Società immobiliari che risultano di comodo in tempi di Covid

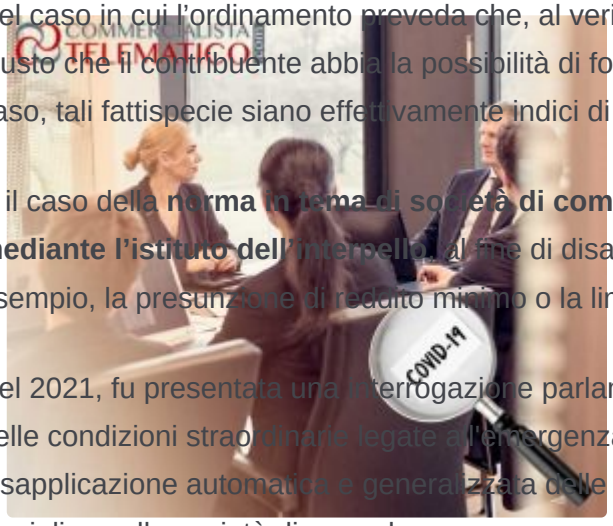
di Danilo Sciuto

Pubblicato il 6 Settembre 2022

Non essendo stata prevista la **disapplicazione automatica della norma sulle società di comodo** nonostante le **restrizioni da emergenza Covid**, ciascuna **azienda interessata deve proporre istanza di interpello** per vedere disapplicate le limitazioni derivanti dalla normativa sulle società non operative.
Esaminiamo un caso pratico relativo alle **società immobiliari**.

Le società di comodo durante l'emergenza Covid

Nel caso in cui l'ordinamento preveda che, al verificarsi di certe fattispecie, segua una presunzione, è giusto che il contribuente abbia la possibilità di fornire la prova contraria, dimostrando quindi che, nel suo caso, tali fattispecie siano effettivamente indici di una volontà non elusiva (rectius, abusiva) della legge.



È il caso della **norma in tema di società di comodo**, che **ammette la prova contraria**, da fornire **mediante l'istituto dell'interpello** al fine di disapplicarne le conseguenze negative previste (ad esempio, la presunzione di reddito minimo o la limitazione nell'utilizzo del credito iva).

Nel 2021, fu presentata una interrogazione parlamentare con la quale si chiedeva se, in considerazione delle condizioni straordinarie legate all'emergenza da Covid-19, fosse possibile ritenere operante la disapplicazione automatica e generalizzata delle disposizioni sulle società in perdita sistematica e della disciplina sulle società di comodo.

La risposta (la n. 5-06289) fu negativa: p**er ottenere la disapplicazione dei limiti di operatività per le società di comodo e per le società in perdita sistematica per il periodo d'imposta 2020 era (ed è) necessario presentare specifico interpello all'Agenzia delle Entrate**.

Anche in considerazione dell'eterogeneità delle situazioni riscontrabili, l'Agenzia delle Entrate fa presente che potrà comunque valutare caso per caso gli interpelli presentati da parte delle società che

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

intendano dimostrare come l'emergenza epidemiologica abbia oggettivamente reso impossibile il conseguimento dei ricavi, degli incrementi di rimanenze e dei proventi nonché del reddito.

E così è stato.

Un caso di disapplicazione per una società di gestione immobiliare

Nel 2022, **la DRE Toscana ha accolto la richiesta di disapplicazione, per il 2021, della disciplina delle società non operative**, nell'ambito della risposta a interpello n. 911-486/2022, avanzata da parte di una società di gestione immobiliare la cui attività di locazione ha subito restrizioni per effetto della crisi pandemica, che ha reso impossibile il raggiungimento dei ricavi presunti richiesti dalla disciplina antielusiva, portando, in alcuni casi, alla decisione di **accettare la riduzione dei canoni di locazione inizialmente pattuiti al fine di evitare la perdita dei clienti e/o di tutto l'importo dei canoni pattuiti e di scongiurare il definitivo abbandono del mercato con conseguente cessazione dell'attività**.

Per effetto della crisi, infatti, le parti conduttrici (di rilevante peso contrattuale) avevano chiesto una riduzione del canone di locazione - dal 30% al 50% - a cui quindi l'istante ha dovuto giocoforza accondiscendere.

L'Agenzia ha riscontrato la sussistenza delle condizioni oggettive che hanno reso impossibile il conseguimento di ricavi minimi, configurando l'esistenza di un periodo di *"non normale svolgimento dell'attività"*, idoneo a concretizzare le oggettive condizioni di disapplicazione richieste dalla norma.

In sostanza, quindi, **la risposta estende la fattispecie relativa al non normale svolgimento dell'attività, ricollegandola alla situazione di crisi derivante dalla pandemia, come circostanza indipendente dalla volontà aziendale.**

Questa risposta costituisce quindi un importante precedente da seguire per tutte le aziende - e sono numerosissime – che hanno avuto importanti contrazioni per effetto della pandemia; si raccomanda, al fine di un esito positivo della risposta, una adeguata produzione documentale a supporto della situazione di crisi.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

NdR: Potrebbe interessarti anche...La crisi pandemica può disapplicare le società di comodo

A cura di Danilo Sciuto

Martedì 6 settembre 2022

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D