

Scissione immobiliare e donazione di quote

di [Nicola Forner](#)

Publicato il 29 Febbraio 2024

Le operazioni di riorganizzazione societaria che coinvolgono gli spin-off immobiliari a volte destano preoccupazioni ma l'Agenzia Entrate sembra aver corretto il tiro anche sulla validità fiscale della scissione parziale proporzionale del compendio immobiliare.

È interessante riportare alla memoria una [risposta ad istanza di interpello](#) attraverso la quale l'Agenzia delle entrate concede il semaforo verde ad una complessa **operazione di scissione immobiliare con successiva donazione della nuda proprietà ai discendenti di seconda generazione**, in attuazione di un complesso progetto di **ricambio generazionale** riguardante il **patrimonio immobiliare**. Il progetto prevede **dapprima l'accentramento del patrimonio immobiliare in seno ad un unico veicolo societario**, successivamente la **scissione del compendio patrimoniale in tre società, partecipate al 100% dalla prima generazione**. Infine, la **donazione della nuda proprietà, del 100% di ciascuna società, alla seconda generazione**.

Il Fisco risponde sulla scissione della società immobiliare

Il chiarimento offerto dall'Agenzia non è per niente di poco conto in quanto la situazione rappresentata in istanza si presenta all'ordine del giorno nelle **PMI** italiane ove gli **imprenditori** molto spesso **dispongono all'interno di società immobiliari, immobili produttivi generalmente affittati alle società operative**. Mentre per queste ultime, il trasferimento dell'azienda per il tramite della cessione quote di società è stata ampiamente sdoganata dall'amministrazione finanziaria stessa sia per il comparto delle imposte dirette (si veda la RM 25/07/2019 n. 97) ma anche ai fini delle imposte indirette (per la cui disciplina si può citare oltre all'art. 16 del D.lgs 346/90 anche l'esenzione prevista dall'art. 3, comma 4-ter D.Lgs 346/1990), per quanto r



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](#)