

Esempio aumento di capitale di una società immobiliare

A. Fattispecie

La società immobiliare X SA è detenuta al 100% da A.

Bilancio prima dell'aumento di capitale			
Immobile	1'000'000	Capitale dei terzi	850'000
		Capitale azionario	100'000
		Risultati riportati	50'000

Viene deciso un aumento di capitale di 300'000, interamente sottoscritto da B e così soluto:	
aumento di capitale liberato a contanti (versamento sul conto bancario della X SA)	300'000
aggio compensato con un credito di B nei confronti della X SA	700'000
versamento ad A	500'000
totale	1'500'000

Bilancio dopo l'aumento di capitale			
Liquidità	300'000	Capitale dei terzi	150'000
Immobile	1'000'000	Capitale azionario	400'000
		Risultati riportati	50'000
		Aggio	700'000

B. Considerazioni

La quota di partecipazione di A nella X SA passa dal 100% al 25%.

La quota di partecipazione di B nella X SA passa dallo 0% al 75%.

	Partecipazione prima dell'aumento		Variazione	Partecipazione dopo l'aumento	
Azionista A	100'000	100%	0 - 75%	100'000	25%
Azionista B	0	0%	+ 300'000 + 75%	300'000	75%
Totale	100'000	100%	+ 300'000	400'000	100%

La cessione del diritto di sottoscrizione dall'azionista A a B comporta quindi il passaggio del potere di disporre da A a B (75% > 50%).

C. Conseguenze fiscali

Imposizione TUI da A (alienante) a B (acquirente), in cui il valore di alienazione ammonta a 1'387'500, così determinato:

	100%	75%
Prezzo di sottoscrizione	2'000'000 ¹	1'500'000
./. Capitale proprio X SA (dopo l'aumento)	- 1'150'000 ²	- 862'500 ³
= Riserva occulta sull'immobile	850'000	637'500
+ Valore contabile dell'immobile	1'000'000	750'000 ⁴
= Valore attribuito all'immobile	1'850'000	1'387'500

¹ 1'500'000 x 100% / 75%

² 400'000 + 50'000 + 700'000

³ 1'150'000 x 75%

⁴ 1'000'000 x 75%

D. Prova

Partecipazione di A agli utili e al capitale di X SA prima dell'aumento:

Capitale azionario	100'000	
Riserve	50'000	
Riserva occulta sull'immobile	<u>850'000</u>	
Totale	1'000'000	
Quota di partecipazione	100%	1'000'000

Partecipazione di A agli utili e al capitale di X SA dopo l'aumento:

Capitale azionario	400'000	
Riserve	50'000	
Riserva occulta sull'immobile	850'000	
Aggio	<u>700'000</u>	
Totale	2'000'000	
Quota di partecipazione	25%	<u>500'000</u>

Indennizzo versato direttamente da B ad A

500'000