



UNIVERSITÀ POLITECNICA DELLE MARCHE
FACOLTÀ DI ECONOMIA “GIORGIO FUÀ”

Corso di Laurea triennale in

Economia Aziendale

LA SOCIETÀ' SEMPLICE IMMOBILIARE

REAL ESTATE SIMPLE PARTNERSHIP

Relatore:

Prof. Fiordiponti Filippo

Rapporto Finale di:

Seghetta Sophy

Anno Accademico 2025/2026

INDICE

INTRODUZIONE.....	2
CAPITOLO 1 – LEGITTIMITÀ DELLA SOCIETÀ SEMPLICE.....	3
CAPITOLO 2 – LA COSTITUZIONE	5
CAPITOLO 3 – I VANTAGGI DELLA SOCIETÀ SEMPLICE	8
CAPITOLO 4 – CONFERIMENTI E FINANZIAMENTI	11
CAPITOLO 5 – RAPPORTI TRA SOCI E SOCIETÀ	13
5.1 – L’usufrutto.....	13
5.2 – Utilizzo diretto dei beni da parte dei soci.....	14
CAPITOLO 6 – L’AMMINISTRAZIONE	15
CAPITOLO 7 – LE QUOTE SOCIALI	18
7.1 – Cessione della quota.....	19
7.2 – L’usufrutto e il pegno sulla quota.....	21
7.3 – L’usufrutto e il pegno sulla quota.....	21
CAPITOLO 8 – L’UTILIZZABILITÀ IN FASE SUCCESSORIA	24
CAPITOLO 9 – SCIoglimento E LIQUIDAZIONE	26
CAPITOLO 10 – FISCALITÀ	28
10.1 – Fiscalità della società semplice e principio di trasparenza	28
10.2 – Fiscalità delle principali operazioni su immobili e quote	29
CONCLUSIONI	31
BIBLIOGRAFIA	34

INTRODUZIONE

La società semplice (S.S.) rappresenta la forma più elementare di società di persone, ed è disciplinata nel codice civile agli articoli da 2251 a 2290. Essa è il risultato dell'unificazione del codice civile e del codice di commercio avvenuta nel 1942, che ha condotto ad un sistema unitario delle società, superando la precedente distinzione tra società civili e società commerciali. Nel codice civile del 1865, infatti, il contratto di società civile poteva avere ad oggetto non solo l'esercizio di un'impresa o di una professione, ma anche il mero godimento di beni e la ripartizione dei frutti che ne derivavano. Le società commerciali erano invece disciplinate separatamente dal codice di commercio del 1882 ed erano riservate alle attività aventi ad oggetto atti di commercio. Con il codice civile del 1942 il legislatore ha ridefinito il concetto di società, ed è stata introdotta la società semplice, destinata alle attività non commerciali.

Con essa possono oggi gestirsi quindi, come dispone l'art. 2249 c.c., una serie di attività, economiche ma non commerciali che, come si vedrà, possono andare da quelle professionali, a quelle agricole, dalla gestione di partecipazioni societarie a quella del patrimonio immobiliare. A quest'ultima tipologia di utilizzo è finalizzato il presente lavoro.

CAPITOLO 1 – LEGITTIMITÀ DELLA SOCIETÀ SEMPLICE

Nel sistema codicistico tradizionale, la possibilità di costituire una società avente ad oggetto la gestione di beni, in particolare immobili, è stata a lungo negata sulla base della nozione di causa societatis¹. Secondo l'interpretazione classica degli artt. 2247 e 2248 c.c., la mera gestione o il semplice godimento di beni venivano ricondotti allo schema della comunione di godimento, con conseguente inapplicabilità della disciplina societaria. Su questa impostazione si è schierata anche parte della giurisprudenza di merito, come dimostrano le pronunce dei tribunali di Varese e Mantova², che hanno negato l'ammissibilità delle società di mero godimento, ritenendo che il solo sfruttamento passivo di immobili non sia idoneo a realizzare la causa tipica del contratto di società. A partire dagli anni Novanta, tuttavia, ripetuti interventi del legislatore tributario hanno ammesso la trasformazione di società immobiliari in società semplici, favorendo una rilettura evolutiva del concetto di attività economica. Tale orientamento è stato progressivamente recepito anche in giurisprudenza, come evidenziato dal Tribunale

¹ Funzione economico-giuridica del contratto di società, consistente nell'esercizio in comune di una attività economica diretta alla produzione di utili.

² TRIBUNALE VARESE, 31 MARZO 2010, TRIBUNALE MANTOVA, 3 MARZO 2008.

"il mero godimento di beni di proprietà sociale non può nel vigente sistema di diritto societario trovare spazio all'interno dello schema di alcun tipo sociale ... Non sembra che tale conclusione possa essere sovvertita dalla considerazione che il legislatore, in ripetuti interventi (a partire dall'art. 29, L. 27.12.1997, n. 449), abbia previsto agevolazioni fiscali in favore delle società di mero godimento di beni che si fossero trasformate in società semplici ... Ciò per il carattere eccezionale dalle norme in questione e per la loro conseguente inidoneità a scardinare il sistema delineato dagli artt. 2247 e 2248 c.c."

di Genova, e nella prassi notarile, in particolare dal Notariato Triveneto³, che hanno riconosciuto la legittimità della società semplice di gestione immobiliare. In questa prospettiva, la gestione organizzata e unitaria del patrimonio immobiliare, pur non commerciale, è oggi ritenuta idonea a integrare la causa societatis, distinguendosi dalla mera comunione di godimento. Inoltre, negli ultimi anni molte disposizioni di natura fiscale temporanea hanno previsto agevolazioni fiscali alle società che avendo per “oggetto esclusivo o principale la gestione di beni immobili, mobili registrati o partecipazioni” si fossero trasformate entro una determinata data in società semplici.

