

# STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO

VIA SANTA RADEGONDA, 11

20121 - MILANO

TEL:+ 39 02 7211751 – FAX: +39 02 72117575

E-MAIL: studio.milano@stsnet.it

C. F. E P. IVA: 03022160109

ANTONIO ARGENIO <sup>(1)(2)</sup>  
PIETRO BESSI <sup>(1)(2)</sup>  
FEDERICO CALISSANO <sup>(1)(2)</sup>  
VINCENZO CAMPO ANTICO <sup>(1)(2)</sup>  
GIOVANNI CIURLO <sup>(1)(2)</sup>  
EMILIO MARTINOTTI <sup>(1)(2)</sup>  
ANDREA VILLA <sup>(1)(2)</sup>

Milano, 12 febbraio 2007

Ai Signori Clienti  
Loro Sedi

GABRIELLA ALLODI <sup>(1)(2)</sup>  
MARINA AMORUSO <sup>(1)(2)</sup>  
SIMONA BACCO <sup>(1)(2)</sup>  
MICHELE BARDI  
CINZIA CALAPAI  
IVANA CALISTI <sup>(1)</sup>  
PIETRO CAPPÀ <sup>(1)(2)</sup>  
ANDREA CHIODI <sup>(1)(2)</sup>  
LUCA CIURLO <sup>(1)(2)</sup>  
PAOLO CRICCHIO  
DANIELA DELLEPIANE  
ALICE FINAMORE  
GIOVANNA GALARDI <sup>(1)(2)</sup>  
GOFFREDO GIORDANO <sup>(1)(2)</sup>  
MICHELE GIRARDI  
FABRIZIO GNECCO  
MONIA MARTINELLI  
VALERIA MASSOLLO  
BIAGIO MEGA <sup>(1)</sup>  
BARBARA MIGLIAU  
FLAVIO MORSILLO  
MATTEO MICHELE MUSI <sup>(1)(2)</sup>  
TONY PRATA <sup>(1)</sup>  
ELEONORA RIZZO <sup>(1)(2)</sup>  
ALESSANDRA SAGARESE <sup>(5)</sup>  
ALESSANDRO SAPIA <sup>(1)(2)</sup>  
FEDERICO STRICAGNOLO  
LUCA TEMPESTA  
SILVIA TRAVERSO <sup>(1)(2)</sup>  
SIMONA VALEAN <sup>(1)</sup>  
MARIA GRAZIA VANTAGGIATO <sup>(1)(2)</sup>

CIRCOLARE N. 2/ 2007

**Oggetto: La disciplina delle società non operative alla luce delle modifiche introdotte dalla Legge Finanziaria 2007.**

## 1. Premessa.

La disciplina fiscale delle società non operative è stata introdotta nel nostro ordinamento dall'articolo 30 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, allo scopo di contrastare le c.d. società di comodo e disincentivare il ricorso all'utilizzo dello strumento societario come schermo per nascondere l'effettivo proprietario di beni.

Il regime delle società non operative, modificato una prima volta dal decreto legge 23 febbraio 1995, n. 41, dal decreto legge 8 agosto 1996, n. 437, nonché dalla legge 23 dicembre 1996, n. 662, ha recentemente subito ulteriori modificazioni per effetto dell'articolo 35, commi 15 e 16, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, nonché dell'articolo 1, commi 109 e seguenti, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (c.d. legge finanziaria 2007).

## 2. La disciplina previgente.

Ai sensi dell'articolo 30, comma 1, della legge n. 724 del 1994, le società per azioni, le società in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata, le società in nome collettivo e in accomandita semplice, nonché le società e gli enti di ogni tipo non residenti con stabile organizzazione nel territorio dello Stato si considerano "non operative" quando l'ammontare complessivo dei ricavi, degli incrementi delle rimanenze e dei proventi, esclusi quelli straordinari, risultanti dal conto economico, ove prescritto, è inferiore alla somma degli importi che risultano applicando i seguenti coefficienti:

a) **2 per cento** sul valore dei beni indicati nell'articolo 85, comma 1, lettera c), del TUIR (azioni o quote di partecipazioni, anche non rappresentate da titoli, al capitale di società ed enti di cui all'articolo 73 del TUIR), anche se i predetti beni costituiscono immobilizzazioni finanziarie, aumentato del valore dei crediti;

b) **6 per cento** sul valore delle immobilizzazioni costituite da beni immobili e da beni indicati nell'articolo 8-bis, primo comma, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 e successive

