

Nel tempo sono cresciute le responsabilità dei professionisti, degli amministratori, dei dirigenti e di tutti gli imprenditori. Con esse aumentano i rischi di aggressione del patrimonio personale o d'impresa, con particolare riguardo a quello immobiliare.

Nella legislazione italiana non si trovano strumenti societari idonei alla spersonalizzazione del patrimonio immobiliare e si è costretti a ricorrere a soluzioni alternative, frutto di costruzioni o montaggi giuridici complessi.

I contratti che si utilizzano sono l'acquisto con riserva di proprietà, l'accensione di un mutuo fondiario, l'acquisto in leasing, la stipula di un contratto di vendita preliminare con trascrizione, ed altri ancora.

Nella legislazione di altri paesi europei incontriamo tutta una serie di strumenti societari atti a favorire la costituzione di un patrimonio immobiliare autonomo, patrimonio difficilmente aggredibile.

La distinzione fra la sfera imprenditoriale e professionale ed il patrimonio immobiliare è netta, spesso insormontabile.

L'utilizzo di questi strumenti è privilegiato, spesso consigliato e, non raramente, favorito con agevolazioni anche fiscali.

Senza alcuna pretesa esaustiva ricordiamo alcuni dei tipi di società idonei a salvaguardare il patrimonio immobiliare personale o d'impresa.

La società civile monegasca si distingue per l'anonimato dei soci e per il numero contenuto di adempimenti contabili e fiscali.

La società civile lussemburghese regola la distinzione del patrimonio immobiliare in una struttura giuridica distinta dall'impresa che esercita l'attività commerciale o industriale. Tale tipo di società è definito società civile di gestione quando il suo scopo è quello di amministrare gli immobili di cui è proprietaria e che concede in affitto all'impresa.

Nel diritto societario lussemburghese troviamo la società di "Titrisation". Questa operazione di "titrisation" permette ad una società costituita in Europa o altrove di estrarre dal suo patrimonio gli attivi immobiliari. La società di titrisation distribuisce delle azioni al portatore completamente anonime. Questa scelta è particolarmente valida anche come mezzo alternativo di finanziamento.

La società privata a responsabilità limitata di diritto belga può essere utilizzata sia per la gestione del patrimonio immobiliare sia per l'esercizio dell'attività imprenditoriale. Ovviamente lo sdoppiamento avviene mediante la costituzione di due distinte società.

La società a responsabilità familiare di diritto francese, con possibilità di capitale sociale variabile, è uno strumento giuridico ad hoc.

La società civile immobiliare francese presenta alcune particolarità che la rendono molto interessante.

Innanzitutto è possibile costituire delle società civili a capitale sociale variabile. Nello Statuto e nel Registro del Commercio figurano solo i nomi dei fondatori, gli ingressi e le uscite di soci che avvengono successivamente alla costituzione appaiono solo negli atti della società con esonero da qualsivoglia adempimento amministrativo o di pubblicità.

Altra peculiarità della società civile immobiliare di diritto francese è l'applicabilità della clausola della "tontine". La "tontine" è un sistema di investimento nel quale la proprietà è attribuita definitivamente all'ultimo dei sopravvissuti, senza ufficializzazione delle modificazioni intermedie. In pratica è se come l'acquisto fosse effettuato dal sopravvissuto.

E' una clausola a carattere aleatorio che deve essere utilizzata con un occhio di riguardo all'età ed allo stato di salute dei contraenti. Inoltre è bene limitare la clausola della tontine ad alcuni degli intervenienti, lasciando fuori del patto alcune quote, attribuite a membri della famiglia, al fine di evitare la cessazione della società

per mancanza della pluralità di soci. Occorre prestare particolare attenzione alle ipotesi in cui il patto possa essere ricondotto ad una donazione occulta.

Nell'insieme constatiamo una netta tendenza a dissociare gli immobili dall'impresa propriamente detta. Noi condividiamo appieno questa scelta che ritroviamo con sempre maggiore frequenza nei montaggi giuridici consigliati dai professionisti al momento della creazione delle imprese o nel momento della loro ristrutturazione.

La costituzione di una struttura giuridicamente indipendente per finanziare gli immobili e metterli successivamente a disposizione dell'impresa, si rivela spesso una scelta giudiziosa.

Ipotizziamo l'utilizzo di una Società Civile Immobiliare, consapevoli che, a seconda dei casi e della consistenza del patrimonio immobiliare da tutelare, altri tipi di società possono essere più validi.

La SCI costituisce, in effetti, una struttura molto duttile e si adatta a situazioni familiari, imprenditoriali e professionali diverse.

Perché dissociare l'immobiliare dalla gestione dell'impresa?

Sono diverse le ragioni che possono motivare questa scelta:

- Proteggere il proprio patrimonio immobiliare professionale da eventuali azioni di creditori dell'impresa.
- Preparare il trasferimento dell'impresa nell'ambito familiare
- Facilitare la vendita dell'impresa a terzi
- Assicurare ai soci della SCI, ed eventualmente a dei propri familiari, dei redditi immobiliari.

Proteggere il proprio patrimonio immobiliare professionale da eventuali azioni di creditori dell'impresa

Nel caso di azioni e procedure contro la società di gestione è possibile salvaguardare gli immobili. E' necessario essere molto prudenti: la protezione non opererà in certe situazioni. I Tribunali possono estendere le azioni alla SCI, se giudicano che quest'ultima è fittizia o che vi è confusione tra la SCI e l'Impresa. Questa nozione potrebbe essere accolta se si prova che c'è stato trasferimento di attività tra le due società senza alcuna contropartita: canoni di locazione ingiustificatamente elevati, arricchimento della SCI in danno della società di gestione, miglie ai locali finanziati dalla società di gestione ed acquisiti alla SCI senza indennità alcuna.

Preparare il trasferimento dell'impresa nell'ambito familiare

Nel caso di un'impresa a conduzione familiare, la costituzione di una SCI permette di assegnare la gestione dell'impresa a uno o più figli che dimostrano essere i più idonei a gestire l'impresa, e trasferire agli altri le quote della SCI, per via di donazioni o per testamento. Per le SCI francesi può essere interessante la "donation-partage".

Facilitare la vendita dell'impresa a terzi

L'attivo immobiliare può rappresentare una posta molto importante nel bilancio di un'impresa. Eppure gli immobili non costituiscono in quanto tali degli elementi della produzione, eccetto quando sono specifici ad una particolare attività (albergo, clinica, ecc.) Di conseguenza, gli acquirenti potenziali attribuiranno maggiore importanza ad altri beni produttivi per la determinazione del valore di acquisto dell'impresa. Un'impresa senza attivo immobiliare è dunque più facilmente cedibile in quanto l'acquirente non è obbligato ad acquistare gli immobili. Inoltre questi non rischieranno di essere sottovalutati.

Assicurare ai soci della SCI, ed eventualmente a dei propri familiari, dei redditi immobiliari.

Il principio è il seguente: l'impresa versa alla SCI un affitto, che deve corrispondere al valore locativo dell'immobile. Gli utili della SCI, rappresentati essenzialmente da questi affitti, dedotte le spese e gli interessi per il mutuo, vengono suddivisi fra gli associati in proporzione della loro partecipazione al capitale.

Questi utili costituiscono per gli associati (fra i quali può esserci l'imprenditore) una volta rimborsati i prestiti, dei redditi fondiari complementari. Se l'imprenditore decide di cedere l'impresa, egli conserverà questa fonte di reddito, ottima integrazione del trattamento di pensione.

Perché una SCI

L'utilizzo di una SCI facilita la trasmissione familiare del patrimonio immobiliare personale e d'impresa. Evita che gli eredi si trovino proprietari di un immobile in comunione, situazione difficile da gestire quotidianamente. Se uno degli eredi desidera cedere le sue quote, non obbligherà gli altri a vendere l'immobile come succede nel caso di comunione.

Il problema della dissociazione del patrimonio immobiliare è vero, reale ed attuale. A nostro avviso le soluzioni vanno ricercate, caso per caso, nell'ambito della legislazione societaria europea.

Guido Ascheri info@ascheri.eu