Nel seguente grafico vediamo l’evoluzione del numero delle società di persone nel corso degli ultimi sei anni. Andando più nello specifico, in data 31/12/2025, si sono registrate 21.914 società semplici immobiliari.⁴

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
S.n.c	414.541	400.923	385.783	364.545	343.359	327.095
Attive	326.699	316.186	304.484	288.640	274.011	261.297
S.a.s	433.014	425.001	413.785	393.605	379.030	363.424
Attive	327.914	323.121	315.606	301.119	290.741	281.828
S.s	92.345	94.637	96.417	100.678	102.863	106.378
Attive	80.491	82.416	83.879	87.318	88.964	91.655

³ O.A.11 (2017)

⁴ ItaliaOggi7 “Imprese individuali al ribasso” e “Stabili le coop. Poche in attività” a cura di Lu. De Angelis e C. Feriozzi, 16/02/2026

CAPITOLO 2 – LA COSTITUZIONE

L'articolo 2251 del Codice civile, prevede che le società semplici si possono costituire in forma libera, quindi con: una scrittura privata non autenticata, una scrittura privata autenticata, oppure con un atto pubblico.

Tuttavia, qualora i conferimenti comprendano beni per i quali la legge richiede una forma specifica (beni immobili, diritti reali immobiliari come usufrutto o superficie, partecipazioni sociali), l'atto costitutivo deve rispettare la forma richiesta per il trasferimento di tali beni⁵. Ma è possibile costituire una società semplice anche senza determinare i conferimenti.

La decorrenza del termine di durata della società è prevista quale causa di scioglimento della società semplice dall'art. 2272 c.c. È necessario prevedere una durata sufficientemente lunga in relazione agli affari per i quali la società viene costituita al fine di evitare che la stessa scada prima del loro compimento.

È opportuno che tale durata non sia eccessiva, al fine di evitare che possa essere considerata indeterminata o superiore alla vita dei soci, con conseguente diritto di questi di recedere in qualsiasi momento.

Possono assumere la qualità di socio nella società semplice una pluralità di soggetti, sia persone fisiche sia enti. In particolare, possono essere soci: persone fisiche, anche minorenni previa autorizzazione giudiziale; persone fisiche straniere, nel

⁵ Ai sensi dell'art. 1350 c.c.

rispetto del principio di reciprocità o se in possesso di regolare permesso di soggiorno; enti non profit, come associazioni riconosciute e non riconosciute, cooperative o consorzi; società di persone (s.n.c. e s.a.s.) e società di capitali (s.r.l., s.p.a. e s.a.p.a.), nei limiti di legge; enti pubblici; società fiduciarie; trust.

Altro punto importante da non sottovalutare è che la società semplice non è soggetta all'obbligo di iscrizione nella sezione ordinaria del registro delle imprese. Quindi, in caso di insolvenza, non può essere dichiarata fallita⁶, ma può incorrere nel reato di bancarotta semplice⁷. Tuttavia, a seguito dell'istituzione della "Sezione speciale del registro delle imprese"⁸, è divenuta obbligatoria l'iscrizione delle società semplici in tale sezione, con valore di pubblicità-notizia, che svolge una funzione informativa nei confronti dei terzi. Essa assume rilevanza con riferimento alle clausole che limitano la responsabilità dei soci. È infatti consentito derogare⁹ alla regola della responsabilità illimitata e solidale dei soci che non agiscono in nome della società, purché tale deroga sia a conoscenza dei terzi mediante, appunto, l'iscrizione nel registro delle imprese.

⁶ In tal senso L. Cacciapaglia "Società semplice – la controversa problematica della gestione contabile" in "Società e Contratti, Bilancio e Revisione", EUTEKNE, 2022

⁷ Il quale si configura ai sensi dell'art. 217 L fall., quando *"durante i tre anni antecedenti alla dichiarazione di fallimento ovvero dall'inizio dell'impresa, se questa ha avuto una minore durata, non ha tenuto i libri e le altre scritture contabili prescritti dalla legge o li ha tenuti in maniera irregolare o incompleta"*.

⁸ ad opera della legge n.580 del 1993

⁹ In base all'articolo 2267, comma 2, del c.c.

La mancata iscrizione nella sezione speciale non comporta l'invalidità degli atti posti in essere dalla società, ma determina esclusivamente l'applicazione di sanzioni amministrative¹⁰ di modesta entità a carico dei soci amministratori. In alcuni casi, l'omissione dell'iscrizione è volontaria ed è finalizzata a garantire una maggior riservatezza della compagine sociale. Tale comportamento rende però impossibile accertare chi abbia il potere di amministrare la società, limitando parzialmente la sua operatività. Quanto meno dal punto di vista pratico, dunque, tale iscrizione si renderebbe necessaria. Un elemento che invece legittimamente favorisce una certa riservatezza della compagine sociale della società semplice è la mancanza dell'obbligo in tale modello societario di indicare nella ragione sociale almeno il nome di uno dei soci. È dunque possibile formare la ragione sociale di dette società utilizzando esclusivamente un'espressione di fantasia senz'altro aggiungere (ad esempio "Rosa Fiorita s.s.").

Infine, sempre nell'ottica operativa, altro elemento essenziale della creazione della società semplice è l'individuazione dello specifico codice ATECO che delinea il suo ambito di operatività. Un esempio è in particolare il codice 68.20.09: "Affitto e gestione di beni immobili, propri o in locazione". Tale codice è indispensabile sia ai fini della registrazione nell'apposita sezione speciale della registrazione delle imprese che ai fini dell'ottenimento del codice fiscale dall'Agenzia delle entrate.

¹⁰ In particolare, la sanzione è pari ad euro 68,66 se il ritardo non supera i 30 giorni, mentre a euro 206,00 se il ritardo è superiore.

