Società semplice immobiliare o persona fisica: confronto fiscale, vantaggi e svantaggi

La scelta tra persona fisica e società semplice immobiliare per effettuare un'operazione immobiliare assume rilevanza anche sotto il profilo fiscale.

L'articolo analizza il trattamento applicabile all'acquisto e alla rivendita di un immobile da parte di una persona fisica e di una società semplice, con particolare riferimento alle imposte dirette e indirette.

L'acquisto e la successiva rivendita di un immobile comportano implicazioni fiscali che possono variare sensibilmente in funzione della natura del soggetto acquirente e venditore e delle caratteristiche dell'operazione. In particolare, il confronto tra la persona fisica e la società semplice immobiliare consente di esaminare le differenze di trattamento ai fini delle **imposte dirette**, con riferimento all'eventuale tassazione delle plusvalenze, nonché ai fini delle **imposte indirette**, quali l'imposta di registro, l'IVA, ove applicabile, e le imposte ipotecaria e catastale. L'analisi delle due fattispecie permette quindi di individuare le principali differenze del regime fiscale applicabile, evidenziando gli elementi da considerare nella valutazione della convenienza fiscale dell'operazione, anche in relazione alla tipologia dell'immobile, alla durata del possesso e alle modalità di acquisto e rivendita.

Il confronto riguarda l'acquisto di un immobile da ristrutturare intestato alternativamente:

1. a una persona fisica;
2. a una società semplice immobiliare, priva di partita IVA

e titolare del solo codice fiscale;

con successiva destinazione dell’immobile:

- alla rivendita;
- alla locazione.

L’analisi presuppone che la società semplice svolga esclusivamente attività di gestione e valorizzazione statica del patrimonio immobiliare, senza esercitare in modo organizzato e abituale un’attività di costruzione o di compravendita immobiliare. La società semplice non può avere per oggetto l’esercizio di **attività commerciale** e i suoi redditi sono imputati direttamente ai soci per trasparenza, in proporzione alle rispettive quote, ai sensi dell’art. 5 del TUIR. La qualificazione dell’operazione cambia sensibilmente qualora l’acquisto, la ristrutturazione e la rivendita siano programmati come attività sistematica e organizzata. In tale ipotesi, il rischio principale è la riqualificazione dell’attività come attività commerciale, con conseguenze sia ai fini delle imposte dirette sia ai fini IVA.

1. Società semplice immobiliare e persona fisica: confronto fiscale

La seguente tabella mette a confronto il trattamento fiscale della persona fisica e della società semplice immobiliare, evidenziando le principali differenze in termini di imposte, agevolazioni, plusvalenze e gestione patrimoniale.

Profilo	Persona fisica	Società semplice con solo codice fiscale

Natura del soggetto	Persona fisica non imprenditore, salvo esercizio abituale di attività commerciale	Società di persone non commerciale
Imposte dirette	IRPEF personale; redditi fondiari o diversi, salvo attività d’impresa	Reddito imputato direttamente ai soci per trasparenza
IRES	Non applicabile	Non applicabile alla società semplice
IVA	Non applicabile se opera come privato non imprenditore	Normalmente non applicabile alla mera gestione immobiliare
Cedolare secca	Possibile, se ricorrono i requisiti soggettivi e oggettivi	Non applicabile alla società semplice
Plusvalenza su immobile detenuto oltre cinque anni	In linea generale non imponibile, salvo ipotesi particolari	In linea generale non imponibile, salvo riqualificazione commerciale
Agevolazione prima casa	Potenzialmente applicabile	Non spettante alla società
Detrazioni edilizie	Potenzialmente fruibili dalla persona fisica	Fruibilità da verificare in relazione alla natura dell’intervento e alla posizione dei soci
Responsabilità	Personale	Illimitata e solidale dei soci per le obbligazioni sociali

Distribuzione del risultato	Non si pone un problema di distribuzione	Il reddito è imputato ai soci anche se non distribuito
Gestione patrimoniale	Più semplice	Maggiore struttura, costi societari e obblighi amministrativi

2. Acquisto di un immobile: persona fisica o società semplice immobiliare

2.1 Acquisto dell'immobile da parte della persona fisica

Per la persona fisica, il trattamento fiscale dell'acquisto di un immobile dipende principalmente da: natura del venditore; tipologia dell'immobile; eventuale applicazione dell'IVA; presenza dei requisiti per l'agevolazione "prima casa"; valore catastale e corrispettivo; destinazione dell'immobile.

