

La crisi pandemica può disapplicare le società di comodo

di [Francesco Costa](#)

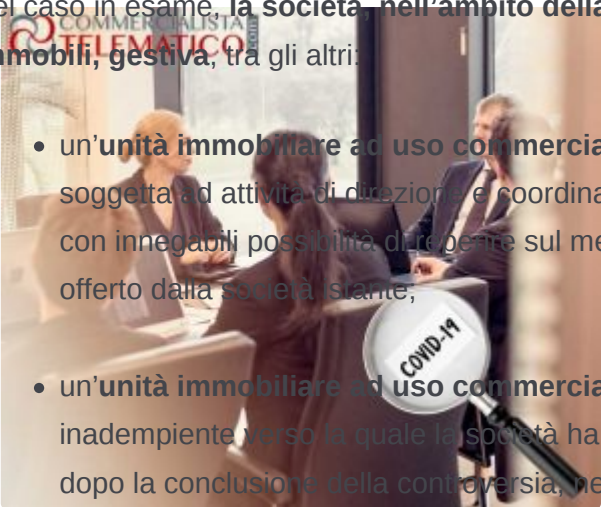
Pubblicato il 16 Settembre 2022

La DRE Toscana ha accolto, nel limite di alcuni immobili, la **richiesta di disapplicazione, per il 2021, della disciplina delle società non operative**, avanzata da parte di una **società di gestione immobiliare** la cui **attività di locazione** ha subito **restrizioni** per effetto della **crisi pandemica**.

La DRE Toscana tramite l'interpello n. 911-486/2022 ha accolto, nel limite di alcuni immobili, la richiesta di disapplicazione, per il 2021, della disciplina delle società non operative (di cui all'art. 30 - [L. 724/94](#)), avanzata da parte di una società di gestione immobiliare la cui attività di locazione ha subito restrizioni per effetto della crisi pandemica.

Società di gestione immobiliare e crisi da pandemia

Nel caso in esame, **la società, nell'ambito della propria attività di concessione in locazione di immobili, gestiva**, tra gli altri:

- 
- un'**unità immobiliare ad uso commerciale**, concessa in locazione, dal 2012, ad una società soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di una holding, di sicuro affidamento, con innegabili possibilità di reperire sul mercato immobili commerciali in alternativa a quello offerto dalla società istante;
 - un'**unità immobiliare ad uso commerciale**, concesso in locazione, dal 2017, ad una controparte inadempiente verso la quale la società ha intentato, infruttuosamente, azione esecutiva; solo dopo la conclusione della controversia, nel corso del 2020, è stato quindi possibile locare l'immobile;

- un'**unità immobiliare ad uso ufficio**, concessa in locazione ad un organo istituzionale;
- un'**unità immobiliare ad uso commerciale**, rimasto inutilizzato dal 2020 a fine 2021 a causa delle difficoltà a reperire affittuari.

Il contesto illustrato ha reso impossibile il raggiungimento dei ricavi presunti richiesti dalla disciplina antielusiva, portando, quindi in certi 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 dovuta all'emergenza sanitaria che ha interessato il **triennio 2019-2021**, infatti, le **parti conduttrici del primo e terzo immobile hanno chiesto una consistente riduzione del canone di locazione** (nel primo caso, in base all'accordo registrato il 25 febbraio 2021, le parti hanno convenuto una riduzione del canone di locazione del 50% per il periodo giugno 2020 – agosto 2020, del 30% per il periodo settembre 2020 – marzo 2021, del 40% per il periodo aprile 2021 – agosto 2021).

In entrambi i casi, la decisione di accettare un accordo economicamente non vantaggioso per la società immobiliare è stata determinata dalla rilevanza del peso contrattuale delle controparti, in quanto clienti solvibili ed affidabili.

Tutto ciò premesso, l'Agenzia, con la risposta ad interpello in esame, ha riscontrato, con riguardo agli immobili indicati nell'istanza, la **sussistenza delle condizioni oggettive che hanno reso impossibile il conseguimento di ricavi minimi** (art. 30 comma 4-bis della L. 724/94), nel caso di specie, dimostrate e comprovate con adeguata documentazione di supporto.

Disapplicazione della norma sulle società di comodo: il parere del Fisco

Ad avviso dell'Agenzia, le condizioni sopra illustrate comproverebbero l'**esistenza di un periodo di "non normale svolgimento dell'attività"**, fattispecie già in passato (circolare n. 25/2007, § 4.2, che a sua volta richiama la precedente C.M. n. 48/97) individuata come idonea a concretizzare le oggettive **condizioni di disapplicazione richieste dalla norma**.

La risposta in esame allarga la **fattispecie relativa al non normale svolgimento dell'attività**, ricollegandola, in questo caso, alla **situazione di crisi derivante dalla pandemia da COVID-19, quale circostanza esterna e indipendente dalla volontà aziendale**.

Va inoltre evidenziato come l'Agenzia, con la risposta in esame, accolga l'istanza in modo parziale in quanto si limita al riscontro delle condizioni oggettive con riguardo alla parte del patrimonio immobiliare per cui è stato fornito il supporto documentale, non estendendo invece l'accoglimento alle altre unità immobiliari di proprietà della società non menzionate nell'istanza.

Alla luce di tali considerazioni, l'Agenzia evidenzia che sarà cura della società effettuare il test di operatività conformemente a quanto stabilito, eliminando nei calcoli il valore degli asset interessati dal parere dell'Agenzia, nonché il valore dei ricavi ad essi correlabili.

NdR: Potrebbe interessarti anche... [Società immobiliari che risultano di comodo in tempi di Covid](#)

A cura di Francesco Costa

Venerdì 16 settembre 2022

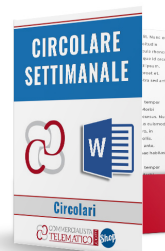
Questo intervento è tratto dalla circolare settimanale di CommercialistaTelematico...

Abbonamento annuale Circolari Settimanali

(anche per i clienti dello studio)

Abbonandoti per un anno alle Circolari Settimanali, ogni settimana riceverai comodamente **nella tua casella di posta elettronica** una circolare con **tutte le novità dei 7 giorni** precedenti e gli **approfondimenti** di assoluta urgenza.

Le circolari settimanali sono in formato Word per essere **facilmente modificabili** con il tuo logo ed i tuoi dati, e **girabili ai clienti del tuo studio**.



[SCOPRI DI PIU' >](#)