CAPITOLO 3 – I VANTAGGI DELLA SOCIETÀ SEMPLICE

La società semplice rappresenta uno strumento flessibile e vantaggioso per la gestione di patrimoni, soprattutto in ambito familiare e immobiliare. Il suo utilizzo consente di perseguire una pluralità di finalità: dalla gestione ordinata dei beni alla pianificazione del passaggio generazionale, fino alla realizzazione di singole operazioni immobiliari. Non potrà invece creare un'organizzazione di tipo industriale – commerciale (rischio di trasformazione in società irregolare).

Un primo rilevante vantaggio è rappresentato dai **risparmi amministrativi**. La società semplice, infatti, non è soggetta agli obblighi formali e contabili previsti per le società commerciali. Non è tenuta alla redazione del bilancio secondo le norme codicistiche né al deposito dello stesso presso il registro delle imprese. Non è dovuta la tassa annuale per la numerazione e bollatura dei libri sociali. Ulteriore profilo di semplificazione riguarda la possibilità di mantenere un certo grado di riservatezza in relazione alla titolarità dei beni, potendo omettere l'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese, pur con limitati rischi sanzionari.

Inoltre, non svolgendo attività commerciale, ha solo l'obbligo di richiedere il codice fiscale e non anche la partita IVA.

Accanto ai profili amministrativi, la società semplice presenta significativi **vantaggi civilistici**. Il disponente non deve spossessarsi dei beni, ma può diventare

socio, usufruttuario o nudo proprietario di quote. In presenza di determinate condizioni, la società semplice può essere costituita anche senza l'intervento di un notaio. Inoltre, non è richiesto un capitale minimo e, di conseguenza, non si applica la disciplina sul ripianamento delle perdite¹¹. E poiché non esercita attività commerciale, la società semplice non è soggetta a liquidazione giudiziale¹².

La società semplice, a differenza di tutte le società commerciali, può essere amministrata da un soggetto iscritto in albi professionali anche se la società è controllata dal professionista o dalla sua famiglia. È inoltre possibile escludere statutariamente la responsabilità personale dei soci non amministratori. Mediante apposite clausole statutarie, le quote della società semplice possono essere rese impignorabili e inesquestrabili, rafforzando così la protezione del patrimonio.

Può essere utilizzata anche per la costruzione di un immobile, consentendo di distinguere la proprietà dello stesso dal resto del patrimonio familiare, nonché come strumento per la redazione dei patti di famiglia.

La società semplice si presta, inoltre, a svolgere una funzione di holding, risultando idonea alla gestione del passaggio generazionale, alla mitigazione dei conflitti tra soci e alla riduzione del rischio connesso alle diverse attività d'impresa. Essa

¹¹ Insieme di norme del codice civile che regolano cosa deve fare la società di capitali quando le perdite di esercizio riducono il capitale sociale oltre determinate soglie. Quindi serve per tutelare i creditori e l'integrità del capitale, imponendo agli amministratori e ai soci di intervenire.

¹² Procedura concorsuale che, nel Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (d.lgs. 14/2019), ha sostituito il fallimento. Si applica quando un imprenditore commerciale si trova in stato di insolvenza

consente l'unione dei gruppi familiari in un'unica struttura organizzativa e garantisce costi gestionali generalmente inferiori rispetto a quelli delle società di capitali.

Quanto alle attività esercitabili, la società semplice può avere ad oggetto esclusivamente attività economiche non commerciali. Essa può essere utilizzata per l'esercizio di attività agricole, per la gestione e locazione di immobili, per l'amministrazione di patrimoni, per la gestione di collezioni d'arte, per lo sfruttamento di marchi e brevetti, nonché per l'esercizio di attività professionali, anche in regime di associazione, nei limiti consentiti dalla legge. Resta esclusa, invece, la possibilità di svolgere attività di revisione contabile.

Un esempio rilevante dell'utilizzo della società semplice come strumento di gestione patrimoniale è rappresentato dalla famiglia Agnelli. La società "Dicembre", infatti è una società semplice costituita con la funzione di cassaforte familiare, destinata alla detenzione e all'amministrazione dei beni patrimoniali, in particolare partecipazioni societarie, controllando la holding Exor e quindi l'assetto di controllo delle principali società collegate (Stellantis, Juventus, Ferrari, ecc.)

CAPITOLO 4 - CONFERIMENTI E FINANZIAMENTI

Nelle società semplici è possibile effettuare conferimenti di beni di qualsiasi natura: beni mobili, mobili registrati, immobili, partecipazioni societarie, crediti.

Nel caso in cui siano conferiti beni immobili si dovranno effettuare anche le relative trascrizioni nei Registri immobiliari e volture nel Catasto Terreni e/o Fabbricati.

Il fatto che la società abbia la sola gestione di immobili, non ne limita la capacità di ricevere conferimenti di qualsiasi natura, ossia di beni diversi dagli immobili dedotti nel suo oggetto sociale.

Per i conferimenti in natura non è richiesta la redazione di alcuna perizia di stima, stante l'assenza di autonomia patrimoniale perfetta e della sostanziale incapacità del capitale sociale di garantire i creditori. Per la valorizzazione dei beni in natura conferiti ci si rimette esclusivamente alla valutazione fatta concordemente dai soci. La sovrastima o la sottostima dei conferimenti appare irrilevante laddove sia condivisa da tutti i soci.

Le parti spettanti ai soci nei guadagni e nelle perdite si presumono proporzionali ai conferimenti. Se il valore dei conferimenti non è determinato dal contratto, esse si presumono eguali. Se il contratto determina soltanto la parte di ciascun socio nei guadagni, nella stessa misura si presume che debba determinarsi la partecipazione

alle perdite. È nullo il patto con il quale uno o più soci sono esclusi da ogni partecipazione agli utili o alle perdite.

È anche possibile costituire una società semplice senza determinare i conferimenti¹³.