Se l'acquisto è effettuato da un privato o da un soggetto che vende fuori campo IVA, l'operazione è normalmente soggetta a imposta di registro proporzionale, oltre alle imposte ipotecaria e catastale. Se, invece, il venditore è un'impresa costruttrice o ristrutturatrice che vende in regime IVA, può applicarsi l'IVA, con imposte di registro, ipotecaria e catastale normalmente dovute in misura fissa, secondo il regime applicabile all'atto.

La persona fisica può accedere al meccanismo del **prezzo-valore** (calcolando l'imposta sulla rendita catastale rivalutata anziché sul prezzo effettivo di vendita), se acquista da un altro privato. La persona fisica può, in presenza dei requisiti, beneficiare dell'agevolazione "prima casa". Tale beneficio è collegato alla posizione personale dell'acquirente

e non alla mera natura dell'immobile. La società semplice, invece, non può essere titolare di una "prima casa" in senso fiscale, trattandosi di un soggetto societario.

2.2 Acquisto dell'immobile da parte della società semplice immobiliare

La società semplice immobiliare non è un soggetto passivo IVA per la mera gestione dei beni immobili e, in assenza di attività commerciale, l'acquisto non viene normalmente trattato come acquisto effettuato da un'impresa commerciale ai fini IVA. Per l'acquisto di un immobile abitativo da parte della società semplice, l'operazione ordinaria è quindi normalmente soggetta a imposta di registro proporzionale, oltre alle imposte ipotecaria e catastale.

La società semplice non può utilizzare l'agevolazione "prima casa", che presuppone requisiti soggettivi propri della persona fisica. La società semplice **non può utilizzare il meccanismo del prezzo-valore**, salvo specifici e complessi interpelli o orientamenti restrittivi dell'Agenzia delle Entrate (la prassi generale impone il prezzo effettivo o il valore di mercato).

La scelta della società semplice può quindi risultare fiscalmente meno conveniente nella fase di acquisto quando:

- l'immobile potrebbe essere acquistato da una persona fisica con agevolazione "prima casa";
- l'acquisto da parte della persona fisica può beneficiare di un regime agevolato;
- il progetto prevede una detenzione breve e una successiva vendita.

3. Costi di ristrutturazione e detrazioni fiscali: persona fisica e società semplice

3.1 Detrazioni fiscali per la ristrutturazione dell'immobile: persona fisica

La persona fisica può beneficiare delle detrazioni fiscali per la ristrutturazione dell'immobile quando:

- sostiene effettivamente la spesa;
- è titolare di un diritto reale o di altro titolo idoneo sull'immobile;
- vengono rispettati gli adempimenti richiesti;
- le spese riguardano interventi agevolabili;
- i pagamenti e la documentazione risultano corretti.

Il beneficio effettivo dipende dal tipo di intervento, dalla normativa vigente nel periodo di sostenimento della spesa e dalla capienza fiscale del contribuente.

3.2 Società semplice immobiliare: costi di ristrutturazione e detrazioni fiscali

La società semplice immobiliare non determina un reddito d'impresa. Il reddito prodotto dagli immobili segue, in linea generale, la categoria reddituale propria della fonte: reddito fondiario per i fabbricati locati e reddito diverso per determinate plusvalenze. Per questo motivo, la gestione delle detrazioni fiscali edilizie deve essere esaminata con particolare attenzione.

