



STUDI
COLLA SCARONI
& ASSOCIATI
COMMERCIALISTI e REVISORI



ASSEGNAZIONE/CESSIONE AGEVOLATA DEGLI IMMOBILI AI SOCI

AMBITO SOGGETTIVO - Possono assegnare/cedere gli immobili, beneficiando delle agevolazioni

- società di persone commerciali (s.n.c. e s.a.s.)
- società di capitali (s.r.l., s.p.a. e s.a.p.a.) anche in liquidazione

AMBITO OGGETTIVO - Immobili diversi da quelli strumentali per destinazione. Pertanto possono essere oggetto di assegnazione/cessione agevolata:

- immobili merce
- immobili patrimonio (art. 90 TUIR);
- immobili strumentali per natura **non** utilizzati direttamente nell'esercizio dell'attività. Si considerano tali gli immobili rientranti nelle categorie catastali B, C, D, E ed A/10, indipendentemente dall'utilizzo, cioè dalla effettiva destinazione strumentale all'attività propria dell'impresa.

N.B. La situazione è "**opposta**" rispetto a quanto previsto per l'estromissione dell'immobile da parte dell'imprenditore individuale

Sono agevolati anche beni mobili registrati non utilizzati come beni strumentali.

CONDIZIONI - è richiesto che **tutti i soci**, al momento dell'operazione agevolata, risultassero avere la qualità di socio alla data del **30.09.2022**

BASE IMPONIBILE E IMPOSTA SOSTITUTIVA

Aliquota: 8%. Le riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci sono assoggettate ad imposta sostitutiva nella misura del 13%.

Base imponibile pari alla differenza tra il valore normale dei beni assegnati e il loro costo fiscalmente riconosciuto.

Nel regime ordinario, l'assegnazione di un bene comporta che il suo valore normale (ossia, in linea generale, il valore di mercato), dedotto il costo fiscale, concorra alla formazione di una plusvalenza da assoggettare alle imposte in modo ordinario (Irpef ed Irap, in caso di società di persone, Ires ed Irap in caso di società di capitali). Inoltre, il valore normale del bene è imponibile in capo al socio come dividendo, nel caso di società di capitali.

Per gli immobili, su richiesta della società e nel rispetto delle condizioni prescritte, il valore normale può essere determinato in misura pari a quello risultante dall'applicazione all'ammontare delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dalle norme in tema di imposta di registro (art. 52, c. 4, primo periodo D.P.R. 131/1986). Nel caso di cessione, il suo corrispettivo, ove inferiore al valore normale del bene, determinato ai sensi delle regole generali del Tuir (art. 9) o, in alternativa, con l'applicazione dei predetti moltiplicatori, è computato in misura non inferiore a uno dei due valori (valore normale o valore catastale).

Imposta di registro: solo qualora l'operazione non fosse soggetta all'Iva, andrebbe generalmente applicata l'imposta di registro, nelle aliquote ridotte alla metà (in via generale dal 9% al 4,5%).

TEMPISTICHE - l'operazione è da effettuarsi entro il 30.09.2023

L'imposta sostitutiva deve essere versata:

- per il 60% dell'ammontare entro il 30.09.2023
- per il restante 40% dell'ammontare entro il 30.11.2023