Il conferimento non rappresenta necessariamente la quota di partecipazione al patrimonio sociale, in quanto allo scioglimento della società, estinti i debiti sociali e restituiti i conferimenti (valutati all'epoca dello stesso al valore nominale), l'eccedenza è ripartita tra i soci in proporzione della parte di ciascuno nei guadagni (art. 2282 c.c.). I conferimenti non determinano necessariamente la quota di partecipazione al voto dei singoli soci nelle poche ipotesi in cui è previsto dal codice civile che nelle società di persone questi decidano “a maggioranza” anziché all'unanimità.

Non esiste un limite legale minimo del capitale sociale, ed è anche possibile per i soci assumere esclusivamente l'obbligo di effettuare determinati conferimenti senza liberarli contestualmente¹⁴.

¹³ In tal caso l'art. 2253 comma 2 c.c. prevede che i soci sono obbligati a conferire in parti uguali tra loro quanto è necessario per il conseguimento dell'oggetto sociale.

¹⁴ L'obbligo di un qualche conferimento da parte di ciascun socio deve comunque sussistere, in quanto ciò è richiesto dalla definizione legale del contratto di società contenuta nell'art. 2247 c.c.

Nel caso di conferimenti insufficienti le società semplici, al pari di qualsiasi altra società, possono anche legittimamente essere finanziate dai propri soci.

Per quanto riguarda le garanzie dovute dal conferente¹⁵, in caso di conferimento di beni in proprietà sono dovute le garanzie della vendita, mentre nel caso di conferimento di beni in godimento si applicano quelle della locazione, nel caso invece in cui il conferimento abbia per oggetto crediti il socio conferente è tenuto a garantire la solvenza del debitore il conferimento non rappresenti necessariamente la quota di partecipazione al patrimonio sociale, in quanto allo scioglimento della società quest'ultimo è ripartito tra i soci in proporzione della parte di ciascuno nei guadagni.

Non è richiesto, a differenza di quanto previsto per le società di capitali, che i soci finanziatori debbano detenere almeno il 2% del capitale sociale e che siano entrati a far parte della compagine sociale da almeno tre mesi.

La società semplice può dunque essere finanziata dai propri soci prescindendo dall'entità della loro quota di partecipazione e dalla loro anzianità di adesione alla società.

¹⁵ Gli artt. 2254 e 2255 c.c.

CAPITOLO 5 – I RAPPORTI TRA SOCI E SOCIETÀ

La società può affittare beni a soci o prendere in affitto beni dai soci. La società potrà anche gestire immobili di proprietà esclusiva dei singoli soci. È sufficiente che tali beni siano conferiti alla società a titolo di mero godimento (usufrutto).

Nel caso di godimento l'imposta di registro (9%) si applicherebbe non sul valore dell'immobile ma sulla percentuale di detto valore corrispondente a quella prevista per l'usufrutto (molto più bassa).

5.1 L'USUFRUTTO

Nei passaggi generazionali è frequente il trasferimento della nuda proprietà delle quote ai discendenti, con riserva di usufrutto a favore dei genitori, per cui la giurisprudenza ne ha riconosciuto la piena legittimità, qualificando la quota sociale come bene mobile immateriale. L'usufrutto rappresenta dunque uno strumento utile per anticipare il trasferimento del patrimonio familiare, garantendo al contempo al disponente il mantenimento delle rendite, con la possibilità di una successiva rinuncia in funzione delle esigenze familiari¹⁶.

¹⁶ Si specifica che il consolidamento dell'usufrutto della nuda proprietà non è soggetto ad alcuna imposta.

5.2 UTILIZZO DIRETTO DEI BENI DA PARTE DEI SOCI

È escluso che i soci possano utilizzare direttamente, in via personale ed esclusiva, i beni gestiti dalla società, si consente però di derogare a tale previsione con il consenso unanime di tutti i soci,¹⁷ purché tale autorizzazione non comporti una sottrazione stabile degli stessi alle finalità produttive. L'utilizzo diretto è peraltro ammissibile solo quando i beni risultino temporaneamente improduttivi per ragioni di mercato, mentre non è consentito quando la società rinunci consapevolmente al loro sfruttamento economico. L'eventuale riqualificazione in comunione di godimento non comporta rilevanti conseguenze né sul piano civilistico né fiscale, questo riduce la rilevanza pratica della questione.¹⁸

¹⁷ In riferimento all'art. 2256 c.c.

¹⁸ P. Talice "La società semplice immobiliare" in "Società e contratti, Bilancio e Revisione", EUTEKNE, 2022

CAPITOLO 6 – L'AMMINISTRAZIONE

Gli amministratori ¹⁹ sono solidalmente responsabili verso la società per l'adempimento degli obblighi ad essi imposti dalla legge e dal contratto sociale. Tuttavia, la responsabilità non si estende a quelli che dimostrano di essere esenti da colpa. La società acquista diritti e assume obbligazioni per mezzo dei soci che ne hanno la rappresentanza e sta in giudizio nella persona dei medesimi. La rappresentanza, in mancanza di diversa disposizione del contratto, spetta a ciascun socio amministratore e si estende a tutti gli atti che rientrano nell'oggetto sociale.

Nelle società semplici risulta controversa l'ammissibilità della nomina di un amministratore estraneo alla compagine sociale; tuttavia, secondo il Tribunale di Roma²⁰, tale nomina può ritenersi legittima a condizione che non siano previsti patti volti alla deresponsabilizzazione dei soci²¹, con la conseguenza che, una volta iscritta la nomina, l'ufficio del registro dovrà rifiutare l'iscrizione di eventuali clausole sociali che comportino esclusioni o limitazioni della responsabilità medesima. Esistono vari regimi di amministrazione ammissibili, tra cui:

- **Amministrazione disgiuntiva**, che consiste nell'attribuire a ciascun socio pieni poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, senza delle specifiche limitazioni, riconoscendo al contempo a ciascuno di essi il diritto

¹⁹ Diritti ed obblighi art.2260

²⁰ 25 agosto 2021

²¹ Ai sensi dell'art. 2267 c.c.

di opporsi all'operazione che un altro socio intenda compiere; ed in questo caso sulla opposizione decide la maggioranza dei soci, sulla base della loro partecipazione agli utili. È evidente però, come tale disciplina legale offra una tutela piuttosto limitata nel caso di amministratori "infedeli" che pongano in essere operazioni dannose per la società e/o per gli altri soci, poiché il diritto di opposizione può essere esercitato esclusivamente prima del compimento dell'atto. Una volta che l'operazione è stata perfezionata, residua solo il diritto al risarcimento del danno.²² A fronte di tali criticità, l'ordinamento ammette alcune possibili alternative.

