Parere n. 1 del 19 gennaio 2005

IL COMITATO CONSULTIVO
PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME ANTIELUSIVE

Rilevato preliminarmente che:

- in data ------- la X (di seguito "X" ovvero "società") ha rivolto alla Direzione regionale del --- un'istanza di interpello ai sensi dell'art. 21 della l. n. 413 del 1991;
- in assenza di riscontro, X si è quindi rivolta a questo Comitato, ai sensi del medesimo art. 21 della l. n. 413, con nota del -----, riproponendo identica istanza;
- nell'istanza di interpello X ha esposto:
- di essere una società in accomandita semplice, in regime di contabilità semplificata, con sede in ----- e durata sino al 31 dicembre 2050;
- di avere come oggetto sociale l'amministrazione e la conduzione di beni immobili, la ripartizione, la compravendita e la permuta di terreni e fabbricati agricoli civili nonché il compimento di tutte le operazioni finanziarie, mobiliari e immobiliari, ritenute necessarie od utili per il conseguimento dello scopo sociale;
- che il suo capitale sociale è ripartito tra sei nuclei familiari, facenti capo ad unico stipite;
- di avere, sino dalla sua costituzione e quale sua unica attività, sempre e solo gestito nove unità immobiliari, erette in un'ampia palazzina con ingressi in ----- e in ------, più un garage, locate in parte ai soci e in parte a terzi;
- di avere operato la rivalutazione degli immobili sociali ai sensi della l. n. 576 del 1975 per euro 18.035,44 nonché ai sensi della l. n. 413 del 1991 per euro 563.805,39;
- che il compendio immobiliare sociale è da sempre appartenuto alla famiglia ----- e che intenzione di quest'ultima resta quella di mantenere unitaria la proprietà del compendio, in quanto tra l'altro la sua tipologia mal si adatta ad una divisione con estranei;
- che i soci – tutti membri della famiglia – sono peraltro in disaccordo circa le modalità di gestione del compendio, sia per quanto attiene gli investimenti da effettuare per ristrutturazione delle singole unità immobiliari sia relativamente alla tenuta del giardino sia sulle modalità di valorizzazione del complessivo patrimonio immobiliare;

- che la situazione di dissidio compromette, tra l'altro, il buon funzionamento della società, in quanto rende difficoltoso un accordo sugli interventi di ristrutturazione da eseguire, con conseguente impossibilità di imporre adeguati canoni di locazione;
- nell'istanza di interpello si ipotizza conseguentemente:
- una scissione totale proporzionale, con attribuzione a sei società beneficiarie – anch'esse con la forma di società in accomandita semplice – di determinate unità immobiliari aventi valore sostanzialmente coincidente fra loro, unitamente alle corrispondenti poste del passivo;
- che tutti i soci di X diventerebbero soci delle sei società, nelle medesime percentuali con le quali gli stessi concorrono al capitale della società scissa;
- che ogni rappresentante del nucleo familiare diverrebbe accomandatario, con ampi poteri di gestione (circa i lavori di ristrutturazione, manutenzione e disposizione), di una delle società derivate dall'operazione di scissione;
- che nessun altro socio entrerebbe nelle compagini societarie delle nuove società;
- che l'intero ammontare della riserva di rivalutazione monetaria iscritta nello stato patrimoniale di X verrebbe ripartito tra le sei società beneficiarie in proporzione alle rispettive quote del patrimonio netto contabile trasferite, in conformità a quanto previsto dalla ministeriale n. 98/E/2000/107570 del 17 maggio 2000;
- che la scissione avverrebbe interamente a valori contabili e fiscalmente riconosciuti in X senza emersione di plusvalenze o minusvalenze;
- X, ad operazione avvenuta, si estinguerebbe;
- che non si prevede la cessione a terzi di quote delle società conseguenti all'operazione di scissione, in quanto la volontà dei soci di X è solo quella di mantenere complessivamente la proprietà del compendio immobiliare nella sua interezza, per se attraverso la partecipazione proporzionale a sei distinte società;

Udita la relazione del componente Cons. Italo Volpe;

Considerato che:

