

Società immobiliare di comodo: cause disapplicazione

di [Fabio Balestra](#)

Pubblicato il 13 Marzo 2024

Approfondiamo in quali casi è possibile la disapplicazione delle norme fiscalmente penalizzanti in tema di società di comodo. Puntiamo il mouse su un caso canonico: la società immobiliare che non riesce a superare il famigerato test dei ricavi.

Le società di comodo sono individuate come quelle **società che vengono utilizzate per il mero godimento di beni e non per l'esercizio di una attività d'impresa vera e propria**. La norma sulle società di comodo, o società non operative, prevede tuttavia alcune cause di esclusione e cause di disapplicazione di tale disciplina. L'Agenzia Entrate esamina il **caso di una causa di disapplicazione a seguito di istanza presentata da una società immobiliare che non riesce a superare il c.d. "test dei ricavi"**. Nel presente contributo ci si concentrerà sulle tipologie di circostanze oggettive richieste dagli uffici ai fini della disapplicazione della disciplina in oggetto.

Esclusione e disapplicazione disciplina società di comodo

Allo stato attuale possono risultare di comodo le società che non superano il test dei ricavi ai sensi dell'art. 30 D.L. n 724/1994. La citata normativa afferma che **qualora i ricavi effettivi siano inferiori a quelli minimi presunti** che derivano dall'applicazione di alcune percentuali sul valore degli asset presenti nell'attivo di bilancio (test di operatività) la società diviene non operativa e deve dichiarare un reddito minimo. Da rilevare invece che **a decorrere dal periodo d'imposta 2022 le società in perdita**

sistematica non devono più essere considerate di comodo per effetto delle modifiche del DL 21 giugno 2022 n. 73. Si sintetizzano di seguito le cause di esclusione e le cause di disapplicazione della disciplina delle società di comodo.



Cause di esclusione

Nello specifico **le cause di esclusione** sono le seguenti:

- a. soggetti obbligati a costituirsi sotto forma di società di capitali;
- b. soggetti che si trovano nel primo periodo d'imposta. Non beneficiano di tale esclusione le imprese neocostituite a seguito di operazione di fusione/scissione o conferimento d'azienda o trasformazione;
- c. società in amministrazione controllata o straordinaria;
- d. società ed enti che controllano società ed enti i cui titoli sono negoziati in mercati regolamentati italiani ed esteri nonché per le stesse società ed enti quotati e

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