- **Amministrazione congiuntiva**, che richiede il consenso di tutti gli amministratori per il compimento di qualsiasi operazione sociale.
- **Amministrazione mista**, mediante la quale determinati poteri vengono attribuiti in forma congiunta (es. Acquisto o compravendita di immobili) e altri in forma disgiunta (es. Contratti con affittuari o riscossione degli affitti).
- **Amministrazione esclusiva**, che prevede l'attribuzione dei poteri di gestione solo a uno solo o ad alcuni soci, i quali potranno operare disgiuntamente e congiuntamente.

²² In tal senso P. Talice "La società semplice immobiliare" in "Società e Contratti, Bilancio e Revisione", DOTTRINA EUTEKNE, 01/2022

CAPITOLO 7 – LE QUOTE SOCIALI

Le quote delle società di persone costituiscono posizioni contrattuali oggettivate, dotate di un autonomo valore di scambio, tale da consentirne la qualificazione dei beni giuridici; esse, infatti, sono considerate beni mobili immateriali²³, e come tali possono formare oggetto di diritti. Alla quota si ricollega un complesso di diritti e obblighi che definiscono lo status di socio, quali la partecipazione alla gestione e al controllo dell'attività sociale, il diritto di voto, la percezione degli utili e la sua possibilità di agire per la revoca degli amministratori per giusta causa.

Si ritiene generalmente che le quote di società semplice non possano essere assoggettate a espropriazione finché non intervenga lo scioglimento della società o del rapporto limitatamente al socio debitore. Ciò in quanto l'espropriazione determinerebbe l'ingresso di un soggetto estraneo nella compagine sociale senza il consenso degli altri soci, in contrasto con il carattere personalistico di tali società e con il principio dell'intuitus personae²⁴. In questa prospettiva, anche il pignoramento, quale atto tipico dell'esecuzione forzata, risulta incompatibile con l'art. 2270 c.c., che riconosce al creditore particolare del socio esclusivamente la

²³ Ai sensi dell'art. 812, comma 3 del c.c.

²⁴ Dal latino "avuto riguardo alla persona", indica la rilevanza centrale dell'identità e delle qualità dei contraenti.

possibilità di agire sugli utili e di compiere atti conservativi in vista della liquidazione della quota.

Ne consegue che la quota non può essere né pignorata né espropriata, dovendo la tutela del creditore realizzarsi mediante la liquidazione della quota del socio debitore da parte della società.

Diversa è, invece, l'ipotesi in cui l'atto costitutivo consenta la circolazione delle quote: in tal caso c'è l'ammissibilità sia del pignoramento sia dell'espropriazione, affermando che, ove la partecipazione sia trasferibile con il consenso delle parti interessate, essa può essere aggredita dai creditori particolari del socio anche prima dello scioglimento della società.

7.1 CESSIONE DELLA QUOTA

La quota è trasferibile sia inter vivos, a titolo oneroso o gratuito, sia mortis causa. Spesso il trasferimento richiede il consenso di tutti i soci, salvo diversa dicitura del contratto sociale. Il consenso dei soci non incide sulla validità della cessione, perché essa si perfeziona con l'accordo tra cedente e cessionario. Diversamente, la cessione della quota può essere ricostruita come cessione del contratto, con conseguente necessità del consenso degli altri soci.

Per quanto riguarda la cessione gratuita essa richiede l'atto pubblico solo se è una donazione; negli altri casi non ci sono requisiti formali.

Il contratto sociale però può prevedere clausole di libera trasferibilità oppure di limitare o escluderne la circolarità.

Creditore particolare del socio

Il creditore particolare del socio, finché dura la società, può far valere i suoi diritti sugli utili spettanti al debitore e compiere atti conservativi sulla quota spettante a quest'ultimo nella liquidazione²⁵. Se gli altri beni del debitore sono insufficienti a soddisfare i suoi crediti, il creditore particolare del socio può inoltre chiedere la liquidazione della quota del suo debitore. La quota deve essere liquidata entro tre mesi dalla domanda, salvo che sia deliberato lo scioglimento della società. La liquidazione della quota è fatta in base alla situazione patrimoniale della società nel giorno in cui si verifica lo scioglimento²⁶. Il creditore particolare del socio dovrà dimostrare l'insufficienza patrimoniale del socio debitore (incapienza patrimoniale). Non sarà sufficiente che il creditore dimostri difficoltà nel soddisfarsi su altri beni del debitore, ma dovrà dare prova dell'incapienza attraverso (ad esempio) dell'esito negativo di un pignoramento.

²⁵ Art. 2270 c.c.

²⁶ Art. 2289 c.c.

7.2 TRASFERIMENTO QUOTE PER SUCCESSIONE

Il trasferimento della quota può avvenire anche mortis causa, nell'ambito del passaggio generazionale dell'impresa familiare, oppure anticipatamente mediante donazione.

In caso di donazione, il trasferimento della sola nuda proprietà della quota, con riserva di usufrutto in favore del donante, può comportare significativi vantaggi fiscali. In particolare, l'imposta sulle donazioni è commisurata al valore della nuda proprietà trasferita, mentre il successivo consolidamento dell'usufrutto con la nuda proprietà, conseguente all'estinzione del diritto per la morte dell'usufruttuario, non integra un autonomo presupposto impositivo ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni.

Il valore dell'usufrutto viene determinato sulla base dei coefficienti previsti dal D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, che tengono conto dell'età dell'usufruttuario. Pertanto, quanto più avanzata è l'età dell'usufruttuario, tanto minore sarà il valore economico attribuito al diritto di usufrutto, in ragione della ridotta aspettativa di vita.

7.3 L'USUFRUTTO E IL PEGNO SULLA QUOTA

In assenza di un'espressa previsione legislativa, la costituzione dell'usufrutto sulla quota di società semplice è ritenuta ammissibile, pur permanendo alcuni profili

dibattuti in ordine alla natura della partecipazione sociale e alla disciplina concretamente applicabile.

Perché l'usufrutto sia validamente costituito e, conseguentemente, produca i propri effetti nei confronti degli altri soci e della società, occorre, che esso sia accettato dagli stessi; in tal caso, il consenso è regolato dalle disposizioni dell'art. 2252 c.c. (unanimità dei consensi, salvo che sia diversamente convenuto).

La forma da adottarsi per la costituzione dell'usufrutto è la stessa richiesta per il trasferimento della quota, sostenendosi come tale vicenda integri una modificazione del contratto sociale. Nel caso di usufrutto donato serve sempre la presenza del notaio. L'usufruttuario è titolare di diritti patrimoniali, tra cui il diritto agli utili, esercitabile direttamente nei confronti della società, e il diritto alla liquidazione della quota.

La costituzione dell'usufrutto non incide sullo status di socio, né determina l'ingresso dell'usufruttuario nel contratto di società. Inoltre, il disponente può riservarsi una partecipazione, anche simbolica, e prevedere nei patti sociali clausole che subordinino le modifiche contrattuali al suo consenso, così da evitare la sostituzione forzata nella gestione.

Anche il pegno sulla quota, pur non essendo espressamente disciplinato, è oggi ritenuto ammissibile.

Il pegno comporta il trasferimento al creditore di alcuni diritti patrimoniali, quali il diritto agli utili e alla quota di liquidazione, nonché l'attribuzione del potere di vendita coattiva o di assegnazione della partecipazione. Tuttavia, poiché il trasferimento della quota costituisce una modifica dei patti sociali, la costituzione del pegno è ammessa solo richiedendo, il consenso unanime dei soci²⁷.

Sotto il profilo fiscale, la Cassazione²⁸ ha stabilito che, ai fini dell'imposta di registro, la base imponibile dell'atto di pegno su quote sociali è rappresentata dalla somma garantita e non dal valore della quota, escludendo che le quote possano essere qualificate come "titoli"²⁹.

²⁷ In mancanza di diversa pattuizione

²⁸ Con ordinanza 11 dicembre 2023, n. 34507

²⁹ Ai sensi dell'art. 43, lett. f), DPR n. 131/1986

CAPITOLO 8 – L’UTILIZZABILITÀ IN FASE SUCCESSORIA

In caso di successione con presenza di immobili possono determinarsi diversi problemi:

1. Impossibilità di suddividere gli immobili attribuendo pari valori ai figli
2. Rischi di lesione della “legittimità”
3. Obbligo al figlio che a titolo di “legato” ereditasse un immobile a risarcire l’altro
4. Ereditare in “regime comunione indivisa” creando un obbligo di vendita a valori vili
5. Impossibilità di prevedere a quali eredi (figli) demandare la gestione immobiliare nella comunione

L’attribuzione ai discendenti di quote di partecipazione in una società semplice titolare del patrimonio immobiliare familiare, in luogo dell’assegnazione di beni in comunione indivisa, consente al disponente di prescindere dalla valutazione dei singoli cespiti e di determinare con precisione le percentuali spettanti a ciascun erede, senza necessità di conguagli e senza il rischio di azioni di divisione o liquidazione. L’assegnazione di partecipazioni sociali, anziché di beni determinati, garantisce che, al momento dell’apertura della successione, il valore della quota mantenga un rapporto proporzionale con l’intero patrimonio sociale; eventuali variazioni di valore incidono, infatti, in modo uniforme su tutte le quote.

Ne deriva che il trasferimento anticipato di partecipazioni in società semplice costituisce un efficace strumento di pianificazione successoria, assicurando stabilità nel passaggio generazionale, poiché la percentuale attribuita resta invariata nel tempo, indipendentemente dall'evoluzione del patrimonio e dal momento del trasferimento.

La società semplice, quindi, offre una soluzione pratica, poiché la disciplina societaria prevale sul diritto successorio, permettendo clausole derogatorie. Nei patti sociali è possibile limitare il trasferimento delle quote a soggetti selezionati e assegnare l'amministrazione a un discendente scelto dal testatore.

CAPITOLO 9 - SCIOGLIMENTO E LIQUIDAZIONE

Le varie cause di scioglimento di una società semplice³⁰ possono essere:

- Per il decorso del termine;
- Per il conseguimento dell'oggetto sociale o per la sopravvenuta impossibilità di conseguirlo;
- Per la volontà di tutti i soci;
- Quando viene a mancare la pluralità dei soci, se nel termine di sei mesi questa non è ricostituita;
- Per le altre cause previste dal contratto sociale;
- Bis: per l'apertura della procedura di liquidazione controllata.

La società si scioglie, in primis, per il decorso del termine stabilito nel contratto sociale³¹. È tuttavia possibile la proroga della durata della società, sia espressa che tacita³², e la società è tacitamente prorogata a tempo indeterminato quando, decorso il tempo per cui fu contratta, i soci continuano a compiere le operazioni sociali³³. Qualora, invece, la proroga sia espressa, tutti i soci devono essere d'accordo e serve un atto scritto in cui viene stabilito il nuovo termine, dopodiché il rapporto sociale prosegue senza soluzione di continuità.

