



Holding immobiliare: vantaggi, rischi e tassazione del conferimento

Di Matteo Tambalo e Asia Zaltron

Sempre più contribuenti scelgono la holding immobiliare: accanto ai numerosi vantaggi sul piano operativo la pianificazione richiede però un'attenta valutazione dei costi sul piano fiscale

Indice

- [Perché costituire una holding immobiliare](#)
- [Holding immobiliare e pianificazione successoria](#)
- [Conferimento degli immobili in holding: valutazioni fiscali preliminari](#)
- [Tassazione diretta del conferimento immobiliare](#)
 - [Conferimento di immobili da parte di persone fisiche](#)
 - [Plusvalenze immobiliari e Superbonus](#)
 - [Conferimento immobiliare e reddito d'impresa](#)
- [Imposte indirette nel conferimento di immobili in holding](#)
 - [Conferimenti effettuati da persone fisiche](#)
 - [Conferimento effettuato da un soggetto passivo Iva](#)
 - [Conferimento immobiliare e Iva: fabbricati abitativi](#)
 - [Conferimento di immobili strumentali: regime fiscale](#)
- [Holding immobiliare o trust immobiliare? Valutazioni finali](#)
- [Holding immobiliare: rischi fiscali e società di comodo](#)

Sempre più spesso i **proprietari di patrimoni immobiliari** scelgono di accentrare la gestione degli immobili attraverso la **costituzione di una holding**, soluzione che consente una più efficace razionalizzazione del patrimonio sotto il profilo organizzativo e gestionale.

Perché costituire una holding immobiliare

Uno dei principali **vantaggi** del conferimento degli immobili in una società holding è rappresentato dalla possibilità di dalla **separazione patrimoniale** tra la sfera personale del conferente e il patrimonio

immobiliare conferito. Il trasferimento della proprietà dei beni alla società consente, infatti, di attenuare il rischio di aggressione diretta sugli immobili, circoscrivendo l'eventuale azione esecutiva al valore della partecipazione detenuta nella holding.

Holding immobiliare e pianificazione successoria

Ulteriori benefici emergono in ambito di **pianificazione successoria e passaggio generazionale**. La gestione unitaria del patrimonio immobiliare permette di evitare la frammentazione tipica delle successioni con pluralità di eredi, rendendo possibile il trasferimento dell'intero complesso immobiliare mediante la cessione o la donazione delle partecipazioni societarie. Ne derivano evidenti vantaggi non solo in termini di semplificazione, ma anche sotto il profilo della continuità gestionale.

Conferimento degli immobili in holding: valutazioni fiscali preliminari

A fronte di tali opportunità, l'operazione di conferimento richiede tuttavia un'attenta valutazione preventiva dei riflessi fiscali, sia in termini di imposizione diretta sia, soprattutto, di imposizione indiretta, che spesso rappresenta l'elemento maggiormente incidente nella valutazione complessiva della convenienza dell'operazione.

Tassazione diretta del conferimento immobiliare

Conferimento di immobili da parte di persone fisiche

Con riferimento alle **persone fisiche non titolari di reddito d'impresa**, il conferimento di singoli immobili in società è assoggettato al regime del realizzo, in analogia a quanto previsto per le cessioni a titolo oneroso. In tale ipotesi, l'eventuale **plusvalenza** realizzata rientra nella categoria dei **"redditi diversi"**, ai sensi dell'articolo 67 del Tuir, ed è determinata come differenza tra il valore attribuito al bene conferito e il relativo costo fiscalmente riconosciuto. Il reddito così determinato è **assoggettato a imposta sostitutiva nella misura del 26%**.

Plusvalenze immobiliari e Superbonus

È tuttavia opportuno precisare che la plusvalenza risulta imponibile esclusivamente nel caso di conferimento di immobili detenuti per un **periodo non superiore a cinque anni**, con esclusione degli immobili acquisiti per successione e di quelli adibiti ad abitazione principale del conferente o dei suoi familiari. L'articolo 67 del Tuir al suo comma 1 lett. b-bis ha inoltre introdotto una specifica disciplina per gli immobili ristrutturati con il cosiddetto **"Superbonus"**, per i quali la plusvalenza è imponibile se il trasferimento avviene entro dieci anni dalla fine lavori.

Conferimento immobiliare e reddito d'impresa

Per quanto concerne, invece, i soggetti **titolari di reddito d'impresa che conferiscono singoli immobili**, diversi quindi dai complessi aziendali per i quali può trovare applicazione il regime di neutralità di cui all'articolo 176 del Tuir, il trattamento fiscale è disciplinato dall'articolo 9 del Tuir. In tali casi, le **plusvalenze o minusvalenze** derivanti dal conferimento **concorrono alla formazione del reddito complessivo** in funzione della natura del soggetto conferente, risultando imponibili rispettivamente ai fini Irpef, in caso di tassazione per trasparenza o per gli imprenditori individuali o ai **fini Ires e Irap**, nel periodo d'imposta in cui l'atto di conferimento produce effetti.

Imposte indirette nel conferimento di immobili in holding

Il regime impositivo indiretto applicabile alle cessioni di immobili varia, in primo luogo, in funzione della **tipologia del bene trasferito** e della **natura del soggetto** che pone in essere l'operazione.

Conferimenti effettuati da persone fisiche

Nel caso di **conferimenti effettuati da persone fisiche non titolari di reddito d'impresa**, l'operazione si qualifica come fuori campo Iva e sconta l'imposta di registro in misura proporzionale, applicando, in via generale, l'**aliquota del 9%** sul valore del bene conferito. A ciò si aggiunge l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, pari a 50 euro ciascuna.

Conferimento effettuato da un soggetto passivo Iva

Qualora, diversamente, l'atto di conferimento sia realizzato da un **soggetto passivo Iva**, si realizza il **presupposto impositivo dell'imposta sul valore aggiunto**, ferma restando la possibile applicazione dei regimi di esenzione previsti dalla normativa vigente.

Conferimento immobiliare e Iva: fabbricati abitativi

Con riferimento ai **fabbricati abitativi**, l'operazione risulta **esente da Iva** qualora non rientri tra le fattispecie previste dall'articolo 10, comma 1, n. 8-bis del Dpr 633/1972, ossia le operazioni poste in essere dalle imprese di costruzione o ristrutturazione entro cinque anni dalla data di ultimazione dell'immobile. In tali ipotesi, in applicazione del principio di alternatività tra Iva e imposta di registro sancito dall'articolo 40 del Dpr 131/1986, il conferimento immobiliare sconta l'imposta di registro in misura proporzionale, con **aliquota del 9%** e nella misura minima di 1.000 euro. Le imposte ipotecaria e catastale sono invece dovute in misura fissa, pari a 50 euro ciascuna.

Conferimento di immobili strumentali: regime fiscale

Anche con riferimento ai fabbricati strumentali, l'articolo 10, comma 1, n. 8-ter del Dpr 633/1972 prevede l'esenzione da Iva per le operazioni diverse da quelle effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione entro cinque anni dall'ultimazione dell'immobile. In tali casi, il conferimento è assoggettato a imposta di registro in misura fissa, pari a 200 euro, mentre le imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura proporzionale, rispettivamente con aliquote del 3 e dell'1%.

Holding immobiliare o trust immobiliare? Valutazioni finali

La **costituzione di una holding immobiliare** mediante conferimento di beni immobili rappresenta oggi una soluzione sempre più diffusa nella gestione e nella riorganizzazione dei patrimoni immobiliari, in ragione dei molteplici vantaggi che essa può offrire sotto il profilo patrimoniale, organizzativo e successorio.

Sotto il profilo dell'imposizione diretta, il conferimento risulta nella prassi spesso fiscalmente sostenibile. Nei casi in cui l'operazione sia effettuata da persone fisiche non titolari di reddito d'impresa, il conferimento frequentemente non determina l'emersione di materia imponibile, essendo lo scopo della norma quello di tassare unicamente le operazioni che sottintendano un fine speculativo. Per i soggetti titolari di reddito d'impresa, invece, la normativa consente, in presenza di plusvalenze, anche la rateizzazione dell'imposizione, con un conseguente contenimento dell'impatto finanziario. Diversamente, l'aspetto che richiede una valutazione particolarmente attenta in sede di pianificazione è rappresentato dall'imposizione indiretta e, in particolare, dall'imposta di registro. Nei casi in cui quest'ultima sia applicata in misura proporzionale, l'aliquota ordinaria del 9%, calcolata sul valore del bene conferito, può incidere in modo significativo sul costo complessivo dell'operazione, soprattutto nell'ipotesi di costituzione della holding mediante il conferimento di un numero rilevante di immobili.

Holding immobiliare: rischi fiscali e società di comodo

Inoltre, occorre valutare con particolare attenzione cose ne verrà fatto degli immobili conferiti nella holding, poiché si può incorrere nel rischio delle cosiddette **“società di comodo”**. Altro aspetto non indifferente riguarda la tipologia di immobili conferito considerato che è prevista la c.d. cedolare secca relativamente agli affitti percepiti da persone fisiche su immobili abitativi locati.

Alla luce di tali considerazioni, risulta fondamentale procedere a un'attenta valutazione complessiva, bilanciando il trade off tra i vantaggi patrimoniali, gestionali e successori derivanti dalla costituzione della holding immobiliare e l'onere fiscale connesso al conferimento, affinché la scelta risulti sia coerente con gli obiettivi perseguiti che, soprattutto, sostenibile in un periodo di medio-lungo termine. A tal riguardo, un validissimo strumento alternativo per raggiungere le finalità qui trattate – caratterizzato anche da una diversità relativamente ai profili fiscali dell'operazione – è il trust immobiliare.