

SOCIETÀ SEMPLICE E GODIMENTO DEI BENI DA PARTE DEI SOCI

La Cassazione ridisegna il confine tra patrimonio familiare e beni d'impresa



La società semplice può essere un efficace veicolo di organizzazione patrimoniale, ma il suo valore nasce dalla coerenza tra natura non commerciale, beni detenuti e finalità familiari.

Con la sentenza n. 17441 del 25 giugno 2024 la Corte di Cassazione ha affermato che l'art. 67, comma 1, lett. h-ter), TUIR non si applica agli immobili concessi in godimento al socio da una società semplice. Il punto non è un'esenzione speciale: manca il presupposto della norma, perché essa riguarda beni dell'impresa e la società semplice, salvo l'attività agricola consentita, non può esercitare attività commerciale.

RAFFAELE PIRAS
Dottore Commercialista
Revisore Legale

1. Il caso: l'uso gratuito dell'immobile e la contestazione fiscale

Il post da cui nasce questo approfondimento prende le mosse dalla sentenza della Corte di Cassazione n. 17441 del 25 giugno 2024. L'Amministrazione finanziaria aveva contestato a un contribuente un maggior reddito IRPEF in relazione all'utilizzo gratuito di un immobile riconducibile a una struttura societaria familiare, applicando l'art. 67, comma 1, lett. h-ter), TUIR.

La disposizione qualifica come reddito diverso la differenza tra il valore di mercato e il corrispettivo annuo per la concessione in godimento di beni dell'impresa a soci o familiari dell'imprenditore. La logica della norma, introdotta nel 2011, è impedire che beni appartenenti alla sfera imprenditoriale vengano messi a disposizione privata del socio a condizioni inferiori a quelle di mercato senza una corrispondente emersione reddituale.

La Cassazione ha però concentrato l'attenzione su un elemento preliminare: chi è il soggetto concedente e quale natura hanno i beni concessi? Se l'immobile è di proprietà di una società semplice, non si è in presenza, per ciò solo, di un bene dell'impresa. La società semplice è infatti caratterizzata civilisticamente dall'impossibilità di avere per oggetto l'esercizio di un'attività commerciale, ai sensi dell'art. 2249 c.c.

La regola dell'art. 67, lett. h-ter)

ELEMENTO	CONTENUTO
Soggetto concedente	Un soggetto che svolge attività d'impresa e concede un bene appartenente a tale sfera.
Utilizzatore	Socio o familiare dell'imprenditore che utilizza il bene nella propria sfera privata.
Base reddituale	Differenza tra valore di mercato del godimento e corrispettivo annuo pattuito.
Discrimine	Il bene deve essere un bene dell'impresa: è questo il presupposto che manca nella società semplice di mero godimento.

IL PRINCIPIO DI DIRITTO La Cassazione ha affermato che la lett. h-ter) dell'art. 67, comma 1, TUIR non è applicabile agli immobili concessi in godimento al socio di società semplice.

2. Perché la società semplice è diversa

La decisione non crea un regime privilegiato per la società semplice. Applica, piuttosto, la distinzione strutturale tra attività commerciale e gestione non commerciale del patrimonio. L'art. 2249 c.c. impedisce alla società semplice di essere utilizzata per l'esercizio di attività commerciali; sul piano tributario questa caratteristica impedisce di qualificare automaticamente i beni sociali come beni d'impresa.

La società semplice non determina un reddito d'impresa unitario come una S.n.c. o una S.a.s. commerciale. I redditi conservano la natura della fonte da cui provengono: possono essere, a seconda dei casi, redditi fondiari, redditi di capitale, redditi diversi o redditi agricoli. Il reddito complessivo così determinato viene poi imputato ai soci per trasparenza ai sensi dell'art. 5 TUIR, indipendentemente dalla sua effettiva percezione.

Questa caratteristica rende la società semplice particolarmente interessante nella pianificazione patrimoniale familiare, ma impone anche un limite rigoroso: la gestione non deve trasformarsi nell'esercizio organizzato e abituale di un'attività commerciale. Non basta chiamare una società "semplice" perché qualsiasi attività perda natura imprenditoriale.

Società semplice e società commerciale

PROFILO	SOCIETÀ SEMPLICE	SOCIETÀ COMMERCIALE
Oggetto	Attività non commerciale; possibile attività agricola.	Può esercitare attività commerciale.
Reddito	Mantiene la categoria della fonte e viene imputato ai soci per trasparenza.	Per le società di persone commerciali, il reddito è reddito d'impresa.
Beni	Non sono automaticamente beni d'impresa.	I beni relativi all'impresa rientrano nella sfera imprenditoriale.
Godimento del socio	Non opera la lett. h-ter) per il solo uso di immobile della società semplice.	La disciplina dei beni d'impresa concessi ai soci può trovare applicazione se ne ricorrono i presupposti.

NON È UNA SCORCIATOIA La società semplice funziona come veicolo patrimoniale proprio perché resta fuori dall'attività commerciale. Se l'attività concretamente svolta supera quel confine, viene meno il presupposto sul quale poggia l'intera costruzione.

3. La portata della sentenza n. 17441/2024

La Corte ha richiamato la natura della disposizione dell'art. 67: essa presuppone che il bene concesso al socio appartenga alla sfera di un soggetto che svolge attività commerciale. La società semplice, quale concedente, resta invece esclusa proprio perché non svolge attività d'impresa commerciale.

È importante non ampliare il principio oltre il suo perimetro. La sentenza riguarda l'applicazione della specifica fattispecie di reddito diverso prevista dalla lett. h-ter) e non afferma che ogni utilizzo personale di beni intestati a una società semplice sia fiscalmente irrilevante sotto qualsiasi profilo. Restano da esaminare la natura del bene, la provenienza delle risorse, i redditi prodotti, la corretta imputazione ai soci e l'effettività della struttura.

La decisione è però molto significativa sul piano sistematico: conferma che la società semplice non può essere trattata come una società commerciale solo perché possiede un patrimonio rilevante o perché il bene viene utilizzato da un socio. La qualificazione fiscale deve seguire la natura effettiva del soggetto e dell'attività svolta.

Cosa dice - e cosa non dice - la Cassazione

DICE	NON DICE
La lett. h-ter) non si applica all'immobile concesso in godimento dal soggetto società semplice.	Che ogni attribuzione o trasferimento di beni tra società semplice e soci sia sempre fiscalmente neutro.
Il discrimine è l'assenza dell'attività commerciale del concedente.	Che una società semplice possa esercitare attività commerciale mantenendo lo stesso regime.
L'uso gratuito non genera, per questa norma, il reddito pari alla differenza rispetto al valore di mercato.	Che possano essere ignorati gli altri redditi prodotti dal patrimonio o le regole di trasparenza.
LETTURA CORRETTA Il vantaggio della pronuncia sta nella precisione del confine: la norma sui beni d'impresa concessi ai soci non può essere estesa a un soggetto che, per definizione civilistica e fiscale, non esercita attività commerciale.	

4. La società semplice come veicolo del patrimonio familiare

La società semplice può essere utilizzata per organizzare in modo unitario immobili, partecipazioni e altri asset che appartengono alla sfera patrimoniale della famiglia, quando la gestione non assume carattere commerciale. Il vantaggio non consiste soltanto nel profilo fiscale: il patrimonio viene intestato a un centro unitario e i familiari partecipano attraverso quote sociali, rendendo più ordinata la governance e la successione.

Per gli immobili destinati al godimento familiare, la sentenza del 2024 elimina una specifica criticità che poteva derivare dall'applicazione della lett. h-ter). Ciò non significa, tuttavia, che l'immobile “non produca mai reddito”: se è locato, o se ricorrono altre fattispecie reddituali, la società determina i redditi secondo le regole della categoria di appartenenza e li imputa ai soci per trasparenza.

Anche la cessione degli immobili segue la disciplina propria dei soggetti non imprenditori. L'Agenzia delle Entrate ha chiarito, in relazione alla cessione di immobili detenuti da società semplici, che la società determina il reddito quale sommatoria delle categorie previste dal TUIR e che il risultato viene attribuito ai soci ai sensi dell'art. 5. Questo può produrre effetti molto diversi rispetto alla cessione dello stesso bene da parte di una società commerciale.

