

Risposta n. 744/2021

OGGETTO: Articolo 87, comma 1, lettera d), del TUIR di cui al d.P.R. 22 dicembre 1986, n.917. Sussistenza del requisito della "commercialità" ai fini pex.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

La società istante ALFA S.r.l. e la società BETA S.r.l. sono entrambe impegnate nello sviluppo di progetti di rigenerazione urbana attraverso la riqualificazione di aree urbane dismesse e degradate. A tal fine, la società istante e BETA hanno costituito, congiuntamente, diverse società (di seguito, anche SRU) che si occupano appunto della rigenerazione urbana di aree industriali dismesse. In particolare, le società partecipate sono le seguenti:

- GAMMA S.r.l., partecipata da Alfa e BETA rispettivamente al ... e così, congiuntamente, nella misura del ...;
- DELTA S.r.l., partecipata da Alfa e BETA rispettivamente al ... e così, congiuntamente, nella misura del ...;
- EPSILON S.r.l., partecipata da Alfa e BETA rispettivamente al ... e così, congiuntamente, nella misura del ...;
- ZETA S.r.l., partecipata da Alfa e BETA rispettivamente al ... e così,

congiuntamente, nella misura del ...;

- ETA S.r.l., partecipata da Alfa e BETA rispettivamente al ... e così, congiuntamente, nella misura del ...;

- THETA S.r.l, partecipata da Alfa e BETA rispettivamente al ... e così, congiuntamente, nella misura del ...;

- IOTA S.r.l., partecipata da Alfa e BETA rispettivamente al ... e così, congiuntamente, nella misura del

Per la realizzazione dei progetti di riqualificazione, la società istante e BETA hanno inoltre costituito la società Kappa S.r.l. ovvero una società di *management* che svolge attività di sviluppo e di *project management* per il gruppo e per terzi.

La suddivisione tra le società partecipate dei singoli progetti e l'attribuzione dell'attività di sviluppo e di project management alla società di management consente, da un lato, di limitare i rischi relativi ai singoli investimenti, dall'altro, di creare delle importanti sinergie operative.

Fatta questa premessa, Alfa e BETA intendono porre in essere un'operazione congiunta di conferimento, mediante la quale le partecipazioni da esse detenute in ciascuna SRU saranno conferite in una neo-costituita società sub-holding (di seguito, "NewCo"), partecipata pariteticamente al ... da Alfa e BETA.

A seguito della prospettata operazione di conferimento, quindi:

(i) Alfa e BETA avranno una partecipazione ciascuna rispettivamente del ... del capitale sociale della NewCo;

(ii) a sua volta, NewCo deterrà:

- ... della GAMMA S.r.l.;
- ... della CB.RE S.r.l.;
- ... della VR02.RE S.r.l.;
- ... della PV Margherita.RE S.r.l.;
- ... della PV01 S.r.l.;
- ... della BG.RE S.r.l.;

· ... della VR.RE S.r.l..

Sotto il profilo fiscale, il conferimento delle SRU non darà in ogni caso luogo a minusvalenze, e sarà dunque assoggettato al regime di cui all'articolo 175 TUIR con riferimento alle partecipazioni conferite congiuntamente nella misura del ..., ed al regime di cui all'articolo 177, comma 2, TUIR con riferimento alle partecipazioni conferite congiuntamente nella misura del

Con riferimento alla fattispecie prospettata, la società istante chiede chiarimenti in merito all'applicazione del regime di *participation exemption* di cui all'articolo 87 del TUIR alla plusvalenza realizzata in seguito al conferimento nella NewCo della partecipazione detenuta nella società GAMMA S.r.l.. In particolare, chiede se la partecipazione detenuta nella società GAMMA S.r.l., e che sarà conferita nella NewCo, soddisfi il requisito della commercialità di cui all'articolo 87, comma 1, lettera *d*), del TUIR, ovvero:

«d) esercizio da parte della società partecipata di un'impresa commerciale secondo la definizione di cui all'articolo 55. Senza possibilità di prova contraria si presume che questo requisito non sussista relativamente alle partecipazioni in società il cui valore del patrimonio è prevalentemente costituito da beni immobili diversi dagli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività dell'impresa, dagli impianti e dai fabbricati utilizzati direttamente nell'esercizio d'impresa».

Fermo restando che il requisito dell'"impresa commerciale" *«deve sussistere ininterrottamente, al momento del realizzo, almeno dall'inizio del terzo periodo d'imposta anteriore al realizzo stesso»* (articolo 87 c. 2, u.p. del TUIR), *«nel caso in cui la società partecipata sia costituita da meno di tre anni, il possesso ininterrotto del requisito della commercialità deve riferirsi al minor periodo intercorso tra l'atto costitutivo e il realizzo della partecipazione»* (Agenzia delle entrate, circ. 7/2013 e circ. 36/2004).

In base all'articolo 87, comma 1, lettera *d*), del TUIR, il requisito della

commercialità deve ritenersi soddisfatto in caso di *«esercizio da parte della società partecipata di un'impresa commerciale secondo la definizione di cui all'articolo 55»*.

Ora, l'articolo 55, comma 1, del TUIR recita testualmente che *«Sono redditi d'impresa quelli che derivano dall'esercizio di imprese commerciali. Per esercizio di imprese commerciali si intende l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, delle attività indicate nell'articolo 2195 c.c., ... anche se non organizzate in forma d'impresa»*.

A riguardo, l'istante cita quanto evidenziato dalla dottrina in merito alla scelta legislativa di far coincidere il concetto di "impresa commerciale", cui si riferisce la normativa *pex*, con quello concepito ai fini fiscali dall'articolo 55 del TUIR, laddove l'"impresa commerciale" coincide con "le attività che danno luogo a reddito d'impresa".

In tal senso, evidenzia l'istante, l'Agenzia delle entrate nella risposta ad interpello n. 426 del 2019 ha ritenuto che si configurasse l'esercizio di impresa ai sensi dell'articolo 55 TUIR nel caso di due coniugi proprietari di un fabbricato sul quale intendevano effettuare lavori di ristrutturazione consistenti nella demolizione e ricostruzione e che, al termine dei lavori, intendevano vendere il fabbricato ricostruito. Secondo l'Agenzia, infatti, *«affinché si configuri l'attività commerciale è necessario che l'attività svolta sia caratterizzata dalla professionalità abituale ancorché non esclusiva Ed infatti, secondo un consolidato orientamento della Corte di Cassazione, la qualifica di imprenditore può essere attribuita anche a chi semplicemente utilizzi e coordini un proprio capitale per fini produttivi: L'esercizio dell'impresa, inoltre, può esaurirsi anche con un singolo affare in considerazione della sua rilevanza economica e delle operazioni che il suo svolgimento comporta. Più precisamente, un singolo affare può costituire esercizio di impresa allorquando implichi il compimento di una serie coordinata di atti economici, sia pure attraverso un'unica operazione economica ...»*. Alla luce di tali principi, conclude l'Agenzia, *«la realizzazione a seguito dei lavori di 5 appartamenti, 8 garage e 3 posti auto, configura un comportamento logicamente e cronologicamente precedente l'atto di cessione e*

strumentale rispetto all'incremento di valore, che evidenzia l'intento di realizzare un arricchimento (lucro). In sostanza, l'attività svolta dall'istante deve considerarsi imprenditoriale dal momento che l'intervento sul complesso immobiliare posto in essere risulta finalizzato non al proprio uso o a quello della propria famiglia, bensì alla realizzazione e successiva vendita delle unità immobiliari».