³⁰ Art. 2272 c.c.

³¹ Art. 2272, n.1 c.c.

³² Campobasso, Manuale di diritto commerciale, UTET giuridica, 2022, p. 162

³³ Art.2273 c.c.

Contestualmente al verificarsi della causa di scioglimento si producono effetti immediati anche con riguardo alla posizione degli amministratori, i quali conservano il potere di amministrare, limitatamente agli affari urgenti, fino a che siano presi i provvedimenti necessari per la liquidazione³⁴. Ma gli amministratori non possono avviare operazioni che esponano la società a rischi imprenditoriali diversi da quelli già assunti.

In caso di morte di uno dei soci, salvo contraria disposizione del contratto sociale, gli altri soci devono liquidare la quota agli eredi, a meno che preferiscano sciogliere la società, ovvero continuarla con gli eredi stessi³⁵.

Nel caso in cui si decide di liquidare la quota del socio uscente, la liquidazione corrisponde al valore della quota del socio defunto. È fatta in base alla situazione patrimoniale della società nel giorno in cui si verifica lo scioglimento, e ciò deve essere fatto entro sei mesi dal giorno in cui si verifica lo scioglimento.³⁶

³⁴ Art. 2274 c.c.

³⁵ Art. 2284 c.c., che prevede una triplice alternativa (clausole di continuazione, clausole di consolidazione e clausole di scioglimento) pur lasciando spazio all'autonomia negoziale.

³⁶ Salvo quanto disposto dall'art. 2270 c.c. (Liquidazione del creditore particolare del socio).

CAPITOLO 10 - FISCALITÀ

10.1 Fiscalità della società semplice e principio di trasparenza

La fiscalità della società semplice è improntata al principio di trasparenza fiscale, ai sensi del quale il reddito prodotto dalla società è imputato direttamente ai soci, indipendentemente dalla sua effettiva percezione, secondo le rispettive quote di partecipazione.

Ne consegue che la società semplice non è soggetto passivo d'imposta sui redditi, mentre l'imposizione avviene esclusivamente in capo ai soci, i quali concorrono alla formazione del reddito complessivo ai fini IRPEF.

Nelle società semplici immobiliari, i redditi derivanti dalla gestione degli immobili non assumono natura di reddito d'impresa, purché l'attività esercitata non presenti carattere commerciale. Tali redditi sono quindi qualificati, a seconda dei casi, come redditi fondiari o redditi diversi e imputati per trasparenza ai soci.

Il medesimo principio di trasparenza costituisce la regola generale anche per la determinazione e l'imputazione dei redditi derivanti da eventuali operazioni di gestione del patrimonio sociale, con esclusione di una autonoma soggettività fiscale della società.

10.2 Fiscalità delle principali operazioni su immobili e quote

Le operazioni aventi ad oggetto beni immobili detenuti dalla società semplice sono, sotto il profilo delle imposte indirette, escluse dall'ambito di applicazione dell'IVA. Trovano pertanto applicazione l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale secondo le regole ordinarie.

In caso di cessione di immobili, le eventuali plusvalenze sono disciplinate dall'art. 67 TUIR e risultano imponibili come redditi diversi in capo ai soci solo se la cessione avviene entro cinque anni dall'acquisto o dalla costruzione; diversamente, non assumono rilevanza fiscale.

In sede di scioglimento della società, l'assegnazione dei beni ai soci non costituisce di per sé un autonomo presupposto impositivo, ma rileva nei limiti del costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione. Le somme o i beni attribuiti non concorrono alla formazione del reddito fino a concorrenza di tale valore, mentre l'eventuale eccedenza costituisce reddito imponibile in capo al socio.

Il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione è determinato tenendo conto dei conferimenti effettuati e degli utili già tassati per trasparenza, anche se non distribuiti. Tale valore può essere incrementato da eventuali apporti dei soci, inclusa la rinuncia a finanziamenti soci, che comporta la trasformazione del credito in patrimonio netto e l'aumento del valore fiscale della partecipazione.

Tale meccanismo consente di ridurre o neutralizzare l'emersione di redditi imponibili in sede di assegnazione dei beni, evitando che la differenza tra valore degli immobili e costo fiscale della quota generi materia imponibile.

Non concorrono inoltre a formare reddito le attribuzioni derivanti da redditi già assoggettati a imposizione sostitutiva o ritenuta a titolo definitivo, in coerenza con il principio di tassazione una sola volta del medesimo presupposto economico.

CONCLUSIONI

In questi capitoli, seppur sinteticamente, ho analizzato la struttura giuridica della società semplice, facendone emergere il ruolo centrale che essa oggi può rivestire nel panorama giuridico ed economico italiano.

Il vero punto di forza di questa società, che ne giustifica la diffusione e il successo operativo riscontrato anche nei dati statistici analizzati, risiede nella combinazione sinergica tra una spiccata semplicità di funzionamento, l'efficacia nella protezione degli asset familiari, l'esclusione dai problemi concorsuali, nonché un ottimale utilizzabilità in fase successoria. La struttura snella della società semplice consente di superare i rigidi formalismi e gli elevati costi di gestione che caratterizzano le società commerciali o i complessi schemi organizzativi delle società di capitali, senza per questo dover rinunciare alla solidità giuridica del vincolo societario.

Le principali utilità della società semplice, le quali ruotano attorno al concetto di centralità della famiglia e di semplificazione dei rapporti patrimoniali sono:

- Semplificazione amministrativa e flessibilità organizzativa: La totale assenza dell'obbligo di redazione del bilancio secondo gli schemi codicistici e del conseguente deposito presso il Registro delle Imprese esonera la famiglia da adempimenti burocratici complessi e costosi. C'è la libertà di determinazione delle regole di funzionamento interno, garantendo al

contempo la massima riservatezza grazie alla possibilità di omettere il nome dei soci nella ragione sociale.

