

**LEGGE DI BILANCIO/3 – L'ASSEGNAZIONE E CESSIONE AGEVOLATA DEGLI IMMOBILI AI SOCI E LA TRASFORMAZIONE IN SOCIETA' SEMPLICE**

**INDICE:**

1. L'assegnazione e la cessione agevolata dei beni ai soci
2. La trasformazione in società semplice.

La legge di bilancio riapre le agevolazioni per l'assegnazione o la cessione agevolata degli immobili ai soci, nonché per la trasformazione di società commerciali in società semplici, con un'imposizione ridotta ai fini delle imposte sui redditi e delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, ma non ai fini iva.

## 1. L'assegnazione e la cessione agevolata dei beni ai soci

L'assegnazione è generalmente utilizzata quale forma di distribuzione di utili o restituzione di capitale e/o riserve di capitale, oppure per liquidare la quota del socio receduto o escluso o per finalizzare la liquidazione della società, attribuendo al/i socio/i i beni (o quote degli stessi) di valore proporzionale alla partecipazione detenuta. Si ricorre invece alla cessione principalmente laddove non ci sia patrimonio capiente ai fini dell'assegnazione o si intenda procedere ad un'operazione realizzativa nei confronti di un socio.

I beni agevolati sono rappresentati da:

- beni immobili (terreni e fabbricati), fatta eccezione per quelli strumentali per destinazione; quindi, anche immobili "merce";
- beni mobili iscritti nei pubblici registri (autovetture, imbarcazioni, aeromobili ecc.) non utilizzati quali beni strumentali nell'attività propria dell'impresa.

Le caratteristiche di non strumentalità del bene devono essere valutate al momento dell'assegnazione.

Il regime agevolato delle cessioni o assegnazioni può essere sintetizzato come segue:

- Imposte di registro, ipotecarie e catastali: sulle assegnazioni o cessioni di immobili, l'imposta di registro, se dovuta in misura proporzionale, è ridotta alla metà (quindi 4,5% o 1%, se prima casa, per gli immobili abitativi). La base imponibile è determinata in base al valore normale dei beni o al valore catastale per gli immobili ad uso abitativo ceduti o assegnati anche a società. Le cessioni e assegnazioni di immobili strumentali imponibili (per obbligo o opzione) o esenti iva sono sempre soggette ad imposta di registro fissa, salvo nel caso di seguito citato di operazioni fuori campo iva.;
- Nessuna agevolazione per l'IVA (in quanto imposta comunitaria) che deve essere applicata nei modi ordinari ma obbligatoriamente (e in *reverse charge* se il beneficiario è un soggetto passivo) solo nel caso di cessioni effettuate dai costruttori entro cinque anni dalla fine dei lavori; in tutti gli altri casi le operazioni possono avvenire in regime di esenzione IVA, prestando però attenzione all'eventuale necessità di rettificare la detrazione IVA se il trasferimento avviene entro dieci anni dall'acquisto. La base imponibile è rappresentata dal corrispettivo nelle cessioni a titolo oneroso e dal valore normale nelle assegnazioni. L'operazione è fuori campo iva (con imposta di registro proporzionale) nel caso di assegnazione di immobili (di qualunque natura) acquisiti dalla società senza addebito dell'iva in via di rivalsa o con indetraibilità totale dell'imposta all'atto dell'acquisto;
- Le imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa;
- Nessuna disposizione particolare è prevista per le cessioni e le assegnazioni di beni mobili iscritti in pubblici registri.

### Tassazione per la società

Sulle plusvalenze che emergono dall'assegnazione o dalla cessione dei beni ai soci, si applica un'imposta sostitutiva di Ires, Irpef e Irap, dell'8% o del 10,5% per le società non operative per almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti a quello in corso delle operazioni agevolate. La plusvalenza è determinata in base alla differenza tra il valore normale e il valore fiscalmente riconosciuto del bene. Per gli immobili, le plusvalenze possono essere determinate assumendo, in luogo del valore normale, il (minore) valore catastale.

