

---

## Il conferimento di immobili in una S.n.c.

---

di [Roberto Mazzanti](#)

Pubblicato il 16 Agosto 2011

Conferire immobili in una società di persone può essere il modo giusto per migliorarne la solidità patrimoniale?

### Conferimento di immobili - la domanda

Buongiorno,

siamo una società in nome collettivo (snc), costituita da 2 soci, con quote paritetiche, in contabilità semplificata, attiva nel settore turistico alberghiero (con immobile di proprietà posto a garanzia, ipoteca di primo grado, per far fronte a mutuo ipotecario).

Desideravamo rafforzarci patrimonialmente, per poter impostare un nuovo finanziamento, di natura ipotecaria. Era nostra intenzione conferire immobili intestati a noi persone fisiche.

**Potete indicarci se l'ipotesi conferimento, può essere congeniale alla nostra esigenza (rafforzamento patrimoniale per migliorare il merito di credito), e quale percorso normativo e tributario ci spetterebbe?**

\*\*\*

### Conferimento di immobili - la risposta

Il conferimento di immobili in una snc è un'operazione con cui i soci aumentano il capitale sociale, ma invece che sottoscriverlo in denaro, apportano beni in natura.

In alternativa, i soci possono apportare gli immobili a titolo diverso e cioè attribuirne il valore ad incremento delle riserve.

Tuttavia questa opzione non è consigliabile nel caso in questione, perché il vs obiettivo è il rafforzamento della finanziabilità della società e certamente le banche saranno più propense verso la soluzione <aumento di capitale sociale> che non altre e differenti.

Perché mentre il capitale sociale è la dotazione finanziaria della società intoccabile da parte dei soci, se non modificando lo Statuto (e quindi con atto notarile, depositato e perciò visibile in Camera di Commercio), le riserve sono sempre liberamente distribuibili (nella snc) senza passare per il vaglio notarile e quindi senza “pubblicità”.

Per cui le banche potrebbero non accorgersi di questo passaggio e trovarsi di fronte ad una società meno meritevole di credito, senza saperlo (la vs è una contabilità semplificata, oltretutto, e questo certamente non giova in termini di merito di credito).

Una volta esaurito l’apporto e trascritto l’immobile a nome della società, il debito del socio che lo conferisce è pagato.

La procedura è molto semplice, applicandosi alla società in nome collettivo la stessa prevista per la società semplice; ovvero:

a) Atto pubblico o scrittura privata autenticata... *segue...* *scarica il pdf integrale dal tasto rosso qui sotto -->*

[Potrebbe interessarti anche: [Conferimento di immobile in fondo patrimoniale e reato di sottrazione fraudolenta](#) ]