

**SOCIETÀ DI COMODO**

# Immobili in usufrutto gratuito fuori dal test di operatività

## Solo il bene concesso a titolo oneroso incide nel calcolo del reddito minimo

Gli immobili concessi in usufrutto gratuito non devono essere considerati ai fini del test di operatività per la disciplina delle società di comodo; se, però, l'usufrutto è concesso a titolo oneroso, il valore dell'immobile rileva nel calcolo. Lo ha chiarito l'agenzia delle Entrate in occasione di Telefisco 2020. Il caso analizzato riguardava un terreno agricolo posseduto da una società a responsabilità limitata, la quale aveva costituito un usufrutto a favore di una persona fisica. Si chiedeva, pertanto, se tale immobile rilevasse ai fini della disciplina delle società di comodo.

L'articolo 30 della legge 724/1994 definisce «non operative» (o «di comodo») le società per le quali l'ammontare complessivo dei ricavi «effettivi» risultanti dal conto economico è inferiore ai ricavi «presunti», determinati sommando gli importi che risultano dall'applicazione di specifiche percentuali al valore dei beni risultanti nell'attivo patrimoniale.

In particolare, i ricavi presunti si determinano applicando il coefficiente del 2% al valore delle partecipazioni e titoli e relativi crediti, il coefficiente del 6% al valore delle immobilizzazioni costituite da beni immobili, comprese quelle in locazione finanziaria (tranne A/10 al 5% e abitativi al 4%) e quello del 15% al valore delle altre immobilizzazioni, comprese quelle in locazione finanziaria.

I ricavi e i proventi nonché i valori dei beni e delle immobilizzazioni van-

no assunti in base alle risultanze medie dell'esercizio e dei due precedenti.

Il mancato superamento del test di operatività comporta la determinazione di un reddito minimo sia ai fini delle imposte dirette che ai fini Irap, nonché la maggiorazione dell'aliquota dell'Ires, il divieto di chiedere a rimborso Iva o di utilizzare il credito in compensazione orizzontale.

La circolare 48/1997, con riferimento ai beni rilevanti ai fini dell'applicazione della disciplina in esame, aveva chiarito che devono essere escluse le immobilizzazioni che si trovano in una fase non idonea a produrre alcun tipo di provento.

Nella circolare 4 maggio 2007 n. 25 e ancor prima con la risoluzione 94E/2005, entrambe citate nella risposta fornita a Telefisco, l'Agenzia aveva già trattato il tema. Nei citati documenti di prassi veniva precisato che gli immobili concessi in usufrutto a titolo gratuito non essendo idonei a produrre reddito per la società nuda proprietaria non rilevano tra gli asset rilevanti. La posizione della Agenzia è ineccepibile in quanto la nuda proprietà di un terreno agricolo non può generare alcun ricavo; anzi se il terreno è coltivato dalla società nuda proprietaria, ciò comporta un onere da corrispondere all'usufruttuario. La circolare precisa poi che qualora l'usufrutto dell'immobile sia concesso a titolo oneroso e quindi genera un provento, lo stesso dovrà essere ricompreso tra gli asset rilevanti sia ai fini del test dell'operatività che della determinazione del reddito minimo.

—G.P.T.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

