Tentori
Tax & Legal
Solutions

Via Giacomo Leopardi 7/D — 22036 Erba (CO)
info@tentoritls.it · www.tentoritls.it
P.IVA 04247490131

CHECKLIST

Per imprese e imprenditori
Internazionale e patrimonio

RISORSA

N. 44/2026
Aggiornata al 14/10/2026
35 punti di controllo

Checklist per gestire una società semplice

I controlli da fare quando si usa la società semplice come cassaforte di famiglia per partecipazioni e immobili: dall'atto costitutivo ai conferimenti, dalle imposte alla successione.

La società semplice è tornata di moda come «cassaforte» del patrimonio di famiglia: costi di gestione contenuti, nessun bilancio da depositare, redditi tassati per trasparenza in capo ai soci. Ma è un tipo societario con regole proprie, pensato per attività non commerciali, con responsabilità illimitata dei soci e una fiscalità diversa da quella di una holding SRL.

Nel 2026 un chiarimento dell'Agenzia delle Entrate (risposta n. 176/2026) ha ricordato uno dei limiti più rilevanti: il conferimento di partecipazioni in una società semplice non beneficia del **realizzo controllato** dell'art. 177 TUIR. Questa checklist raccoglie i controlli da fare prima di costituirla, quando si conferiscono i beni e ogni anno nella gestione.

01 Prima di costituirla: è lo strumento giusto?

- [ ] Verificare che l'attività sia non commerciale: le società con oggetto commerciale devono costituirsi in uno degli altri tipi societari
  art. 2249 c.c.
- [ ] Escludere attività di gestione attiva che possano configurare un'impresa commerciale (per esempio compravendita abituale di immobili, locazioni con servizi organizzati): la società semplice è adatta al mero godimento di beni
- [ ] Confrontare la società semplice con una holding SRL: responsabilità limitata, regime dei dividendi, participation exemption, conferimenti a realizzo controllato e costi annuali
- [ ] Valutare la responsabilità illimitata dei soci per le obbligazioni sociali e la presenza di beni o debiti che la rendano un rischio
- [ ] Definire l'obiettivo: concentrare partecipazioni, gestire immobili di famiglia, preparare il passaggio generazionale

02 Atto costitutivo e patti sociali

- [ ] Il contratto è a forma libera, ma serve la forma richiesta dalla natura dei beni conferiti (atto scritto per gli immobili)
  artt. 2251 e 1350 c.c.
- [ ] Indicare le quote di partecipazione agli utili in atto pubblico o scrittura privata autenticata: in mancanza, si presumono proporzionali ai conferimenti o, se non determinati, uguali
  art. 5, c. 2, TUIR
- [ ] Disciplinare l'amministrazione: senza patto diverso spetta a ciascun socio disgiuntamente, con diritto di opposizione degli altri amministratori
  art. 2257 c.c.
- [ ] Prevedere maggioranze per le modifiche del contratto: in mancanza serve il consenso di tutti i soci
  art. 2252 c.c.
- [ ] Se si vuole limitare la responsabilità dei soci non amministratori, inserire il patto e portarlo a conoscenza dei terzi con mezzi idonei, altrimenti non è opponibile
  art. 2267 c.c.
- [ ] Regolare la morte del socio: senza clausola, gli altri soci devono liquidare la quota agli eredi, salvo scioglimento o continuazione con gli eredi che vi acconsentono
  art. 2284 c.c.
- [ ] Regolare trasferimento delle quote, ingresso di nuovi soci, recesso ed esclusione, in coerenza con il piano di passaggio generazionale
- [ ] Iscrivere la società nel registro delle imprese
  art. 8 L. 580/1993; art. 7, c. 2, lett. a), n. 9, D.P.R. 581/1995

03 Conferimenti di partecipazioni e immobili

- [ ] Ricordare che il conferimento è, per il fisco, un realizzo: se il valore attribuito supera il costo fiscale del bene, emerge una plusvalenza tassabile in capo al socio conferente
- [ ] Non contare sul realizzo controllato per il conferimento di partecipazioni: l'Agenzia delle Entrate lo ha escluso per la società semplice, con valutazione del conferimento al valore normale
  artt. 9 e 177 TUIR; risposta AdE n. 176/2026
- [ ] Far stimare il valore normale delle partecipazioni conferite e calcolare in anticipo l'eventuale plusvalenza del socio
- [ ] Per gli immobili conferiti, far quantificare dal notaio le imposte indirette dovute sul conferimento prima di fissare la data dell'atto
- [ ] Verificare gli effetti del conferimento di un immobile acquistato da meno di cinque anni sulla plusvalenza del socio

- [ ] Conservare perizie, atti e calcoli del costo fiscale dei beni conferiti: saranno la base per le plusvalenze future della società

> **Attenzione.** Il realizzo controllato misura il valore del conferimento sull'aumento di patrimonio netto della conferitaria. Con la risposta n. 176/2026 l'Agenzia delle Entrate ha escluso che il meccanismo funzioni per una società semplice, che non dispone di un patrimonio netto contabile determinato secondo regole di legge: il conferimento si valuta quindi al valore normale (art. 9 TUIR). Se l'obiettivo è conferire partecipazioni a realizzo controllato, la scelta del veicolo va fatta tenendo conto di questo limite, prima dell'atto.

