

# **TRAFORMAZIONE DI SOCIETA' IMMOBILIARI**

## **COMMERCIALE IN SOCIETA' SEMPLICE:**

### **ALCUNI ASPETTI OPERATIVI**

Come è noto, i commi da 100 a 106 della L. 197/2022 (così detta Legge di Bilancio 2023), hanno previsto fra l'altro la possibilità di trasformazione di società commerciali immobiliari (SNC, SAS, SRL, SPA e SAPA) in Società Semplici (S.S.).

Tralasciando le condizioni che consentono tale operazione, si propongono alcuni aspetti operativi conseguenti a tale trasformazione.

#### **Chiusura della P. IVA e conseguente non assoggettamento dei ricavi alle norme IVA**

Le S.S. non possono svolgere attività commerciali, diventando meri gestori di patrimoni, quali tipicamente immobiliari o partecipativi.

La trasformazione comporterà quindi l'obbligo della chiusura della P. IVA con la conseguente fuori uscita di tutte le operazioni attive dall'ambito di tale tributo.

Pertanto, a decorrere dalla data di trasformazione:

- Tutti i ricavi relativi alle locazioni di immobili strumentali (uffici A10 e negozi C1) non saranno più imponibili IVA ma diverranno esclusi da IVA, senza applicazione del tributo;
- Analogamente, i ricavi relativi alle locazioni di immobili ad uso abitativo (A2, A3, ecc.), non saranno più esenti ex art. 10 DPR 633/1972;
- Per tutti i ricavi, non verranno più emesse fatture, ma semplici "quietanze" soggette a bollo di €. 2,00, attestanti l'avvenuto pagamento del canone e delle spese. Si suggerisce di numerare tali quietanze, ripartendo dal n. 1.

#### **Bilancio interinale per il periodo 1/1/2023 fino alla data di trasformazione in S.S.**

Il reddito della trasformata S.S. dovrà essere così determinato:

- Reddito di impresa in base a bilancio, per la frazione d'anno decorrente dall'1/1/2023 alla data della trasformazione;
- Reddito fondiario degli immobili, per il periodo decorrente dalla data di trasformazione al 31/12/2023.

Pertanto, ai fini della redazione del bilancio interinale "1/1/2023 – data di trasformazione", sarà necessario individuare i canoni e spese di competenza e non ancora fatturati alla data di trasformazione stessa.

### **Tenuta della contabilità post trasformazione in S.S.**

Le S.S. non sono soggette alla tenuta di alcun tipo di contabilità.

Il reddito si determina in base ai criteri dei redditi fondiari e quindi andranno dichiarati i soli canoni (quindi al netto delle spese riaddebitate), così come previsto per le persone fisiche, senza alcuna deduzione di costi e con la semplice deduzione forfetaria del 5% dei canoni stessi.

Tenuto però conto della complessità gestoria che alcune realtà immobiliari comportano (si pensi per esempio a società proprietarie di interi stabili), si ritiene del tutto suggeribile mantenere la tenuta della contabilità ordinaria, che non avrà più alcuna valenza ai fini fiscali ma semplicemente ai fini gestori.

### **Canoni e spese già richieste e non ancora fatturati alla data di trasformazione in S.S.**

E' facilmente immaginabile che, al momento della trasformazione, saranno presenti ricavi per canoni e spese già maturati e per i quali è stato inviato avviso di pagamento, esponendo l'IVA nei casi di locazioni commerciali.

Qualora quindi, post trasformazione, si dovesse incassare importi in origine richiesti con IVA, sarà necessario:

- Restituire l'IVA, oppure
- Imputare l'IVA quale acconto su canoni e spese futuri.

### **Contratti di locazione in corso: imposta di registro e adempimenti nei confronti dell'AdE**

Post trasformazione, tutti i contratti di locazione, e le relative annualità, diverranno soggette all'imposta di registro del 2%.

Sarà quindi necessario presentare, purtroppo in forma cartacea, una comunicazione scritta con la quale vengano indicate le modifiche societarie intercorse e la conseguente modifica degli aspetti fiscali.

Tale comunicazione può essere riassuntiva di tutti i contratti registrati presso la singola AdE.

Pertanto, se per ipotesi i contratti fossero stati registrati in due o più AdE, sarà necessario depositare separate comunicazioni.

### **Informativa ai conduttori**

Post trasformazione, sarà necessario inviare a tutti i conduttori un comunicato, con il quale informare dell'avvenuta trasformazione e del conseguente cambio del sistema fiscale e di certificazione dei canoni e spese pagati.

Ottobre 2023

Studio Piona  
Alessandro Piona



Studio Franzoia  
Ennio Franzoia