

Immobili da locare in società semplice

In assenza di vincolo di destinazione c'è solo comunione di godimento

PAGINA A CURA DI

Angelo Busani

■ L'agevolazione fiscale per la trasformazione delle società commerciali in società semplici (articolo 1, comma 115, legge 208/2015) ha rinvigorito il dibattito sull'attività esercitabile dalla società semplice e, in particolare, se essa possa avere come oggetto l'attività di gestione di beni mobili e immobili. Il Notariato del Triveneto con due nuove massime (G.A.10 e O.A.11), ha affermato che l'«attività di gestione di beni» (mobili o immobili):

■ se intesa come «attività non commerciale» può essere oggetto sia di una società «commerciale» sia di una società semplice; è *non commerciale* se svolta senza coordinamento dei mezzi della produzione, in assenza di qualsiasi organizzazione di tipo industriale, al fine vincolante di ricavarne un utile e con esclusione della possibilità per i soci di utilizzare direttamente i beni sociali (è il caso della società proprietaria di una o più unità immobiliari

destinate ad essere locate in maniera stabile, senza erogare servizi accessori);

■ è da intendere come una comunione di godimento e, quindi, non può essere posta come oggetto sociale di alcun tipo di società, ove sui beni gestiti non sia impresso il vincolo negoziale di destinazione economico tipico del contratto di società, vincolo che, se costituito, esclude la disciplina sulla comunione (e, in particolare la facoltà per i comproprietari di usare personalmente i beni e di disporne liberamente pro-quota).

Alla luce di tutto ciò, è legittimo costituire società semplici che abbiano a oggetto sociale «l'attività di gestione di immobili, mobili registrati e partecipazioni sociali», senza aggiungere altro; questo oggetto, per quanto astrattamente ampio, non può che essere inteso come limitato a quanto la legge consente alle società semplici, cioè l'esercizio in comune di attività economica non commerciale

allo scopo di dividerne gli utili.

Che l'attività di gestione di immobili, mobili registrati e partecipazioni sociali, svolta da una società semplice con i connotati di attività economica non commerciale, sia legittima, lo riconosce dunque implicitamente lo stesso legislatore nelle norme fiscali che ha dettato nel tempo per incentivare la trasformazione delle società commerciali di gestione in società semplici col medesimo oggetto: l'articolo 29 della legge 49/1997 e l'articolo 1, comma 115, della legge 208/2015, che hanno favorito la trasformazione di società commerciali in società semplici aventi oggetto esclusivo o principale la gestione di beni immobili, mobili registrati o partecipazioni). Talinorme, infatti, non si preoccupavano in alcun modo di consentire la costituzione di società semplici di gestione (in esito a un procedimento trasformativo), rimuovendo un divieto di legge, ma, al contrario, hanno dato per presupposta la legittimità

ela conformità al sistema di una tale eventualità, limitandosi a incentivarla dal punto di vista tributario.

In ogni caso, anche prescindendo da tali disposizioni fiscali, la costituzione di società semplici di gestione appare consentita dall'ordinamento, in quanto fattispecie ben distinta dalla comunione di godimento. La comunione, infatti, è una situazione di fatto e non un contratto, al cui interno non sorgono obbligazioni negoziali reciproche a carico dei comproprietari, i quali, anche quando abbiano deliberato di sfruttare economicamente i loro beni comuni, conservano il diritto di disporne liberamente (articolo 1103 del Codice civile), di servirsene personalmente, ancorché nei limiti di legge (articolo 1102) e di domandare lo scioglimento della comunione (articolo 1111).

Qualora, dunque, s'intenda vincolare stabilmente i beni comuni all'esercizio di un'attività economica per dividerne gli utili, senza che l'attività sia destinata ad assu-

mere il carattere della commercialità, non si può ricorrere a un semplice regolamento (ai sensi dell'articolo 1106 del Codice civile) che disciplini amministrazione e uso della cosa comune, ma va perfezionato un contratto di società semplice, cioè lo strumento tipico che l'ordinamento offre per costituire un vincolo giuridicamente rilevante. La discriminante, dunque, tra comunione di godimento e società semplice di gestione non è solo nell'attività economica non commerciale che deve essere oggetto delle società semplici, ma anche, e soprattutto, nella volontà negoziale, o meno, di vincolarsi all'esercizio di tale attività. Nei limiti in cui tale volontà sussista, non può dunque negarsi la legittimità della costituzione di una società semplice avente a oggetto la gestione di beni, intesa, ovviamente, come attività economica non commerciale e non come mero godimento statico di beni comuni.