Dove può trovare spazio

PATRIMONIO	FUNZIONE POSSIBILE
Immobili di godimento	Detenzione unitaria e disciplina dell'uso familiare, senza trasformare la gestione in attività commerciale.
Immobili a reddito	Gestione patrimoniale con tassazione secondo la categoria reddituale applicabile.
Partecipazioni	Detenzione e organizzazione di investimenti societari, da coordinare con la natura dei redditi e con la governance.
Patrimonio successorio	Trasferimento delle quote della società semplice anziché frammentazione immediata dei singoli beni.

PATRIMONIO NON SIGNIFICA IMPRESA La società semplice è particolarmente coerente quando il bene è destinato alla conservazione, al godimento o all'investimento patrimoniale. Se prevale una vera attività organizzata di produzione o scambio, occorre un veicolo commerciale.

5. IVA: la conferma dell'Agenzia nel 2026

Il tema è tornato di attualità nel settembre 2026. Con la risposta n. 171 dell'11 settembre 2026 l'Agenzia delle Entrate ha ribadito che la società semplice che ha per oggetto esclusivo o principale la gestione di beni e non svolge attività agricola non esercita attività rilevante ai fini IVA. Il documento richiama espressamente l'art. 4, secondo comma, n. 2), del D.P.R. 633/1972 e la precedente circolare n. 26/E del 2016.

La precisazione è importante perché conferma, anche sul versante IVA, il medesimo discrimine utilizzato dalla Cassazione per le imposte dirette: l'assenza dell'attività commerciale. Nel caso esaminato dall'Agenzia, la società semplice aveva concesso interamente in affitto l'azienda e non svolgeva più attività agricola; la fusione oggetto dell'interpello è stata ritenuta fuori campo IVA per carenza del presupposto soggettivo in capo alla società semplice.

Questo principio non deve però essere confuso con la fase in cui una società commerciale viene trasformata in società semplice. La prassi dell'Amministrazione ha da tempo chiarito che la trasformazione comporta la cessazione dell'attività imprenditoriale e può integrare un'autoconsumo ai fini IVA dei beni per i quali l'imposta sia stata detratta, con le conseguenze previste dall'art. 2, comma 2, n. 5, D.P.R. 633/1972.

Due momenti fiscali da non confondere

MOMENTO	PROFILO IVA
Società semplice già patrimoniale	La mera gestione di beni, in assenza di attività agricola rilevante, difetta del presupposto soggettivo IVA.
Trasformazione da società commerciale	La fuoriuscita dei beni dalla sfera d'impresa può determinare autoconsumo IVA quando ricorrono i presupposti, in particolare se l'IVA a monte è stata detratta.
Successiva gestione	Occorre verificare concretamente l'attività svolta e la natura delle operazioni.

NOVITÀ 2026 La risposta n. 171/2026 offre una conferma molto recente: società semplice di mera gestione e attività commerciale non sono sovrapponibili. È proprio questa distinzione a governare anche il presupposto soggettivo IVA.

6. Holding e società semplice: due livelli che possono convivere

Nella pianificazione patrimoniale evoluta la società semplice non deve essere vista come alternativa universale alla holding. I due strumenti rispondono a funzioni diverse. La holding societaria è normalmente il luogo nel quale si concentra il controllo delle imprese operative, si coordinano i flussi finanziari e si esercita la governance del gruppo. La società semplice può invece essere utilizzata per il patrimonio non commerciale della famiglia.

La separazione può risultare particolarmente efficace quando il gruppo imprenditoriale possiede immobili destinati al godimento dei familiari o investimenti che non devono essere esposti alla medesima logica industriale delle società operative. Collocare ogni asset nella holding soltanto perché appartiene alla stessa famiglia può creare commistioni tra rischio d'impresa, politica dei dividendi e patrimonio privato.

Un'architettura possibile è quindi quella in cui la famiglia detiene, direttamente o attraverso strumenti successori, una holding per le partecipazioni operative e una società semplice per il patrimonio di godimento o investimento. La scelta deve essere effettuata caso per caso, tenendo conto anche della provenienza dei beni, della fiscalità dei trasferimenti necessari per realizzare la struttura e delle esigenze di governance.

Due strumenti, due funzioni

PROFILO	HOLDING	SOCIETÀ SEMPLICE
Funzione prevalente	Controllo e governo delle partecipazioni operative.	Organizzazione del patrimonio non commerciale.
Attività	Può esercitare attività commerciale e funzioni di gruppo.	Non può avere per oggetto attività commerciale.
Beni familiari	Possibili, ma da valutare rispetto a rischio e fiscalità.	Coerenti quando destinati a gestione patrimoniale non commerciale.
Successione	Concentra il controllo dell'impresa.	Può evitare la frammentazione diretta dei singoli beni.

ARCHITETTURA, NON ACCUMULO La buona pianificazione non consiste nel concentrare tutto nello stesso veicolo. Consiste nell'attribuire a ciascun veicolo una funzione precisa: impresa da una parte, patrimonio familiare dall'altra, con regole di collegamento coerenti.

7. Una road map per la società semplice patrimoniale

La sentenza n. 17441/2024 rende la società semplice ancora più interessante nella riflessione sul patrimonio familiare, ma non modifica il metodo con cui deve essere progettata. Prima della costituzione occorre comprendere quali beni si vogliono organizzare, come vengono utilizzati, quali redditi producono, chi deve amministrarli e quali effetti successori si intendono ottenere.

1	MAPPARE	Immobili, partecipazioni, investimenti, utilizzo effettivo e provenienza dei beni.
2	QUALIFICARE	Distinguere gestione patrimoniale, attività agricola e attività che potrebbe assumere carattere commerciale.
3	SEPARARE	Tenere distinti gli asset di godimento familiare da quelli funzionali all'impresa.
4	GOVERNARE	Definire amministrazione, decisioni dei soci, uso dei beni, trasferimento delle quote e uscita dei soci.
5	VERIFICARE IVA	Analizzare acquisto dei beni, eventuale IVA detratta e costi della trasformazione o del trasferimento.
6	VERIFICARE REDDITI	Individuare per ciascun asset la categoria reddituale e l'imputazione per trasparenza ai soci.
7	SUCCESSIONE	Coordinare le quote della società semplice con testamento, donazioni, holding e altri strumenti familiari.
8	DOCUMENTARE	Mantenere coerenza tra oggetto sociale, attività effettivamente svolta e finalità patrimoniali.

Conclusione

La pronuncia della Cassazione non trasforma la società semplice in un veicolo fiscalmente neutro. Fa qualcosa di più utile: chiarisce il confine tra patrimonio e impresa. Se l'immobile appartiene a una società semplice che opera coerentemente nella sfera non commerciale, il suo utilizzo da parte del socio non integra il reddito diverso previsto per i beni dell'impresa concessi a soci o familiari.

Per la pianificazione familiare il messaggio è rilevante. La società semplice può essere uno strumento efficace per conservare e governare beni destinati alla famiglia, soprattutto se coordinata con la holding che governa l'impresa. Ma la qualità della struttura dipende dalla coerenza: natura non commerciale, corretta fiscalità dei beni, regole di governance e finalità patrimoniali devono raccontare lo stesso progetto.

*“La società semplice non è un'impresa senza imposte.
È un veicolo diverso, destinato a un patrimonio che deve restare patrimonio.”*

Riferimenti essenziali

Corte di Cassazione, Sez. V, sentenza 25 giugno 2024, n. 17441; D.P.R. 917/1986, artt. 5, 6 e 67, comma 1, lett. h-ter); Codice civile, art. 2249; D.P.R. 633/1972, artt. 2 e 4; Agenzia delle Entrate, circolare 1° giugno 2016, n. 26/E; Agenzia delle Entrate, risposta 11 settembre 2026, n. 171; Agenzia delle Entrate, risposta 8 ottobre 2021, n. 691. Il contenuto prende avvio dal post LinkedIn di Raffaele Piras sull'uso dei beni della società semplice e ne amplia i profili patrimoniali, reddituali e IVA.

Documento divulgativo. La società semplice richiede una verifica specifica dell'attività effettivamente svolta, della natura dei beni e delle modalità con cui essi entrano nel patrimonio sociale.