



NEWS

Euroconference

Edizione di giovedì 10 Luglio 2025

ACCERTAMENTO

Immobili siti all'estero detenuti da entità fiscalmente trasparenti: analisi delle Convenzioni internazionali e della normativa fiscale italiana

di Lorenzo Alibrandi

GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

CPB: tassazione mista oltre la soglia di 85.000 euro

di Laura Mazzola

ACCERTAMENTO

Le novità per le auto assegnate ai dipendenti in uso promiscuo (circolare n. 10/E/2025)

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

IMPOSTE SUL REDDITO

Confronto fra assegnazione agevolata ai soci e trasformazione agevolata in società semplice

di Fabio Giommoni

CRISI D'IMPRESA

Divieto di compensazione tra credito IVA preconcorsuali e debito IVA concorsuale

di Paola Barisone



ACCERTAMENTO

Immobili siti all'estero detenuti da entità fiscalmente trasparenti: analisi delle Convenzioni internazionali e della normativa fiscale italiana

di Lorenzo Alibrandi

Rivista AI Edition - Integrata con l'Intelligenza Artificiale

LA RIVISTA DELLE OPERAZIONI STRAORDINARIE

IN OFFERTA PER TE € 117 + IVA 4% anziché € 180 + IVA 4%
Inserisci il codice sconto ECNEWS nel form del carrello on-line per usufruire dell'offerta
Offerta non cumulabile con sconto Privilège ed altre iniziative in corso, valida solo per nuove attivazioni.
Rinnovo automatico a prezzo di listino.

+35%

Abbonati ora

La qualifica di entità fiscalmente trasparente, in determinati contesti di operazioni c.d. cross border (che possono prevedere, come spesso accade, la presenza di beni immobiliari), assume –da un punto di vista sia domestico sia internazionale – dei tratti di particolare interesse e spiccata complessità che richiedono attente valutazioni al fine di individuarne il corretto trattamento fiscale.

L'obiettivo è quello di offrire una disamina circa le attuali disposizioni normative domestiche e nell'ambito delle Convenzione internazionali contro le doppie imposizioni previste dall'OCSE, che coinvolgono la tassazione degli immobili detenuti all'estero da parte delle c.d. partnerships, ovverosia quelle società o enti considerati quali soggetti fiscalmente trasparenti da uno o entrambi gli Stati contraenti.

Partendo quindi dall'analisi delle previsioni del Modello OCSE di Convenzione contro le doppie imposizioni e della normativa italiana rispettivamente in merito a:

1. i redditi immobiliari di fonte estera; e
2. le entità fiscalmente trasparenti, si giunge a presentare, in termini pratici, un'operazione cross border che potrebbe verificarsi nella pratica professionale.

In particolare, illustrando il confronto fra gli scenari di asset deal e share deal connessi a un immobile estero di proprietà di una società semplice italiana, saranno concretamente applicate le disposizioni convenzionali e domestiche con l'obiettivo di individuare eventuali situazioni di doppia imposizione da parte dei 2 Stati contraenti.

I redditi immobiliari di fonte estera – Disamina delle Convenzioni internazionali contro le doppie imposizioni e della normativa italiana



Convenzioni internazionali e proventi di tipo immobiliare: gli artt. 6 e 13, Modello di Convenzione OCSE

Gli accordi bilaterali denominati Convenzioni internazionali per evitare le doppie imposizioni o Double Taxations Treaties (nel seguito anche le “Convenzioni contro le doppie imposizioni”, “Modello OCSE” o “DTT”) sono stati stipulati fra i vari Stati membri dell’OCSE, *inter alia* al fine di evitare problematiche concernenti la doppia imposizione internazionale e quindi che un reddito prodotto in uno Stato da un soggetto residente in un altro Stato venga assoggettato a tassazione in entrambi i Paesi (quello di residenza del percipiente e quello in cui lo stesso è stato prodotto, se diverso dal primo). In particolare, con riguardo al Modello convenzionale adottato tra gli Stati membri dell’OCSE, è possibile individuare, tra le disposizioni ivi contenute, 3 distinti gruppi di norme. Nel dettaglio^[1]:

1. norme distributive che limitano integralmente la potestà impositiva di uno Stato contraente (c.d. Stato della fonte);
2. norme distributive che limitano la potestà impositiva di entrambi gli Stati contraenti, con la previsione di un limite impositivo massimo per lo Stato della fonte e un obbligo di tax relief in capo allo Stato della residenza;
3. norme distributive che non limitano la potestà impositiva dello Stato della fonte e che prevedono un obbligo di tax relief in capo allo Stato della residenza.

Per quanto di nostro interesse, i proventi di tipo immobiliare (*i.e.* redditi immobiliari da locazioni, capital gain da cessioni, etc.) rientrano nel terzo gruppo di norme sopra descritto.

La prima disposizione a cui fare riferimento è il par. 1 dell’art. 6, Modello OCSE^[2], il quale prevede che: «Income derived by a resident of a Contracting State from immovable property (including income from agriculture or forestry) situated in the other Contracting State may be taxed in that other State».

In concreto, anche rifacendosi al par. 3 dell’art. 6, Modello OCSE, i redditi cui fa espresso riferimento tale disposizione sono quelli derivanti dalla utilizzazione diretta, dalla locazione o dall’affitto, nonché da ogni altra forma di utilizzazione di beni immobili^[3].

L’espressione immovable property deve quindi essere compiutamente definita in conformità della legislazione dello Stato contraente in cui detti beni sono situati^[4].

Il principio risolutivo, pertanto, viene in via generale individuato nella tassazione in base al luogo di ubicazione dei beni (fonte di produzione del reddito) e a tale principio fanno riferimento la quasi totalità delle convenzioni sottoscritte dall’Italia.

Come si avrà avuto modo di notare, la disposizione convenzionale di cui all’art. 6, Modello OCSE, in presenza di un reddito immobiliare, utilizzando l’espressione may be taxed ammette quindi l’esercizio del potere impositivo concorrente tra gli Stati interessati (ovverosia lo Stato dove è ubicato l’immobile e lo Stato in cui risiede il contribuente)^[5]. Ne deriva, difatti, che tale



categoria reddituale può essere tassata tanto nello Stato della fonte (*lex rei sitae*), senza alcuna limitazione, quanto in quello di residenza del soggetto percepitore del reddito^[6].

Appurata la potestà impositiva concorrente fra i 2 Stati, è necessario approfondire nell'ambito del Modello OCSE il trattamento destinato alla plusvalenza o capital gain derivante della vendita di un bene immobile sito in uno Stato diverso da quello di residenza del percepitore di tale plusvalenza. Per la disamina in tal senso, viene in supporto il successivo art. 13, Modello OCSE, il quale, benché risulti rubricato genericamente come capital gains, prevede al par. 1 un rimando all'art. 6, Modello OCSE disponendo che: «Gains derived by a resident of a Contracting State from the alienation of immovable property referred to in Article 6 and situated in the other Contracting State may be taxed in that other State»^[7].

La disposizione citata ripropone quindi le stesse considerazioni già esposte per l'art. 6, Modello OCSE e porta, conseguentemente, ad affermare che sia in ambito di redditi immobiliari sia in ambito di plusvalenze derivanti dall'alienazione di immobili all'estero, le Convenzioni contro le doppie imposizioni consentono una tassazione concorrente tra lo Stato di residenza del soggetto possessore dell'immobile e quello in cui lo stesso bene è situato.

Imbattendosi quindi – nei fatti – in un fenomeno di c.d. doppia imposizione, il Modello OCSE assume, ai fini dei redditi immobiliari transnazionali, ulteriore rilevanza nella previsione degli strumenti volti a eliminare tale (potenziale) duplicazione d'imposta.

In breve, le concrete modalità di eliminazione della doppia imposizione, sempre previste presso lo Stato di residenza del beneficiario del reddito sono disciplinate dall'art. 23, Modello OCSE che propone agli Stati contraenti di optare tra le 2 possibilità di cui agli artt. 23A e 23B. La prima formulazione prevede il metodo c.d. dell'esenzione, nelle 2 varianti dell'esenzione totale e dell'esenzione progressiva^[8], mentre, il secondo metodo, adottato dall'Italia nell'ambito dell'art. 165, TUIR, disciplina il metodo del “credito d'imposta ordinario”.

Disamina della tassazione domestica circa gli immobili siti all'estero detenuti da soggetti fiscalmente residenti in Italia

Come noto, la normativa tributaria italiana si fonda sul principio dell'imposizione su scala mondiale (worldwide taxation of income system). Ciò comporta per il soggetto residente in Italia la necessità di sottoporsi a tassazione (IRPEF ovvero IRES) in tale Stato, i redditi derivanti dagli immobili di cui ha il possesso o altro diritto reale anche se tali beni sono situati all'estero.

Focalizzandoci sulle persone fisiche e le società semplici, le S.n.c. e le S.a.s., di cui all'art. 5, TUIR, fiscalmente residenti Italia, il TUIR prevede nell'ambito del possesso di un immobile nel territorio dello Stato italiano che questo produca “redditi fondiari”, mentre il possesso dei medesimi beni situati all'estero viene ricondotto a una diversa categoria reddituale, quella dei



“redditi diversi”, disciplinati dall’art. 67, TUIR.

Con riferimento a quanto di nostro interesse (anche in prospettiva del caso pratico che sarà esposto successivamente), e quindi all’eventuale alienazione del bene immobile sito all’estero che comporta, in capo al soggetto residente in Italia, l’emersione di un capital gain, il riferimento normativo è l’art. 67, comma 1, lett. b), TUIR.

Tale articolo, dispone l’imponibilità delle plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso dei beni immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni, con esclusione di quelli acquisiti per successione nonché delle cessioni aventi a oggetto la prima casa effettivamente adibita ad abitazione[\[9\]](#).

Terminata la disamina sia nell’ambito del Modello OCSE sia della normativa italiana, circa gli aspetti peculiari dei redditi da gestione e/o cessione di beni immobili detenuti all’estero, il successivo paragrafo pone l’attenzione sui profili fiscali attinenti alle società, solitamente definite di tipo personale, c.d. partnerships, concentrandosi principalmente sugli aspetti legati agli investimenti immobiliari esteri operati per mezzo di tali società e le relative conseguenze e valutazioni con riferimento alla normativa nazionale nonché in materia di Convenzioni contro le doppie imposizioni.

Le entità fiscalmente trasparenti alla luce della normativa italiana e delle disposizioni convenzionali

Come premessa si segnala che la fiscalità degli investimenti immobiliari operati per il tramite di veicoli societari considerati come fiscalmente trasparenti presenta aspetti particolari in quanto, generalmente, il veicolo non è riconosciuto da uno Stato (o da entrambi) quale autonomo soggetto d’imposta. Ne discende che, nel caso di società fiscalmente trasparenti, si rendono necessarie analisi maggiormente accurate per l’individuazione del soggetto titolato ai benefici convenzionali (identificabile quindi nella società, nei soci o in nessuno di questi).

La normativa nazionale connessa alle società di persone

Per le società di persone italiane (S.n.c., S.a.s. e Società semplici), le disposizioni dell’art. 5, TUIR prevedono che il reddito imponibile di tali società sia costituito e determinato dalla sommatoria dei redditi di fonte italiana ed estera dalle stesse conseguito nel corso del singolo periodo d’imposta.

In tale prospettiva, tenuto conto della forma giuridica di tali società, il nostro ordinamento prevede che operi il meccanismo della c.d. trasparenza fiscale, meccanismo per il quale, il reddito conseguito dalle società di persone è imputato direttamente ai soci residenti in Italia, anche in assenza dell’effettiva corresponsione dei proventi a questi ultimi[\[10\]](#).



Le entità fiscalmente trasparenti nell'ambito del Modello OCSE

Al fine di poter individuare, per ciascun caso specifico, i presupposti soggettivi per l'applicazione delle previsioni convenzionali utili a evitare fenomeni di doppie imposizioni in 2 Stati è possibile innanzitutto rifarsi alle disposizioni contenute negli artt. 1, 3 e 4, Modello OCSE^[11].

Dal combinato disposto dagli articoli citati, quindi, i benefici previsti dai singoli Trattati esistenti fra i vari Stati potranno essere invocati dalle persone (come definite *ex art.* 3, Convenzione) che sono ritenute residenti (*ex art.* 4, Convenzione) in uno o entrambi gli Stati contraenti.

Come nel caso della normativa nazionale, anche in ambito OCSE, per quanto attiene al tema del treaty entitlement delle partnerships, le criticità maggiori derivano dalla circostanza che, in alcuni casi, tali entità non possono essere qualificate come residenti ai fini del Trattato nello Stato contraente di istituzione, in ragione del fatto che tale Stato considera le partnerships trasparenti ai fini fiscali (e, quindi, non liable to tax).

Le società di persone nazionali e le partnerships, assumono pertanto la natura di persone ai fini del Trattato contro le doppie imposizioni^[12], tuttavia, esse non vengono considerate quali “residenti” secondo le previsioni dell’art. 4, par. 1, Modello OCSE, qualora, secondo la normativa nazionale dello Stato della residenza, tali società siano da ritenersi trasparenti fiscamente rispetto ai loro partners e, pertanto, non vengano autonomamente tassate^[13].

Pertanto, alla luce del Commentario OCSE (2017), nel caso in cui la partnership risulti tassata (liable to tax) nello Stato di localizzazione (c.d. soggetto “opaco”) la stessa può ritenersi, ai fini convenzionali, “residente in uno Stato contraente” e in tal caso la Convenzione stipulata fra lo Stato della fonte e lo Stato di residenza della partnership troverà applicazione. Al contrario, se la partnership non risulta essere un soggetto opaco bensì “trasparente”, saranno i partners della stessa a essere qualificati ai fini convenzionali come residenti in uno Stato contraente^[14].

Ulteriori criticità emergono inoltre nel caso in cui i 2 Stati contraenti accordino un differente trattamento fiscale alle partnerships secondo la loro rispettiva legge interna. Il disallineamento nella qualificazione fiscale delle partnership tra i 2 Stati può condurre, infatti, a un indebito ottenimento dei benefici del Trattato ovvero a una inappropriata negazione di tali benefici.

Per dirimere tale ulteriore problematica l’OCSE nel 1999 ha pubblicato “The application of the OECD Model Tax Convention to the Partnership” o “Partnership Report” che offre i principi per risolvere, nell’ambito del Modello OCSE, le situazioni che coinvolgono le partnerships e che viene a sua volta recepito nel Commentario OCSE all’art. 1 con riferimento al par. 2. In estrema sintesi, il principio proposto dal Partnership Report è quello di imporre allo Stato della fonte del reddito di conformarsi alla qualificazione fiscale attribuita dallo Stato della residenza dei percettori dello stesso, a seconda dei casi quindi, della partnership e/o dei partners (c.d.

principio source follows residence)[\[15\]](#), rendendo irrilevante, salvo eccezioni, la qualificazione fiscale attribuita alla partnership nello Stato della fonte.

Ulteriore aspetto da affrontare, anche al fine di quanto verrà illustrato successivamente, è la qualificazione della natura del reddito prodotto dall'entità trasparente.

Sul punto, alla luce delle varie posizioni emerse in prassi e dottrina risulta maggiormente condivisibile, nonché avvalorata dalla lettura del par. 12 del Commentario all'art. 1, Modello OCSE, la soluzione che prevede di applicare la disciplina convenzionale legata alla natura del reddito prodotto dalla partnership; a titolo di esempio, quindi, la partecipazione a una società semplice italiana con un immobile sito all'estero, porta ad applicare le disposizioni previste dall'art. 6, Modello OCSE in materia di redditi immobiliari[\[16\]](#).

