Participation exemption e società immobiliari – Nuove precisazioni ministeriali

16 Dicembre 2004

L`esenzione della plusvalenza realizzata a seguito della cessione di partecipazioni (cosiddetta “participation exemption“, di cui all`art.87 del TUIR 917/1986), quando queste siano detenute in una società immobiliare, è consentita solo se tale società svolga effettivamente un`attività di costruzione o vendita degli immobili e non, invece, quella di mera utilizzazione passiva degli stessi.

Così si è espressa l`Agenzia delle Entrate, con la **Risoluzione n.152/E del 15 dicembre 2004**, in risposta ad una specifica istanza di interpello.

In particolare, l`Agenzia ha negato l`applicazione della participation exemption in relazione a partecipazioni detenute in una società che, seppure da statuto presentava come oggetto tipico dell`attività anche quello della costruzione di immobili per la vendita, di fatto aveva intrapreso come unica iniziativa immobiliare la realizzazione di un solo fabbricato concesso in locazione a terzi, in attesa di definitiva vendita.

In sostanza, in tale ipotesi, l`Amministrazione non ha considerato rispettato il requisito della “commercialita””` dell`attività svolta dalla società partecipata, richiesto tra gli altri dall`art.87 del TUIR (DPR 917/1986) ai fini dell`applicabilità del regime di esenzione, in quanto di fatto la partecipata aveva sempre svolto l`attività di locazione dell`unico immobile costruito, seppure quest`ultimo fosse destinato alla vendita e, quindi, iscritto in bilancio tra i “beni merce””.

Come noto, uno dei requisiti di applicabilità della participation exemption consiste nell`esercizio, da parte della società partecipata, di un`attività commerciale nei tre anni antecedenti il realizzo della plusvalenza stessa (art.87, comma 1, lett.d, del TUIR, DPR 917/86).

Tale requisito viene escluso per quelle società il cui valore del patrimonio sia prevalentemente costituito da beni immobili diversi da quelli alla cui produzione o scambio è effettivamente diretta l`attività (ossia dagli immobili costituenti “beni merce””) e dagli impianti e i fabbricati utilizzati direttamente nell`esercizio d`impresa (ossia dagli immobili strumentali).

Ciò implica, come tra l`altro precisato dall`Agenzia delle Entrate con la Circolare n.36/E del 4 agosto 2004 (cfr. IRES – La “participation exemption“ alla luce dei primi chiarimenti ministeriali del 21 settembre 2004 e “Participation Exemption“ e imprese edili – Emanati i chiarimenti ministeriali del 5 agosto 2004), che non si considera commerciale l`attività svolta dalle società che hanno il patrimonio prevalentemente costituito da beni immobili concessi in locazione o godimento.

In tal ambito, con la citata Risoluzione n.152/E/2004, l`Agenzia ha precisato che tale requisito va verificato avendo riguardo all`attività svolta in concreto dalla società partecipata e all`effettiva destinazione economica degli immobili ad un`attività di costruzione o scambio, anche prescindendo eventualmente dalle risultanze contabili e dalla configurazione dell`oggetto sociale.

In tal senso, come detto, è stata negata l`applicabilità del regime di esenzione, sebbene la società partecipata avesse come oggetto sociale l`attività di costruzione e l`immobile fosse classificato in bilancio nell`Attivo Circolante, tra i “beni merce””.

Tale principio, tuttavia, si ritiene valevole limitatamente per il caso specifico oggetto dell`interpello, nel quale chiaramente la società partecipata, di fatto, aveva sempre esercitato solo l`attività di locazione dell`unico immobile costruito. In questa ipotesi, infatti, l`Agenzia ha ritenuto che la durata pluriennale e continuativa dei contratti di locazione e la contestuale assenza di qualunque atto di vendita, avente ad oggetto anche solo porzioni del fabbricato realizzato, non consentissero di considerare la locazione come “attività sussidiaria””, ma la rendessero “attività tipica””.

Diversamente, nelle ipotesi più generali nelle quali la società partecipata svolga un`attività mista di costruzione, vendita e locazione, si ritengono applicabili le precisazioni fornite dalla stessa Agenzia delle Entrate con la citata Circolare 36/E/2004, stanti le quali il requisito della “commercialita””` dell`attività deve essere verificato sulla base della prevalenza o meno degli immobili destinati alla locazione (diversi dagli “immobili merce”” e da quelli strumentali per destinazione) rispetto al totale dell`attivo patrimoniale.

In particolare, occorre 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, nonchè dagli impianti e dai fabbricati utilizzati direttamente nell`esercizio d`impresa);
- con il totale dell`attivo patrimoniale, anch`esso a valori correnti.

In tal ambito, le risultanza contabili, relative alla diversa collocazione in bilancio degli immobili, devono ritenersi comunque rilevanti ai fini dell`individuazione dei cespiti il cui valore va confrontato con quello totale dell`attivo patrimoniale.

Si ricorda infine che, oltre al requisito relativo allo svolgimento da parte della partecipata di un`attività commerciale, per poter godere dell`esenzione da imposizione delle plusvalenze realizzate con la cessione delle partecipazioni societarie, devono essere contestualmente soddisfatte anche tutte le altre condizioni previste dall`art.87 del TUIR (possesso ininterrotto per almeno un anno del titolo, iscrizione in bilancio tra le immobilizzazioni finanziarie e residenza fiscale della società partecipata in uno Stato o territorio diverso da quelli a regime fiscale privilegiato).

Per l`approfondimento di tutti i requisiti di applicabilità della participation exemption, soprattutto in relazione alle partecipazioni detenute in società di costruzioni o di gestione immobiliare, si rinvia al documento IRES – La “participation exemption“ alla luce dei primi chiarimenti ministeriali del 21 settembre 2004.

4732-Risoluzione n.152-E del 15 dicembre 2004.pdfApri