Consulenti esterni:

MASSIMO CALISSANO <sup>(3)</sup>  
ENZO LOMBARDO <sup>(4)</sup>

ROMA  
00185 - VIA PARIGI, 11  
TEL.+39 06 45211010 FAX +39 06 45211020  
E-MAIL: studio.roma@stsnet.it

GENOVA  
16121 - PIAZZA DELLA VITTORIA, 8/20  
TEL.+39 010 553241 FAX +39 010 5532460  
E-MAIL: studio.genova@stsnet.it

TORINO  
10121 - CORSO MATTEOTTI, 12  
TEL.+39 011 5119101 FAX +39 011 5920226  
E-MAIL: studio.torino@stsnet.it

# STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO

modificazioni (navi destinate all'esercizio di attività commerciali o della pesca o ad operazioni di salvataggio o di assistenza in mare, ovvero alla demolizione), anche in locazione finanziaria;

c) **15 per cento** sul valore delle altre immobilizzazioni, anche in locazione finanziaria.

### **3. La disciplina delle società non operative alla luce delle modifiche introdotte dalla Legge n. 296/2006.**

I commi 109, 110 e 326, dell'art. 1, della Legge n. 296/2006 hanno apportato diverse modifiche all'art. 30 della Legge n. 724/1994, in materia di società di comodo.

In particolare, le citate modifiche concernono:

#### **A. L'esclusione delle società che controllano società quotate e di quelle controllate da società quotate dall'ambito applicativo della disciplina fiscale delle società non operative.**

Più in particolare l'art. 1, comma 109, lett. d), della Legge n. 296/2006 ha riformulato l'art. 30 della Legge n. 724/1994, escludendo così dall'ambito applicativo della disposizione in commento:

- i. le società che controllano società ed enti i cui titoli sono negoziati in mercati regolamentati italiani ed esteri;
- ii. le stesse società quotate;
- iii. le società controllate, anche indirettamente, da società quotate.

Si segnala che sono, inoltre, espressamente esclusi dall'ambito di applicazione della citata disciplina:

- i. i soggetti ai quali, "*per la particolare attività svolta*", è fatto obbligo di costituirsi sotto forma di società di capitali;
- ii. i soggetti che si trovano nel primo periodo d'imposta;
- iii. le società in amministrazione controllata o straordinaria;
- iv. le società esercenti pubblici servizi di trasporto;
- v. le società con un numero di soci non inferiore a 100.

#### **Decorrenza**

Si precisa che la modifica concernente l'esclusione delle società che controllano società quotate e di quelle controllate da società quotate dall'ambito applicativo della disciplina fiscale delle società non operative, opera già a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 4.7.2006 (data di entrata in vigore del DL 223/2006).

#### **B. L'inclusione dei beni di natura finanziaria, diversi dalle partecipazioni societarie nei soggetti IRES, tra quelli rilevanti ai fini della verifica della operatività e del calcolo del reddito presunto.**

Più in particolare, l'art. 1, comma 109, lett. b), della Legge n. 296/2006 include tra i beni rilevanti ai fini della verifica della operatività (e del calcolo del reddito presunto) anche:

- i. i beni di cui all'art. 85 comma 1, lett. d) ed e) del TUIR, vale a dire:
  - strumenti finanziari simili alle azioni emessi da soggetti IRES;

# STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO

- obbligazioni e altri titoli in serie o di massa;
- ii. le quote di partecipazione in società di persone.

A seguito delle modifiche apportate dalla Legge n. 296/2006, si considerano pertanto “non operative” le società con un ammontare complessivo di ricavi, di incrementi delle rimanenze e di proventi (esclusi i proventi straordinari), risultanti dal conto economico, inferiori alla somma degli importi che risultano applicando:

- il **2 per cento** al valore dei beni indicati nell’art. 85 comma 1, lett. c), d) ed e) del TUIR (azioni e quote, strumenti finanziari, obbligazioni e altri titoli) e delle quote di partecipazione in società di persone, anche se costituiscono immobilizzazioni finanziarie, aumentato dei valori dei crediti;
- il **6 per cento** al valore delle immobilizzazioni costituite da beni immobili e navi (art. 8-*bis* comma 1, lett. a) del DPR 633/72), anche in locazione finanziaria;
- il **15 per cento** al valore delle altre immobilizzazioni, anche in locazione finanziaria.