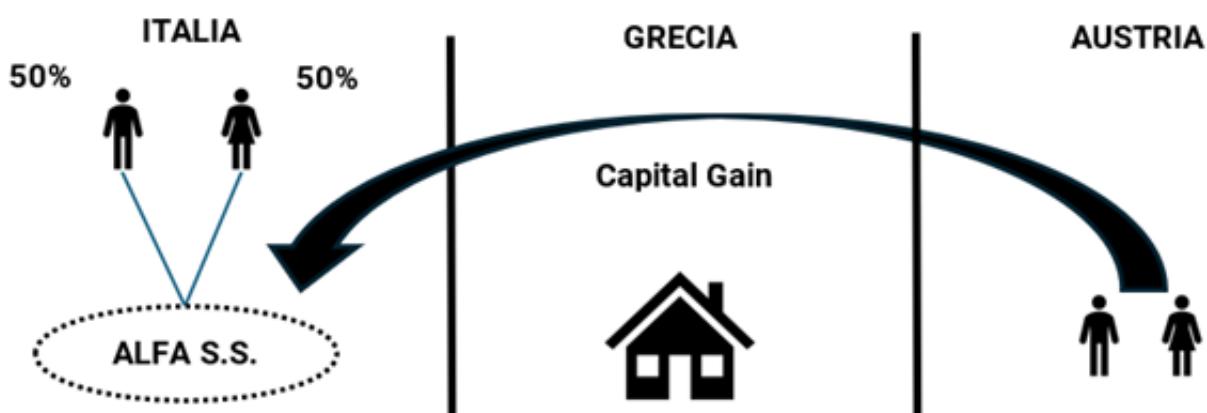
Analisi di un caso pratico (asset deal vs share deal) – Cessione da parte di una società semplice italiana di un immobile sito all'estero

La società semplice Alfa (nel seguito solo “Alfa”), costituita in Italia, è detenuta direttamente per il 50% dal socio X e per il 50% dal socio Y (nel seguito anche i “soci”), entrambi fiscalmente residenti in Italia.

Alfa, sin dal 2000, è proprietaria di un immobile sito in Grecia e, in coerenza con la forma giuridica adottata, non svolge attività di tipo commerciale e imprenditoriale.

Il valore contabile dell'immobile è ipotizzato pari a 3 milioni di euro.

I soci stanno valutando, nel corso del 2025, la cessione a titolo oneroso dell'immobile, tramite la cessione diretta dello stesso o, delle loro partecipazioni detenute in Alfa, venendosi quindi a generare in entrambi i casi un capital gain. Viene, inoltre, ipotizzato che la cessione (nella forma quindi di asset deal o share deal) avverrà nei confronti di acquirenti persone fisiche, fiscalmente residenti in Austria.





Si segnala inoltre che nel 2023, i soci X e Y, agevolandosi del trattamento fiscale di favore previsto dalla Legge di bilancio 2023 hanno deliberato la trasformazione di Alfa da S.r.l. all'attuale forma giuridica di società semplice. Difatti, la norma permetteva di tassare in misura ridotta, tramite l'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'8% (contro l'ordinario 27,5%), la plusvalenza generata per effetto della trasformazione[\[17\]](#).

In considerazione della presenza in Grecia dell'immobile, Alfa è assoggettata alle seguenti imposte in tale Paese:

- imposte sui redditi, calcolate su un c.d. deemed income in misura del 3% del valore della proprietà, tenuto conto che i partners hanno l'esclusivo diritto dell'immobile[\[18\]](#);
- l'imposta sulle proprietà immobiliari c.d. Enfia Tax.

In Italia, invece, Alfa è soggetta all'IVIE pari allo 0,76% del valore catastale dell'immobile al netto dell'Enfia Tax scomputabile.

Si analizzano di seguito le implicazioni fiscali, sia in Italia sia in Grecia, nelle ipotesi di asset deal e share deal anche alla luce della Convenzione contro le doppie imposizioni fra i 2 Stati, tralasciando eventuali considerazioni circa la convenienza fiscale fra l'una o l'altra ipotesi.

Per analizzare entrambi i casi in oggetto, bisognerà innanzitutto verificare se la fattispecie, così come illustrata, risulti coperta dalle norme convenzionali volte a evitare una doppia imposizione da parte dei 2 Stati contraenti. Quindi, ripercorrendo in particolare quanto approfondito al paragrafo precedente in tema di entità trasparenti possiamo assumere quanto segue:

- Alfa, rientra nella rientra nella definizione di "person" secondo le definizioni fornite dall'art. 3, Convenzione Italia-Grecia[\[19\]](#);
- la natura di società semplice (partnership) non permette di considerare Alfa come residente in Italia, ai sensi dell'art. 4, Convezione Italia-Grecia. In tale caso abbiamo visto come un'entità definita secondo la normativa domestica come trasparente non possa essere considerata come residente fiscalmente in tale Stato. Pertanto, sulla scorta dei principi riportati dal Partnership Report e sulla base dell'assunto che gli Stati coinvolti seguano tali principi, l'analisi ai fini convenzionali deve essere posta in capo ai soci della Alfa, i quali risultano comunque fiscalmente residenti in Italia e rispondono alla definizione di "person" secondo il punto che precede[\[20\]](#);
- le eventuali imposte a cui saranno assoggettati i soci di Alfa rientrano nelle imposte previste all'art. 2, Convenzione Italia-Grecia "Imposte considerate";
- nella prospettiva greca, Alfa, è considerata fiscalmente opaca e proprietaria dell'immobile e genererà quindi un capital gain dalla vendita di un immobile sito in Grecia o, i suoi soci, genereranno un capital gain dalla cessione delle partecipazioni in Alfa.



Asset deal – Cessione dell’immobile detenuto da Alfa a terzi

Trattamento fiscale previsto in Italia

Come detto, secondo la normativa nazionale è prevista la tassazione per trasparenza in capo ai soci. La plusvalenza generatasi sulla cessione dell’immobile rappresenterebbe un reddito diverso da tassare per trasparenza in capo ai 2 soci di Alfa, determinando, quale corollario, l’irrilevanza reddituale delle successive distribuzioni, proprio perché il reddito è già stato tassato in capo ai percettori.

In realtà, nel caso illustrato, come anche confermato dall’Agenzia delle Entrate, si rende possibile garantire la non imponibilità, in capo ai soci, sulla plusvalenza originatasi dalla vendita dell’immobile da parte della società semplice. Difatti, l’intervenuta operazione di trasformazione da S.r.l in società semplice di Alfa, avvenuta nel 2023, non ha interrotto il termine di decorrenza del quinquennio, che permette di beneficiare dell’esenzione prevista dall’art. 67, comma 1, lett. b), TUIR^[21] anche se la cessione interviene nel corso del 2025^[22].

Inoltre, il fatto che l’immobile risulti situato all’estero non comporta effetti sulla possibilità di applicare la non imponibilità alla plusvalenza ex art. 67, TUIR.

Trattamento fiscale previsto in Grecia

In Grecia, i soggetti fiscalmente residenti all’estero sono tassati solamente per i redditi prodotti in Grecia connessi alla cessione di immobili ivi situati. Quindi, a seguito dell’intervenuta cessione dell’immobile sito in Grecia, la normativa greca prevede in capo ad Alfa una tassazione del 15% sulla plusvalenza (imposizione coerente con le disposizioni della Convenzione Italia-Grecia)^[23].

Conclusioni

Nell’ipotesi di asset deal, emerge quindi che, anche a seguito delle previsioni dell’art. 67, TUIR i soci di Alfa, nel rispetto di quelle che sono le regole previste dall’art. 13, Convenzione Italia-Grecia, risulteranno tassati solamente nello Stato in cui l’immobile è situato (i.e. Grecia). Non essendo intervenuta alcuna tassazione in Italia, per i motivi sopra descritti, non dovrà essere riconosciuto in tale Stato alcun credito per le imposte pagate in Grecia a seguito della cessione immobiliare.

