



NEWS

# Euroconference

Edizione di mercoledì 30 Luglio 2025

## BILANCIO

**Il bilancio delle farmacie**

di **Alessandro Bonuzzi**

## GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

**Prospetto del capitale e delle riserve del modello Redditi 2025**

di **Alessandro Bonuzzi**

## IVA

**Trasformazione agevolata in società semplice: profili operativi e implicazioni per la compagine sociale**

di **Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari**

## IVA

**IVA al 4% e concetto di “nuova costruzione”**

di **Cristoforo Florio**

## FISCALITÀ INTERNAZIONALE

**Controlled Foreign Companies: ciò che rileva è il momento di acquisizione della partecipazione**

di **Marco Bargagli**

**BILANCIO**

---

***Il bilancio delle farmacie***di **Alessandro Bonuzzi**

Le farmacie italiane sono generalmente micro o piccole imprese dotate di una straordinaria capacità di generare ricchezza, nel senso di utile d'esercizio. La peculiarità principale che caratterizza la farmacia è il fatto che una parte dell'attività è svolta in convenzione con il Servizio Sanitario Nazionale (SSN), mentre un'altra parte dell'attività è rappresentata dalla libera vendita verso soggetti consumatori finali. Ciò ha positive ricadute in termini di esigibilità dei crediti. Infatti, nell'attività in libera vendita (il c.d. cassetto), essendo questa al dettaglio, l'incasso del corrispettivo è immediato, al momento della consegna dei prodotti; l'attività svolta in convenzione con il SSN, invece, fa maturare un diritto di credito che viene generalmente saldato dall'Autorità sanitaria locale entro la fine del mese successivo rispetto al mese di riferimento. Se a questo si aggiunge che lo svolgimento dell'attività della farmacia non ha bisogno di grandi investimenti infrastrutturali e che i debiti strettamente connessi all'attività sono quelli che si generano verso i fornitori dei farmaci e degli altri prodotti, nonché verso i dipendenti, è agevole comprendere come la redditività di questa tipologia di azienda è di gran lunga superiore rispetto alla media di altri settori e come quindi le farmacie rappresentino realtà attrattive per gli investitori. Sotto il profilo prettamente tecnico-bilancistico la farmacia segue le regole di carattere ordinario valide per la generalità delle imprese. Quindi, sia il bilancio di verifica (BdV) che il bilancio d'esercizio non presentano peculiarità dal lato delle modalità di redazione.

**Nuovi limiti per il bilancio**

Sotto il profilo dimensionale la quasi totalità delle farmacie italiane rientra nei parametri del bilancio abbreviato. Pertanto, le farmacie costituite sotto forma di società di capitali possono beneficiare delle semplificazioni previste dall'art. 2435-bis, c.c..

Si ricorda che i limiti per la redazione del bilancio abbreviato sono stati innalzati a opera dell'art. 16, comma 1, lett. a), D.Lgs. n. 125/2024. Secondo il CNDCEC e la dottrina prevalente, i nuovi parametri devono essere applicati retroattivamente. Pertanto, le soglie maggiorate per il superamento dei parametri si potrebbero considerare anche per gli esercizi precedenti al 2024.

Parametri di riferimento per il bilancio abbreviato	Vecchia soglia	Nuova soglia
Attivo di Stato patrimoniale	4.400.000 euro	5.500.000 euro
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.800.000 euro	11.000.000 euro
Dipendenti occupati in media nell'esercizio	50 unità	

Le soglie che hanno subito un potenziamento sono quelle riferite all'attivo di Stato patrimoniale e ai ricavi delle vendite e delle prestazioni; di contro, il parametro di cui al n. 3), comma 1, art. 2435-*bis*, c.c., non è stato intaccato dalla novella normativa ed è rimasto quindi fissato in misura pari a 50 unità anche a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 125/2024.

Resta fermo che:

? per totale "dell'attivo di Stato patrimoniale" va assunto il valore desumibile dalla voce di attivo evidenziato nello Stato patrimoniale;

? per ammontare dei "ricavi delle vendite e delle prestazioni" va inteso il valore desumibile dalla voce A.1 del valore della produzione del Conto economico.

Il bilancio può essere redatto in forma abbreviata:

? con riferimento al primo esercizio di attività, a condizione che non siano superati 2 dei 3 parametri di riferimento, senza la necessità di ragguaglio in base ai giorni, in caso di esercizio di durata inferiore o superiore all'anno solare;

? dal secondo esercizio in avanti, laddove per 2 esercizi consecutivi non siano superati 2 dei 3 parametri di riferimento. Pertanto, una società potrebbe applicare le semplificazioni a partire dal bilancio 2024, se le soglie dimensionali non fossero superate negli esercizi 2023 e 2024.

Al riguardo, infatti, dovrebbe ritenersi superato il tradizionale orientamento del CNDCEC, secondo cui sarebbe opportuno usufruire delle semplificazioni a partire dal bilancio dell'esercizio successivo al secondo consecutivo nel quale non vengono superati i limiti dimensionali.

Ai sensi del comma 8, art. 2435-*bis*, c.c., il bilancio deve essere redatto nella forma ordinaria quando per il secondo esercizio consecutivo siano superati 2 dei 3 parametri di riferimento.

Ciò significa che la società che redige il bilancio in forma abbreviata e che per il secondo esercizio consecutivo non rispetta almeno 2 dei 3 parametri dimensionali, peraltro non necessariamente sempre gli stessi 2, è obbligata a redigere il bilancio in forma ordinaria già dal secondo esercizio consecutivo. Pertanto, una società che abbia superato le soglie dimensionali negli esercizi 2023 e 2024 dovrebbe decadere dalle semplificazioni già a partire dal bilancio 2024.

La redazione del bilancio in forma abbreviata, che consente di beneficiare:

? di uno Stato patrimoniale e di un Conto economico di ridotte dimensioni;

? di una Nota integrativa sintetica;

? della possibilità di omettere la Relazione sulla gestione;

costituisce comunque una facoltà e non un obbligo. In altri termini, per le farmacie costituite nella forma di società di capitali è sempre consentito redigere il bilancio nella forma ordinaria.