04 Imposte di ogni anno

- [ ] Imputare i redditi della società a ciascun socio in proporzione alla quota di partecipazione agli utili, indipendentemente dalla percezione
  art. 5, c. 1, TUIR
- [ ] Presentare la dichiarazione della società (modello Redditi SP) e verificare che le quote imputate ai soci coincidano con quelle risultanti dall'atto
- [ ] Per i dividendi incassati dalla società, applicare il regime del socio per trasparenza: persona fisica non imprenditore con ritenuta del 26% (art. 27 D.P.R. 600/1973), socio soggetto IRES che applica l'art. 89 TUIR (per esempio una società di capitali) con esclusione del 95%, socio imprenditore individuale o società di persone commerciale (art. 59 TUIR) con esclusione del 41,86%
  art. 32-quater D.L. 124/2019
- [ ] Ricordare che la società semplice non è un'impresa: le plusvalenze sulle partecipazioni cedute sono redditi diversi e non si applica la participation exemption, che riguarda le plusvalenze realizzate nell'esercizio d'impresa (artt. 58 e 87 TUIR)
- [ ] Per immobili situati all'estero detenuti dalla società, versare l'IVIE: la società semplice è soggetto passivo
  art. 19, c. 14, D.L. 201/2011
- [ ] Compilare il quadro RW per gli investimenti e le attività estere detenuti dalla società
  art. 4 D.L. 167/1990
- [ ] Per gli immobili in Italia, verificare ogni anno IMU e tassazione dei canoni di locazione imputati ai soci

> **Da sapere.** I riferimenti di questa sezione sono quelli applicabili al periodo d'imposta 2026. Dal 1° gennaio 2027 il nuovo TUIR (D.Lgs. 117/2026) e altri decreti di riordino abrogano e trasferiscono diverse delle norme citate, tra cui l'art. 32-quater D.L. 124/2019, l'art. 4 D.L. 167/1990 e i commi sull'IVIE dell'art. 19 D.L. 201/2011: dal 2027 i rinvii vanno aggiornati.

05 Gestione e tenuta dei conti

- [ ] Intestare conti correnti e deposito titoli alla società, separati dai conti personali dei soci

- [ ] Approvare il rendiconto annuale: salvo patto contrario, ogni socio ha diritto alla sua parte di utili solo dopo l'approvazione
  artt. 2261 e 2262 c.c.
- [ ] Verbalizzare le decisioni importanti (vendita di immobili o partecipazioni, nuovi investimenti, finanziamenti)
- [ ] Ricordare ai soci che, se richiesti del pagamento di debiti sociali, possono domandare la preventiva escussione del patrimonio sociale indicando i beni su cui il creditore può agevolmente soddisfarsi
  art. 2268 c.c.
- [ ] Evitare che la società compia operazioni tipiche di un'impresa commerciale: il rischio è la riqualificazione come società commerciale irregolare

06 Passaggio generazionale

- [ ] Verificare che le clausole su morte del socio e trasferimento delle quote siano coerenti con il testamento o con il patto di famiglia
- [ ] Valutare caso per caso con il professionista se il trasferimento delle quote ai discendenti possa accedere all'esenzione per i trasferimenti di quote sociali a discendenti e coniuge, che per le quote diverse da quelle di società di capitali richiede di mantenerne la titolarità per almeno cinque anni (art. 3, c. 4-ter, D.Lgs. 346/1990)
- [ ] Calcolare il valore delle quote ai fini dell'imposta di successione o donazione, partendo dal patrimonio della società
- [ ] Pianificare la gestione della società dopo il passaggio: chi amministra, con quali poteri, con quali maggioranze

RIFERIMENTI NORMATIVI E DI PRASSI

Artt. 1350, 2249, 2251, 2252, 2257, 2261, 2262, 2267, 2268 e 2284 c.c.

L. 29 dicembre 1993, n. 580, art. 8; D.P.R. 7 dicembre 1995, n. 581, art. 7

D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), artt. 5, 9, 58, 59, 67, 87, 89 e 177, testo vigente fino al 31 dicembre 2026

D.L. 26 ottobre 2019, n. 124, art. 32-quater, testo vigente fino al 31 dicembre 2026; D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, art. 27

D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, art. 19, c. 14; D.L. 28 giugno 1990, n. 167, art. 4

D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, art. 3, c. 4-ter

Risposta a interpello Agenzia delle Entrate n. 176 del 21 settembre 2026

Società semplice o *holding SRL*?

Confrontiamo i due modelli sui tuoi beni, sui flussi di dividendi attesi e sui tempi del passaggio generazionale.

Tentori TLS · www.tentoritls.it/prenota · info@tentoritls.it · +39 031 547 8406

Documento informativo di carattere generale, aggiornato alla data indicata. Non costituisce parere professionale e non sostituisce l'esame del caso concreto: norme, prassi e scadenze possono cambiare dopo la data di aggiornamento.