come già è avvenuto in passato (da ultimo con la legge finanziaria per il 2008), lo scioglimento agevolato o la trasformazione agevolata in società semplice attraverso una tassazione sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP, per le società il cui valore del patrimonio alla data del 31 dicembre 2014 è prevalentemente costituito da beni immobili diversi dagli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività del-

l'impresa, dagli impianti e dai fabbricati utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa e che, entro un anno dalla data di entrata in vigore della legge, deliberano lo scioglimento ovvero la trasformazione in società semplice. Una norma di tal genere farebbe in modo che gli immobili attualmente « congelati » nelle società di comodo tornino a essere oggetto di compravendita, con conseguenti benefici per le entrate erariali in via immediata per via dell'imposta sostitutiva e delle imposte indirette generate dalle assegnazioni ai soci; ulteriori benefici futuri in termini di entrate deriveranno dall'imposizione indiretta delle future compravendite che avranno per oggetto gli immobili liberati dal regime del reddito d'impresa.

Come già verificatosi in passato, infatti, agevolare lo scioglimento di queste società di comodo o la loro trasformazione in società semplici produce entrate aggiuntive per le casse dello Stato, perché in vigenza di un regime fiscale *standard* — cioè con l'applicazione dell'imposizione sul reddito d'impresa — non si realizzerebbero le compravendite degli immobili detenuti da tali società e non ne deriverebbe alcun gettito per l'erario.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

*(Ambito di applicazione).*

1. Al fine di adeguare i valori contabili degli immobili ai valori di mercato e di favorire lo sviluppo del settore delle compravendite immobiliari, le società il cui valore del patrimonio alla data del 31 dicembre dell'anno anteriore a quello di entrata in vigore della presente legge è prevalentemente costituito da beni immobili diversi dagli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività dell'impresa, dagli impianti e dai fabbricati utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa e che, entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, deliberano lo scioglimento ovvero la trasformazione in società semplice, sono assoggettate alla disciplina prevista dalla presente legge a condizione che tutti i soci siano persone fisiche e che risultino titolari della quota di partecipazione, direttamente o per il tramite di una società fiduciaria, in forza di un titolo di trasferimento avente data certa anteriore a quella di entrata in vigore della presente legge.

## ART. 2.

*(Imposta sostitutiva).*

1. Sul reddito d'impresa del periodo compreso tra l'inizio e la chiusura della liquidazione, determinato ai sensi dell'articolo 182 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, o, nel caso di trasformazione in società semplice, sulla differenza tra il valore normale dei beni posseduti all'atto della trasformazione e il loro valore fiscalmente riconosciuto, si applica un'imposta sostitutiva

delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive nella misura del 10 per cento.

2. Le riserve e i fondi in sospensione d'imposta sono assoggettati alla medesima imposta sostitutiva.

3. Per i saldi attivi di rivalutazione, l'imposta sostitutiva è stabilita nella misura del 5 per cento e non spetta il credito d'imposta, previsto dalle rispettive leggi di rivalutazione, nell'ipotesi di attribuzione ai soci del saldo attivo di rivalutazione.

### ART. 3.

*(Utili da partecipazione).*

1. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 47, comma 7, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917, e successive modificazioni, per la parte eccedente il prezzo pagato per l'acquisto o la sottoscrizione delle azioni o quote qualifica come utili le somme o il valore normale dei beni ricevuti dai soci in caso di recesso, di riduzione di capitale esuberante e di liquidazione:

a) le somme o il valore normale dei beni assegnati ai soci sono diminuiti degli importi assoggettati all'imposta sostitutiva di cui all'articolo 2;

b) gli importi di cui alla lettera a) non costituiscono redditi per i soci.

### ART. 4.

*(Costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote).*

1. Il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute dai soci delle società trasformate è aumentato della differenza assoggettata a imposta sostitutiva.

## ART. 5.

*(Valore normale).*

1. Ai fini delle imposte sui redditi, le cessioni a titolo oneroso e gli atti di assegnazione ai soci, anche di singoli beni e se di diversa natura, posti in essere dalle società di cui all'articolo 1 successivamente alla delibera di scioglimento, si considerano effettuati a un valore non inferiore al valore normale dei beni ceduti o assegnati.

2. Per gli immobili, su richiesta del contribuente e nel rispetto delle condizioni prescritte, il valore normale è quello risultante dall'applicazione dei moltiplicatori stabiliti dall'articolo 52, comma 4, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, alle rendite catastali ovvero a quella stabilita ai sensi del decreto-legge 14 marzo 1988, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 maggio 1988, n. 154, riguardante la procedura per l'attribuzione della rendita catastale.

3. Nell'applicazione dei moltiplicatori si tiene conto delle rivalutazioni previste dall'articolo 2, comma 18, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, dall'articolo 1-bis, comma 7, del decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2004, n. 191, e dall'articolo 2, comma 45, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286.

## ART. 6.

*(Modalità di applicazione).*

1. L'applicazione della disciplina prevista dagli articoli da 1 a 5 deve essere richiesta, a pena di decadenza, nella dichiarazione dei redditi del periodo d'imposta anteriore allo scioglimento o alla trasformazione della società.

2. Per il medesimo periodo d'imposta, di cui al comma 1 del presente articolo, alle società che si avvalgono della disciplina ivi prevista non si applicano le disposizioni dell'articolo 30 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni.

ART. 7.

*(Imposte indirette).*

1. Le assegnazioni ai soci sono soggette all'imposta di registro nella misura dell'1 per cento e non sono considerate cessioni ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

2. Nel caso in cui le assegnazioni abbiano ad oggetto beni immobili, le imposte ipotecaria e catastale sono applicabili in misura fissa per ciascun tributo; in tali ipotesi la base imponibile non può essere inferiore a quella risultante dall'applicazione dei moltiplicatori stabiliti dall'articolo 52, comma 4, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, alle rendite catastali ovvero a quella stabilita ai sensi del decreto-legge 14 marzo 1988, n. 70, convertito con modificazioni, dalla legge 13 maggio 1988, n. 154, su richiesta del contribuente, nel rispetto delle condizioni prescritte e tenuto conto delle rivalutazioni previste dall'articolo 2, comma 18, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, dall'articolo 1-bis, comma 7, del decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2004, n. 191, e dall'articolo 2, comma 45, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286.

3. Per le assegnazioni di beni la cui base imponibile non è determinabile con i criteri di cui al comma 1 del presente articolo, si applicano le disposizioni degli articoli 50, 51 e 52 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, riguardanti la determinazione della base imponibile di atti e operazioni concernenti società, enti, consorzi, asso-

ciazioni e altre organizzazioni commerciali e agricole, e le imposte sono dovute nelle misure stabilite ai sensi del presente comma.

4. L'applicazione del presente articolo deve essere richiesta, a pena di decadenza, nell'atto di assegnazione ai soci.

ART. 8.

*(Accertamento e riscossione).*

1. Per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e il contenzioso si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi.

€ 1,00



\*17PDL0031250\*