È invece improbabile che una farmacia vestita della forma giuridica della S.r.l. rientri nei parametri dimensionali delle microimprese previsti dall'art. 2435-ter, c.c., e innalzati dall'art. 16, comma 1, lett. b), D.Lgs. n. 125/2024, salvo semmai nella fase di start up. Generalmente, infatti, soprattutto le farmacie con un fatturato più ridotto sono gestite sotto forma di impresa individuale o familiare oppure nella veste di società di persone (S.n.c. o S.a.s.).

Parametri di riferimento per il bilancio delle microimprese	Vecchia soglia	Nuova soglia
Attivo di Stato patrimoniale	175.000 euro	220.000 euro
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	350.000 euro	440.000 euro
Dipendenti occupati in media nell'esercizio	5 unità	

### **Stato patrimoniale**

Le voci che tipicamente compongono l'attivo di Stato patrimoniale del bilancio e del BdV della farmacia italiana sono le seguenti:

? tra le immobilizzazioni materiali:

1. immobili;
2. impianti specifici;
3. arredamento;
4. hardware e macchine d'ufficio;
5. attrezzatura varia;

? tra le immobilizzazioni immateriali:

1. costi di impianto e ampliamento;
2. avviamento;
3. spese pluriennali su beni di terzi;

? partecipazioni in altre imprese (solitamente in cooperative di farmacisti o in distributori intermedi di farmaci);

? rimanenze;

? crediti verso clienti (si tratta della remunerazione del SSN);

? altri crediti;

? cassa;

? banca;

? ratei e/o risconti attivi.

Il passivo di Stato patrimoniale è generalmente composto dalle voci seguenti:

? tra il Patrimonio netto:

1. utili degli esercizi precedenti;
2. altre riserve;
3. utile dell'esercizio;

? trattamento di fine rapporto;

? debiti verso fornitori;

? altri debiti;

? ratei e/o risconti passivi.

Tra le immobilizzazioni immateriali non è infrequente che risulti iscritto l'avviamento, che può derivare dall'acquisto dell'azienda oppure da altra operazione straordinaria. Un caso diffuso è quello dell'avviamento iscritto a seguito del conferimento dell'azienda farmacia in una società di persone o di capitale che sia. In tal caso, peraltro, l'avviamento iscritto può essere affrancato sotto il profilo fiscale. L'art. 176, comma 2-ter, TUIR, prevede infatti la possibilità per la società conferitaria di optare per l'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP, sui maggiori valori attribuiti in bilancio agli elementi dell'attivo costituenti immobilizzazioni materiali e immateriali, ottenendone, conseguentemente, il riconoscimento fiscale. Tuttavia, per i conferimenti d'azienda effettuati a partire dal 1° gennaio 2024 trova applicazione il regime di affrancamento disciplinato dall'art. 176, comma 2-ter, TUIR, così come novellato dall'art. 12, D.Lgs. n. 192/2024, con la conseguenza che risulta applicabile l'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP con aliquota, rispettivamente, del 18 e del 3%.

Fino alle operazioni effettuate nel 2023, invece, il riconoscimento fiscale dei maggiori valori civilistici era condizionato al pagamento dell'imposta sostitutiva dell'IRES, dell'IRPEF e dell'IRAP, che doveva essere richiesta per categorie omogenee di immobilizzazioni, stabilita in misura pari al:

? 12% sulla parte dei maggiori valori ricompresi nel limite di 5 milioni di euro;

? 14% sulla parte dei maggiori valori che eccede 5 milioni e fino a 10 milioni di euro;

? 16% sulla parte dei maggiori valori che eccede 10 milioni di euro.

Il regime dell'affrancamento ha quindi subito un evidente cambiamento sotto il profilo della convenienza. In tal senso, per quel che concerne le farmacie, e più in particolare l'avviamento delle farmacie, si è passati da un'aliquota del 12% a un'aliquota del 21% (18+3%).

A ogni modo l'affrancamento deve risultare dalla dichiarazione dei redditi e dell'IRAP del periodo d'imposta nel corso del quale è stato posto in essere il conferimento.

Vi è poi da evidenziare che sotto il profilo civilistico l'avviamento va ammortizzato:

? sulla base della vita utile;

? in un periodo non superiore a 10 anni, nei casi eccezionali in cui non sia possibile stimarne attendibilmente la vita utile;

? in un periodo non superiore a 20 anni, quando la valutazione della vita utile dell'avviamento supera i 10 anni (OIC 24).

Ai fini fiscali, invece, le quote di ammortamento del valore dell'avviamento iscritto nell'attivo del bilancio sono deducibili in misura non superiore a 1/18 del valore stesso (ex art. 103, comma 3, TUIR).

Si ritiene che la vita utile stimata dell'avviamento delle farmacie possa superare i 10 anni, essendo il relativo diritto di piazza tutelato dalla legge; pertanto, generalmente, anche per questioni di semplificazione, nella pratica il periodo di ammortamento viene fatto coincidere con quello di deduzione fiscale, evitando così di far emergere un doppio binario civilistico-fiscale.

Un'altra posta che può assumere un valore rilevante nel bilancio di una farmacia sono le spese su beni di terzi. I costi sostenuti per migliorie e spese incrementative su beni presi in locazione dalla farmacia (anche in leasing) sono capitalizzabili e iscrivibili tra le "altre" immobilizzazioni immateriali (voce B.I.7 di Stato patrimoniale), se le migliorie e le spese incrementative non sono separabili dai beni stessi (ossia non possono avere una loro autonoma funzionalità).

In tal caso, l'ammortamento dei costi per migliorie dei beni di terzi si effettua nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo, se dipendente dal conduttore.

Sotto il profilo fiscale, le spese per migliorie su beni presi in locazione e capitalizzate tra le immobilizzazioni immateriali sono deducibili secondo le disposizioni dell'art. 108, comma 1, TUIR, e dunque, «nel limite della quota imputabile a ciascun periodo d'imposta». Ne deriva che i

criteri civilistici trovano pieno riconoscimento anche sotto il profilo fiscale.

Al riguardo, giova ricordare che in passato la Corte di Cassazione (sentenze n. 19920/2022 e n. 3387/2020) ha ritenuto corretta la distribuzione delle spese per migliorie su beni di terzi su un periodo pari al contratto di locazione secondo la sua durata ordinaria, rimanendo irrilevante il suo eventuale prolungamento/rinnovo, anche se possibile o probabile. Ciò in ragione del fatto che le spese in questione devono essere ripartite al massimo, secondo un principio prudenziale, per la durata della locazione senza residui di sorta oltre la durata della stessa.

Se invece le migliorie su beni di terzi sono separabili dai beni detenuti in locazione, le spese sono iscrivibili tra le “immobilizzazioni materiali” nella specifica voce di appartenenza (voci da B.II.1 a B.II.5 di Stato patrimoniale) e, di conseguenza, sono ammortizzabili sulla base della residua possibilità di utilizzazione. In tal caso, sotto l’aspetto fiscale, assume rilevanza il piano di ammortamento civilistico nei “limiti” però delle aliquote di cui al D.M. 31 dicembre 1988. Pertanto, le spese sono deducibili sulla base dell’aliquota corrispondente al bene oggetto di manutenzione straordinaria.

Solitamente, le spese su beni di terzi presenti nei bilanci delle farmacie fanno riferimento a interventi di ristrutturazione, manutenzione o adattamento effettuati sui locali in cui viene svolta l’attività detenuti in locazione o in leasing. Per tale ragione possono rappresentare anche una voce di spesa consistente.

Le altre poste dell’attivo di Stato patrimoniale caratteristiche dell’attività di farmacia sono:

- ? le rimanenze finali, il cui valore va individuato in contraddittorio con il farmacista cliente;
- ? le partecipazioni, tipicamente possedute in società o cooperative che esercitano attività all’ingrosso dei prodotti venduti in farmacia. Si tratta di una strategia comune a tutte le farmacie che consente di ottenere un trattamento commerciale di favore e, quindi, di acquistare con più margine i prodotti destinati alla rivendita al dettaglio;
- ? i crediti verso clienti, che sono costituiti prevalentemente da crediti verso l’Autorità sanitaria locale per vendite di farmaci con ricetta rossa, quindi a carico del Servizio Sanitario Nazionale.

Dal lato delle passività, si rappresenta come nel Patrimonio netto, in presenza di un avviamento iscritto nell’attivo, debba essere presente una posta, solitamente rilevata tra le “altre riserve” come contropartita. Se emergente a seguito del conferimento dell’azienda farmacia, la riserva è una riserva di utili liberamente utilizzabile e non in sospensione d’imposta, la cui distribuzione ai soci, quindi, non genera materia imponibile in capo alla società.

Le altre poste del passivo rilevanti sono:

- ? il fondo TFR che spesso ha un importo importante, avendo le farmacie, soprattutto quelle di

più grandi dimensioni, necessità di un solido team di dipendenti;

? i debiti verso i fornitori, ossia verso i produttori o distributori intermedi di farmaci, parafarmaci e tutti gli altri prodotti tipicamente commercializzati nelle farmacie.

### **Conto economico**

Le voci di ricavo che compongono il Conto economico standard di una farmacia sono le seguenti:

? vendite delle attività produttive;

? prestazioni di servizi;

? altri ricavi, in cui vanno iscritti eventuali contributi in conto esercizio;

? rimanenze finali di magazzino.

I ricavi della farmacia sono formati per la stragrande maggioranza dalle vendite di prodotti, quali farmaci, dispositivi medici, parafarmaci, integratori, alimenti per la prima infanzia, prodotti dietetici, eccetera. La preponderanza assoluta delle cessioni sulle prestazioni è un fattore tipico di ogni farmacia, come è tipico che tra le cessioni di beni figurino anche i corrispettivi realizzati attraverso il distributore automatico (c.d. vending machine). Si tratta di un bene strumentale appartenente all'Industria 4.0 molto diffuso tra le farmacie anche grazie agli incentivi promossi dal Legislatore nel recente passato, quali l'iper-ammortamento, prima, e il credito d'imposta 4.0 per investimenti in beni strumentali nuovi, poi.

Le vendite comprendono anche le cessioni di farmaci a carico del Servizio Sanitario Nazionale, che vengono riepilogate con cadenza mensile nella c.d. distinta contabile ("DCR") elaborata dall'Autorità sanitaria locale. Si evidenzia, al riguardo, che nel corso del 2024, per la precisione dal 1° marzo, è entrata in vigore a livello nazionale una nuova remunerazione SSN non più direttamente proporzionale al prezzo del farmaco, bensì costituita per il 75% da una parte fissa e per il 25% da una parte variabile, con il vincolo di garantire comunque il rispetto del tetto della spesa farmaceutica stabilito in rapporto al Fondo Sanitario Nazionale.

La gran parte delle cessioni di beni sono certificate con documento commerciale emesso:

? per quanto riguarda l'attività svolta in convenzione con il SSN, all'atto dell'incasso della DCR dell'Autorità sanitaria;

? per quanto riguarda l'attività commerciale "libera", all'atto della vendita del prodotto al cliente privato cittadino.



Generalmente le farmacie applicano il meccanismo della ventilazione, sicché tra le vendite deve comparire, a storno dei corrispettivi, lo scorporo dell'IVA.

I ricavi delle prestazioni sono composti:

? dai servizi erogati verso l'Autorità sanitaria territoriale. Si tratta, tipicamente, della distribuzione per conto di farmaci effettuata dalla farmacia, appunto, per conto dell'azienda sanitaria locale (c.d. DPC);

? dai servizi effettuati presso i locali della farmacia ai propri clienti. Si tratta dei servizi di autoanalisi, che non prevedono l'intervento di un operatore sanitario, e di analisi (ECG, vaccini, tamponi, nonché prestazioni sanitarie in genere) resi direttamente dal farmacista o da un altro operatore sanitario;

? dai servizi resi presso i locali della farmacia in convenzione con il SSN. Si tratta di una importante novità intervenuta nel corso del 2024 in esecuzione della c.d. farmacia dei servizi. Il cliente provvisto della ricetta del medico ha la possibilità di fruire del servizio nella farmacia di propria fiducia con pagamento a carico del SSN.

Pur essendo in termini di ammontare di gran lunga inferiori ai ricavi delle vendite, negli ultimi anni l'impatto dei servizi è aumentato in maniera esponenziale, anche grazie all'implementazione della "farmacia dei servizi" sul territorio.

Dal lato dei componenti negativi, le voci di costo che caratterizzano il Conto economico della farmacia sono qui di seguito elencate:

? acquisti di merci;

? rimanenze iniziali di magazzino, che vanno a contrapporsi con le rimanenze finali;

? costo del personale;

? compensi a terzi;

? imposte e tasse;

? ammortamenti;

? costo di beni di terzi, quali locazioni passive e canoni di leasing o di comodato;

? manutenzioni;

? spese per le utenze;

? spese bancarie e commissioni POS;

? spese per assicurazioni;

? acquisti di beni di consumo.

I componenti negativi più impattanti sono senz'altro:

? gli acquisti di merci;

? le spese per il personale.

In merito agli acquisti delle merci, è importante tenere distinte anche a livello contabile le 2 modalità di approvvigionamento adottate dalle farmacie: acquisti diretti o acquisti da grossisti/distributori intermedi. Ciò in quanto le 2 vie garantiscono un margine lordo sui prodotti differente; certamente, il margine lordo degli acquisti diretti è di lunga superiore rispetto al margine lordo che può derivare dagli acquisti dai grossisti. D'altro canto, l'acquisto diretto porta con sé il rischio della mancata vendita del bene, e quindi di trovarsi in magazzino un prodotto alla lunga invendibile in quanto obsoleto, mentre le merci acquistate dal grossista di fiducia e invendute possono, solitamente, essere ritirate da quest'ultimo; inoltre, l'acquisto diretto presuppone un'attenta analisi di convenienza da parte del farmacista, al contrario degli ordini eseguiti verso il grossista che sono semi-automatici, facendo quindi risparmiare del tempo. Per tali ragioni, sempre più farmacie si affidano in prevalenza ai grossisti beneficiando di un magazzino snello.

Relativamente al personale, è vero che rappresenta una delle voci di costo più rilevanti, d'altro canto i dipendenti, con la loro empatia verso i clienti e la loro professionalità, costituiscono il vero valore aggiunto dell'attività al dettaglio.

Altri costi che possono assumere una certa rilevanza sono:

? i compensi a terzi, quando la farmacia fa ricorso a farmacisti con partita IVA, prassi questa sempre più diffusa;

? gli ammortamenti, quando nell'attivo è iscritto l'avviamento o quando ad esempio la farmacia ha ristrutturato i locali e rinnovato l'arredamento;

? i canoni di leasing, quando gli investimenti di cui sopra sono stati finanziati mediante locazione finanziaria.

Dalla somma algebrica tra i componenti positivi e negativi di reddito scaturisce l'utile d'esercizio, che nel caso delle farmacie spesso coincide con il reddito operativo (EBIT), attesa l'assenza di oneri e spese di natura finanziaria, nonché, quantomeno in gran parte, della componente fiscale (imposte sul reddito), siccome ancora oggi la maggioranza delle farmacie

opera in forma di impresa individuale o familiare oppure di società di persone commerciale (S.n.c. o S.a.s.).

## ***Prospetto del capitale e delle riserve del modello Redditi 2025***

di **Alessandro Bonuzzi**

Seminario di specializzazione

### **Modelli Redditi 2025: controlli finali prima dell'invio**

Scopri di più

Il **Prospetto del capitale e delle riserve** presente nel **quadro RS della dichiarazione dei redditi** delle società di capitali ha la funzione di classificare o riclassificare le **poste di patrimonio netto sotto il profilo fiscale**.

Ciò in ragione del diverso **trattamento impositivo** a cui possono **soggiacere le riserve**, sebbene magari iscritte nella **medesima posta di bilancio, oppure in voci distinte**. L'impatto fiscale può, peraltro, riguardare la **società in prima persona**, come anche la **compagine sociale**.

Vanno distinte, ad esempio, le riserve di **utili** dalle riserve di **capitali**, in quanto la **distribuzione delle prime fa scattare l'imposizione in capo soci**, mentre **la distribuzione delle seconde** è una mera **restituzione di capitale** che determina la riduzione del **costo fiscale della partecipazione del socio**, ma **alcuna tassazione immediata**.

In altri termini, **nel Prospetto vanno raggruppare** le poste di natura **omogenea**, anche se rappresentate in bilancio da **voci distinte**. In caso di poste aventi ai fini fiscali **natura mista** (parte capitale e parte utile), il relativo importo deve essere **suddiviso nelle 2 componenti** e riclassificato nei **corrispondenti righe del Prospetto**.

Con riferimento al modello Redditi SC 2025, assume rilevanza quanto **deliberato** dalla società entro la chiusura dell'esercizio in corso al 31.12.2024, **indipendentemente** dagli eventuali **movimenti di natura finanziaria**. Pertanto, la delibera adottata nel  **mese di dicembre 2024**, con cui i soci di una Srl solare hanno deciso di distribuire riserve di utili, **impatta** sulla compilazione del Prospetto, ancorché entro il 31.12.2024 il **dividendo non** sia stato **pagato**.

In linea generale, il Prospetto si struttura:

- con una colonna di **"Saldo iniziale"**, in cui va indicato l'importo della specifica voce così come risultante dal modello dichiarativo del periodo d'imposta precedente **a quello cui si riferisce la dichiarazione** (quindi risultante dal modello Reddito 2024 con riferimento all'esercizio 2023);
- **con 2 colonne intermedie** chiamate **"Incrementi"** e **"Decrementi"**, nelle quali vanno

dichiarate le variazioni delle poste di **patrimonio netto** intervenute **nel corso dell'esercizio**;

- con una colonna di “**Saldo finale**”, che va compilata indicando l'importo derivante dalla somma algebrica delle colonne precedenti. Questa colonna costituirà **il dato di partenza**, ossia il “Saldo iniziale”, del **Prospetto della successiva dichiarazione**.

Più in particolare, il Prospetto si presenta con i seguenti **righi generalmente maggiormente utilizzati**:

- **rigo RS130**, che accoglie lo *stock* e le movimentazioni del **capitale sociale**;
- **rigo RS131**, in cui va indicato il valore e movimenti delle **riserve di capitale**;
- **rigo RS132**, in vanno indicate le **riserve** formatesi **prima** della **trasformazione** da società di persone in società di capitali, formate con utili già imputati ai soci per trasparenza ai sensi dell' [5, TUIR](#);
- **rigo RS133**, che riguarda le riserve alimentate con **utili** realizzati in vigenza del regime opzionale della **trasparenza fiscale** di cui agli [115 e 116, TUIR](#);
- righe da **RS134 a RS136B**, che accolgono lo *stock*, gli incrementi e i decrementi delle **riserve di utili**;
- **rigo RS140**, in cui va indicato l'ammontare complessivo delle **riserve in sospensione d'imposta**. Trattasi sia delle riserve tassabili solo in caso di distribuzione, sia delle riserve tassabili in ogni caso (per le quali qualsiasi utilizzo rappresenta presupposto di tassazione);
- **rigo RS141**, in cui va indicato il **risultato** (utile o perdita) dell'esercizio oggetto di dichiarazione, nonché la **destinazione** dell'utile.

### Esempio

La società Alfa si è trasformata da Snc a Srl con effetto **dal 1° marzo 2024 e per l'esercizio 2024** presenta i seguenti dati:

- **capitale sociale di 10.000 euro**;
- **riserve di utili** formatesi **ante trasformazione** pari a 7.000 euro;
- **utile d'esercizio 37.000 euro, destinato a riserva**.

Il Prospetto del capitale e delle riserve va **compilato come segue**.

Prospetto del capitale  
e delle riserve

	Saldo iniziale		Incrementi		Decrementi		Saldo finale	
<b>RS130</b> Capitale sociale	1	10.000	,00	2	,00	3	10.000	,00
di cui per utili	5	,00	,00	6	,00	7	,00	,00
di cui per riserve in sospensione	9	,00	,00	10	,00	11	,00	,00
<b>RS131</b> Riserve di capitale	1	,00	,00	2	,00	3	,00	,00
<b>RS132</b> Riserve ex art. 170, comma 3	1	7.000	,00			3	7.000	,00
<b>RS133</b> Riserve di utili da trasparenza	1	,00	,00	2	,00	3	,00	,00
<b>RS134</b> Riserve di utili	1	,00	,00	2	,00	3	,00	,00
<b>RS135</b> Riserve di utili prodotti fino al 2007	1	,00				3	,00	,00
<b>RS136</b> Riserve di utili prodotti fino al 2016	1	,00				3	,00	,00
<b>RS136A</b> Riserve di utili prodotti fino al 2017	1	,00				3	,00	,00
<b>RS136B</b> Riserve di utili prodotti fino al 2019	1	,00				3	,00	,00
<b>RS137</b> Riserve di utili antecedenti al regime SIIQ	1	,00				3	,00	,00
<b>RS138</b> Riserve di utili della gestione esente SIIQ	1	,00	,00	2	,00	3	,00	,00
<b>RS139</b> Riserve di utili per contratti di locazione	1	,00	,00	2	,00	3	,00	,00
<b>RS140</b> Riserve in sospensione di imposta	1	,00	,00	2	,00	3	,00	,00
		Utile distribuito		Utile destinato ad accantonamento e riserva		Utile destinato a copertura perdite pregresse		Perdite
<b>RS141</b> Utile dell'esercizio e perdite	1	,00		2	37.000	,00		,00
<b>RS142</b> Utile dell'esercizio e perdite SIIQ	1	,00		2	,00			,00

## ***Trasformazione agevolata in società semplice: profili operativi e implicazioni per la compagine sociale***

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

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

Scopri di più

Con la **Legge di bilancio 2025** (Legge n. 207/2024), il Legislatore ha riproposto la possibilità per determinate società di procedere, su base volontaria, alla **trasformazione agevolata in società semplice** entro il **prossimo 30 settembre 2025**. Tale misura, già sperimentata in passato, si rivolge alle società il cui **oggetto sociale sia esclusivamente** o prevalentemente **legato alla gestione di beni immobili**. La finalità della norma è incentivare il passaggio di beni immobili dalla **sfera d'impresa a quella personale**, offrendo un quadro fiscale agevolato che può risultare particolarmente vantaggioso per società che **desiderino semplificare la propria struttura e ottimizzare i carichi fiscali** in vista della **fuoriuscita dal regime d'impresa**.

La trasformazione agevolata in società semplice si **distingue dalle tradizionali assegnazioni o cessioni agevolate di beni ai soci** per una duplice ragione:

- **l'assegnazione e la cessione agevolata** tipicamente coinvolgono singoli beni (immobili o beni mobili registrati), mentre la trasformazione determina lo spostamento dell'intero patrimonio della società interessata dalla **sfera d'impresa a quella della società semplice neo-costituita**, che opera fuori dal **regime d'impresa**;
- la tassazione conseguente alla trasformazione è disciplinata da regole specifiche che prevedono l'applicazione di **un'imposta sostitutiva in luogo dell'imposizione ordinaria**, limitatamente ad alcune **tipologie di beni** (immobili diversi da quelli strumentali per destinazione).

Uno degli aspetti cruciali per poter accedere alla trasformazione agevolata riguarda la **composizione della compagine sociale**. La norma prevede, con puntualità, che i soci della **società al momento della trasformazione debbano essere gli stessi presenti alla data del 30 settembre 2024**. Questo vincolo risponde all'esigenza di **evitare che l'agevolazione venga sfruttata da nuovi soggetti subentranti con finalità elusiva**. In concreto, il mancato rispetto di tale requisito – ossia l'ingresso, anche parziale, di nuovi soci successivamente al termine indicato – **comporta la perdita dell'agevolazione non solo per gli "intrusi"**, ma per l'intera società, **compresi i soci "storici" già presenti alla data di riferimento**. Si tratta di una regola particolarmente stringente, la cui finalità è preservare la **genuinità dell'operazione e**

**contrastare eventuali pianificazioni aggressive.** Al contrario, la variazione della percentuale di partecipazione **tra i soci già presenti al 30 settembre 2024** non è considerata preclusiva ai fini dell'applicazione dell'agevolazione: ciò significa che possono variare i pesi delle rispettive quote, purché i **nominativi dei soci rimangano inalterati**.

Si consideri il seguente caso: al **30 settembre 2024**, Beta S.r.l. è posseduta da **Tizio e Caio al 50% ciascuno**. Prima della trasformazione, Tizio trasferisce una quota del 30% a Caio: la società resta partecipata solo da Tizio e Caio (ora rispettivamente 20% e 80%). In questo scenario, l'operazione conserva il diritto all'agevolazione, poiché la **compagine sociale non si è modificata nei soggetti**, ma soltanto nelle proporzioni delle quote. Diversamente, se prima della trasformazione un terzo soggetto, Sempronio, acquisisce una quota (anche minoritaria), **l'intera compagine perde il diritto alle agevolazioni**, essendo intervenuta una variazione soggettiva successiva alla data di riferimento.

Un altro tema rilevante attiene alle **cosiddette operazioni straordinarie** poste in essere in funzione della **successiva trasformazione agevolata**, con particolare riferimento a scissioni, conferimenti o altre riorganizzazioni societarie finalizzate a "pulire" il **patrimonio sociale dagli asset non agevolabili**. L'Agenzia delle Entrate, nella [risoluzione n. 101/E/2016](#), ha fornito **un importante chiarimento sul punto**. Nel caso preso in esame, una società in accomandita semplice, che nel tempo aveva mutato la propria attività (da allevamento bestiame a gestione immobiliare), deteneva **partecipazioni non agevolabili ai sensi di legge**. I soci decisero, pertanto, di **procedere a una scissione parziale**, destinando gli immobili a una nuova società beneficiaria avente oggetto immobiliare esclusivo. Secondo l'Agenzia, **l'adozione di simili operazioni**, anche se finalizzate unicamente a conseguire l'accesso alle agevolazioni sulle trasformazioni, **non integra una fattispecie abusiva né è da considerarsi elusiva**, laddove risulti "necessaria" per **rispettare i requisiti normativi**.



## IVA

## IVA al 4% e concetto di “nuova costruzione”

di Cristoforo Florio

Master di specializzazione

### Immobili e fisco

Scopri di più

Secondo il [n. 39\) della Parte II, Tabella A, D.P.R. n. 633/1972](#), l'aliquota IVA del 4% trova applicazione nei confronti delle **prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto** relativi alla costruzione dei **fabbricati c.d. Tupini**, nei confronti di:

- soggetti che svolgono l'attività di **costruzione di immobili per la successiva vendita**; oppure
- soggetti per i quali ricorrono le **condizioni “prima casa”**, di cui alla [nota II-bis\), art. 1, Tariffa, Parte I, D.P.R. n. 131/1986](#).

I **fabbricati “Tupini”** sono le «(...) **case di abitazione**, anche se comprendono uffici e negozi, che non abbiano il carattere di abitazione di lusso (...)»; in particolare, secondo l'interpretazione autentica fornita dalla Legge n. 1212/1967, sono “Tupini” quei fabbricati **per i quali ricorrano**, congiuntamente, le seguenti condizioni:

1. almeno il **50% più uno della superficie totale dei piani sopra terra sia destinata ad abitazioni**;
2. **non più del 25% della superficie totale dei piani sopra terra sia destinato a negozi**.

Dunque, sono “Tupini” quei **fabbricati di edilizia abitativa non di lusso**, ancorché comprendenti uffici o negozi nelle percentuali sopra chiarite (vedasi, in tal senso, [circolare MEF n. 1/1994](#)).

Ciò detto, l'**aliquota IVA al 4%** prevista dal n. 39) sopra citato è applicabile nel caso di “costruzione”, con **esclusione della “ristrutturazione”**.

Al fine di comprendere quale sia il concetto di “costruzione” occorre fare riferimento alle disposizioni di cui al D.P.R. n. 380/2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia), chiarendo preliminarmente che la competenza in merito alla **qualificazione e alla classificazione delle opere edilizie spetta all'Ente locale** se, ai sensi della normativa regionale vigente, gli interventi sono soggetti **ad un titolo abilitativo costituito dal permesso di costruire**.

Diversamente, la qualificazione dell'intervento è **asseverata dal progettista tramite SCIA** e

l'asseverazione sarà poi **sottoposta dall'Ente territoriale** competente a controllo di verifica, anche a campione.

In altri termini, in base ad una ormai consolidata prassi dell'Agenzia delle Entrate, **la qualificazione urbanistica di un intervento edilizio**, pur comportando dirette implicazioni con riferimento ai profili fiscali dell'operazione, **non rientra tra le competenze del Fisco** (in tal senso vedasi [circolare n. 23/E/2022](#) e [risoluzione n. 41/E/2009](#)); ciò in quanto **l'aspetto tributario** rappresenta una mera **conseguenza dell'inquadramento** della fattispecie sul piano **edilizio-urbanistico**.

Pertanto, laddove l'intervento possa essere ricondotto alla **"nuova costruzione"** ([art. 3, comma 1, lett. e\), D.P.R. n. 380/2001](#)) **l'aliquota IVA agevolata del 4%** di cui al punto 39) in esame **potrà trovare applicazione**, fermo restando il rispetto degli ulteriori requisiti della disposizione di legge in questione.

Diversamente, invece, qualora l'intervento sia riconducibile alla **"ristrutturazione edilizia"**, di cui all'[art. 3, comma 1, lett. d\), D.P.R. n. 380/2001](#), **troverebbe applicazione l'aliquota IVA del 10%**, ai sensi del [n. 127-quaterdecies\) della Tabella A, Parte III, D.P.R. n. 633/1972](#).

Peraltro, dopo le modifiche introdotte dal D.L. n. 76/2020, va ricordato che, come regola generale, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia **sono altresì ricompresi gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti** con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con **le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica**, per l'applicazione della normativa **sull'accessibilità**, **per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico**. Per espressa previsione normativa, inoltre, l'intervento di ristrutturazione edilizia può anche prevedere, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, **incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana** ([art. 3, comma 1, lett. d\), D.P.R. n. 380/2001](#)).

**I risvolti IVA** di tale previsione normativa **sono importanti**.

Infatti, l'Agenzia delle Entrate, con la [risposta a interpello n. 34/E/2018](#), richiamando la precedente [circolare n. 11/E/2007](#), ha sottolineato che, nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione si qualifichi dal punto di vista urbanistico come **ristrutturazione edilizia**, **non può trovare applicazione il trattamento fiscale di maggior favore con IVA al 4%**, previsto per i contratti di appalto relativi alla "nuova costruzione" di tali abitazioni, in considerazione del fatto che essi **non possono essere ricondotti a tale ultima fattispecie**, bensì concretizzano **interventi di recupero di edifici preesistenti**.

Quindi, l'appalto per la **demolizione di un fabbricato** seguita dalla **successiva ricostruzione** dello stesso con una **diversa sagoma o un incremento di volumetria** (nel rispetto degli strumenti urbanistici comunali), qualora rientrante nella nozione di "ristrutturazione edilizia", **sconterà l'aliquota IVA al 10%**.

Più articolata è, invece, la questione della **demolizione e ricostruzione con ampliamento**, la quale potrebbe rientrare in una fattispecie di “ristrutturazione edilizia” con la conseguenza che **sarebbe applicabile l’aliquota IVA del 10%**.

Qualora, però, le opere non prevedessero la demolizione, ma la semplice ristrutturazione dell’esistente con ampliamento, oppure una demolizione parziale dell’edificio preesistente, in presenza di un unico contratto di appalto l’aliquota IVA del 4% **sarebbe applicabile solo se dal contratto e dalle fatture fosse possibile un’oggettiva individuazione della parte del corrispettivo relativo all’ampliamento** rispetto a quello relativo alla ristrutturazione, mentre, in assenza della possibilità dell’oggettiva suddivisione oppure in presenza di un corrispettivo unico per le prestazioni, dovrebbe ritenersi applicabile **l’aliquota IVA più elevata del 10%**, in forza del consolidato principio di **inscindibilità del contratto di appalto**.

## ***Controlled Foreign Companies: ciò che rileva è il momento di acquisizione della partecipazione***

di Marco Bargagli

OneDay Master

### **Fiscalità della holding**

Scopri di più

La peculiare disciplina conosciuta tra gli addetti ai lavori come CFC (controlled foreign companies), prevista dall'[art. 167, TUIR](#), è stata introdotta nel nostro ordinamento giuridico con il precipuo scopo di assoggettare a tassazione i redditi prodotti oltre frontiera da parte delle società estere controllate che:

- usufruiscono, nello Stato di insediamento, di un **regime fiscale agevolato**;
- iscrivono in bilancio **particolari categorie di redditi** (c.d. passive income), presentandosi come strutture di puro artificio senza svolgere, in realtà, una reale **attività economica**.

Per tale motivo, al ricorrere delle condizioni previste dall'[art. 167, TUIR](#), la **tassazione per trasparenza grava in capo al soggetto controllante italiano**, in proporzione alla **quota di partecipazione agli utili** e in modo separato, **indipendentemente dall'effettiva percezione degli stessi utili sotto forma di dividendi**.

Giova evidenziare che, con il **D.Lgs. n. 209/2023**, sono entrate in vigore le nuove regole previste in tema di **CFC legislation**, con nuovi criteri per il calcolo della **tassazione effettiva** e, in subordine, anche **la possibilità di applicare un'imposta sostitutiva del 15%**.

Nello specifico, dopo le modifiche apportate dal citato D.Lgs. n. 209/2023, operative dal 29 dicembre 2023, **per applicare la CFC** occorre che si realizzi una **duplice condizione pregiudiziale di accesso** prevista dall'[art. 167, comma 4, TUIR](#), valutata con riferimento ai **soggetti controllati esteri se gli stessi**:

**lettera a): sono assoggettati a tassazione effettiva inferiore al 15%;**

**lettera b): oltre un terzo dei proventi realizzati all'estero deve rientrare nella categoria dei c. passive income**, ovvero in una o più delle **seguenti categorie**:

- **interessi attivi** o altri proventi finanziari;
- **canoni (royalties) o altri redditi** derivanti dall'utilizzo di diritti di proprietà intellettuale

(es. marchi, brevetti e altri diritti immateriali);

- **dividendi e redditi derivanti dalla cessione di partecipazioni** (capital gain);
- **proventi** derivanti da **leasing finanziario**;
- redditi da **attività assicurativa**, bancaria e finanziaria;
- proventi derivanti da operazioni di compravendita di beni, con **valore economico aggiunto scarso o nullo**, effettuate tra imprese del Gruppo;
- proventi derivanti da **prestazioni di servizi infragruppo** con valore economico aggiunto scarso o nullo.

Sotto il **profilo soggettivo**, la **normativa de qua** si applica:

- alle **persone fisiche**, alle **società semplici**, alle **società in nome collettivo e in accomandita semplice**, alle **associazioni**, alle **società di armamento** e alle **società di fatto residenti in Italia**;
- ai **soggetti residenti in Italia** indicati nell' [73, comma 1, lett. a\), b\) e c\), TUIR](#), nonché, relativamente alle loro stabili organizzazioni italiane, ai soggetti di cui all'[art. 73, comma 1, lett. d\), TUIR](#), che **controllano soggetti non residenti**.

Avuto riguardo, invece, al **requisito del controllo**, ai sensi dell'[art. 167, comma 2, TUIR](#), si identificano come **soggetti controllati non residenti** le **imprese, le società e gli enti non residenti nel territorio dello Stato**, per i quali si verifica almeno **una delle seguenti condizioni**:

- sono **controllati direttamente o indirettamente**, anche **tramite società fiduciaria o interposta persona**, ai sensi dell' [2359, c.c.](#), da parte di un **soggetto residente in Italia**;
- **oltre il 50% della partecipazione ai loro utili** è detenuto, direttamente o indirettamente, **mediante una o più società controllate ai sensi dell' 2359, c.c.**, o **tramite società fiduciaria o interposta persona, da un soggetto residente in Italia**.

In materia di **CFC legislation**, si è recentemente espressa la **suprema Corte di Cassazione**, Sezione V civile, con la [sentenza n. 18025/2025 del 3 luglio 2025](#), ove è stato confermato che il presupposto per l'applicazione dell'[art. 167, TUIR](#), è il **trasferimento all'estero di redditi di fonte domestica, ossia prodotti in Italia**, verso Stati o territori paradisiaci che usufruiscono di **un regime fiscale privilegiato**.

La società ricorrente ha preliminarmente sottolineato che la **ratio della normativa CFC** consiste nel **contrasto all'abuso dello strumento societario in ambito internazionale**, mediante il ricorso a **società controllate di natura fittizia o a costruzioni di puro artificio**.

La normativa in rassegna **detta il principio di imputazione dei redditi della controllata, residente in uno Stato a fiscalità privilegiata, nei confronti del soggetto controllante residente in Italia**, al fine di **contrastare i fenomeni di delocalizzazione all'estero di imprese nazionali**.

In buona sostanza, a parere degli Ermellini, la principale **finalità della normativa antielusiva** di cui trattasi (c.d. Controlled Foreign Companies), è quella di **contrastare i fenomeni di**

**delocalizzazione all'estero delle imprese nazionali** assumendosi, sostanzialmente, **che gli utili prodotti da parte di società non residenti, localizzate in Stati o territori aventi fiscalità "privilegiata", vengano poi imputati al soggetto controllante italiano, come se la società fosse una società di persone "trasparente" (ex multis [Cass. n. 36050/2022](#)).**

Come già **precisato in sede di legittimità ([Cass. n. 8715/2020](#))**, la norma prevede **un regime di tassazione per "trasparenza" dei redditi localizzati, con imponibilità ai soggetti residenti in Italia degli utili prodotti dalle società controllate estere, localizzate in Paesi a regime fiscale privilegiato o a ridotta tassazione, indipendentemente dall'effettiva distribuzione degli utili sotto forma di dividendi.**

In assenza di questa disposizione, **gli utili potevano essere tassati in Italia solo dopo che erano stati effettivamente distribuiti sotto forma di dividendi**, ma ciò dipendeva unicamente **dalla scelta della società controllata estera.**

Pertanto, come sottolineano i Supremi giudici di legittimità, il socio controllante, **seppure effettivo dominus dell'attività svolta dal soggetto estero, beneficiava di una "traslazione" della tassazione sui dividendi a tempo indeterminato, «ove la società estera si fosse astenuta dal distribuirli, quindi sine die (tax deferral).**

*Proprio per impedire tali condotte, si è stabilito che gli utili conseguiti dal soggetto estero **siano prodotti dal socio residente, in analogia a quanto avviene per le società di persone, per le quali vige il regime della trasparenza ai sensi, però, dell'art. 5 del D.P.R. 917/1986**».*

I redditi della partecipata estera sono, quindi, **tassati per la trasparenza in capo al socio residente, in proporzione alla partecipazione da esso detenuta; pertanto, anziché essere tassati in Italia nel momento in cui confluiscono nel reddito del soggetto controllante in qualità di dividendi effettivamente distribuiti, i redditi della CFC vengono imputati al socio residente nel momento in cui sono conseguiti (conformemente cfr. [circolare n. 43/E/2009](#) dell'Agenzia delle Entrate).**

Il regime CFC è simile, dunque, a quello del **consolidato mondiale**, perché comporta **l'imputazione per trasparenza di redditi prodotti all'estero a un contribuente residente in Italia**; tuttavia, mentre il consolidato mondiale è un **regime opzionale**, il regime CFC ha una **funzione marcatamente antielusiva e, pertanto, è un regime "obbligatorio".**

La Corte di Cassazione rileva che *«anche nelle società di persone, la c.d. imputazione per trasparenza del reddito societario opera solo con riferimento a colui che è socio al momento dell'approvazione del rendiconto – e non già al socio uscente ed a quello subentrante attraverso una ripartizione proporzionale in funzione del rispettivo periodo di partecipazione alla società – dovendosi, infatti, tenere presente che una siffatta semplicistica ripartizione non corrisponde necessariamente alla produzione del reddito sociale nei vari periodi e che, secondo i principi civilistici (cui la disciplina tributaria coerentemente si uniforma), il diritto agli utili nelle società di persone matura solo con l'approvazione del rendiconto» (Cass. 31/10/2018, n. 27830)».*

Simmetricamente, in tema di **redditi di società di capitali**, l'imputazione degli utili va effettuata in capo a coloro che rivestono **la qualità di socio al 31 dicembre del periodo di imposta accertato**, momento nel quale **il risultato economico è conosciuto dai soci ed è possibile quantificare l'entità degli utili** ([Cass. n. 21487/2022](#)).

In estrema sintesi, la funzione dell'[art. 167, TUIR](#), è ancorata al **conseguimento del reddito della partecipata**; la norma, in altri termini, **presuppone che in quel momento sussistesse la partecipazione della società residente**.

Ciò posto, a parere della Suprema Corte, il giudice del gravame non ha fatto corretta applicazione dei principi sopra richiamati, **avendo ritenuto legittimo l'operato dell'ufficio stante l'irrelevanza della formazione del reddito all'estero in epoca antecedente all'acquisizione della partecipazione, da parte della ricorrente, nella società estera**.