## Decorrenza

Ai sensi dell’art. 1, comma 110, della Legge n. 296/2006, la modifica avente ad oggetto l’inclusione dei beni di natura finanziaria diversi dalle partecipazioni societarie tra quelli rilevanti ai fini della verifica della operatività, si applica a decorrere dal periodo d’imposta in corso al 4.7.2006, se più favorevole al contribuente.

## C. La previsione di percentuali ridotte ai fini della verifica della operatività e del calcolo del reddito presunto.

Si precisa al riguardo che:

- i. la percentuale del 6 per cento è ridotta al **5 per cento** per gli immobili classificati nella categoria catastale A/106;
- ii. la percentuale del 6 per cento è ridotta al **4 per cento** per gli immobili a destinazione abitativa acquisiti o rivalutati nell’esercizio e nei due precedenti;
- iii. per i beni situati in Comuni con popolazione inferiore ai 1.000 abitanti:
  - la percentuale del 2 per cento applicabile al valore delle azioni e quote, degli strumenti finanziari, delle obbligazioni e altri titoli e delle quote di partecipazione in società di persone è ridotta all’**1 per cento**;
  - la percentuale del 15 per cento applicabile alle altre immobilizzazioni è ridotta al **10 per cento**.

## Decorrenza

Ai sensi dell’art. 1, comma 110, della Legge n. 296/2006, le novità relative agli immobili e quelle relative ai beni situati in Comuni con meno di 1.000 abitanti si applicano a decorrere dal periodo d’imposta in corso al 4.7.2006 (data di entrata in vigore del DL 223/2006).

\*\*\*\*

Per effetto delle modifiche apportate dall’art. 1, comma 109, lett. b) della Legge n. 296/2006, rientrano tra i beni rilevanti ai fini della determinazione del reddito presunto anche gli strumenti finanziari simili alle azioni, le obbligazioni e gli altri titoli in serie o di massa, nonché le quote di partecipazione in società di persone.

Si precisa al riguardo che, fermo l’ordinario potere di accertamento, ai fini dell’imposta sul reddito per le società, si presume che il reddito del periodo di imposta non sia inferiore

# STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO

all'ammontare della somma degli importi derivanti dall'applicazione, ai valori dei beni posseduti nell'esercizio, delle seguenti percentuali:

- **1,5 per cento** sul valore dei beni indicati nell'art. 85, comma 1 lett. c), d) ed e) del TUIR (azioni e quote, strumenti finanziari, obbligazioni e altri titoli) e delle quote di partecipazione in società di persone, aumentato dei valori dei crediti da operazioni di finanziamento;
- **4,75 per cento** sul valore delle immobilizzazioni costituite da beni immobili e navi (art. 8-*bis* co. 1 lett. a) del DPR 633/72), anche in locazione finanziaria. Si precisa che la percentuale del 4,75 per cento è ridotta al **3 per cento** per gli immobili a destinazione abitativa acquisiti o rivalutati nell'esercizio e nei due precedenti. Ai sensi dell'art. 1, comma 110, della Legge n. 296/2006, la riduzione della percentuale per gli immobili a destinazione abitativa si applica a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 4.7.2006 (data di entrata in vigore del DL 223/2006);
- **12 per cento** sul valore delle altre immobilizzazioni, anche in locazione finanziaria.

## D. La rilevanza ai fini IRAP del reddito presunto.

Il reddito minimo IRES delle società operative costituisce l'aggregato di partenza per determinare la base imponibile ai fini IRAP.

A seguito delle modifiche introdotte dalla Legge n. 296/2006, l'art. 30 comma 3-*bis* della Legge n. 724/1994 stabilisce infatti che, fermo restando l'ordinario potere di accertamento da parte dell'Amministrazione finanziaria, detta base imponibile deve risultare non inferiore al predetto reddito minimo, aumentato:

- delle retribuzioni sostenute per il personale dipendente;
- dei compensi spettanti ai collaboratori coordinati e continuativi;
- dei compensi per prestazioni di lavoro autonomo non esercitate abitualmente;
- degli interessi passivi.

## Decorrenza

La disposizione si applica dall'1.1.2007.

## 4. La disapplicazione del regime delle società non operative.

Il comma 4-*bis* dell'art. 30 della Legge n. 724/1994 prevedeva la possibilità di richiedere la disapplicazione della disciplina delle società di comodo, in presenza di "*oggettive situazioni di carattere straordinario*" che avessero reso impossibile il conseguimento dei ricavi minimi e del reddito presunto.

Per effetto delle modifiche introdotte dal decreto n. 223 del 2006 all'articolo 30 della Legge n. 724/1994, la procedura da attivare ai fini della disapplicazione delle norme sulle società non operative è stata innovata.

Ai sensi del nuovo comma 4-bis, infatti, "*In presenza di oggettive situazioni che hanno reso impossibile il conseguimento dei ricavi, degli incrementi di rimanenze e dei proventi nonché del reddito determinati ai sensi del presente articolo, ovvero non hanno consentito di effettuare le operazioni rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto di cui al comma 4, la società interessata può richiedere la disapplicazione delle relative disposizioni antielusive ai sensi dell'art 37-bis, comma 8, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973 n. 600*".

Venuta meno, pertanto, la possibilità di far valere in sede di accertamento la "prova contraria" (l'inciso "*salvo prova contraria*") è stato soppresso dall'articolo 1, comma 109, lett. a) della legge n. 296

# STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO

del 2006), la legge prevede la presentazione dell'interpello c.d. *disapplicativo*, disciplinato dall'articolo 37-bis, comma 8, del D.P.R. n. 600 del 1973, quale unico rimedio per dimostrare le obiettive situazioni che hanno determinato l'impossibilità di conseguire per la società l'ammontare minimo di ricavi, di incrementi delle rimanenze e di proventi, nonché del reddito previsto dal comma 1, dell'articolo 30 della Legge n. 724/1994.

Si precisa, infine, che l'istanza di interpello è normalmente finalizzata ad ottenere la disapplicazione delle norme sulle società non operative per un determinato periodo d'imposta (cui debbono potersi riferire le cause di esclusione addotte dalla società istante); Ciò non esclude, tuttavia, che in sede di interpello possano essere addotte ed esaminate situazioni che condizionano la redditività anche di più periodi d'imposta, così da indurre il Direttore regionale a disporre la disapplicazione della disciplina sulle società non operative con riferimento ad una pluralità di esercizi puntualmente individuati.

## Decorrenza

La modifica trova applicazione dall'1.1.2007.

\*\*\*\*

Si precisa, inoltre, che i soggetti che si trovano in un periodo di "*non normale svolgimento dell'attività*" possono chiedere la disapplicazione del regime delle società di comodo attraverso l'interpello disapplicativo dell'art. 37-bis del DPR 600/73.

In proposito si segnala che l'Amministrazione finanziaria, con Circolare del 26.2.97 n. 48/E, ha precisato che:

- (i) si considera "*periodo di normale svolgimento dell'attività quello in cui è stata svolta l'attività produttiva prevista dall'oggetto sociale*";
- (ii) non può, invece, considerarsi periodo di normale svolgimento dell'attività:
  - quello da cui decorre la messa in liquidazione ordinaria o l'inizio delle procedure di liquidazione coatta amministrativa o fallimento;
  - quelli successivi al primo periodo d'imposta, qualora la società non abbia ancora avviato l'attività produttiva prevista dall'oggetto sociale;
- (iii) devono considerarsi periodi di normale svolgimento dell'attività:
  - il periodo che precede quello in cui ha avuto inizio la liquidazione, anche se di durata inferiore a quella ordinaria;
  - il periodo di durata inferiore a quello stabilito nell'atto costitutivo, per effetto di trasformazione, fusione, scissione;
  - il periodo in cui l'impresa ha affittato o concesso in usufrutto l'unica azienda posseduta;
- (iv) ulteriori ipotesi di non normale svolgimento sono state individuate in caso di:
  - sequestro conservativo delle quote della società con affidamento a un custode giudiziale (R.M. 14.3.97 n. 43/E);
  - esclusivo svolgimento di attività di ricerca propedeutica allo svolgimento di altra attività produttiva di beni o servizi a causa della mancata concessione della relativa licenza (R.M. 18.7.96 n. 131/E).