- Separazione e protezione del patrimonio privato: assicura una protezione dei beni conferiti rispetto alle vicende personali dei singoli partecipanti. L'impossibilità per i creditori particolari del socio di aggredire direttamente le quote o i beni sociali finché dura la società costituisce una tutela per la stabilità economica della famiglia, impedendo ai creditori di toccare i beni della società, a meno che non dimostrino che il patrimonio personale del debitore sia del tutto insufficiente.
- Armonia familiare e pianificazione del passaggio generazionale: La gestione del patrimonio attraverso frazioni ideali di quote sociali, in luogo dell'assegnazione forzata di specifici cespiti immobiliari, neutralizza il rischio di liti ereditarie e previene la formazione di comunioni ereditarie indivise, spesso destinate alla paralisi gestionale o alla svendita dei beni. L'istituto della donazione della nuda proprietà con riserva di usufrutto consente ai genitori di pianificare il trasferimento della ricchezza in modo preciso, conservando intatta la governance e il godimento dei frutti economici.
- Efficienza e neutralità fiscale: L'assenza di un'attività commerciale e l'operare del principio di trasparenza mettono la società semplice al riparo

dalle penalizzazioni tributarie tipiche delle imprese. Le agevolazioni in sede di scioglimento, l'esclusione da plusvalenze tassabili per i beni posseduti da oltre un quinquennio e la facoltà di incrementare il costo della partecipazione mediante la rinuncia ai finanziamenti soci confermano l'assoluta convenienza fiscale del veicolo nell'ottica della conservazione della ricchezza familiare.

Questo modello societario si rivela quindi una delle soluzioni più adatte per tutelare il patrimonio familiare e trasmetterlo con bassi costi nell'ambito del passaggio generazionale.

Essa riesce nel difficile compito di unire la flessibilità e l'informalità tipiche della dimensione familiare alla forza e alla stabilità del diritto societario, offrendo una protezione solida ma priva di complicazioni burocratiche.

La società semplice è quindi una soluzione alla portata di tutti, fondamentale per garantire nel tempo la sicurezza e la serenità di ogni famiglia.

BIBLIOGRAFIA

COMMENTARI

- “Commentario delle società”*, a cura di G. Grippo, UTET, 2009
- “Codice del diritto di famiglia operativo”*, a cura di R. Cocchia, SimonE, 2009
- “Codice commentato delle società”*, a cura di G. Bonfante, D. Corapi, L. De Angelis, V. Napoleoni, R. Rordorf, V. Salafia, IPSOA, 2011
- “Commentario del codice civile”*, diretto da E. Gabrielli, UTET, 2015
- “Trattato società di persone”*, diretto da F. Preite, C. A. Busi, UTET, 2015
- “Commentario breve al diritto delle società”*, a cura di M. Alberti, CEDAM, 2015
- “Codice della società”*, a cura di N. Abriani, UTET, 2016
- “Trattato delle società”*, diretto da V. Donativi, UTET, Tomo I, 2022
- “Codice della società”*, diretto da L. Nazzicone, GIUFFRÈ, 2024

RIVISTE

- G. Garesio *“La sottile linea tra società semplice immobiliare e comunione a scopo di godimento”*, Società e Contratti, Bilancio e Revisione, Eutekne, 2, 2014
- P. Talice *“La società semplice immobiliare”*, Società e Contratti, Bilancio e Revisione, Eutekne, 1, 2022
- P. Talice *“L’atto costitutivo di società semplice di gestione immobiliare”*, Società e Contratti, Bilancio e Revisione, Eutekne, 1, 2022

L. Pisani “*Società semplice, amministratore estraneo e rapporto col patto limitativo della responsabilità. Giudice del registro Tribunale Roma 25.8.2021*”, Società e Contratti, Bilancio e Revisione, Eutekne, 1, 2022

L. Cacciapaglia “*Società semplice - la controversia problematica della gestione contabile*”, Società e Contratti, Bilancio e Revisione, Eutekne, 1, 2022

N. Villa “*Società semplici immobiliari: applicazione delle regole del TUIR e delle imposte indirette*”, Società e Contratti, Bilancio e Revisione, Eutekne, 1, 2022

O. Cagnasso e C. Saracino “*La responsabilità nella società semplice immobiliare*”, Società e Contratti, Bilancio e Revisione, Eutekne, 5, 2022

P. Talice “*La società semplice di gestione immobiliare come strumento di pianificazione della successione*”, Società e Contratti, Bilancio e Revisione, Eutekne, 2, 2023

VOLUMI

F. GALGANO “*Diritto commerciale - L'imprenditore*”, Zanichelli Bologna, 1986

A. GRAZIANI, G. MINERVINI, U. BELVISO “*Manuale di diritto commerciale*”, Morano editore, 1990

F. DI SABATO “*Manuale della società*”, Utet, 1992

F. GALGANO “*Le società in genere. Le società di persone*”, Giuffrè, 2007

G. COTTINO “*La società in generale. Le società di persone. Le società tra professionisti*”, diretto da O. Cagnasso, G. Cottino, Utet, 2014

M. CARONE, M. PISCETTA *“La società semplice e l’organizzazione dei patrimoni familiari - profili civilistici e tributari”*, Giuffrè, 2019

G.A.GIANNANTONIO, S.MASSAROTTO *“La società semplice - aspetti civilistici, fiscali e operativi”*, prefazione di Guido Corbetta, Egea, 2022

W. CREPAZ, R. SANTINI, M. SCHWAB *“Disciplina civilistica e tributaria della società semplice”*, prefazione di M. Cian, presentazione di G. Biino, Cedam, 2024

G.F. CAMPOBASSO *“Diritto commerciale 2 - diritto delle società”*, a cura di M. CAMPOBASSO, Utet, 2024