

OPERAZIONI STRAORDINARIE

La scissione mediante scorporo per la riorganizzazione patrimoniale

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

OneDay Master

Holding immobiliare: fiscalità diretta

Scopri di più

La **scissione mediante scorporo**, introdotta nell'ordinamento italiano con l'[art. 2506.1, c.c.](#), rappresenta uno **strumento di riorganizzazione societaria** di grande interesse, specialmente a seguito delle recenti modifiche legislative. L'operazione consente di **trasferire attività e passività** (il patrimonio operativo) a **una o più società beneficiarie**, assegnando le relative azioni o quote alla società scissa stessa, e non ai suoi soci. Questa operazione è strategicamente **alternativa al conferimento d'azienda**.

L'ipotesi in esame in questo contributo riguarda la possibilità di utilizzare questo strumento per **scorporare il patrimonio operativo, mantenendo gli immobili in capo alla società scissa**, la quale si trasforma così in una **immobiliare pura**.

Il testo originario dell'[art. 2506.1, c.c.](#), limitava l'applicazione della scissione mediante scorporo all'assegnazione di **"parte del suo patrimonio" a società "di nuova costituzione"**, con l'obbligo per la società scissa di "continuare la propria attività". Questa formulazione avrebbe limitato le operazioni di scorporo "totale" con **mantenimento della sola partecipazione nella beneficiaria** (nel caso di specie, invece, si manterrebbero anche gli immobili).

Tuttavia, il D.Lgs. n. 88/2025 (efficace dall'8 luglio 2025) ha modificato l'[art. 2506.1, c.c.](#), risolvendo i dubbi interpretativi sorti in precedenza e **ampliando notevolmente l'ambito di applicazione** civilistico dell'istituto. Le **novità fondamentali sono 2**:

- la scissione può avvenire anche **verso una o più società preesistenti**, e non solo di nuova costituzione. Questo accoglie la posizione interpretativa già sostenuta dalla prassi notarile (come la massima n. 209/2023 del Consiglio notarile di Milano);
- viene espressamente previsto che **la società può assegnare «l'intero suo patrimonio o parte di esso»**. Conseguentemente, è stato espunto il riferimento alla "continuazione della propria attività".

L'aspetto più rilevante della scissione mediante scorporo è **l'applicazione del regime di**

neutralità fiscale previsto dall'[art. 173, comma 15-ter, TUIR](#) (introdotto dal D.Lgs. n. 192/2024). In regime di neutralità, la scissione **non costituisce realizzo o distribuzione di plusvalenze e minusvalenze sui beni trasferiti**. La società scissa assume un costo fiscalmente riconosciuto per le partecipazioni ricevute pari alla differenza tra il valore fiscalmente riconosciuto delle attività e delle passività scorporate. Le attività e passività trasferite alla beneficiaria mantengono lo **stesso valore fiscale che avevano in capo alla scissa**. Inoltre, la scissa **mantiene immutata la composizione fiscale del proprio patrimonio netto**.

Dal punto di vista della fiscalità indiretta, la **scissione mediante scorporo** (come le scissioni tradizionali) è operazione **esclusa dal campo di applicazione IVA e soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa** (200,00 euro ciascuna). Questo regime fiscale favorevole, tipico delle riorganizzazioni, è fondamentale per l'efficacia economica dell'operazione, **evitando i costi di realizzo propri del conferimento**, soprattutto in presenza di immobili (sebbene in questo schema gli immobili rimangano nella scissa).

Un aspetto di particolare interesse è la qualificazione come **non abusiva** della condotta che prevede la **scissione di un'azienda seguita dalla cessione della partecipazione** ricevuta ([art. 173, comma 15-quater, TUIR](#)). Sebbene la scissa nel nostro scenario mantenga gli immobili (e l'azienda sia scorporata), l'operazione di scorporo di un complesso aziendale è equiparata a un **conferimento di azienda seguito da cessione della partecipazione**, schema esplicitamente non abusivo.

Nonostante la pacifica ammissibilità civilistica della scissione mediante scorporo (anche totale) a favore di società preesistenti a seguito del D.Lgs. n. 88/2025, sussiste una **forte incertezza** in ambito fiscale dovuta alla mancanza di un espresso coordinamento normativo nel TUIR. Questa incertezza è stata amplificata dalla [risposta a interpello n. 225/E/2025](#) dell'Agenzia delle Entrate. In tale pronuncia, l'Agenzia ha **negato l'applicazione del regime di neutralità fiscale** ([art. 173, comma 15-ter, TUIR](#)) per una scissione mediante scorporo di un patrimonio immobiliare **a favore di una società beneficiaria preesistente**. L'Amministrazione finanziaria ha motivato tale esclusione basandosi sul dato letterale del previgente [art. 2506.1, c.c.](#), che faceva riferimento solo alle beneficiarie "di nuova costituzione", nonostante la prassi notarile si fosse espressa a favore dell'ammissibilità anche con beneficiarie preesistenti. La **questione dovrebbe essere risolta dalla recente approvazione del Decreto "Correttivo-ter" alla Riforma fiscale**, per effetto del quale la **neutralità fiscale è garantita anche qualora la scissione mediante scorporo avvenga a favore di beneficiaria già esistente**.