

circolare n. **6** - fiscale  
del **18.02.2023**

## **Sommario**

### **1. assegnazioni e cessione di immobili ai soci con trattamento di favore**

- 1 -

La legge di Bilancio 2023, n. 197 del 29 dicembre 2022, reintroduce un incentivo a favore delle assegnazioni, cessioni e trasformazioni che comportano l'estromissione di beni dal regime d'impresa, riconoscendo un trattamento fiscale agevolato. Nel dettaglio, viene prevista l'applicazione di un'imposta sostitutiva di imposte sui redditi e IRAP pari all'8% (10,5% in caso di società non operativa) e di un'imposizione ridotta sulle imposte di registro, ipotecaria e catastale. Non viene previsto, invece, alcun trattamento agevolato con riferimento all'IVA, da applicare pertanto nella misura prevista dalla legge (non sussistono deroghe nemmeno in riferimento agli adempimenti e ai termini di versamento).

Il termine per il perfezionamento delle operazioni di assegnazione, cessione e trasformazione scade il 30 settembre 2023.

#### **AMBITO SOGGETTIVO DI APPLICAZIONE**

Con riferimento alla natura giuridica delle società, la norma prevede che l'agevolazione possa essere applicata con riferimento alle società di persone commerciali (s.n.c. e s.a.s.) e alle società di capitali (s.r.l., s.p.a. e s.a.p.a.), incluse le società di armamento e le società di fatto che hanno per oggetto l'esercizio di attività commerciali, possono accedere alla procedura agevolata anche le società in liquidazione.

Rimangono escluse dall'ambito di applicazione, invece, le società non residenti nel territorio dello stato (con stabile organizzazione) e gli enti non commerciali.

#### **CONDIZIONI PER L'AGEVOLAZIONE: SOCI ISCRITTI A LIBRO**

Le agevolazioni sono concesse alla condizione che:

- i soci siano iscritti a libro soci al 30 settembre 2022 (se il libro soci è previsto);
- i soci vengano iscritti a libro soci entro il 31 gennaio 2023 in forza di un titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2022.

Con riferimento alla validità delle condizioni previste per legge, l'Agenzia delle Entrate nell'edizione precedente del 2017 ha precisato che non è necessario che i soci rivestano tale qualifica anche in data antecedente al 30 settembre 2022.

Quindi non viene richiesto che tali soggetti possiedano ininterrottamente lo *status* di socio ma viene ritenuto sufficiente, ai fini agevolativi, che alla data del 30 settembre 2022 possiedano la qualifica richiesta per l'assegnazione, cessione, trasformazione agevolata.

## **QUALI SONO I BENI AGEVOLATI**

Con riferimento, invece, ai beni agevolati, possono essere oggetto della misura agevolativa i beni immobili non strumentali per destinazione (sia terreni che fabbricati) e i beni mobili iscritti nei pubblici registri non utilizzati quali beni strumentali (fatta eccezione per le partecipazioni in società). Non possono rientrare nell'agevolazione sia i beni strumentali per natura, sia i beni patrimoniali utilizzati direttamente per lo svolgimento dell'attività (immobili di gallerie commerciali, centri sportivi, villaggi turistici e per il settore agricolo i terreni utilizzati per la coltivazione/allevamento).

L'estromissione può essere agevolata, ad esempio, qualora la società ceda l'usufrutto a un soggetto e il diritto di proprietà a un diverso soggetto: ciò che rileva è l'estromissione effettiva del bene dal regime d'impresa, circostanza che non può avvenire nel caso in cui la società ceda solamente un diritto reale a un socio (riservandosi la nuda proprietà, ad esempio, non avviene alcuna estromissione del bene). Le parti possono quindi provvedere all'estromissione con tutti gli schemi negoziali previsti dall'ordinamento, compresa la concessione di diritti reali, a condizione che il bene sia effettivamente "espulso" dalla società.

Il cambio di destinazione dell'immobile preordinato alla fruizione dell'agevolazione è stato considerato dall'Agenzia delle Entrate un'opzione del contribuente insindacabile in termini di abuso del diritto, anche qualora il cambio di destinazione sia effettuato nell'immediata prossimità della procedura agevolata. Pertanto, il regime agevolativo in esame è finalizzato alla fuoriuscita dalle società, in particolare, di immobili che potenzialmente potrebbero poi essere nuovamente immessi nel mercato, favorendo così la circolazione degli immobili e apportando nuova linfa ad un mercato stagnante.

## **QUALE TASSAZIONE AGEVOLATA SI APPLICA**

La tassazione è in capo alla società, il beneficio fiscale è rappresentato:

- da una parte, dall'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e IRAP, e
- dall'altra, dalla determinazione delle plusvalenze assumendo quale valore di riferimento il valore catastale.

Nel caso in cui il valore fiscale sia più alto del valore di assegnazione, non si applicherà alcuna imposta sostitutiva all'assegnazione e la relativa minusvalenza non è deducibile dal reddito.

In materia di determinazione della plusvalenza sulla base del valore catastale, si deve precisare che è facoltà del contribuente determinare il valore del bene in una qualsiasi misura compresa nel valore minimo del valore catastale, e quello massimo valore normale.

## **TASSAZIONE IN CAPO AI SOCI**

Il regime dell'assegnazione agevolata prevede la disapplicazione delle disposizioni contenute nell'art. 47, commi 1, secondo periodo, 5, 6, 7, e 8 TUIR, inoltre, il valore normale dei beni ricevuti - al netto dei debiti accollati - riduce il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute.

Cordiali saluti.  
Gianluca Broglia