Pex, indeducibile la minusvalenza per l'attività iniziale poi estinta

Reddito d'impresa

Sussiste la commercialità per lo sviluppo immobiliare che non va a buon fine

Non è rilevante il mancato conseguimento dei ricavi ma la struttura idonea

Alessandro Germani

Sussiste il requisito della commercialità per una società di sviluppo immobiliare liquidata e cancellata, motivo per cui la minusvalenza realizzata resta comunque indeducibile. È quanto emerge dalla risposta a interpello 354/2022 delle Entrate.

Alfa detiene una partecipazione nell'immobiliare Beta che aveva acquisito un compendio immobiliare ed aree edificabili per costruire nuovi fabbricati. I progetti iniziali e poi la lottizzazione non hanno avuto seguito anche per la crisi del settore, per cui la società attraverso una datio in solutum ha trasferito gli immobili alla banca finanziatrice. Alfa ha svalutato la partecipazione, comprensiva dei versamenti a copertura delle perdite conseguite, riprendendola fiscalmente. Ora con la chiusura della liquidazione a seguito della cancellazione dal registro delle imprese vorrebbe dedurre la minusvalenza, in quanto realizzata, in assenza del requisito della commercialità ai fini della participation exemption (articolo 87, comma 1, lettera d, del Tuir).

La risposta delle Entrate è di chiusura. Vengono richiamate le considerazioni della circolare 7/E/13 che ha chiarito come la commercialità va apprezzata in base alla disponibilità di una struttura operativa idonea in potenzialità all'avvio del processo produttivo, avuto riguardo alla capacità di soddisfare la domanda del mercato nei tempi tecnici ragionevolmente previsti nell'ambito del settore economico di riferimento. Conta peraltro l'attività effettivamente svolta, indipendentemente dall'oggetto sociale e non risulta dirimente l'avvio effettivo del processo produttivo, tanto è vero che la fase di start up viene comunque conteggiata ai fini della commercialità (dall'inizio del terzo periodo d'imposta anteriore al realizzo) in base all'articolo 87, comma 2. Per l'Agenzia non conta quindi il mancato conseguimento dei ricavi bensì il fatto di disporre di una struttura organizzativa potenzialmente idonea. E in certi settori i ricavi arrivano col tempo mentre le attività prodromiche riguardano l'ottenimento dei permessi/autorizzazioni, la ricerca dei finanziamenti e dei siti ove ubicare gli impianti, la progettazione e realizzazione degli stessi, tutte attività comunque d'impresa.

Venendo al caso specifico, la società ha svolto tutte le attività prodromiche a quel progetto di valorizzazione immobiliare che poi, a causa del mercato, non è stato possibile centrare, e che ha portato alla liquidazione. Ma le attività svolte (assunzione finanziamenti, acquisizione aree, conferimento di incarichi professionali, previsione di un piano industriale, ristrutturazione del debito) testimoniano una commercialità della partecipazione ai fini Pex, con conseguente indeducibilità della minusvalenza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA