

## Quesiti di Diritto Societario

a cura di Roberto Mazzanti – Rag. Commercialista

### S.N.C. - CONFERIMENTO IMMOBILIARE

#### QUESITO:

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 1 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?**



#### RISPOSTA:

In questa Rubrica posso indicare solo i percorsi societari – quelli tributari vi saranno offerti dalla Rivista, a cui potete ricorrere inserendo la vs domanda nel riquadro della richiesta di consulenze, a questo link:

<http://www.commercialistatelematico.com/quesiti.html>

#### IL CONFERIMENTO DI IMMOBILI

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 dal Notaio, con cui si apportano gli immobili, modificando lo Statuto sociale nella parte relativa al capitale;
- b) Deposito della modifica presso la Camera di Commercio, previa registrazione all’Agenzia delle Entrate;
- c) Iscrizione degli immobili nel libro dei cespiti ammortizzabili, se sono considerabili strumentali a qualsiasi titolo (questione da svilupparsi sotto il profilo fiscale).

Non è necessaria alcuna relazione giurata o perizia, dato che sono gli stessi amministratori a stimare il valore da assegnare agli immobili conferiti e ad attribuirlo al capitale della società (o comunque al patrimonio netto).

Da un punto di vista bancario, è preferibile che il valore immobiliare sia conferito a titolo di capitale sociale; questo rafforza patrimonialmente la società in modo permanente, come detto sopra.

25 maggio 2011  
Roberto Mazzanti