La società semplice può sostenere direttamente i costi di ristrutturazione, ma il beneficio fiscale deve essere

verificato in concreto in relazione:

- alla tipologia dell’intervento;
- alla titolarità dell’immobile;
- alla posizione fiscale dei soci;
- all’imputazione del reddito per trasparenza;
- alle disposizioni vigenti per l’anno in cui vengono sostenute le spese.

Non è prudente presumere automaticamente che ogni detrazione spettante a una persona fisica sia utilizzabile dalla società semplice o trasferibile ai soci nella medesima misura. L’eventuale beneficio deve risultare coerente con la disciplina specifica dell’agevolazione.

3.3 Rischio di riqualificazione come attività commerciale

Una ristrutturazione meramente conservativa, destinata a rendere l’immobile locabile o a migliorarne la funzionalità, è normalmente più coerente con una gestione patrimoniale. Il rischio di riqualificazione come attività commerciale aumenta quando si verificano contemporaneamente elementi quali:

- acquisto con intenzione originaria di rivendere;
- lavori rilevanti e sistematici;
- frazionamento dell’immobile;
- interventi finalizzati ad aumentare il numero delle unità vendibili;
- rivendita in tempi brevi;
- ripetizione di operazioni analoghe;
- utilizzo di finanziamenti e strutture organizzative tipiche dell’attività commerciale;
- pubblicità o promozione dell’attività di vendita.

In tali casi, la forma societaria non è sufficiente a impedire

la qualificazione commerciale dell'attività. La società semplice immobiliare non può essere utilizzata per svolgere in modo abituale un'attività di acquisto, ristrutturazione e rivendita.

4. Vendita di immobili e tassazione delle plusvalenze

4.1 Vendita di immobili da parte della persona fisica: tassazione delle plusvalenze

La persona fisica che vende un immobile non esercitando attività commerciale può realizzare una plusvalenza immobiliare imponibile quando l'immobile è stato acquistato o costruito da non più di cinque anni, salvo le specifiche esclusioni previste dalla legge. La plusvalenza è normalmente determinata confrontando il corrispettivo di vendita con il costo di acquisto o di costruzione, al quale vanno sommati i costi inerenti documentati, compresi quelli rilevanti per la realizzazione dell'intervento.

Per gli immobili acquistati da meno di cinque anni, è possibile richiedere al notaio l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 26% sulla plusvalenza, in alternativa alla tassazione ordinaria, quando ricorrono i presupposti previsti dalla disciplina vigente. La vendita dopo il decorso del quinquennio, in assenza di attività commerciale e di altre fattispecie speciali, tende invece a non generare una plusvalenza imponibile ai fini IRPEF.

La situazione cambia radicalmente se l'Amministrazione finanziaria dimostra che l'acquisto e la ristrutturazione rientrano in un'attività abituale e organizzata di compravendita immobiliare. In quel caso, il reddito può essere qualificato come reddito d'impresa, con applicazione delle

regole proprie dell’attività commerciale.

4.2 Vendita di immobili da parte della società semplice immobiliare

La società semplice immobiliare segue, in linea generale, il regime delle persone fisiche per quanto riguarda le plusvalenze immobiliari. Le plusvalenze da cessione di immobili posseduti da oltre cinque anni non concorrono ordinariamente alla formazione del reddito imponibile, mentre la vendita entro il quinquennio può generare un reddito diverso imputato ai soci per trasparenza.

Il quinquennio deve essere analizzato con riferimento alla data di acquisto o di costruzione dell’immobile. L’effetto fiscale non dipende dal fatto che il ricavato venga successivamente distribuito ai soci: il reddito della società semplice è imputato ai soci indipendentemente dalla sua effettiva percezione.

In particolare, l’Agenzia delle Entrate ha riconosciuto che, in presenza di immobili detenuti da oltre cinque anni, la successiva attribuzione ai soci delle somme derivanti dalla cessione non genera, di per sé, un ulteriore reddito imponibile nei limiti in cui le somme derivino esclusivamente dalla vendita dell’immobile.

4.3 Vendita di immobili entro cinque anni: tassazione della plusvalenza

La vendita di un immobile entro cinque anni è il principale elemento di attenzione per entrambe le strutture.

Persona fisica

La plusvalenza:

- può essere soggetta a IRPEF ordinaria;

- può, se richiesto e se ammesso, essere assoggettata all’imposta sostitutiva del 26% tramite il notaio;
- deve essere determinata tenendo conto dei costi inerenti documentati;
- può risultare più elevata se le spese di ristrutturazione non sono adeguatamente documentate.

Società semplice immobiliare

La plusvalenza:

- è imputata ai soci in proporzione alle quote;
- viene tassata direttamente in capo ai soci;
- può generare un carico complessivo diverso a seconda del reddito personale dei soci;
- non viene trasformata in reddito d’impresa solo per il fatto che il proprietario è una società semplice.

Tuttavia, la ripetitività delle vendite e la natura degli interventi possono comportare la contestazione dell’esercizio di un’attività commerciale. La mera intestazione a una società semplice non costituisce una protezione assoluta.

5. Imposte indirette sulla vendita immobiliare: IVA e imposta di registro

5.1 Vendita di immobile abitativo: IVA e imposta di registro

La società semplice immobiliare priva di soggettività IVA, nell’ambito della mera gestione patrimoniale, effettua normalmente una cessione fuori campo IVA. La vendita a terzi dell’immobile è quindi assoggettata alle imposte indirette secondo le regole ordinarie, con applicazione dell’imposta di

registro proporzionale e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura prevista per la specifica fattispecie.

Il riferimento ordinario indicato nella documentazione disponibile è l'imposta di registro del 9% per gli immobili abitativi, salvo specifiche eccezioni e salvo il diverso regime applicabile al caso concreto.

La persona fisica privata può trovarsi nella medesima situazione se vende al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. Se, invece, la vendita è effettuata da un'impresa costruttrice o ristrutturatrice nell'esercizio dell'attività, il regime può essere IVA, con conseguente applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale secondo le regole proprie delle cessioni soggette a IVA.

5.2 Vendita di un immobile dopo una ristrutturazione: quando si applica l'IVA?

La ristrutturazione di un immobile non determina automaticamente l'applicazione dell'IVA alla vendita. È decisiva la qualifica del venditore e la natura dell'attività effettivamente esercitata.

Pertanto, occorre distinguere:

- ristrutturazione effettuata da un privato nell'ambito della gestione del proprio patrimonio;
- ristrutturazione effettuata da una società semplice immobiliare quale attività meramente patrimoniale;
- ristrutturazione realizzata nell'ambito di un'attività organizzata di costruzione o rivendita;
- vendita effettuata da un'impresa costruttrice o ristrutturatrice.

La verifica va svolta sulla sostanza economica dell'operazione

e non soltanto sulla forma giuridica utilizzata.

6. Locazione di immobili: persona fisica e società semplice immobiliare

6.1 Locazione di immobili da parte della persona fisica: IRPEF e cedolare secca

La persona fisica che concede in locazione un immobile abitativo può, in presenza dei requisiti, scegliere tra:

- tassazione ordinaria del reddito fondiario;
- cedolare secca;
- eventuali regimi particolari per locazioni a canone concordato, se applicabili;
- disciplina delle locazioni brevi, quando ricorrono i requisiti soggettivi e oggettivi.

La cedolare secca sugli immobili abitativi rappresenta uno dei principali vantaggi della persona fisica. Essa consente, ricorrendone i presupposti, di sostituire l'IRPEF e le relative addizionali nonché, generalmente, le imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione.

6.2 Società semplice immobiliare: tassazione dei redditi da locazione e cedolare secca

La società semplice immobiliare non può applicare la cedolare secca. Il reddito derivante dalla locazione viene determinato secondo le regole proprie dei redditi fondiari e imputato per trasparenza ai soci. La mancata possibilità di utilizzare la cedolare secca può rendere la società semplice meno efficiente

nel caso di immobili abitativi destinati alla locazione a persone fisiche.

Il reddito immobiliare viene imputato ai soci anche se il canone incassato resta sul conto corrente della società. In questo modo possono verificarsi:

- tassazione personale dei soci senza distribuzione materiale del denaro;
- disallineamento tra liquidità disponibile e imposta dovuta;
- incidenza delle aliquote marginali IRPEF dei soci;
- necessità di una corretta gestione dei prelievi e delle spese comuni.

6.3 Locazione commerciale: differenze tra persona fisica e società semplice

Per la locazione di immobili a uso commerciale, la cedolare secca ordinaria non costituisce normalmente una soluzione generale. Il confronto tra persona fisica e società semplice si concentra quindi soprattutto su: imputazione del reddito; deducibilità o rilevanza delle spese; imposte indirette sul contratto; responsabilità patrimoniale; gestione della liquidità; eventuale futura vendita dell’immobile.

Nel caso di immobile locato a uso commerciale, la società semplice immobiliare può avere una funzione di segregazione organizzativa e di gestione comune tra più familiari o soci, ma non elimina la tassazione del reddito in capo ai soci.

7. Imposte indirette sulle locazioni immobiliari: IVA e

imposta di registro

7.1 Locazione abitativa: imposta di registro e cedolare secca

La locazione di un immobile abitativo è generalmente soggetta a imposta di registro, salvo il regime sostitutivo della cedolare secca, che può essere scelto dal locatore persona fisica quando ne ricorrono i requisiti.

La società semplice immobiliare non può utilizzare la cedolare secca. Di conseguenza, il contratto resta assoggettato alla disciplina ordinaria delle locazioni, con applicazione dell'imposta di registro secondo la tipologia contrattuale.

7.2 Locazione commerciale: IVA e imposta di registro

Per la locazione di un immobile a uso commerciale, il trattamento IVA e l'imposta di registro dipendono dalla natura dell'immobile, dalle caratteristiche del locatore, dall'eventuale opzione IVA e dal regime applicabile al contratto.

La società semplice immobiliare priva di partita IVA non opera, nella mera gestione patrimoniale, come soggetto passivo IVA. Questo può semplificare alcuni aspetti, ma può diventare penalizzante quando:

- l'inquilino è un soggetto IVA;
- l'operazione richiede la detrazione dell'IVA;
- sono stati sostenuti costi rilevanti gravati da IVA;
- l'immobile è destinato a un'attività commerciale;
- l'investimento richiede un recupero dell'imposta sugli interventi.

8. Società semplice immobiliare o persona fisica: vantaggi e svantaggi fiscali

8.1 Persona fisica: vantaggi e svantaggi fiscali nella gestione immobiliare

Vantaggi della persona fisica

- possibilità di accedere, se ricorrono i requisiti, all’agevolazione “prima casa”;
- possibilità di utilizzare la cedolare secca sulle locazioni abitative;
- regime potenzialmente semplice in caso di singolo immobile;
- possibile esclusione della plusvalenza dopo il quinquennio;
- minori costi amministrativi rispetto a una società.

Svantaggi della persona fisica

- patrimonio immobiliare direttamente esposto alle obbligazioni personali;
- difficoltà nella gestione di più investitori;
- possibile tassazione IRPEF elevata in presenza di altri redditi;
- assenza di una struttura ordinata per disciplinare quote, ingressi, uscite e successione;
- rischio di riqualificazione se l’attività di acquisto-ristrutturazione-rivendita è abituale.

8.2 Società semplice immobiliare: vantaggi e svantaggi fiscali

Vantaggi della società semplice immobiliare

- imputazione del reddito ai soci per trasparenza;
- assenza di IRES;
- regime coerente con la gestione patrimoniale non commerciale;
- possibilità di organizzare quote e diritti economici tra più soggetti;
- continuità nella gestione familiare o patrimoniale;
- possibile neutralità fiscale della distribuzione di somme derivanti dalla vendita di immobili detenuti oltre cinque anni, nei limiti indicati dalla prassi.

Svantaggi della società semplice immobiliare

- responsabilità illimitata e solidale dei soci;
- impossibilità di applicare la cedolare secca;
- impossibilità di usufruire della “prima casa” in capo alla società;
- costi di costituzione, gestione contabile e adempimenti;
- tassazione dei soci anche in assenza di distribuzione materiale del reddito;
- rischio di riqualificazione commerciale in caso di attività sistematica di compravendita;
- necessità di analizzare attentamente le detrazioni edilizie e la loro effettiva fruibilità;
- possibile svantaggio in presenza di spese di ristrutturazione gravate da IVA non recuperabile.

9. Quando conviene la società semplice immobiliare rispetto alla persona fisica?

9.1 Acquisto, ristrutturazione e vendita di immobili: quale soluzione scegliere?

La persona fisica tende a essere preferibile per un’operazione di acquisto, ristrutturazione e vendita immobiliare quando:

- si tratta di un’operazione isolata;
- la rivendita è prevista dopo un periodo sufficientemente lungo;
- non vi sono più investitori da coordinare;
- l’immobile può beneficiare di agevolazioni personali;
- il proprietario dispone di capienza fiscale per utilizzare eventuali detrazioni.

La società semplice immobiliare può essere valutata quando:

- l’investimento è condiviso tra più persone;
- si vuole disciplinare la titolarità in quote;
- l’immobile è destinato a essere conservato per un periodo significativo;
- la vendita non è programmata come attività seriale;
- l’obiettivo principale è la gestione patrimoniale e non la speculazione immobiliare.

La società semplice è meno adatta quando l’operazione è costruita fin dall’origine secondo lo schema: acquisto; ristrutturazione; valorizzazione; vendita con margine; ripetizione dell’operazione.

In questo scenario, il rischio di contestazione dell’attività

commerciale è concreto, indipendentemente dal fatto che la società abbia soltanto il codice fiscale.

9.2 Locazione abitativa: quando conviene la persona fisica o la società semplice?

Per la locazione di un immobile abitativo, la persona fisica presenta normalmente un vantaggio rilevante per la possibilità di applicare la cedolare secca. La società semplice non può accedere a tale regime.

La persona fisica tende quindi a essere preferibile quando:

- il locatario è una persona fisica;
- il canone è significativo;
- il proprietario può optare per la cedolare secca;
- non vi è esigenza di strutturare la proprietà tra più soggetti.

La società semplice immobiliare può risultare comunque utile quando:

- l’immobile è detenuto da più familiari;
- occorre regolare quote e diritti di gestione;
- l’obiettivo principale è la conservazione patrimoniale;
- la pianificazione successoria e la governance familiare sono prioritarie rispetto all’aliquota fiscale sulla locazione.

9.3 Locazione commerciale: confronto tra persona fisica e società semplice immobiliare

Per la locazione di immobili a uso commerciale, la scelta tra persona fisica e società semplice è più equilibrata. Occorre

verificare:

- se il locatario ha diritto alla detrazione dell’IVA;
- se l’immobile è strumentale;
- se il locatore dispone di partita IVA;
- se la società semplice può sostenere costi rilevanti senza recuperare l’IVA;
- se l’immobile resterà a reddito per lungo tempo;
- se è prevista una successiva vendita.

In linea generale, la società semplice immobiliare può essere coerente con una gestione patrimoniale di lungo periodo, mentre la persona fisica può risultare più semplice e meno onerosa quando l’investimento è individuale.

10. Società semplice immobiliare: responsabilità dei soci e gestione patrimoniale

La società semplice immobiliare non offre una responsabilità limitata. I soci rispondono personalmente e solidalmente delle obbligazioni sociali, secondo il regime civilistico applicabile.

La società semplice può tuttavia essere utile per:

- disciplinare le quote di comproprietà economica;
- stabilire regole di amministrazione;
- regolare l’ingresso o l’uscita dei soci;
- organizzare la gestione familiare;
- facilitare il trasferimento delle partecipazioni;
- evitare una gestione indistinta della comunione ordinaria.

La scelta tra persona fisica e società semplice immobiliare

non dovrebbe quindi essere fondata esclusivamente sulla comparazione tra IRPEF, imposta di registro e cedolare secca. Deve essere valutata anche la finalità dell'investimento, la durata prevista, il numero dei partecipanti, la destinazione dell'immobile e la concreta operatività prevista.

Implicazioni pratiche: cosa verificare prima di investire in immobili con una società semplice

Per la gestione di immobili attraverso una società semplice immobiliare, è necessario:

1. formalizzare nell'atto costitutivo della società semplice una finalità di gestione e valorizzazione patrimoniale, evitando la previsione di attività commerciale;
2. documentare analiticamente tutte le spese di ristrutturazione;
3. conservare fatture, bonifici, titoli edilizi, autorizzazioni e documentazione tecnica;
4. verificare prima dell'acquisto il regime IVA o registro applicabile alla cessione;
5. distinguere nella documentazione interna tra spese di manutenzione, ristrutturazione, miglioria e costi inerenti alla futura vendita;
6. valutare preventivamente l'eventuale applicazione della cedolare secca, possibile per la persona fisica ma non per la società semplice;
7. predisporre una previsione temporale della vendita, considerando il quinquennio;
8. verificare che l'attività non assuma caratteristiche di abitualità e organizzazione commerciale;
9. definire le quote dei soci, le regole di amministrazione e le modalità di distribuzione della liquidità;

10. acquisire una valutazione notarile e fiscale dell’atto concreto prima della stipula, soprattutto se il venditore è un’impresa o se l’immobile è soggetto a IVA.

Conclusioni: quando conviene la società semplice immobiliare rispetto alla persona fisica?

Nel confronto tra persona fisica e società semplice immobiliare, in termini generali:

- per una singola operazione di acquisto, ristrutturazione e successiva vendita, la persona fisica è normalmente più semplice e può beneficiare di regimi personali non disponibili alla società semplice;
- per una gestione patrimoniale familiare o pluripersonale di medio-lungo periodo, la società semplice immobiliare può essere utile per organizzare la proprietà e imputare i redditi ai soci per trasparenza;
- per la locazione abitativa, la persona fisica è generalmente favorita dalla possibilità di applicare la cedolare secca, regime non accessibile alla società semplice;
- per la locazione commerciale, la valutazione dipende soprattutto dal regime IVA, dalla posizione del conduttore e dall’eventuale recuperabilità dell’IVA sui lavori;
- per la vendita oltre cinque anni, entrambe le strutture possono beneficiare, in linea generale, dell’assenza di tassazione della plusvalenza, purché non vi sia attività commerciale abituale;
- per la vendita entro cinque anni, la società semplice non elimina la tassazione della plusvalenza e il reddito viene imputato direttamente ai soci;
- la società semplice non è idonea a schermare un’attività

di compravendita immobiliare seriale, perché la sostanza economica dell'operazione può prevalere sulla forma societaria.

La soluzione fiscalmente più razionale tra persona fisica e società semplice immobiliare dipende quindi dalla destinazione effettiva dell'immobile: vendita in tempi brevi, locazione abitativa, locazione commerciale o conservazione patrimoniale di lungo periodo.

Per ogni ulteriore analisi sull'argomento trattato il nostro team di CA Consulting è a disposizione per eventuali approfondimenti.Francesco Cospito (Partner CA Group)