
Immobili gestiti da una società semplice. Opportunità?

di [Salvatore Dammacco](#)

Pubblicato il 5 Gennaio 2023

La **gestione di immobili** in società, attraverso la forma giuridica della **società semplice**, consente a volte di realizzare **vantaggi insperati**. Vediamo quali...
Nell'articolo puntiamo il mouse su: tassazione redditi fondiari, reddito dominicale dei terreni, reddito agrario, reddito dei fabbricati, gestione di immobili merce, patrimonio e strumentali

Immobili gestiti da società semplice - Argomenti esaminati:

- La gestione degli immobili da parte di una società semplice: aspetti civilistici
- Tassazione redditi fondiari
- Reddito dominicale dei terreni
- Reddito agrario
- Reddito dei fabbricati
- Immobili merce, patrimonio e strumentali
- Società semplice che esercita attività immobiliare
- Risposta Agenzia delle Entrate n. 689/2021
- Risposta Agenzia delle entrate n. 691/2021
- La legge di bilancio 2023 e la trasformazione in società semplice
- Allegato A – Convenienza o meno a gestire gli immobili con una società semplice

La gestione degli immobili da parte di una società semplice: aspetti civilistici

La società semplice è una società di persone e rappresenta un soggetto di diritto, oltre che un centro di imputazione di situazioni giuridiche proprio, distinto da quello dei soci, come ci insegna la Corte di Cassazione, sez. I, con sentenza: del 27 aprile 2020, n. 8222, e del 25 gennaio 2016, n. 1261.

L'art. 2251 codice civile dispone che la forma del contratto della società semplice sia libera (quindi può essere concluso anche verbalmente, ovvero con una stretta di mani, ma si suggerisce di stendere gli accordi per iscritto, in ossequio a quel detto romano "*scripta manent verba volant*"), tuttavia presenta un vincolo dettato dalla natura dei beni conferiti.



Al riguardo, la Corte di Cassazione si è pronunciata in diverse sentenze, di cui riportiamo i suoi principi attinti dalle seguenti massime:

• **Sez. I, del 25 novembre 2011, n. 24961:**

che ha confermato la forma libera per la costituzione del rapporto sociale, ma ha riconosciuto la necessità della forma scritta, ovvero della forma richiesta dalla natura del bene conferito (Art. 1350 codice civile), quando si conferisce un immobile in società;

• **Sez. II, del 30 aprile 2014, n. 9527:**

che ha affermato come, nelle società di persone, la forma scritta è indispensabile solo per conferire i beni o i diritti per i quali il predetto art. 1350 codice civile o altre leggi speciali prevedano ad substantiam tale requisito;

• **Sez. VI - 1, (ordinanza), del 5 maggio 2016, n. 8981 (Conforme: sez. I, dell'11 marzo 2010, n. 5961):**

che ha affermato che, in assenza di prova scritta del contratto di costituzione di una società di fatto o irregolare (non richiesta dalla legge ai fini della sua validità), il giudice del merito può eseguire l'accertamento "*aliunde*", ricorrendo ad ogni mezzo di prova previsto dall'ordinamento, includendo le presunzioni semplici, dell'esistenza di una struttura societaria, dell'esito di una rigorosa valutazione (in ordine ai rapporti tra soci) dell'insieme delle circostanze utili a rivelare l'esercizio in comune di una attività imprenditoriale, quali il fondo comune costituito dai conferimenti finalizzati all'esercizio congiunto di un'attività economica, l'alea comune dei guadagni

e delle perdite e l'"*affectio societatis*".

Inoltre, è sufficiente a far sorgere la responsabilità solidale dei soci, in base all'art. 2297 c.c., l'esteriorizzazione del vincolo sociale, ossia l'idoneità della condotta complessiva di un socio a far sorgere, all'esterno della società, il ragionevole affidamento circa l'esistenza della società.

Tali accertamenti, traducendosi nell'apprezzamento di elementi di fatto, non sono censurabili in sede di legittimità, qualora siano supportati da motivazioni adeguate ed immuni da vizi logici o giuridici;

- **Sez. V, del 27 settembre 2018, n. 23261 (Conforme: sez. V, sentenza del 25 giugno 2014, n. 14387):**

in ordine alla configurabilità di una società di fatto, nel processo tributario, il presupposto della pretesa tributaria richiede il litisconsorzio necessario di tutti i soggetti coinvolti anche *"nei casi in cui, per la particolare natura o configurazione del rapporto giuridico dedotto in giudizio e per la situazione strutturalmente comune ad una pluralità di soggetti, la decisione non possa conseguire il proprio scopo se non sia resa nei confronti di tutti"*;

- **Sez. VI - 5, (ordinanza) del 15 settembre 2020, n. 19234:**

secondo la quale l'esistenza di una società di fatto, nel rapporto tra i soci, non può essere esternata unicamente dalle dichiarazioni rese dalle persone coinvolte, ma è indispensabile la dimostrazione, eventualmente ricorrendo a prove orali o mediante presunzioni, della presenza *"del patto sociale e dei suoi elementi costitutivi, quali: il fondo comune, l'esercizio congiunto di un'attività economica, l'alea comune dei guadagni e delle perdite, il vincolo di collaborazione in vista di detta attività"* (fattispecie relativa ad avviso di accertamento con il quale si disponeva la ripresa a tassazione attingendo a maggiori redditi derivanti – secondo quanto asserito dall'Agenzia delle entrate – dalla partecipazione del contribuente ad una società di fatto).

Il successivo art. 2252 codice civile, con riferimento alla modifica del contratto sociale, stabilisce che la stessa, in assenza di diversa disposizione, deve avvenire unicamente con il consenso di tutti i soci.

In maniera succinta, si riportano talune disposizioni che, più delle altre, sollecitano interesse.

Con riferimento ai conferimenti, gli artt., da 2253 a 2255 codice civile, evidenziano:

- l'obbligo del socio ad effettuare i conferimenti stabiliti nel contratto sociale. In assenza di questa disposizione, si presume che i soci debbano suddividere tra loro, in parti eguali, quanto è necessario per il conseguimento dell'oggetto sociale (Art. 2253 c.c.).

Al riguardo, la Corte di Cassazione, sez. I, con sentenza del 18 febbraio 2015, n. 3272, ha affermato che, una volta accertata l'esistenza di una società di fatto, il valore dei conferimenti si

presume paritario;

- in ordine alla garanzia che deve accompagnare le cose conferite (Art. 2254 c.c.), viene stabilito che: le cose conferite in proprietà, nonché il pa

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento