



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

PLUSVALENZE IMMOBILIARI SOCIETÀ SEMPLICI: REGIME FISCALE E CASI PRATICI

Publicato il 22 Aprile 2025 di Sabatino Pizzano



Le società semplici immobiliari rappresentano una forma societaria spesso utilizzata per la gestione patrimoniale di beni immobili. La tassazione delle plusvalenze generate dalla vendita di immobili segue regole precise che variano principalmente in base al periodo di possesso del bene e alla tipologia di immobile ceduto. Comprendere questo meccanismo fiscale risulta fondamentale per una corretta pianificazione delle operazioni di compravendita immobiliare.

Meccanismo di determinazione delle plusvalenze

Nel regime tributario italiano, le **plusvalenze immobiliari** realizzate da società semplici si calcolano come differenza tra corrispettivi incassati nel periodo d'imposta e il valore fiscalmente riconosciuto del bene. Quest'ultimo comprende il costo originario d'acquisto maggiorato delle spese incrementative e degli oneri accessori documentati.

La determinazione del valore fiscale assume rilevanza cruciale nel calcolo dell'eventuale plusvalore. Rientrano tra i costi fiscalmente rilevanti anche le spese sostenute per liberare l'immobile da vincoli preesistenti, gli oneri di urbanizzazione versati e i costi di demolizione di strutture presenti sull'area utilizzata per la costruzione del fabbricato oggetto di cessione.

Immobili posseduti da oltre cinque anni

Il nostro ordinamento tributario prevede un trattamento di favore per le cessioni di immobili detenuti per periodi prolungati. Le **plusvalenze derivanti dalla vendita di fabbricati e terreni agricoli** posseduti dalla società semplice per più di cinque anni non generano alcun reddito imponibile in capo ai soci.

Questa regola comporta una conseguenza operativa rilevante: la società semplice non deve includere nella propria dichiarazione dei redditi alcun dato relativo a queste operazioni, poiché fiscalmente irrilevanti. Quando un immobile diverso da un'area edificabile è detenuto da oltre un quinquennio, la sua vendita non produce alcun reddito da attribuire per trasparenza ai soci.

Immobili ceduti entro il quinquennio

L'articolo 67, comma 1, lettera b) del TUIR stabilisce che le **cessioni a titolo oneroso di fabbricati e terreni agricoli** effettuate entro cinque anni dall'acquisto o dalla costruzione generano redditi diversi soggetti a imposizione quando il corrispettivo supera il costo storico maggiorato degli oneri incrementativi.

Per determinare con precisione il momento iniziale del quinquennio occorre distinguere due casistiche:

1. Per gli **immobili acquisiti da terzi**, il periodo quinquennale decorre dalla data dell'atto d'acquisto o, se diversa, dalla data in cui si è verificato l'effetto traslativo della proprietà;
2. Per i **fabbricati costruiti dal cedente**, anche tramite appalto a terzi, il termine iniziale coincide con la data di ultimazione dell'edificazione.

Il calcolo della plusvalenza segue quanto disposto dall'articolo 68, comma 1 del TUIR, configurandosi come differenza tra il corrispettivo percepito e il prezzo d'acquisto o costo di costruzione, aumentato di ogni altro onere inerente documentato.

Opzione per l'imposta sostitutiva

Le società semplici che realizzano plusvalenze dalla cessione di terreni non edificabili o fabbricati posseduti da meno di cinque anni possono optare per un regime fiscale alternativo. La normativa consente di richiedere al notaio rogante l'applicazione dell'**imposta**

sostitutiva dell'IRPEF nella misura del 26%, prevista dall'articolo 1, comma 496 della Legge 296/2006.

Questa opzione presenta vantaggi in termini di semplificazione e, in molti casi, di risparmio fiscale complessivo. Il versamento dell'imposta sostitutiva viene effettuato direttamente dal notaio, che riceve la necessaria provvista finanziaria dalla società cedente, come chiarito dallo studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 60 del 21 aprile 2006.

Terreni edificabili: un caso particolare

Un regime specifico è previsto per i **terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria**. L'articolo 67, comma 1, lettera b) del TUIR stabilisce che le plusvalenze generate dalla cessione di queste aree sono sempre soggette a tassazione, indipendentemente dalla durata del possesso.

Anche in questo caso, il valore imponibile si determina come differenza tra corrispettivo percepito e prezzo d'acquisto aumentato dei costi inerenti. La prassi notarile, come evidenziato dallo studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 34-2006/T, consente di scomputare dal corrispettivo tutti i costi riferibili al bene, incluse le spese per opere di urbanizzazione.

Va sottolineato che, a differenza di quanto previsto per altre tipologie di immobili, le plusvalenze da cessione di terreni edificabili **non possono beneficiare dell'opzione** per l'imposta sostitutiva del 26%.

Casi pratici e pianificazione fiscale

La comprensione di queste regole risulta essenziale per una corretta pianificazione fiscale. Consideriamo alcuni esempi concreti:

Caso 1: Una società semplice vende un appartamento acquistato sei anni prima per 200.000 euro a 250.000 euro. Non emerge alcuna plusvalenza tassabile e nessun adempimento dichiarativo è richiesto.

Caso 2: La medesima società cede un fabbricato acquistato tre anni prima per 150.000 euro (più 10.000 euro di spese notarili e imposte) a 200.000 euro. La plusvalenza di 40.000 euro può essere tassata ordinariamente per trasparenza in capo ai soci oppure assoggettata all'imposta sostitutiva del 26%.

Caso 3: La società vende un terreno edificabile posseduto da sette anni, acquistato a 100.000 euro, ceduto a 300.000 euro dopo aver sostenuto spese di urbanizzazione per 50.000 euro. La plusvalenza di 150.000 euro è sempre tassabile e non può beneficiare dell'imposta sostitutiva.

La gestione strategica delle tempistiche di cessione degli immobili può quindi comportare vantaggi fiscali significativi, soprattutto quando si ha la possibilità di programmare le vendite oltre il quinquennio dall'acquisto per beneficiare dell'esenzione da imposizione.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA