

STRUTTURE SOCIETARIE E IMMOBILI: REGOLE E VANTAGGI FISCALI

In presenza di patrimoni familiari complessi, la scelta del veicolo societario può essere decisiva in ottica di ottimizzazione fiscale e passaggio generazionale. Come individuare la configurazione più efficace

di Pietro Ebreo Adjunct Professor di Fiscalità delle Imprese alla GSoM Politecnico Milano – Dottore Commercialista - Ebreo & Partners Milano

Le società immobiliari svolgono un ruolo chiave nella gestione del patrimonio e nella pianificazione fiscale delle holding familiari. La scelta del veicolo societario, infatti, può essere decisiva per ottimizzare l’acquisizione, la gestione e il trasferimento degli immobili, anche in fase di passaggio generazionale. Ne parliamo con Pietro Ebreo, Managing Partner di Ebreo & Partners e Adjunct Professor di Fiscalità delle Imprese del GSoM Politecnico di Milano. Al di là degli aspetti civilistici (come la segregazione), sotto il profilo fiscale l’ottimizzazione dell’acquisizione, gestione e trasferimento di immobili è basata sulla distinzione tra immobili di tipo abitativo (appartamenti, ville) e di tipo non abitativo o strumentali (uffici, negozi, opifici industriali). L’ottimizzazione ruota attorno a tre variabili: i) la detrazione dell’Iva; ii) la deduzione dei costi di acquisizione (ammortamenti, canoni di leasing, interessi passivi) e di mantenimento (manutenzioni); iii) la tassazione della plusvalenza in ipotesi di cessione.

Immobili non di tipo abitativo o strumentali

Per gli immobili non di tipo abitativo o strumentali, la scelta del veicolo societario fa propendere all’adozione di “società commerciali” di capitali (es. la srl) o di persone (es. la sas). Le società commerciali consentono, infatti, di detrarre l’Iva nonché di dedurre i costi di acquisizione e mantenimento. Per converso, le plusvalenze da cessione sono tassabili in ogni caso anche dopo tanti anni dall’acquisto. Un elemento rilevante è rappresentato dalla possibilità di dedurre senza il limite del 30% del Reddito operativo lordo (ROL) gli interessi passivi sui finanziamenti garantiti da ipoteca sugli immobili destinati ad essere locati da parte delle società cd. immobiliari di gestione e, cioè, da società commerciali il cui attivo è costituito prevalentemente da immobili locati e con ricavi per almeno due terzi rappresentati da canoni di locazione.

Immobili di tipo abitativo

Per gli immobili di tipo abitativo, normalmente si propende per l’adozione di “veicoli societari non commerciali” (società semplice) oppure di enti non commerciali (fondazioni, trust). La nota comune è quella di non avere benefici fiscali non essendo possibile detrarre l’Iva e dedurre i costi di acquisizione e mantenimento, trattandosi di “soggetti privati” (non esercenti attività d’impresa). D’altra parte, per gli immobili abitativi le norme attuali non consentono ai veicoli societari commerciali (srl, sas) di detrarre l’Iva né di dedurre i costi di acquisizione e mantenimento. Con la conseguenza che sotto tale profilo la



Pietro Ebreo

scelta di un veicolo societario non commerciale si presenta neutrale e indifferente rispetto all’adozione di una società commerciale. L’unico vantaggio per l’adozione di veicoli commerciali potrebbe essere rappresentato dalla deducibilità senza limiti degli interessi passivi sui finanziamenti ipotecari da parte di società immobiliari di gestione, come visto sopra. Al contrario, veicoli commerciali, a differenza di quelli non commerciali, sono soggetti alle disposizioni sulle cd. società di comodo. In ogni caso, la differenza fondamentale tra l’adozione di un veicolo commerciale e uno non commerciale risiede nel trattamento delle plusvalenze da cessione: per i veicoli non commerciali non sono tassabili decorsi cinque anni dall’acquisto dell’immobile (sia abitativo che commerciale), mentre scontano l’imposta sostitutiva del 26% se la vendita avviene prima del decorso del quinquennio. La Legge di Bilancio 2026 ha ulteriormente rinnovato l’estromissione fiscalmente agevolata dei beni immobili d’impresa, vale a dire la privatizzazione attraverso l’assegnazione o vendita ai soci o mediante la trasformazione in società semplice del veicolo commerciale proprietario. Così beneficiando, tra l’altro, dell’importante vantaggio del cumulo del periodo di possesso ante e post trasformazione ai fini del computo del periodo ultra-quinquennale di possesso.

Portare a capo da La Legge di Bilancio 2026 ...

Se non possibile il primo a capo, non portare a capo da Così beneficiando