Con la risoluzione n. 286/E del 2007, l'Agenzia delle entrate ha ritenuto che si configurasse l'esercizio di impresa ex articolo 55 TUIR nel caso di un ente proprietario di un terreno edificabile su cui si intendeva realizzare un parcheggio con posti auto da dare in locazione, laddove la realizzazione del parcheggio doveva avvenire attraverso l'accensione di un mutuo ipotecario con un istituto di credito e la stipulazione di contratti di appalto con una o più ditte costruttrici specializzate. Come chiarito dall'Agenzia, infatti, *«per "esercizio di imprese" si intende, sia ai fini IRES, ai sensi dell'articolo 55 del TUIR, che ai fini IVA ... "l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva" delle attività commerciali di cui all'articolo 2195 del codice civile, anche se non organizzate in forma d'impresa, nonché l'esercizio di attività, organizzate in forma di impresa, dirette alla prestazione di servizi che non rientrano nell'articolo 2195 del codice civile. Pertanto, qualora l'ente svolga un'attività riconducibile tra quelle elencate all'articolo 2195 del codice civile. Il carattere commerciale dell'attività stessa si configura a prescindere dall'esistenza di un'organizzazione d'impresa».*

Al riguardo, l'istante osserva che la prassi dell'Agenzia è conforme alla giurisprudenza della Corte di Cassazione (sentenza n. 8193/1997, richiamata dalle risoluzioni n. 204/2002 e n. 273/2002) nel ritenere che, affinché si configuri l'esercizio di impresa, non è necessario che vi sia un apparato strumentale fisicamente percepibile, poiché quest'ultimo può ridursi al solo impiego di mezzi finanziari; in tal senso, secondo la Corte, l'esercizio di impresa ricorre anche nel caso si utilizzi e coordini un proprio capitale per fini produttivi.

Da ultimo, l'istante evidenzia che una recentissima conferma dei principi sin qui

espressi è contenuta nella risposta a interpello n. 33 dell'11 gennaio 2021 avente ad oggetto la partecipazione in una società holding la cui attività è consistita nella acquisizione di:

- una partecipazione in una società avente ad oggetto un progetto di sviluppo immobiliare che prevedeva l'acquisizione di un'area e la costruzione di un centro residenziale e commerciale, poi rivelatosi una truffa (la società acquisita non aveva, infatti, mai acquistato alcun terreno né avviato alcuna attività);

- una partecipazione in una società avente ad oggetto un'attività di mera detenzione passiva di un immobile per diversi periodi locato a terzi, già ceduta nel 2016;

- una partecipazione in una società avente ad oggetto un'attività di mera detenzione passiva di un immobile locato per buona parte del tempo al socio, già liquidata nel 2017.

Negli anni precedenti alla cessione, la società si sarebbe di fatto limitata a portare avanti azioni legali ed investigative nei confronti dei soggetti coinvolti nella truffa.

Ebbene, secondo l'Agenzia delle entrate, anche la mera *«promozione delle azioni legali e di tutte le iniziative volte al recupero delle somme estorte presso i soggetti artefici della truffa ... configura, di per sé, esercizio di impresa commerciale secondo la definizione dell'articolo 55 TUIR ... »*.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società istante ritiene applicabile il regime di *participation exemption* di cui all'articolo 87 del TUIR con riferimento al conferimento della partecipazione detenuta nella società GAMMA S.r.l., per i motivi che seguono.

La società GAMMA S.r.l. è una società costituita nel ... con oggetto sociale l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione, il risanamento ed il recupero di immobili,

nonché lo sviluppo di iniziative immobiliari. La società ha codice ATECO 41.1 e svolge l'attività di sviluppo di progetti immobiliari in *outsourcing* tramite la società del gruppo Kappa S.r.l.

In particolare, nel ..., la società GAMMA S.r.l. ha acquistato dei lotti compresi nell'area "... " situata a Tali immobili sono stati iscritti tra le rimanenze di bilancio e costituiscono la voce prevalente dell'attivo dello stato patrimoniale sia nel bilancio chiuso al ... che nel bilancio chiuso al

Con documentazione integrativa acquisita con nota prot. ..., l'istante ha specificato che non ci sono differenze tra i valori contabili dei lotti dell'area ... risultanti dal bilancio, pari a euro ..., e i relativi valori fiscali.

