

## RISOLUZIONE N. 101 /E



Direzione Centrale Normativa

Roma, 27/07/2017

***OGGETTO: Interpello articolo 11, comma 1, lettera c) legge 27 luglio 2000, n. 212. Disciplina della cessione agevolata ai soci***

Con l'interpello specificato in oggetto, è stato esposto il seguente

### **QUESITO**

La Società - le cui azioni sono detenute da soci persone fisiche - esercita attività immobiliare di locazione e/o vendita di immobili propri, nonché attività di *holding* attraverso la detenzione di partecipazioni di maggioranza nel capitale di società a responsabilità limitata che svolgono attività di ristorazione.

In data 30 settembre 2016, la Società ha effettuato una cessione agevolata ai soci - ai sensi dell'articolo 1, commi da 115 a 120, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 - di alcuni immobili dagli stessi già condotti in locazione. Tali immobili erano stati nel 2008 rivalutati con rilevanza civilistica e fiscale, ai sensi dei commi da 16 a 23 dell'articolo 15 del decreto legge n. 185 del 2008.

La cessione agevolata di tali immobili "è avvenuta a valori di mercato desunti da una apposita perizia di stima" e "ha generato una minusvalenza civilistica e fiscale".

Il corrispettivo incassato dalla cessione è stato utilizzato per rimborsare anticipatamente buona parte di un prestito obbligazionario non convertibile, emesso dalla Società in data 25 luglio 2007 e sottoscritto da due soci con scadenza 27 luglio

2017.

Ciò premesso, l'istante chiede di conoscere se:

- “si possa considerare deducibile ai fini IRES e IRAP la minusvalenza fiscale derivante dalla cessione agevolata degli immobili ai soci effettuata a valori di mercato”;
- “tale comportamento non violi le norme previste dal nuovo articolo 10 bis dello Statuto del Contribuente in tema di abuso del diritto”.

### **SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante ritiene che la fattispecie delineata non rientri nella disciplina dell'abuso del diritto di cui dell'articolo 10-bis della legge n. 212 del 2000.

Al riguardo, il contribuente evidenzia l'assenza di indebito vantaggio fiscale, in quanto:

- 1) “l'immobile ceduto al socio non è destinato a circolare successivamente”;
- 2) “la cessione non è finalizzata alla rivalutazione fiscale degli immobili ceduti ai soci, dal momento che tali immobili già possiedono un valore fiscale addirittura superiore rispetto al loro valore di mercato”;
- 3) “la minusvalenza derivante dalla cessione degli immobili ai soci non costituisce la conseguenza fiscale del regime agevolativo in questione, in quanto il maggior valore fiscale degli immobili (rispetto a quello di mercato) si è formato a causa di una precedente legge di rivalutazione, per cui tale minusvalenza sarebbe comunque emersa al momento della circolazione degli immobili”.

In merito alle motivazioni economiche alla base della cessione in esame, l'istante evidenzia che la scelta “è frutto delle seguenti considerazioni di carattere esclusivamente extrafiscale:

- 1) l'obbligo della Società di rimborsare il prestito obbligazionario in scadenza e quindi la necessità di reperire le necessarie risorse finanziarie;
- 2) la continua e drastica riduzione dei tassi di interesse che ha reso per gli obbligazionisti non più conveniente il mantenimento in essere del prestito obbligazionario;
- 3) la possibilità di ridurre, per effetto del rimborso del prestito obbligazionario, l'indebitamento della Società, migliorando notevolmente il rapporto tra Patrimonio Netto e Debiti, e di conseguenza generando un ottimo rating bancario”.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Secondo il disposto del comma 1, articolo 10-bis della legge 27 luglio 2000, n.212, e successive modificazioni, recante la “*Disciplina dell'abuso del diritto o elusione fiscale*”, affinché un'operazione possa essere considerata abusiva l'Amministrazione Finanziaria deve identificare e provare il congiunto verificarsi di tre presupposti costitutivi:

- a) la realizzazione di un vantaggio fiscale “indebito”, costituito da “benefici, anche non immediati, realizzati in contrasto con le finalità delle norme fiscali o con i principi dell'ordinamento tributario”;
- b) l'assenza di “sostanza economica” dell'operazione o delle operazioni poste in essere consistenti in “fatti, atti e contratti, anche tra loro collegati, inidonei a produrre effetti significativi diversi dai vantaggi fiscali”;
- c) l'essenzialità del conseguimento di un “vantaggio fiscale”.

L'assenza di uno dei tre presupposti costitutivi dell'abuso determina un giudizio di assenza di abusività.

Attraverso il successivo comma 3, il legislatore ha chiarito espressamente che non possono comunque considerarsi abusive quelle operazioni che, pur presentando i tre elementi sopra indicati, sono giustificate da valide ragioni extrafiscali non marginali

(anche di ordine organizzativo o gestionale che rispondono a finalità di miglioramento strutturale o funzionale dell'impresa o dell'attività professionale).

Per richiedere il parere dell'Agenzia in ordine alla abusività di una determinata operazione o fattispecie, le istanze di interpello, come specificato con la circolare n.9/E dell'1 aprile 2016, debbono, tra l'altro, indicare:

- il settore impositivo rispetto al quale l'operazione pone il dubbio applicativo;
- le puntuali norme di riferimento, comprese quelle passibili di una contestazione in termini di abuso del diritto con riferimento all'operazione rappresentata.

Tutto ciò premesso, di seguito si procederà, per il comparto impositivo rispetto al quale l'istante ha posto il dubbio, prioritariamente alla verifica della possibilità di effettuare la valutazione anti abuso richiesta e, in caso affermativo, alla verifica dell'esistenza del primo elemento costitutivo - l'indebito vantaggio fiscale - in assenza del quale l'analisi antiabusiva si deve intendere terminata. Diversamente, al riscontro della presenza di indebito vantaggio, si proseguirà nell'analisi della sussistenza degli ulteriori elementi costitutivi (assenza di sostanza economica e essenzialità del vantaggio indebito). Infine, solo qualora si dovesse riscontrare l'esistenza di tutti gli elementi, l'Amministrazione Finanziaria procederà all'analisi della fondatezza e della non marginalità delle ragioni extra fiscali.

Limitatamente al comparto delle imposte dirette - in relazione al quale, sulla base delle argomentazioni contenute nell'istanza di interpello presentato, il contribuente ha chiesto il parere della scrivente Agenzia - si osserva quanto segue.

L'articolo 1, commi da 115 a 120, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, ha introdotto un regime fiscale agevolato di carattere temporaneo per consentire l'assegnazione e la cessione agevolata ai soci dei beni immobili diversi da quelli strumentali per destinazione e dei beni mobili iscritti in pubblici registri, nonché per la trasformazione in società semplici delle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni.

L'agevolazione in questione si traduce nella facoltà della società di assegnare o cedere i beni ai soci mediante l'assolvimento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap pari all'8 per cento, ovvero al 10,5 per cento per le società considerate non operative o in perdita sistematica in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso al momento dell'assegnazione.

Da un punto di vista interpretativo, la fattispecie in esame è stata chiarita nella circolare n. 37/E del 16 settembre 2006, in base alla quale:

- 1) se dalla cessione agevolata emerge una minusvalenza a conto economico, tale componente di reddito assume rilevanza ai fini IRES e IRAP.

Sul punto si evidenzia che, nel caso di cessione di beni immobili, la disciplina in esame prevede che *"ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva, il corrispettivo della cessione, se inferiore al valore normale del bene, determinato ai sensi dell'articolo 9 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, o in alternativa, ai sensi del primo periodo, è computato in misura non inferiore ad uno dei due valori"* (cfr. articolo 1, comma 117 della legge n. 208 del 2015).

Nei casi di cessione, quindi, occorre attribuire rilevanza - per la determinazione dell'imposta sostitutiva - al corrispettivo soltanto quando lo stesso è pari o superiore al valore normale o catastale dei beni ceduti (cfr. circolare n. 26/E del 2016).

In particolare, nel determinare la plusvalenza derivante dalla cessione del bene al socio, la norma:

- a) si preoccupa di considerare un valore del bene non inferiore rispetto a quello normale;
- b) consente di beneficiare del valore catastale in luogo del valore normale dell'immobile.

In altri termini, da tale previsione normativa emerge un duplice contenuto: da un lato la necessità di tutelare l'esigenza dell'Erario (con la previsione di un valore del bene non inferiore rispetto a quello normale) - considerato che il corrispettivo della cessione è stabilito all'interno di un rapporto sociale (socio-società) e non tra parti indipendenti - dall'altro la previsione di un beneficio che si concretizza nella possibilità per il contribuente di poter utilizzare il valore catastale in alternativa al valore normale (sempreché il corrispettivo non risulti superiore).

Ciò premesso, appare ragionevole ritenere che il beneficio consentito dalla norma, di far riferimento al valore catastale dell'immobile, possa trovare applicazione solo nel caso in cui la cessione determini il realizzo di un componente positivo di reddito (plusvalenza) sul quale calcolare l'imposta sostitutiva.

Ciò è confermato, peraltro, dal tenore letterale della norma agevolativa in esame, la quale detta le regole di determinazione del corrispettivo - ivi compresa quella dell'utilizzo del valore catastale dell'immobile - "*ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva*" e, quindi, solo in presenza di un componente positivo di reddito.

Nella diversa ipotesi di assenza di base imponibile, invece, deve ritenersi che non sia possibile dedurre la minusvalenza derivante dalla cessione utilizzando il riferimento al valore catastale dell'immobile.

Tale minusvalenza potrà essere dedotta ai fini fiscali (cfr. circolare n. 37/E del 2016) qualora sia stata determinata utilizzando il valore normale dell'immobile, così come previsto dalla norma agevolativa in esame. Anche in tale ipotesi, infatti, non viene meno l'esigenza della norma sopra evidenziata di far riferimento al valore normale per disciplinare il rapporto di scambio tra socio e società.

Tale soluzione è coerente, peraltro, con quanto affermato nella circolare n. 37/E del 16 settembre 2016 che - con riferimento al differenziale negativo di reddito rilevato in contabilità (ricavi e costi) per effetto dell'assegnazione di beni merce – ha attribuito rilevanza fiscale ai fini delle imposte sui redditi a tale differenziale sempreché il componente positivo sia stato determinato in misura pari al valore normale.

In definitiva, la minusvalenza derivante dalla cessione agevolata ai soci dei beni immobili in esame potrà essere dedotta ai fini IRES qualora determinata prendendo a riferimento un corrispettivo non inferiore rispetto al valore normale del bene.

Ai fini IRAP - coerentemente con quanto precisato nella circolare n. 37/E del 2016 in relazione alla deducibilità del differenziale negativo di reddito rilevato in contabilità (ricavi e costi) per effetto dell'assegnazione di beni merce - la minusvalenza in esame è deducibile secondo l'importo rilevato in contabilità, sulla base del principio della presa diretta dal bilancio.

- 2) la possibilità di optare per l'assegnazione agevolata in luogo della cessione (e viceversa) costituisce una scelta preordinata all'esercizio di una facoltà prevista dal legislatore, dalla quale potrebbe originare un legittimo risparmio di imposta non sindacabile ai sensi dell'articolo 10 bis della legge n. 212 del 27 luglio 2000.

Tali conclusioni trovano la loro ragion d'essere nella *ratio* della norma che emerge dalla Relazione illustrativa alla Legge di stabilità 2016, secondo cui il regime agevolativo in questione è diretto ad offrire l'opportunità - tramite l'assegnazione/cessione a i soci o la trasformazione in società semplice - di estromettere dal regime di impresa, a condizioni fiscali meno onerose di quelle ordinariamente previste, quegli immobili per i quali allo stato attuale non si presentano condizioni di impiego mediamente profittevoli.

Ciò considerato, appare ragionevole ritenere che l'operazione rappresentata dall'istante - consistente nella cessione agevolata ai soci di taluni beni, con conseguente deducibilità della minusvalenza realizzata e rimborso anticipato di parte di un prestito obbligazionario - sia in linea con le intenzioni che il legislatore vuole perseguire e, quindi, non è in contrasto con le finalità delle norme fiscali o con i principi dell'ordinamento tributario.

Non esistendo alcun indebito vantaggio fiscale, non si prosegue nel riscontro - nell'operazione rappresentata - degli ulteriori elementi dell'abuso.

Il presente parere viene reso sulla base dei fatti, dei dati e degli elementi prima esaminati, assunti acriticamente così come esposti nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta realizzazione.

Resta impregiudicato, ai sensi dell'articolo 10-bis n. 212 del 2000, ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria volto a verificare se lo scenario delle operazioni descritto in interpello, per effetto di eventuali altri atti, fatti o negozi adesso collegati e non rappresentati dall'istante, possa condurre ad identificare un diverso censurabile disegno abusivo.

\*\*\*

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE  
Annibale Dodero  
(firmato digitalmente)