Le minusvalenze fiscali che si generano a seguito dell'assegnazione di beni "merce", o della cessione a titolo oneroso di qualunque bene, vanno a compensazione delle plusvalenze fiscali relative ad altri beni, di modo che l'imposta sostitutiva sia assolta sulle plusvalenze nette. Non è, invece, ammessa la compensazione delle minusvalenze realizzate a seguito dell'assegnazione di immobili strumentali o patrimoniali, per le quali non è ammessa la deducibilità neanche nel regime ordinario.

Sulle riserve in sospensione d'imposta (le più comuni sono le riserve di rivalutazione monetaria) annullate in contropartita dell'assegnazione è dovuta un'imposta sostitutiva (dell'Ires al 27,5%) del 13%

## Tassazione per i soci

L'assegnazione di beni ai soci può avvenire, a scelta della società:

- mediante riduzione delle riserve di utili, assoggettando a tassazione in capo al socio percipiente il valore normale del bene o, su opzione per gli immobili, il valore catastale, al netto degli importi assoggettati ad imposta sostitutiva; . In pratica il pagamento dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze da parte della società risulta definitivo e liberatorio per i soci assegnatari di qualsiasi ulteriore tassazione;
- mediante riduzione delle riserve di capitale (riserva sovrapprezzo, versamenti in conto capitale ecc.), senza conseguenze impositive per il socio, il cui costo fiscale della partecipazione detenuta è incrementato in misura pari alla differenza assoggettata ad imposta sostitutiva e ridotto in misura pari al valore del bene assegnato; solo se per effetto di tale riduzione si pervenisse ad un valore negativo, lo stesso verrebbe considerato utile;
- mediante corrispondente riduzione delle riserve in sospensione d'imposta senza imposizioni in capo al socio per effetto dell'imposta sostitutiva del 13% su tali riserve;
- a seguito di recesso, esclusione, riduzione del capitale per motivi diversi dalle perdite e liquidazione della società: anche in tal caso, il reddito (determinato a norma dell'art. 47, co. 7, del TUIR, quale eccedenza rispetto al prezzo pagato per l'acquisto o la sottoscrizione delle azioni o quote annullate) viene ridotto dell'ammontare già tassato in capo alla società con l'imposta sostitutiva.

Il socio assume il bene, ai fini fiscali, al medesimo valore utilizzato dalla società ai fini del calcolo dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze: di conseguenza, un socio persona fisica non imprenditore (che avesse intenzione di vendere l'immobile entro cinque anni dall'acquisto o dall'assegnazione) o in regime d'impresa (società o imprenditore individuale) dovrebbe valutare la convenienza ad effettuare l'assegnazione al valore normale, in modo tale da azzerare la successiva plusvalenza.

---

## 2. La trasformazione in società semplice

---

In alternativa all'assegnazione o alla cessione agevolata, è possibile trasformare (ma solo in caso di immobiliari di gestione) la società commerciale in società semplice, con l'effetto di sottrarre i beni dal regime d'impresa, realizzando le plusvalenze insite sui beni.

Per quanto riguarda la tassazione della società trasformata, trovano applicazione tutte le disposizioni analizzate nel caso dell'assegnazione, per cui, sulla differenza tra il valore normale dei beni "agevolati" e il loro costo fiscalmente riconosciuto, è dovuta l'imposta sostitutiva dell'8% o del 10,5%; per i beni immobili è possibile utilizzare per la determinazione della base imponibile il valore catastale in luogo del valore normale e, se nel patrimonio netto della società trasformata sono presenti riserve in sospensione d'imposta, è dovuta l'imposta sostitutiva del 13%. Se la società detiene beni non agevolabili, le plusvalenze relative a tali beni sono assoggettate a tassazione ordinaria. Ai fini iva, la trasformazione realizza un fenomeno di destinazione dei beni a finalità estranee all'esercizio dell'impresa che comporta l'applicazione dell'imposta, se dovuta, con le modalità già esaminate per l'assegnazione dei beni. La trasformazione in società semplice è assoggettata alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Per quanto riguarda i soci, il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute va aumentato della differenza assoggettata ad imposizione sostitutiva.

Sia in caso di assegnazione/cessione sia di trasformazione in società semplice, le imposte sostitutive devono essere versate in due rate: il 60% entro il 30.9.2023 e il rimanente 40% entro il 30.11.2023.

24 gennaio 2023