In via preliminare, ad avviso dell'istante, si può escludere che, nella specie, operi la presunzione legale di cui all'articolo 87, comma 1, lettera *d*). Il patrimonio della società, infatti, non *«è prevalentemente costituito da beni immobili diversi dagli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività dell'impresa»*, bensì da immobili iscritti tra le rimanenze nell'attivo circolante dello stato patrimoniale in quanto destinati alla commercializzazione.

Inoltre, GAMMA S.r.l. esercita attività di impresa ai sensi dell'articolo 55 TUIR sin dalla sua costituzione, come detto, la società opera nel settore dello sviluppo immobiliare nell'ambito di operazioni di rigenerazione urbana. Ora, come è noto, un processo di rigenerazione urbana si articola attraverso diverse fasi:

1) la "fase di sviluppo", nella quale vengono definiti gli obiettivi dell'intervento e vengono effettuate diverse verifiche di prefattibilità;

2) la "fase di progettazione", nella quale viene definito l'intervento, viene condotta l'analisi di fattibilità e la negoziazione (creazione dei contatti e delle relazioni con soggetti pubblici e privati per definire il progetto e procedere con la richiesta delle autorizzazioni necessarie all'intervento), vengono selezionati gli architetti, i progettisti e le società di ingegneria, e viene quindi redatto il progetto esecutivo;

3) la "fase di costruzione e commercializzazione", nella quale viene avviata la

realizzazione materiale dell'intervento, si creano i rapporti con imprese e finanziatori (imprese edili, artigiani, fornitori, assicurazioni, banche), si definisce il piano di commercializzazione (in modo da poter valutare i flussi di cassa futuri) e si procede alla vendita degli immobili realizzati.

La durata delle prime due fasi, di sviluppo e di progettazione, normalmente assorbe il periodo più lungo dell'intera iniziativa immobiliare, stante la complessità dell'iter burocratico necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'intervento. Le fasi di sviluppo e di progettazione sono anche quelle più complesse, mentre quella di costruzione, benché più "evidente", si risolve solitamente nel "mero" affidamento di contratti di appalto ad imprese esecutrici.

Nel caso di specie, la società istante sta portando avanti le prime due fasi di sviluppo e di progettazione del progetto di rigenerazione, incaricando a tal fine la società del gruppo Kappa S.r.l., a conclusione delle quali intende (i) cedere alcuni lotti con il relativo progetto esecutivo, permessi, autorizzazioni, ecc. ad una o più società terze che si occuperanno della fase finale di costruzione e commercializzazione delle opere, o (ii) realizzare in proprio la costruzione dell'immobile previsto dai permessi di costruire. In particolare, GAMMA S.r.l. ha avviato un progetto di sviluppo immobiliare dei ... lotti compresi nell'area "..." situata a nord di ..., rispettivamente con una superficie fondiaria di ... mq e ... mq.

L'area "..." è stata già oggetto di importanti iniziative di lottizzazione che hanno portato ad una riqualificazione per circa ... tra il ... e il ..., a cui tuttavia sono rimasti estranei i ... lotti in questione.

Per completare la riqualificazione del comparto e rigenerare anche i ... lotti restanti, sin dalla sua costituzione GAMMA S.r.l. ha avviato una lunga interlocuzione con il Comune di Nel mese di ..., GAMMA S.r.l. ha presentato al Comune di ... una richiesta di approvazione del Piano di Caratterizzazione, per i Lotti ..., ai sensi dell'articolo 245, comma 2, D.lgs. n. 152/20016, assunta agli atti con PG n. A ... è stato avviato l'iter di accertamento sulla salubrità dei luoghi e sull'eventuale necessità

di intervenire con la bonifica dei terreni.

