

## 9. EFFETTI IVA DELLA TRASFORMAZIONE AGEVOLATA IN SOCIETÀ SEMPLICE



Con la risposta a interpello n. 431 del 18 settembre 2023 l'Agenzia delle entrate ha fornito interessanti chiarimenti sugli effetti Iva della trasformazione agevolata in società semplice prevista dalla Legge di Bilancio 2023, il cui termine è stato recentemente prorogato dal 30 settembre al 30 novembre 2023 dal "Decreto Proroghe" (D.L. 132/2023)

L'Agenzia delle entrate, nella risposta a interpello n. 431 del 18 settembre 2023, ha analizzato le condizioni per l'applicazione dell'Iva e l'eventuale rettifica della detrazione nel caso dell'estromissione di beni dell'impresa e successiva trasformazione agevolata in società semplice.

La Legge di Bilancio 2023 ha previsto una nuova possibilità per le società di procedere con le seguenti operazioni agevolate:

- assegnazione e cessione di beni immobili (diversi da quelli strumentali per destinazione);
- trasformazione agevolata in società semplice delle società che hanno per oggetto esclusivo o principale l'attività di gestione di beni immobili.

### Trattamento Iva

È bene osservare che in ambito Iva le operazioni indicate in precedenza non hanno alcuna agevolazione, ragione per cui l'uscita dei beni immobili dal patrimonio delle società segue le regole ordinarie. Per quanto riguarda la trasformazione agevolata in società semplice, richiamando quanto affermato con la precedente circolare n. 26/E/2016, l'Agenzia delle entrate ha ribadito che, in virtù dell'assenza del requisito della commercialità in capo alla società semplice, la trasformazione di una società commerciale in una società semplice realizza un'ipotesi di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa.

Per l'estromissione dei beni si applicano, pertanto, le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 2, n. 5, D.P.R. 633/1972 tranne per "quei beni per i quali non è stata operata, all'atto dell'acquisto, la detrazione dell'imposta". Pertanto, poiché nel caso di specie l'estromissione ha a oggetto beni immobili abitativi o strumentali trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 10, comma 1 n. 8-bis) e n. 8-ter), D.P.R. 633/1972, che prevedono il regime naturale di esenzione, riconoscendo la possibilità di applicare il regime di imponibilità tramite l'esercizio dell'opzione nell'atto di trasferimento (tranne il caso in cui si tratti di immobili costruiti o ristrutturati entro i 5 anni precedenti nel qual caso l'Iva è dovuta obbligatoriamente).

## Rettifica della detrazione

Il secondo aspetto chiarito nella risposta riguarda l'eventuale rettifica della detrazione per quei beni immobili per i quali è stata detratta in tutto o in parte l'Iva all'atto dell'acquisto. Ne consegue che, per i beni per i quali è stata operata in tutto o in parte la detrazione dell'imposta addebitata in via di rivalsa:

- la rilevanza ai fini Iva della successiva estromissione dal regime d'impresa è regolata da presupposti autonomi e diversi rispetto a quelli riferiti alla rettifica della detrazione;
- i principi che regolano la detrazione impongono di adempiere all'obbligo di rettifica se la cessione avviene nel periodo di tutela fiscale, mentre quelli che disciplinano l'estromissione ne determinano sempre la rilevanza ai fini Iva (fermo restando che, per le estromissioni di fabbricati, l'operazione può essere imponibile o esente dal tributo).



La rettifica della detrazione deve quindi essere operata in relazione agli immobili contenuti nel patrimonio della società oggetto di trasformazione per i quali è stata detratta l'imposta all'atto dell'acquisto e non sono ancora decorsi 10 anni. Qualora sia decorso tale lasso temporale, la rettifica della detrazione non è più dovuta.

## Proroga dei termini

L'articolo 4, D.L. 132/2023 ha disposto la proroga del termine dal 30 settembre 2023 al 30 novembre 2023 per l'assegnazione (e cessione) agevolata dei beni ai soci e per la trasformazione agevolata in società semplice. Entro il predetto termine del 30 novembre 2023 deve essere versata l'intera imposta sostitutiva dovuta.