

Quesiti di Diritto Societario

a cura di Roberto Mazzanti – Rag. Commercialista

SOCIETÀ' IN GENERE- QUALE FORMA SCEGLIERE

QUESITO:

Gent. mo Rag Roberto Mazzanti,

quale tipologia di società o ditta individuale suggerirebbe, per tre soggetti che si propongono per l'attività di locazione di abitazioni e locali, per uso civile o commerciale?

Da premettere che gli stessi sono proprietari di diverse abitazioni e vorrebbero costituire una società dedita solo esclusivamente alla locazione.

Avremmo pensato ad una società cooperativa a responsabilità limitata, ritiene sia una valida soluzione?

La ringrazio per la sua disponibilità



RISPOSTA:

Premesso che l'attività di locazione è considerata di mero godimento e non di impresa, salvo che non sia organizzata in quest'ultima forma, le forme societarie che si potrebbero prendere in considerazione sono diverse.

SOCIETÀ DI PERSONE

Tra le società di persone si dovrebbe propendere per una s.n.c., dato che a prima vista, i tre soci non hanno ragioni per limitare la responsabilità di qualcuno tra loro o conferire i poteri di gestione solo a taluno tra loro.

Mi sembrano in situazioni sufficientemente paritarie ma chiaramente il mio è un parere superficiale, dato che non ho informazioni sufficienti per dire il contrario.

La società in nome collettivo mette tutti i soci sullo stesso piano, a livello di responsabilità personale e di diritti amministrativi; fermo restando che si può conferire il potere di amministrare e la rappresentanza legale anche solo ad uno o più soci e non necessariamente a tutti (contrariamente a quanto comunemente si crede).

L'attività prescelta (solo locazione dell'esistente) non comporta rischi finanziari, salvo che non vengano acquisite nel tempo nuove abitazioni o non vengano addirittura costruite, destinate alla locazione. In questo caso la società

effettivamente si organizza in forma di impresa, rivolgendosi al mercato e iniziando un processo continuo di scambio (acquisti, investimenti, servizi, ricavi). Questo eviterà la presunzione della non-operatività (soc.di comodo) ma nello stesso tempo espone la società al rischio “investimento”.

LE SOCIETÀ DI CAPITALI

In quest'ultimo caso, il rischio investimento sarebbe da coprire con una s.r.l., a mio parere la forma più adatta per aziende che operano un certo volume di spese nell'arco degli anni.

Nella s.r.l. è possibile che tutti i soci siano amministratori o si può nominare un amministratore unico.

La responsabilità limitata è nota.

Unico neo: la responsabilità è limitata fino ad un certo punto ed anzi non esiste più nei confronti delle banche, se si tratta di accedere a mutui, fidi ed altre forme di credito. In questi casi, accedono molto meglio ai finanziamenti le società di persone, dato che le banche preferiscono le forme a responsabilità illimitata. In ogni caso, occorre prestare garanzie personali e reali, ecco perché affermo che la limitazione di responsabilità è relativa nei confronti del mondo del credito.....

LE COOPERATIVE

A mio parere non è la forma adatta all'immobiliare, a meno che i soci non intendano costituire un gruppo di lavoratori –soci che possa formare una cooperativa edilizia. C'è da tener presente che le cooperative devono devolvere gran parte del loro patrimonio in caso di scioglimento, per cui si accede a questa forma societaria solo quando non c'è spirito lucrativo.

In ogni caso, le agevolazioni fiscali sono interessanti e se esistono i presupposti le cooperative rappresentano una forma di auto-mantenimento da non sottovalutare.

13 maggio 2011
Roberto Mazzanti