## 4.1 L'istanza di disapplicazione

Per quanto riguarda le modalità di compilazione e di presentazione dell'istanza di disapplicazione delle norme antielusive sulle società non operative occorre fare riferimento alle disposizioni del decreto ministeriale 19 giugno 1998, n. 259.

# STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO

Ai sensi dell'art. 1, comma 1, del citato DM, l'istanza di disapplicazione, redatta in carta libera:

- deve essere rivolta al Direttore regionale delle Entrate competente per territorio;
- deve essere indirizzata all'Ufficio finanziario territorialmente competente per l'accertamento in ragione del domicilio fiscale del richiedente;
- deve essere spedita in plico raccomandato con avviso di ricevimento.

## 4.2 Contenuto della domanda

La richiesta di parere deve contenere, a norma dell'art. 1, comma 2, del DM n. 259/98, a pena di inammissibilità:

- i dati identificativi del contribuente o del suo legale rappresentante;
- l'indicazione dell'eventuale domiciliatario presso il quale devono essere effettuate le comunicazioni;
- la sottoscrizione del contribuente o del suo legale rappresentante.

Come chiarito dalle circolari della DRE Piemonte 14.12.98 n. 7-993953 e della DRE Lombardia 18.4.2000 n. 16/31576, l'istanza deve, inoltre, contenere:

- la descrizione esauriente e completa della fattispecie concreta per la quale il contribuente ritiene non applicabile la norma oggetto di istanza di disapplicazione;
- l'indicazione della disposizione di legge di cui il contribuente chiede la disapplicazione;
- le ragioni per le quali il contribuente ritiene che, nella fattispecie concreta, non possa ravvisarsi l'elusione, al cui contrasto sono preordinate le disposizioni delle quali chiede la disapplicazione.

L'art. 1, comma 3, del DM n. 259/98 precisa, infine, che alla richiesta di parere deve essere allegata copia della documentazione rilevante ai fini della individuazione e qualificazione della fattispecie prospettata.

## 4.3 Mancanza dei dati identificativi del soggetto o della sottoscrizione

La mancata indicazione dei dati identificativi del contribuente (o del suo legale rappresentante) e la mancata sottoscrizione della richiesta di parere comportano l'inammissibilità della richiesta.

In caso di mancata sottoscrizione dell'istanza, l'inammissibilità può essere sanata dalla successiva regolarizzazione.

A tal fine, l'ufficio dovrà avvisare la parte ed invitarla alla regolarizzazione. La mancata regolarizzazione da parte del contribuente entro trenta giorni dal ricevimento dell'invito comporta la definitiva inammissibilità dell'istanza.

Qualora, invece, il contribuente provveda alla regolarizzazione dell'istanza a seguito dell'invito dell'ufficio, il termine per la comunicazione al contribuente delle determinazioni del Direttore regionale delle Entrate decorrerà dalla data della sottoscrizione.

## 4.4 Variazioni del domicilio indicato nell'istanza

Le richiamate circolari della DRE Piemonte e della DRE Lombardia precisano che l'eventuale variazione del domicilio indicato in sede di presentazione dell'istanza deve essere formalmente comunicata dal contribuente all'ufficio competente per l'accertamento.

Tale ufficio provvederà poi a comunicare la variazione del domicilio eletto alla Direzione regionale delle Entrate.

# STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO

## 4.5 Presentazione della domanda

A norma dell'art. 1, comma 5, del DM n. 259/98, l'istanza si intende presentata all'atto della ricezione del plico raccomandato da parte dell'Ufficio finanziario competente per l'accertamento.

## 4.6 Comunicazione del provvedimento al contribuente

Ai sensi dell'art. 1 commi 4 e 6 del DM n. 259/98, il provvedimento (di accoglimento o di rigetto) del Direttore regionale delle Entrate è comunicato al contribuente non oltre 90 giorni dalla presentazione dell'istanza, mediante plico postale raccomandato con avviso di ricevimento.

L'eventuale risposta positiva da parte del Direttore regionale consente di disapplicare la disciplina in essere, con la conseguenza che la società o l'ente:

- ai fini delle imposte sul reddito (IRES/IRPEF), dichiarerà il reddito effettivamente conseguito;
- ai fini IRAP, il valore della produzione netta effettivamente realizzato;
- ai fini IVA, non subirà alcuna limitazione in materia di utilizzo o di rimborso del credito IVA.