In data ..., si è svolta la Conferenza di Servizi avente ad oggetto:

In data ..., GAMMA S.r.l. ha stipulato un contratto preliminare di compravendita con la società Lambda S.p.a. avente ad oggetto una parte dell'area "...". In data ..., è stato approvato il Piano di Caratterizzazione. A ..., si è iniziata l'attività di pulizia e abbattimento della vegetazione spontanea. Si è inoltre provveduto a consegnare agli Uffici tecnici la proposta di schema di accordo ai sensi degli articolo 20.5 e 14.1 del testo coordinato delle norme di PSC-POC-RUE, nonché del combinato disposto dell'articolo 4 della L.R. n. 24/2017, dell'articolo 18 della L.R. n. 20/2000 e dell'articolo 11 della L. 241/90.

In data ..., si è dato inizio al Piano di caratterizzazione e si è proceduto con la realizzazione delle indagini ambientali in sito previste dal Piano. A ..., c'è stata una interlocuzione con l'amministrazione comunale per la definizione delle modalità di attuazione del lotto Si è deciso di dare priorità alla lottizzazione del lotto ... che prevede la realizzazione di ..., con le relative opere di urbanizzazione. A ..., è stata formulata la proposta di soluzione planivolumetriche per la realizzazione dello Infine, in data ..., GAMMA S.r.l. ha ricevuto una manifestazione di interesse non vincolante relativa alla acquisizione dello studentato da edificare da parte di Omicron SGR.

Nella documentazione integrativa, l'istante ha rappresentato, inoltre, che da ... sono continuati i confronti con Omicron, che ha avviato la *due diligence* tecnica e fiscale finalizzata a sottoscrivere il preliminare di compravendita dello studentato. Successivamente, in data ..., sono stati protocollati al Comune di ... gli elaborati relativi al progetto del ..., di due ... e delle aree/attrezzature pubbliche ad essi adiacenti. Infine, in data ... si è tenuta la Conferenza di servizi che ha approvato l'analisi del rischio per il lotto

I costi complessivi per rendere l'area *ready to build* sono stati stimati in complessivi euro ..., al netto dell'IVA e degli oneri di urbanizzazione e costruzione.

La società istante ha svolto, e continua a svolgere, tutte le attività necessarie per il reperimento e la gestione delle risorse finanziarie atte a finanziare l'attività ed il progetto "...", i cui costi saranno finanziati in parte tramite versamento soci (ca. euro ...) e per l'importo residuo tramite finanziamento bancario.

All'ottenimento del titolo edilizia (*ready to build*), l'area sarà pronta per la costruzione delle opere di progetto e GAMMA S.r.l. procederà alla commercializzazione dell'area.

Nella documentazione integrativa l'istante ha sottolineato che *«le attività di cui sopra - sviluppo e progettazione dell'intervento - non rappresentano la fase di start-up della società GAMMA. S.r.l., bensì costituiscono l'attività propria e caratteristica della stessa in quanto, appunto, società di sviluppo immobiliare»*. Inoltre, ha specificato che GAMMA. non ha personale dipendente e per la realizzazione delle attività suddette si avvale dei servizi di terzi, come emerge dalla scheda contabile "altri servizi vari", pari a euro ..., prodotta dall'istante.

Dunque, sin dalla sua costituzione avvenuta nel ..., GAMMA S.r.l. ha impiegato e coordinato cospicui mezzi finanziari per l'acquisto, lo sviluppo e la progettazione dell'area "...", avviando tutte le iniziative ed effettuando tutte le operazioni utili e/o necessarie all'ottenimento del titolo edilizio, dopo avere completato e certificato le opere di bonifica, le opere edili e di apprestamento cantiere necessarie ad iniziare i lavori e le opere pubbliche e di urbanizzazione previste dal progetto.

Pertanto, alla luce dei chiarimenti di prassi sopra richiamati, GAMMA S.r.l. ha svolto un'attività che, ad avviso dell'istante, configura certamente l'esercizio di impresa ai sensi dell'articolo 55 del TUIR, così come richiesto dall'articolo 87, comma 1, lettera *d*), del TUIR al fine di soddisfare il requisito della commercialità richiesto per l'applicazione del regime di *participation exemption*.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che esula dall'analisi della scrivente ogni valutazione in merito alla correttezza delle qualificazioni, imputazioni temporali e classificazioni operate sulla base dei principi contabili adottati dalla società istante, nonché in merito alla correttezza dei valori fiscali ed economici indicati in istanza, nelle memorie integrative e nei vari allegati prodotti dal contribuente, per le quali rimangono fermi i poteri di controllo dell'amministrazione finanziaria.

Inoltre, è estranea al presente parere ogni valutazione in merito all'operazione congiunta di conferimento che ALFA S.r.l. e BETA S.r.l. intendono porre in essere, al fine di conferire le partecipazioni da esse detenute in ciascuna delle società di rigenerazione urbana elencate in istanza in una società *sub-holding* di nuova costituzione ("NewCo").

Ciò premesso, la fattispecie prospettata investe gli aspetti relativi al corretto trattamento fiscale da attribuire alla plusvalenza che emergerà per effetto del conferimento nella NewCo suddetta della partecipazione detenuta dall'istante nella società GAMMA S.r.l. ("GAMMA").

In particolare, il quesito riguarda la possibilità di assoggettare o meno la partecipazione detenuta in GAMMA al regime della *participation exemption* previsto dall'articolo 87 del TUIR, con specifico riferimento alla verifica della ricorrenza del requisito della "commercialità".

Ciò posto, il requisito della "commercialità" è individuato dall'articolo 87, comma 1, lettera *d*), del TUIR quale *"esercizio da parte della società partecipata di un'impresa commerciale secondo la definizione di cui all'articolo 55. Senza possibilità di prova contraria si presume che questo requisito non sussista relativamente alle partecipazioni in società il cui valore del patrimonio è prevalentemente costituito da beni immobili diversi dagli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività dell'impresa, dagli impianti e dai fabbricati utilizzati direttamente nell'esercizio d'impresa"*.

Tale requisito, ai sensi del comma 2 del citato articolo 87, deve *"sussistere*

ininterrottamente, al momento del realizzo, almeno dall'inizio del terzo periodo d'imposta anteriore al realizzo stesso".

Tuttavia, il criterio formale di qualifica del reddito di cui al citato articolo 55 del TUIR costituisce condizione necessaria ma non sufficiente ad individuare il requisito della "commercialità", che va definito sulla base di un criterio sostanziale, secondo il quale non tutti i redditi prodotti nell'esercizio di impresa sono riferibili ad un'attività commerciale nel senso richiesto dalla disciplina in esame.

Occorre precisare, altresì, che la verifica del suddetto requisito non può essere basata esclusivamente sul contenuto dell'oggetto sociale e sulla qualifica formale attribuita all'attività esercitata. In buona sostanza, l'oggetto sociale rileva ai fini della sussistenza del requisito della "commercialità" nella misura in cui trovi, di fatto, rispondenza nelle attività, in concreto, poste in essere dal soggetto partecipato.

Ai fini che qui rilevano, si evidenzia, inoltre, che la lettera *d)* del comma 1 dell'articolo 87 sopra riportata contiene una disposizione antielusiva in base alla quale il requisito della "commercialità", per presunzione assoluta, non ricorre qualora il valore del patrimonio della società partecipata sia prevalentemente costituito da beni immobili. Dal novero degli immobili a tal fine rilevanti sono esclusi gli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività dell'impresa (*i.e.* immobili merce), nonché gli impianti e i fabbricati utilizzati direttamente nell'esercizio d'impresa (*i.e.* immobili strumentali).

Come precisato nella circolare n. 36/E del 4 agosto 2004, i fabbricati concessi in locazione o godimento, anche attraverso contratti di affitto d'azienda, non si considerano utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa.

Ai sensi dell'ultimo periodo della lettera *d)*, si considerano, invece, direttamente utilizzati nell'esercizio d'impresa e, pertanto, sono esclusi dal calcolo della prevalenza i beni immobili concessi in locazione finanziaria e i terreni su cui la società partecipata svolge l'attività agricola.

Come chiarito nella relazione di accompagnamento al D. Lgs. 12 dicembre 2003,

n. 344, la valutazione del patrimonio da assumere al fine della verifica del requisito della prevalenza deve essere effettuata a valori correnti e non a valori contabili; occorre, pertanto, mettere a confronto il valore corrente degli immobili (diversi da quelli alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività dell'impresa, nonché dagli impianti e dai fabbricati utilizzati direttamente nell'esercizio d'impresa), con il totale dell'attivo patrimoniale, anch'esso a valori correnti.

Nel merito del caso di specie, si svolgono le seguenti osservazioni.

La società GAMMA S.r.l. è stata costituita nel ... con oggetto sociale l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione, il risanamento ed il recupero di immobili, nonché lo sviluppo di iniziative immobiliari. Secondo quanto riferito, svolge l'attività di sviluppo di progetti immobiliari in *outsourcing* tramite la società del gruppo Kappa S.r.l.

A ..., GAMMA ha acquistato ... lotti compresi nell'area "... " situata a Tali immobili sono iscritti sin dall'origine nell'attivo circolante tra le rimanenze e costituiscono la voce prevalente dell'attivo dello stato patrimoniale, sia nel bilancio chiuso al ... che nel bilancio chiuso al ... (valore contabile e fiscale dichiarato pari a euro ...).

La società, dunque, sta portando avanti un'operazione di "rigenerazione urbana", avente ad oggetto i lotti compresi nell'area ... suddetti. Sinora, secondo quanto emerge dall'istanza, sono state poste in essere attività prevalentemente riconducibili alla "fase di sviluppo" e alla "fase di progettazione", prodromiche alla terza (e ultima) "fase di costruzione e commercializzazione".

Dai documenti contabili allegati alla documentazione integrativa (all. ...) emerge come GAMMA. - pur priva di personale dipendente - si sia avvalsa di soggetti terzi per l'attività di *project management*, assistenza tecnica, consulenza legale, gestione dei rapporti con il territorio e con gli *stakeholders* e per la bonifica delle aree di cantiere suddette, sostenendo costi per complessivi euro ... (euro ... + euro ... + euro ...).

Le attività svolte, secondo quanto dichiarato nella documentazione integrativa, hanno portato a stimare il valore dei ... lotti di proprietà di GAMMA dell'area ... in

questione in circa ... euro, a fronte del prezzo di acquisto di ... euro sostenuto dalla medesima società a

Invero, il complesso di attività svolte da GAMMA e descritte dall'istante (cfr. *supra*, sezione "Soluzione prospettata dal contribuente"), sintetizzabili nel concetto di rigenerazione urbana, appaiono rivolte essenzialmente alla valorizzazione dell'area ... allo scopo di ottenere (all'esito della fase conclusiva di costruzione e commercializzazione) una migliore collocazione sul mercato degli *asset* di proprietà, rientrando, perciò, tra le attività tipiche (quelle produttrici di ricavi) dell'impresa stessa, in quanto inclusa, peraltro, nel relativo oggetto sociale (come riportato anche in istanza).

Sulla base di quanto sin qui considerato, si ritiene che l'attività svolta da GAMMA, nel periodo osservato (*i.e.* dalla costituzione nel ... a oggi) configura esercizio di impresa commerciale secondo la definizione di cui all'articolo 55 del TUIR.

Ne discende, pertanto, che la partecipazione detenuta da ALFA in GAMMA soddisfa il requisito della "commercialità" di cui alla lettera *d)* del comma 1 dell'articolo 87 del TUIR e che, dunque, detta partecipazione si qualifica per l'esenzione del 95 per cento della plusvalenza realizzata stabilita dal medesimo articolo 87, salvo il rispetto degli ulteriori requisiti di legge.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)