

CIRCOLARE

**Numero 10
del
22/04/2018**

**BENI AZIENDALI
CONCESSI IN USO
A SOCI E LORO FAMILIARI**



Oggetto: immobile o altri beni aziendali concessi in uso ai soci o loro familiari

Laddove la società abbia concesso in uso ai propri soci immobili o altri beni materiali (autovetture, altri beni strumentali, ecc.) di propria pertinenza (posseduti in proprietà, in leasing, in locazione o in comodato) si producono rilevanti impatti al livello fiscale.

La disposizione riguarda tutti i beni aziendali ma certamente l'immobile è il caso più frequente o quanto meno quello più delicato da gestire. L'utilizzo dell'immobile per fini personali del socio può essere facilmente rilevato dall'Amministrazione finanziaria dal trasferimento della residenza, dal registro anagrafico tenuto dall'amministratore di condominio, dalle utenze (Tari, EE, acqua e gas).

Cosa occorre fare

In definitiva la normativa prevede:

- l'obbligo da parte della società di addebitare al socio (o al suo familiare) il valore di mercato dell'utilizzo del bene mediante l'emissione di regolare fattura soggetta ad Iva.

Sin d'ora si segnala la criticità dell'assenza di codificati parametri di riferimento del valore di mercato (in linea di principio per gli immobili si tratta dei canoni di locazione di immobili simili ubicati nella medesima zona).

Comunque è evidente che tale addebito al socio configura per la società un ricavo tassabile;

Cosa succede se la società non fa fattura al socio

Se la società non addebita ai propri socio (o suo familiare) il suddetto valore di mercato:

- il socio deve assoggettare a tassazione detto valore di mercato nella propria dichiarazione dei redditi;
- la società non può dedurre alcun costo riferito al predetto bene concesso in uso (si considera in sostanza il suddetto bene non inerente all'attività aziendale).

Va detto, ad ogni modo, che se si tratta di immobile abitativo, ai sensi dell'articolo 90 del Tuir, la società non può dedurre alcun costo e spesa riferibile a detto immobile (salvo spese di

**Studio
Verdini Rita
Via della Colonna 7 – Fano (PU)**

manutenzione ordinaria in misura non superiore al 15% del canone; sempre che, ovviamente, venga addebitato un canone di locazione cui parametrare il suddetto 15%).

Esempio

- Immobiliaria srl
- Concede al proprio socio Luigi Rivetti in data 1° luglio 2017 e fino a 31 dicembre 2017 un appartamento in uso per abitarci insieme alla propria famiglia
- Valore di mercato dell'affitto: € 1.000/mese
- La società non addebita nulla al socio
- Il socio deve autotassarsi nel proprio modello Redditi PF 2018 indicando nel rigo RL10 l'importo di € 1.000*6 mesi = 6.000.

Stesse conseguenze se la società addebita al socio un valore che è inferiore a quello di mercato. Il socio dovrà tassare nella propria dichiarazione dei redditi la suddetta differenza non addebitatagli.

Esempio

- Immobiliaria srl
- Concede al proprio socio Luigi Rivetti in data 1° luglio 2017 e fino a 31 dicembre 2017 un appartamento in uso per abitarci insieme alla propria famiglia
- Valore di mercato dell'affitto: € 1.000/mese
- La società addebita al socio € 300/mese
- Il socio deve autotassarsi per $(1.000-300 = 700) * 6 \text{ mesi} = € 4.200$ (rigo RL10)

Le sanzioni

Se la società non addebita al socio il valore di mercato e in più:

- il socio non si autotassa nel proprio modello Redditi;
- la società non provvede a rendere indeducibili nel proprio modello Redditi i costi del bene;

in caso di verifica fiscale si configura per entrambi (società e socio) l'ipotesi di infedele dichiarazione dei redditi con la sanzione dal 90% al 180% dell'imposta evasa.

Conclusioni e richieste

In base a quanto precede si chiede cortesemente di voler comunicare i dati dei soci ovvero di loro familiari che nel corso del 2017 hanno avuto in uso beni aziendali in modo da poter gestire dal punto di vista fiscale la relativa problematica.

Lo studio resta a disposizione per qualunque chiarimento.