L’Austria quale terzo stato contraente



Essendo gli acquirenti interessati all'immobile 2 persone fisiche residenti in Austria, tale Stato, nell'ambito dell'operazione prospettata potrebbe avanzare, secondo la propria normativa fiscale interna, una potestà impositiva nei confronti dei soci cedenti X e Y circa il capital gain sorto in capo a questi ultimi.

In tale prospettiva, nell'analisi del Trattato contro le doppie imposizioni fra Italia e Austria non potrà farsi riferimento alle disposizioni dell'art. 13, par. 1 in quanto l'immobile non è situato in Austria; troverebbe eventualmente applicazione la previsione dell'art. 13, par. 3, Convenzione Italia-Austria che dispone comunque la tassazione esclusiva dello Stato di residenza dei soci italiani: «*Gli utili provenienti dalla alienazione di ogni altro bene diverso da quelli menzionati ai paragrafi 1 e 2 sono imponibili soltanto nello Stato contraente di cui l'alienante è residente*».

Share deal – Cessione delle quote di Alfa detenute dai soci X e Y

Trattamento fiscale previsto in Italia

In capo ai soci X e Y, sulle plusvalenze relative alla cessione delle loro partecipazioni in Alfa è dovuta l'imposta sostitutiva del 26%, (cfr. artt. 67 e 68, TUIR e commi 999-1006, Legge n. 205/2017)^[24].

Trattamento fiscale previsto in Grecia

Analizzando la normativa domestica, il trasferimento delle partecipazioni in Alfa, da parte dei soci italiani, non prevede tassazione in tale Stato. Difatti, secondo la norma interna, risulterebbero tassati i soli redditi derivanti dalla cessione di partecipazioni connesse a società di diritto greco. Inoltre, l'art. 42 della normativa fiscale domestica, intitolato “Trasferimento di titoli”, prevede l'esenzione dall'imposta in caso di trasferimento di partecipazioni da parte di soggetti fiscalmente residenti in uno Stato estero (nel nostro caso, soggetti italiani).

Conclusioni

Nel caso di share deal, identificate le rispettive disposizioni domestiche, è possibile quindi analizzare anche quelle che sono le disposizioni previste dalla Convenzione Italia-Grecia. In tal caso è possibile fare riferimento all'art. 13, par. 4, Convenzione, in quanto applicabile, il quale prevede che gli utili derivanti dall'alienazione di partecipazioni, trattandosi di “ogni altro bene” diverso da quelli di cui ai par. 1, 2 e 3 (beni immobili, beni mobili facenti parte del patrimonio aziendale della stabile organizzazione, aeromobili/navi, etc.) sono imponibili soltanto nello Stato contraente in cui gli alienanti (i soci X e Y) sono residenti, ossia in Italia.



Ai fini convenzionali, quindi, non essendo prevista tassazione in Grecia, l'Italia, quale Stato della residenza dei soci di Alfa non sarà tenuta a riconoscere alcun credito d'imposta per la tassazione subita da questi ultimi nello Stato della fonte.

Riflessioni conclusive

Le entità fiscalmente trasparenti sia residenti sia non residenti, nell'attuale panorama domestico e internazionale prestano ancora il fianco a diverse criticità nonché aspetti di particolare complessità che richiedono attente analisi volte a inquadrarne il corretto trattamento fiscale nell'ambito della singola operazione cross border che le coinvolge.

È anche e soprattutto per tali peculiarità che contraddistinguono le entità fiscalmente trasparenti che, la Legge n. 111/2023, pubblicata in Gazzetta Ufficiale lo scorso 14 agosto 2023, denominata “Delega al Governo per la Riforma fiscale” prevede, tra le varie disposizioni, la «*razionalizzazione in materia di qualificazione fiscale interna delle entità estere, prendendo in considerazione la loro qualificazione di entità fiscalmente trasparente ovvero fiscalmente opaca operata dalla pertinente legislazione dello Stato o territorio di costituzione o di residenza fiscale*» (art. 6, comma 1, lett. h), Legge n. 111/2023). Come noto, nel caso di società estere la normativa italiana attualmente in vigore (cfr. art. 73, comma 1, lett. d), TUIR) qualifica tutte le società ed enti esteri come “opachi” ai fini fiscali. Tale norma, per come attualmente prevista, comporta difatti la possibilità che emergano asimmetrie fiscali dovute alla circostanza che lo Stato estero in cui tali entità sono localizzate o residenti le consideri – di contro – fiscalmente trasparenti.

[1] Cfr. V. Uckmar, *Corso di diritto tributario internazionale*, Padova, 2005, pag. 120.

[2] Versione del 2017, attualmente in vigore.

[3] «*The provisions of paragraph 1 shall apply to income derived from the direct use, letting, or use in any other form of immovable property*».

[4] Si segnala che le navi, i battelli e gli aeromobili non sono considerati beni immobili.

[5] Al contrario, talune disposizioni delle Convenzioni prevedono espressamente che la tassazione di un certo reddito sia riservata a un solo Stato contraente, con l'espressa indicazione che quel determinato reddito shall be taxable only in tale Stato.

[6] In tal senso si esprime anche l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 412/E/2008 nonché il MEF con la risoluzione n. 59/E/1999.

[7] Si segnala che alcune Convenzioni prevedono come il medesimo regime risulti applicabile anche al caso di plusvalenze conseguite a seguito dell'alienazione di partecipazioni in società



estere il cui valore derivi per oltre il 50% direttamente o indirettamente da beni immobili siti nell'altro Stato contraente. In ambito nazionale, a tal proposito, si rammenta l'intervenuta introduzione del comma 1-bis all'art. 23, TUIR.

[8] L'esenzione totale prevede che il reddito, nel Paese di residenza, debba essere esentato da imposta quando soggetto a tassazione nel Paese della fonte. Il caso dell'esenzione progressiva si ha quando i redditi esenti nello Stato di residenza poiché assoggettati a tassazione nello Stato della fonte, concorrono ugualmente a incrementare l'imponibile del percipiente, ma solo al fine di determinarne l'aliquota progressiva applicabile.

[9] Come ha avuto modo di precisare l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 143/E/2007, l'art. 67, comma 1, lett. b), TUIR, «*non limita la previsione di imponibilità al solo caso di immobile situato in Italia. Pertanto, anche la cessione di immobili situati all'estero è atto idoneo a far emergere plusvalenze tassabili in capo al possessore dell'immobile residente in Italia*». Cfr. inoltre la risoluzione della DRE Lombardia n. 12155/2010 e le circolari n. 45/E/2010, par. 4.1 e n. 13/E/2013, par. 5.2.

[10] Al contrario, stante le disposizioni dell'art. 73, comma 1, lett. d), TUIR, la normativa domestica qualifica tutte le società ed enti esteri come “*opachi*” ai fini fiscali, indipendentemente dal trattamento fiscale e qualificazione giuridica riservate nello Stato di localizzazione di queste ultime.

[11] Modello di Convenzione OCSE anno 2017:

«a) Art. 1 (*Persons Covered*): “*This Convention shall apply to persons who are residents of one or both of the Contracting States*”;

1. b) Art. 3, comma 1, let. a) (*General Definitions*): “*the term ‘person’ includes an individual, a company and any other body of persons*”;
2. c) Art. 4, comma 1, (*Resident*): “*For the purposes of this Convention, the term ‘resident of a Contracting State’ means any person who, under the laws of that State, is liable to tax therein by reason of his domicile, residence, place of management or any other criterion of a similar nature*”».

[12] Cfr. Commentario OCSE all'art. 3, par. 2: «*Partnerships will also be considered to be “persons” either because they fall within the definition of “company” or, where this is not the case, because they constitute other bodies of persons*».

[13] Cfr. Commentario OCSE all'art. 4, par. 2, punto 8.13: «*Where a State disregards a partnership for tax purposes and treats it as fiscally transparent, taxing the partners on their share of the partnership income, the partnership itself is not liable to tax and may not, therefore, be considered to be a resident of that State. In that case, however, paragraph 2 of Article 1 clarifies that the Convention will apply to the partnership’s income to the extent that the income is treated, for purposes of taxation by that State, as the income of a partner who is a resident of that State. The*



same treatment will apply to income of other entities or arrangements that are treated as fiscally transparent under the tax law of a Contracting State (see paragraphs 2 to 16 of the Commentary on Article 1)».

[14] Tale assunto resta valido nella misura in cui ai *partners* sia concretamente imputata la quota di reddito.

[15] Pertanto, la partnership dovrà essere considerata come treaty entitled se essa è trattata alla stregua di un autonomo soggetto passivo d'imposta e, quindi, liable to tax, nel suo Stato di costituzione. Allo stesso modo, i partners dovranno essere considerati treaty entitled laddove il reddito formalmente conseguito dalla *partnership* sia a loro attribuito ai fini fiscali nel loro Stato di residenza.

[16] Cfr. M. Belloni – G. Rolle, “*Profili fiscali della partecipazione in società di persone estere*”, in Il fisco, 2014, pag. 3173.

[17] Si segnala che tale disposizione agevolativa è stata reintrodotta dalla Legge di bilancio 2025 (cfr. art. 1, commi 31-37, Legge n. 207/2025), a condizione che la trasformazione avvenga entro il 30 settembre 2025 e sia versata un'imposta sostitutiva dell'8% o del 10,5% nel caso di società di comodo.

[18] Tale reddito viene riportato nella dichiarazione dei redditi italiana di Alfa e attribuito per trasparenza ai soci che possono ottenere il riconoscimento del credito d'imposta estero.

[19] La Convenzione Italia-Grecia prevede all'art. 3, comma 1, lett. d) che «*il termine “persona” comprende le persone fisiche, le società ed ogni altra associazione di persone*».

[20] Difatti, l'art. 4 della Convenzione Italia-Grecia prevede che «*Ai fini della presente Convenzione, l'espressione “residente di uno Stato contraente” designa ogni persona che, in virtù della legislazione di detto Stato, è assoggettata ad imposta nello stesso Stato, a motivo del suo domicilio, della sua residenza, della sede della direzione e di ogni altro criterio di natura analoga*».

[21] Cfr. circolari n. 112/1999 e n. 26/E/2016.

[22] Si rammenta difatti che, nel caso ipotizzato, Alfa S.r.l., poi trasformata in società semplice, deteneva l'immobile in proprietà dal 2000.

[23] Risulterà invece applicabile, in capo all'acquirente, un'imposta del 3% sul valore dell'immobile a titolo di “*Real Estate Transfer Property Tax*”.

[24] Per completezza, si segnala che, da ultimo, la Legge di stabilità 2025 (art. 1, comma 30, Legge n. 207/2024) ha previsto la possibilità di effettuare la rivalutazione delle partecipazioni (cfr. Legge n. 448/2001) possedute al 1° gennaio di ogni anno, affrancando in tutto o in parte l'eventuale plusvalenza relativa alla cessione delle partecipazioni tramite il versamento, entro



il 30 novembre di ogni anno di un'imposta sostitutiva del 18% sul valore rivalutato. Tale agevolazione, dopo diversi anni di proroghe è stata finalmente introdotta in maniera stabile fra le disposizioni in materia di imposte sui redditi.

Si segnala che l'articolo è tratto da "[La rivista delle operazioni straordinarie](#)".



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

CPB: tassazione mista oltre la soglia di 85.000 euro

di Laura Mazzola

Seminario di specializzazione

Nuovo concordato preventivo biennale

Analisi della normativa e valutazioni di convenienza

Scopri di più

Il recente intervento normativo, di cui al **D.Lgs. n. 81/2025**, pubblicato all'interno della **G.U. n. 134/2025**, ha introdotto alcune **modifiche all'art. 20-bis, D.Lgs. n. 13/2024**, in materia di **imposta sostitutiva opzionale** collegata al Concordato preventivo biennale.

In particolare, l'**art. 8, D.Lgs. n. 81/2025**, rubricato *"Disposizioni in materia di imposta sostitutiva opzionale per il concordato preventivo biennale"*, ha inserito, all'interno dell'**art. 20-bis, D.Lgs. n. 13/2024**, il comma 1-bis, al fine di introdurre **il limite di 85.000 euro** all'applicazione delle aliquote **dell'imposta sostitutiva**.

Tale soglia determina, pertanto, il **trattamento delle eccedenze**.

Infatti, nell'ipotesi in cui l'eccedenza superi il **limite di 85.000 euro**, la disposizione introdotta prevede un'**applicazione differente dell'imposizione**, con aliquote specifiche per 2 categorie di contribuenti.

Nel dettaglio, nell'ipotesi di eccedenza dal limite di 85.000 euro, **a partire dalle adesioni al CPB per il biennio 2025-2026**:

- per i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (**IRPEF**), l'aliquota applicabile è quella prevista dall'**11, comma 1, lett. c), TUIR**, pari al **43%**;
- per i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle società (**IRES**), l'aliquota applicabile è quella prevista dall'**77, TUIR**, pari al **24%**.

Questo meccanismo introduce, quindi, un **principio di progressività "a scaglione"**, preservando il vantaggio dell'imposta sostitutiva per **gli scostamenti contenuti**, ma **riallineando i carichi fiscali nell'ipotesi di deviazione significativa** dal reddito oggetto di concordato.

Si ipotizzi il caso di una persona fisica con reddito oggetto di concordato pari a 40.000 euro e un reddito proposto dall'Agenzia delle entrate a seguito dell'adesione al concordato pari a 140.000 euro, con un'eccedenza, quindi, pari a 100.000 euro.



I primi 85.000 euro di eccedenza sono tassati con l'imposta sostitutiva (poniamo del 15 per cento per livello di affidabilità fiscale inferiore a 6), mentre i rimanenti 15.000 euro sono assoggettati all'aliquota ordinaria del 43 per cento.

Vale a dire che l'imposta dovuta, **pari a 19.200 euro**, è data dalla seguente sommatoria:

- **12.750 euro di imposta sostitutiva** sul limite di 85.000 euro;
- **6.450 euro di Irpef sull'eccedenza** di 15.000 euro.

Si ipotizzi poi il caso di una persona giuridica con reddito oggetto di concordato pari a 60.000 euro e un reddito proposto dall'Agenzia delle entrate a seguito dell'adesione al concordato pari a 160.000 euro, con un'eccedenza, quindi, pari a 100.000 euro.

I primi 85.000 euro di eccedenza sono tassati con l'imposta sostitutiva (poniamo del 15 per cento per livello di affidabilità fiscale inferiore a 6), mentre i rimanenti 15.000 euro sono assoggettati all'aliquota ordinaria del 24 per cento.

Vale a dire che l'imposta dovuta, pari a 16.350 euro, è data dalla **seguente sommatoria**:

- **12.750 euro di imposta sostitutiva** sul limite di 85.000 euro;
- **3.600 euro di IRES** sull'eccedenza di 15.000 euro.

Ne deriva che **i contribuenti devono**:

- **analizzare la previsione di reddito e il rischio di superamento della soglia limite** di 85.000 euro;
- **valutare il conseguente carico fiscale complessivo**, tenendo conto della maggiore imposizione, rispetto al regime sostitutivo, collegata alla parte eccedente;
- **rivalutare la convenienza dell'adesione**, nei casi in cui il singolo contribuente preveda un reddito significativamente **superiore al minimo concordato**.

Si evidenzia che la nuova regola, come indicato dal [comma 2, dell'art. 8, D.Lgs. n. 81/2025](#), si **applica solo a partire dalle adesioni relative al biennio 2025-2026, purché non esercitate prima della data di entrata in vigore del Decreto, ossia prima del 13 giugno 2025**.