## 4.7 Sospensione del termine di 90 giorni per l'emanazione del provvedimento

Il termine di 90 giorni per l'emanazione del provvedimento da parte del Direttore regionale delle Entrate è sospeso, in caso di richieste istruttorie rivolte al contribuente o a soggetti diversi, fino alla data di ricezione della risposta.

## 4.8 Holding

Si segnala che le società c.d. holding che detengono, anche sotto forma di immobilizzazioni, i beni e le partecipazioni di cui all'articolo 85, comma 1, lettere c), d) ed e) del Tuir ovvero le quote di partecipazione nelle società commerciali di cui all'articolo 5 del medesimo Tuir, rientrano nella disciplina delle società non operative qualora dal possesso dei predetti beni e delle citate partecipazioni non consegua la redditività necessaria per il superamento del "test di operatività" di cui al comma 1 dell'articolo 30 della legge n. 724 del 1994.

Sull'argomento, l'Amministrazione finanziaria, con Circolare n. 5, del 2 febbraio 2007, ha chiarito che, considerando che, ai fini della disciplina in commento, "l'operatività" di una holding è subordinata anche alla circostanza che le società partecipate distribuiscano dividendi in misura superiore all'importo presunto di ricavi attribuito alla holding, è giusto valutare se e quando la mancata erogazione di dividendi costituisca una ragionevole ipotesi per ottenere la disapplicazione della normativa a favore della società. Ciò induce a trasferire l'indagine sulla operatività in capo alle società partecipate, così che l'istanza di disapplicazione, ove accolta con riferimento alle società partecipate, potrà normalmente motivare l'accoglimento anche dell'istanza presentata dalla holding.

Nel seguito, si elencano, a titolo meramente esemplificativo, una serie di "oggettive situazioni" che possono interessare le società "non operative" e che potrebbero giustificare l'accoglimento dell'istanza:

- i. società partecipate con riserve di utili non sufficienti, in caso di integrale distribuzione, a consentire alla holding di superare il test di operatività;
- ii. mancata distribuzione di dividendi da parte delle partecipate dovuta alla necessità di coprire con le riserve di utili esistenti le perdite conseguite;
- iii. società partecipate che si trovano in fase di avvio dell'attività;
- iv. società partecipate che operano in settori in crisi;
- v. società costituite quali *special purpose vehicle* (SPV), che dimostrano di dover necessariamente impiegare i proventi conseguiti dalla società target per il rimborso dei debiti contratti per l'acquisto della target stessa.

# STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO

## 4.9 Società Immobiliari

Nei confronti delle società immobiliari che hanno per oggetto la realizzazione e la successiva locazione di immobili è consentito disapplicare la normativa sulle società non operative in presenza di particolari situazioni oggettive. L'Amministrazione finanziaria, nella Circolare n. 5, del 2 febbraio 2007 ne ha elencato alcune a titolo esemplificativo:

- i. la società immobiliare ha iscritte in bilancio esclusivamente immobilizzazioni in corso di realizzazione, da destinare successivamente alla locazione ma, ovviamente, non suscettibili, al momento, di produrre un reddito, ancorché minimo. La predetta società non è di comodo in quanto come precisato nella Circolare n. 48 del 26 febbraio 1997, par. 2.1 n. 3, vanno comunque escluse dalle immobilizzazioni sia materiali che immateriali quelle "in corso" che si trovino in una fase non idonea a produrre alcun tipo di provento;
- ii. la dimostrata impossibilità, per la società immobiliare di praticare canoni di locazione sufficienti per conseguire un reddito effettivo superiore a quello minimo presunto. Ciò si verifica, ad esempio, nei casi in cui i canoni dichiarati siano almeno pari a quelli di mercato, determinati ai sensi dell'articolo 9 del TUIR;
- iii. la dimostrata impossibilità di modificare i contratti di locazione in corso;
- iv. la temporanea inagibilità dell'immobile.

Resta inteso che le oggettive situazioni sopra elencate potranno essere fatte valere, ai fini della disapplicazione della disciplina in commento, anche da società o enti non immobiliari, in relazione a determinati immobili dai medesimi posseduti.

\*\*\*\*

**Restiamo a disposizione per eventuali chiarimenti.  
Studio Tributario Societario**