- X risulta essere una società finalizzata al puro godimento di un patrimonio familiare, tenuto conto di quanto da essa esposto ed innanzi riassunto nonché del fatto che le attività di mera gestione delle unità immobiliari di un unico compendio, in favore,

peraltro, di appartenenti ad una medesima famiglia, appaiono – sempre sulla base delle allegazioni effettuate – di gran lunga prevalenti rispetto a quelle di sfruttamento economico delle residue unità immobiliari del compendio date in locazione a terzi;

- X, in altri termini, altro non è che uno strumento, a forma e struttura societaria, con il quale un numero ristretto di soggetti, diretti parenti fra loro, amministrano in comune una serie di unità immobiliari di un medesimo compendio, destinate a soddisfare esigenze abitative loro e dei loro rispettivi familiari nonché, residualmente, a creare comune provvista finanziaria (attraverso contratti di locazione attiva) verosimilmente destinata, per la maggior parte, se non per l'intero, a sopportare gli oneri di gestione del compendio immobiliare;
- la prospettata operazione di scissione risulta inoltre – sempre per quanto rappresentato – unicamente rivolta a suddividere proporzionalmente il compendio immobiliare tra i sei rami fondamentali della famiglia, senza peraltro che questi ultimi debbano rinunciare allo strumento, a forma e struttura societaria, di gestione delle singole quote immobiliari derivanti dalla suddivisione del patrimonio;
- il fatto che la sostanziale comunione persista anche dopo l'operazione prospettata emerge dalla dichiarata intenzione in ordine alla presenza, nella compagine sociale di ogni società derivante dalla scissione, di tutti gli attuali soci di X, anche se l'evoluzione migliorativa del modello comune di gestione è dato dal fatto che i sei rappresentati dei rami in cui si suddivide la famiglia ---- diventeranno accomandatari, rispettivamente, di ciascuna delle sei nuove società, nulla residuando di quella originaria (la X, invero, si estinguerebbe ad operazione conclusa);
- risulta inoltre significativo l'assunto della richiedente secondo il quale nessun soggetto terzo, estraneo alla compagine familiare diventerà socio di una delle sei nuove società;
- la scissione societaria, come in altre circostanze ricordato da questo Comitato, è operazione di per se stessa non elusiva né, singolarmente presa, suscettibile di sottintendere finalità elusiva. Come tale, dunque, essa, nel caso di specie, non è ostativa all'espressione di un parere favorevole da parte del Comitato;
- inoltre, le valide ragioni economiche idonee a sorreggere l'operazione prospettata, in chiave giustificativa eppertanto dimostrativa dell'assenza di un intento elusivo, ben

possono rinvenirsi nel dichiarato intento di conseguire, ancorché attraverso un percorso articolato, un appianamento, tra i diversi rami della famiglia, delle attuali divergenze in ordine alle migliori decisioni da assumere per la gestione delle diverse quote del compendio immobiliare che soddisfano le esigenze dei medesimi rami della famiglia ----. Non ricorrono allo stato, invero, elementi, anche solo astratti, capaci di dimostrare l'inadeguatezza della operazione prospettata quale forma di superamento delle divergenze di opinione, interne alla famiglia;

- non ricorrono, conseguentemente, elementi ostativi alla espressione di un parere favorevole da parte del Comitato. Nondimeno, tale parere positivo deve necessariamente essere subordinato alla persistenza nel tempo di una condizione di fatto essenziale, oggi esistente ed esposta dall'istante, ossia che nessun soggetto terzo, estraneo alla famiglia ------, entrerà a far parte di una delle sei nuove società, rendendosi così titolare, in quota, di una porzione del patrimonio immobiliare sopra descritto. La condizione è essenziale giacché ancor prima risulta essenziale, ai fini dell'operazione di scissione, nella prospettazione datane da X, che nulla o alcuno alteri la situazione di partenza, che vede la sola famiglia ----- proprietaria dell'intero compendio immobiliare. Ove venisse meno tale ultima condizione, si destituirebbe automaticamente quella che sorregge la positività del presente parere e gli effetti che, per legge, ad esso conseguono.

P.Q.M.

esprime parere nei sensi di cui in motivazione.

Roma, 19 gennaio 2004