ACCERTAMENTO

Le novità per le auto assegnate ai dipendenti in uso promiscuo (circolare n. 10/E/2025)

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

Novità del periodo estivo per imprese e persone fisiche

Scopri di più

Con la [circolare n. 10/E/2025](#) del 3 luglio 2025, l'Agenzia delle Entrate fornisce i **chiarimenti in merito alla disciplina fiscale** applicabile ai redditi di lavoro dipendente derivanti dalla **concessione in uso promiscuo di autoveicoli, motocicli e ciclomotori**, a seguito delle modifiche introdotte dalla Legge di bilancio 2025 e dal D.L. 19/2025. Si ricorda che l'[art. 51, comma 4, lett. a\), TUIR](#), che disciplina la **tassazione dei fringe benefit derivanti dall'uso promiscuo di veicoli aziendali**, è stato modificato dai citati provvedimenti, allo scopo di incentivare la diffusione di veicoli a basse emissioni e a disincentivare l'utilizzo di mezzi più inquinanti, in linea con **gli impegni assunti a livello europeo e internazionale**.

Per effetto delle novità, **dal 1° gennaio 2025, per i veicoli di nuova immatricolazione** concessi in uso promiscuo con contratti stipulati e veicoli consegnati a partire da tale data, il fringe benefit da assoggettare a tassazione viene determinato forfettariamente **nel 50% dell'importo corrispondente a una percorrenza convenzionale di 15.000 km**, calcolato sulla base del costo chilometrico di esercizio desumibile dalle tabelle ACI. Tale percentuale è significativamente **ridotta al 10% per i veicoli a trazione esclusivamente elettrica e al 20% per gli ibridi plug-in**. La circolare sottolinea che la nuova disciplina si applica solo se ricorrono congiuntamente i **tre requisiti: immatricolazione, stipula del contratto e consegna a partire dal 1° gennaio 2025**. Viene inoltre ribadito che la concessione in uso promiscuo non è atto unilaterale, ma richiede **l'accettazione del lavoratore**, formalizzata tramite sottoscrizione dell'atto di assegnazione e **consegna effettiva del veicolo**.

Un aspetto di particolare rilevanza pratica è rappresentato dalla disciplina transitoria introdotta dall'[art. 6, comma 2-bis, D.L. n. 19/2025](#). Per i **veicoli concessi in uso promiscuo dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2024**, nonché per quelli ordinati **entro il 31 dicembre 2024 e concessi in uso promiscuo dal 1° gennaio al 30 giugno 2025**, continua ad applicarsi la **disciplina** previgente, ossia quella **vigente al 31 dicembre 2024**. L'Agenzia delle Entrate chiarisce che, in tali casi, **rileva la data di consegna del veicolo al dipendente e non solo la stipula del contratto**. La *ratio* di questa disciplina è duplice: da un lato, **evitare effetti retroattivi e penalizzanti per contribuenti** e imprese che abbiano già assunto impegni sulla base della normativa previgente; dall'altro, **garantire una transizione graduale verso il nuovo**



regime, in coerenza con i principi di progressività e proporzionalità.

Riprendendo gli esempi dell’Agenzia delle Entrate, nel caso in cui **un veicolo sia ordinato il 10 luglio 2024, concesso in uso con un contratto stipulato il 20 dicembre 2024, immatricolato e consegnato al dipendente a febbraio 2025, il regime di tassazione da applicare al fringe benefit è quello vigente al 31 dicembre 2024**. Allo stesso modo, il regime previgente è applicabile anche al caso in cui **un veicolo sia ordinato il 10 luglio 2024, concesso in uso con un contratto stipulato il 5 febbraio 2025, immatricolato e consegnato al dipendente a maggio 2025**. In entrambi i casi, si applicano le percentuali differenziate in base alle emissioni di CO2 secondo la disciplina in vigore fino al 31 dicembre 2024 (ad es. 25%, 30%, 50%, 60% a seconda della fascia di emissione).

Per tutte le fattispecie non rientranti nei casi sopra descritti, la circolare ribadisce l’applicazione del criterio generale previsto dall’[art. 51, comma 3, TUIR](#): il valore del fringe benefit deve essere determinato in base al “valore normale” del bene o servizio, limitatamente alla quota riferibile all’uso privato, **scorporando cioè la parte di utilizzo aziendale**. Tale criterio, già chiarito nella [risoluzione n. 46/E/2020](#), impone una **valorizzazione analitica e documentata**, con particolare attenzione all’individuazione oggettiva dei costi sostenuti nell’interesse esclusivo del datore di lavoro.

Questo aspetto assume rilievo in tutti i casi in cui **non sia applicabile il regime forfettario**, ad esempio **per veicoli ordinati entro il 2024, ma consegnati dopo il 30 giugno 2025**, oppure per **veicoli immatricolati prima del 1° luglio 2020**. La circolare evidenzia come, in questi casi, **la quantificazione del benefit richieda una puntuale ricostruzione delle modalità di utilizzo del veicolo**, al fine di evitare che l’intero valore normale concorra alla formazione del reddito di lavoro dipendente.

La circolare affronta, infine, le **ipotesi di proroga del contratto e di riassegnazione del veicolo a un diverso dipendente**. Nel primo caso, trattandosi di **mera estensione temporale senza novazione**, resta **applicabile la disciplina vigente al momento della stipula originaria**, fino alla naturale scadenza della proroga. Nel secondo caso, invece, la **riassegnazione comporta la stipula di un nuovo contratto e, pertanto, la disciplina fiscale applicabile è quella vigente al momento della riassegnazione**.



IMPOSTE SUL REDDITO

Confronto fra assegnazione agevolata ai soci e trasformazione agevolata in società semplice

di Fabio Giommoni

Convegno di aggiornamento

Assegnazione e trasformazione agevolata. Il «nuovo» concordato preventivo biennale

Scopri di più

In un precedente intervento (si veda “[Confronto fra assegnazione e cessione agevolata degli immobili ai soci](#)”, su ECNews del 30.06.2025) è stato analizzato il **confronto di convenienza** fra l’assegnazione agevolata ai soci degli immobili **non strumentali** (nonché dei **beni mobili non strumentali iscritti in pubblici registri**) e la **cessione agevolata** dei medesimi beni ai soci, previste entrambe dalla **Legge di bilancio 2025 (art. 1, commi da 31 a 36, Legge n. 207/2024)**, da perfezionarsi entro il **30 settembre 2025**.

Ma accanto a dette operazioni di assegnazione e cessione agevolata, la citata norma prevede anche la possibilità di **trasformare in società semplice**, entro il medesimo **termine del 30.09.2025**, le società che **svolgono attività di gestione immobiliare**, beneficiando delle stesse agevolazioni che prevedono l’assolvimento di un’**imposta sostitutiva** delle imposte sui redditi e dell’IRAP, **pari all’8%** ovvero al **10,5% per le società considerate non operative**, sulle **plusvalenze determinate in base al valore normale**. Per gli **immobili** le **plusvalenze assoggettate ad imposta sostitutiva** possono calcolarsi in base al **valore catastale (art. 52, comma 4, D.P.R. n. 131/1986)**, anziché al valore normale. Le **riserve in sospensione d’imposta utilizzate sono affrancate mediante assoggettamento** ad una (ulteriore) **imposta sostitutiva del 13%**.

L’assegnazione agevolata ai soci e la trasformazione agevolata in società semplice perseguono la **medesima finalità di consentire**, con tassazione ridotta, **la fuoriuscita dal regime di impresa** degli **immobili non strumentali** delle società commerciali.

Infatti, anche la **trasformazione in società semplice** implica una **ipotesi di destinazione dei beni a finalità estranee all’esercizio d’impresa**, dato che detta società non rientra nel novero dei soggetti che dichiarano reddito di impresa, per cui in sede di trasformazione si verifica ai fini fiscali il **“realizzo” di tutti i beni aziendali sulla base del valore normale**.

Tuttavia, ai fini civilistici, le due operazioni **comportano risultati diversi**, in quanto con l’assegnazione **gli immobili saranno posseduti direttamente dai soci assegnatari**, mentre **con la trasformazione gli immobili continueranno ad essere gestiti, in forma collettiva, dalla società**



semplice risultante dalla trasformazione, sebbene al di fuori del regime di impresa.

In questa sede, sarà illustrato il **confronto di convenienza** fra l'opzione per l'**assegnazione agevolata** degli immobili ai soci rispetto a quella della **trasformazione agevolata in società semplice**, da tenere in considerazione ai fini delle possibili scelte da effettuarsi in vista della scadenza del prossimo 30 settembre 2025.

Innanzitutto è opportuno evidenziare che **non tutti i beni della società che si trasforma possono beneficiare dell'assoggettamento ad imposta sostitutiva delle relative plusvalenze**, ma solo quelli per i quali è fruibile l'assegnazione agevolata, ovvero gli **immobili non strumentali per l'attività di impresa e i beni mobili non strumentali iscritti in pubblici registri**, per cui se la società detiene anche **beni non agevolabili**, per questi potranno emergere, in sede di trasformazione, **ricavi o plusvalenze ordinariamente imponibili** sulla base del valore normale.

Per la trasformazione agevolata è richiesto anche un **requisito "soggettivo"**, in quanto occorre che **l'effettivo oggetto sociale, esclusivo o principale, della società attenga alla gestione di beni immobili** e di beni mobili registrati, per cui tale operazione riguarda essenzialmente le società commerciali c.d. immobiliari di gestione ovvero quelle la cui attività è limitata al **godimento diretto o indiretto (locazione) dei beni di proprietà**.

Opera diversamente anche il **requisito dei soci**, i quali, in entrambi i casi, devono essere già tali a partire dal **30 settembre 2024**.

Infatti, nell'ipotesi di assegnazione **solo i soci che rivestivano tale qualifica a detta data possono fruire delle agevolazioni**, mentre quelli che non soddisfano detta condizione **non possono godere dell'agevolazione** e, dunque, eventuali assegnazioni a loro beneficio sconteranno la tassazione ordinaria.

Invece, per la **trasformazione agevolata in società semplice** è necessario che, al momento in cui questa è deliberata, **i soci siano i medesimi che componevano la compagine sociale alla data del 30 settembre 2024** (anche se, eventualmente, con percentuali differenti tra di loro), mentre **la presenza di nuovi soci** rispetto a quelli del settembre scorso **impedisce l'accesso all'agevolazione per l'intera società**.

In conclusione, solo per le **società immobiliari** che soddisfano i predetti **requisiti di oggetto sociale e compagine sociale** è immaginabile una **effettiva alternativa** tra l'**opzione per la trasformazione agevolata** in società semplice piuttosto che **per l'assegnazione agevolata dei beni ai soci**.

Le 2 operazioni comportano anche **diverse implicazione fiscali per i soci**, in particolare di quelli di **società di capitali**, tenuto conto che, sotto il profilo giuridico-contabile, **l'assegnazione comporta la riduzione di una posta del patrimonio netto** (capitale, riserve di capitale o riserve di utili), per cui è possibile fruire della disciplina agevolativa in esame **solo se vi sono riserve**



disponibili di utili o di capitale almeno pari al valore contabile attribuito al bene in sede di assegnazione, altrimenti l'assegnazione dei beni non è percorribile.

Tale problema non si pone per la **trasformazione in società semplice**, in quanto si tratta di **operazione che non comporta la riduzione del patrimonio netto della società**, per cui questa è fattibile anche in quei casi in cui **non vi sono sufficienti poste del patrimonio netto** per procedere con l'assegnazione.

Ciò detto, assumendo il caso di **assegnazione a soci persone fisiche di immobili da parte di società di capitali**, se in contropartita sono utilizzate **riserve di utili** emergerà un **reddito di capitale per il socio** (dividendo), da determinarsi come **differenza positiva tra il valore normale/catastale del bene immobile assegnato e la differenza assoggetta all'imposta sostitutiva** da parte della società assegnante (quest'ultima determinata dal confronto fra valore normale/catastale e costo fiscale del bene). In sostanza, **il dividendo per il socio assegnatario è pari al costo fiscale del bene assegnato**.

Se, invece sono utilizzate riserve di capitale, si determinerà, per il medesimo importo, la **riduzione del costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione** (salvo il caso del c.d. sottozero, che si verifica quando a seguito di tale riduzione il costo della partecipazione diviene negativo).

Ma il **rischio di tassazione in capo al socio è ancora più significativo nel caso di trasformazione agevolata in società semplice** dato che, stante la perdita dello *status* di soggetto di impresa, **tutte le riserve di utili presenti nel patrimonio della società di capitali che si trasforma devono essere imputate ai soci** nell'esercizio successivo alla trasformazione in base all'[**art. 171, comma 1, lett. a\), TUR**](#), dal momento che l'operazione in questione è assimilata, dal punto di vista fiscale, a una **trasformazione eterogenea regressiva**.

Il problema nasce dalla circostanza che **la società semplice non redige un bilancio né ha obblighi contabili**, per cui **le riserve di utili ex società di capitali non potranno essere più monitorate nel patrimonio netto**, con la conseguenza che si considereranno imputate ai soci *post* trasformazione. A tale riguardo, la [**circolare n. 26/E/2016**](#) ha confermato che, anche nell'ambito della trasformazione agevolata, **le riserve costituite prima della trasformazione devono essere imputate ai soci nel periodo d'imposta successivo alla trasformazione**, con conseguente tassazione secondo le regole ordinarie.

In ogni caso, per quanto riguarda la tassazione in capo al socio vi sarà **assimilazione al regime delle assegnazioni agevolate**, per cui la somma da tassare quale dividendo è da determinarsi **al netto della differenza assoggettata a imposta sostitutiva**, dato che questa ha effetto liberatorio di qualsiasi ulteriore tassazione per i soci.

Nell'ipotesi di trasformazione si pongono ulteriori problematiche per **le riserve in sospensione di imposta** presenti nel patrimonio netto della società, le quali possono non essere utilizzate per effettuare l'assegnazione (così da evitare l'ulteriore imposta sostitutiva del 13%),



privilegiando le **riserve di capitali o di utili presenti in bilancio**, mentre nell'ambito della trasformazione in società semplice **tutte le riserve in sospensione di imposta verranno considerate “utilizzate”** e dunque **assoggettate all'imposta sostitutiva del 13%** (la quale però esaurisce anche la tassazione in capo al socio). L'importo assoggettato all'imposta sostitutiva del 13% incrementa, inoltre, il **costo fiscalmente riconosciuto delle azioni** o quote possedute dai soci della società risultante dalla trasformazione ([circolare n. 25/E/2007](#)).

In definitiva, **in presenza di significative riserve di utili e/o in sospensione di imposta** potrebbe risultare più conveniente **effettuare l'assegnazione agevolata** piuttosto che la **trasformazione agevolata**, al fine di ridurre il carico fiscale dell'operazione.

Tra le due operazioni non vi sono, invece, particolari **profili di convenienza ai fini dell'IVA**, in quanto **sia l'assegnazione agevolata dei beni ai soci che la trasformazione agevolata in società semplice sono operazioni che determinano il pagamento dell'IVA sui beni sociali**, la quale si applica nei modi ordinari (anche per quanto riguarda la rettifica della detrazione in presenza di operazioni esenti), dato che la norma **non prevede alcuno sconto IVA**.

Per quanto riguarda l'**imposta di registro** e le **imposte ipotecarie e catastali**, la trasformazione, non comportando il trasferimento della proprietà dei beni, sconta l'imposta fissa (200 euro), ma il carico fiscale di tali imposte è comunque ridotto anche in caso di assegnazione, in quanto la norma agevolativa prevede che l'imposta di registro, **se applicabile in misura proporzionale, sconta un'aliquota dimezzata rispetto a quella ordinaria** e che **le imposte ipotecarie e catastali si applicano sempre in misura fissa**.

A fronte dell'assegnazione, gli **immobili trasferiti in capo ai soci persone fisiche** assumono per questi rilevanza ai fini dei **redditi fondiari**, in caso di utilizzo o di affitto a terzi, nonché dei **redditi diversi** ([art. 67, TUIR](#)) in caso di rivendita, sulla base di un **costo fiscalmente riconosciuto pari al valore normale/catastale** utilizzato per la determinazione della differenza da assoggettare a **imposta sostitutiva**.

Anche a seguito della **trasformazione agevolata**, gli immobili della società semplice assumono rilievo ai fini dei **redditi fondiari e dei redditi diversi**, sulla base del medesimo costo pari al valore utilizzato per calcolare la **differenza soggetta a sostitutiva**.

In ottica di **rivendita dell'immobile** (escluso terreni edificabili), tuttavia, si presentano diversi profili di convenienza, atteso che **l'assegnazione agevolata “interrompe” il periodo di possesso dell'immobile trasferito al socio** (perché si tratta pur sempre di una compravendita), previsto dall'[art. 67, comma 1, lett. b, TUIR](#), e, quindi, laddove il socio assegnatario persona fisica provveda a cedere il fabbricato o il terreno agricolo **prima del decorso di 5 anni dall'assegnazione**, l'eventuale plusvalenza emergente **assumerà rilevanza reddituale**.

Invece, **la trasformazione agevolata in società semplice non interrompe detto periodo di possesso dell'immobile** (perché non si verifica un passaggio di proprietà, ma solo un cambiamento di veste societaria) per cui il **periodo di 5 anni ai fini della non imponibilità della**



plusvalenza nella successiva cessione del fabbricato o del terreno agricolo da parte della società semplice, ai sensi dell'[art. 67, TUIR](#), non decorrerà dalla data di trasformazione, ma da quella dell'**originario acquisto dell'immobile da parte della società commerciale che poi si è trasformata.**

Va, inoltre, considerato che, come confermato dall'Agenzia delle Entrate con le [risposte a interpello n. 689/E/2021](#) e [n. 691/E/2021](#), le somme riconducibili a **proventi che non danno luogo a redditi imponibili in capo alla società semplice non comportano ulteriore tassazione per i soci in fase di distribuzione.**

In caso di **rivendita a breve degli immobili** (diversi dai terreni edificabili) potrebbe essere dunque più conveniente **effettuare la trasformazione agevolata** piuttosto che l'**assegnazione agevolata**.



CRISI D'IMPRESA

Divieto di compensazione tra credito IVA preconcorsuali e debito IVA concorsuale

di Paola Barisone

Master di specializzazione

I diversi strumenti di ristrutturazione per la gestione della crisi di impresa

Scopri di più

La Corte di Cassazione, con la [sentenza n. 7512/2025](#) dello scorso 21 marzo 2025, ha ribadito che il curatore della liquidazione giudiziale non può compensare il credito IVA maturato dall'impresa prima dell'apertura della procedura con i debiti sorti durante la procedura, a causa della suddivisione in 2 segmenti temporali dell'anno in cui viene dichiarato il fallimento. Viene, pertanto, confermato l'orientamento già espresso con le [sentenze n. 3096/2019](#) e [n. 14620/2019](#) e, dall'Agenzia delle Entrate, in 2 documenti di prassi. L'Associazione italiana dotti commercialisti ed esperti contabili (AIDC) ritiene, invece, possibile l'operazione, come da nota di comportamento n. 230 dello scorso 29 maggio 2025.

La posizione dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate, già con la [risoluzione n. 279/E/2002](#) e la circolare n. 13/E/2011, aveva precisato come «*non possa operare la compensazione fra crediti o debiti verso il fallito e, rispettivamente, fra debiti o crediti verso la massa fallimentare*», poiché le «*posizioni del rapporto debitorio e del rapporto creditorio sono relative a soggetti diversi (fallito e massa fallimentare) e a momenti diversi rispetto alla dichiarazione di fallimento, con conseguente illegittimità della eventuale compensazione, fatta eccezione per l'ipotesi in cui gli importi in questione derivino, per effetto del trascinamento, nella procedura concorsuale, dall'attività del fallito precedente all'apertura della procedura stessa*».

Con la conseguenza che, a parere dell'Agenzia delle Entrate, la compensazione fra crediti o debiti verso il fallito e, fra debiti o crediti verso la massa fallimentare, non è possibile perché le posizioni del rapporto debitorio e del rapporto creditorio sono relative a soggetti e a momenti diversi.

La posizione della Cassazione



Sulla stessa linea si è espressa la recentissima [sentenza n. 7512/2025](#) della Cassazione, ove i giudici di legittimità hanno ribadito che il **curatore non può compensare il credito maturato prima dell'apertura della procedura con il debito sorto durante la procedura concorsuale.**

La sentenza sottolinea che «*sebbene dopo la dichiarazione di fallimento il curatore fallimentare conservi la stessa partita Iva della società fallita, in nessun caso il credito Iva sorto antecedentemente alla dichiarazione di fallimento può essere compensato con Iva a debito generata in esercizi successivi. Invero, le due posizioni Iva – quella antecedente e quella successiva al fallimento – sebbene riferite ad un'unica partita Iva sono fra loro distinte e divaricate e detta diversità è testimoniata, sul piano strutturale, dalla circostanza per cui, al momento della sentenza d'apertura della procedura di concorso, il curatore è tenuto a redigere due dichiarazioni Iva, la prima avente ad oggetto le operazioni effettuate dall'imprenditore dichiarato fallito, la seconda riferita alle operazioni successive alla dichiarazione di fallimento».*

Di conseguenza, il **credito IVA maturato in data anteriore al fallimento ha autonomia giuridica rispetto alle operazioni poste in essere post fallimento.**

Peraltro, la circostanza che **entro 4 mesi dalla declaratoria di fallimento** il curatore debba presentare il **modello 74-bis con indicazione delle operazione ante apertura procedura** e che la dichiarazione IVA dell'anno di fallimento si **componga di 2 quadri il primo riferito al periodo ante e il secondo al periodo post**, denotano che le **2 posizione debbono essere mantenute distinte**, con possibilità per il curatore di richiedere il **rimborso dei versamenti eseguiti in eccedenza**, ai sensi dell'[art. 30, D.P.R. n. 633/1972](#).

L'indirizzo previsto dalla prassi e dai giudici di legittimità pare confliggere con la **norma di comportamento n. 230 dall'Associazione italiani dotti commercialisti ed esperti contabili (AIDC) del 29 maggio 2025** che, al contrario, ha affermato che il **credito IVA generato anteriormente all'avvio della liquidazione giudiziale** (o del concordato preventivo) è **compensabile**, sia in senso verticale sia in senso orizzontale, con **il debito tributario che si genera nel corso della procedura concorsuale**, in quanto tali compensazioni non lederebbero le regole del concorso o in alternativa alla compensazione, il medesimo credito Iva può essere comunque chiesto a rimborso a **decorrere dalla dichiarazione** presentata ai sensi dell'[art. 74-bis, D.P.R. n. 633/1972](#).

Sulla base delle considerazione sopra esposte, si ritiene di poter condividere **la posizione espressa dalla giurisprudenza di legittimità e dalla prassi dell'Agenzia delle Entrate**, che risulta conforme al dettato di cui all'[art. 155, CCII](#), sulla base del quale i «**creditori possono opporre in compensazione dei loro debiti verso il debitore il cui patrimonio è sottoposto alla liquidazione giudiziale i propri crediti verso quest'ultimo, ancorché non scaduti prima dell'apertura della procedura concorsuale**».