

CIRCOLARE N. 1-2023

Assegnazione agevolata degli immobili ai soci: si avvicina la scadenza del 30 settembre

Assegnazione agevolata edizione 2023: gli immobili non strumentali fuori dalle società a condizioni di favore entro il 30 settembre 2023

Dopo oltre cinque anni dalla chiusura della precedente assegnazione agevolata (il cui termine ultimo era il 30 settembre 2017) La Legge di Bilancio 2023 ai commi 100-105, ha riproposto una misura che molti contribuenti aspettavano con ansia.

Si tratta della possibilità di portare fuori dalle società gli immobili che non sono impiegati direttamente nell'attività, beneficiando di **un'imposta sostitutiva delle imposte dirette** di importo generalmente accessibile, nonché di una **riduzione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale**. Vediamo come funzionerà questa vantaggiosa possibilità, la cui scadenza è fissata per il 30 settembre 2023.

Soggetti e beni interessati

Possono accedere all'assegnazione agevolata le **società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni** che possiedono:

- ✓ beni immobili diversi da quelli di cui all'articolo 43, comma 2, primo periodo, del TUIR. Devono essere, quindi, **immobili non strumentali per destinazione** (via libera, quindi, alle assegnazioni di immobili strumentali solo per natura, o non strumentali, come gli immobili-merce e gli immobili-patrimonio);
- ✓ **beni mobili registrati** non utilizzati come beni strumentali.

Alle stesse condizioni dell'assegnazione è agevolabile la cessione ai soci e la trasformazione della società di uno dei tipi sopra elencati in società semplice, perché ne consegue, allo stesso modo in cui consegue all'assegnazione a persona fisica, l'estromissione del bene dal regime d'impresa.

È richiesto che **tutti i soci**, al momento dell'operazione agevolata, fossero iscritti nel libro soci (o, comunque, risultassero avere la qualità di socio) alla data **del 30 settembre 2022**.

È anche riaperto il termine, alle medesime condizioni ma con scadenze diverse, per l'estromissione degli immobili da parte dell'imprenditore individuale.

ROMA
Via Cola di Rienzo, 28

COLLAZZONE (PG)
Via Duca degli Abruzzi, 4

T 06 31072402

info@studiolsp.eu
www.studiolsp.eu

Imposte dirette

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.

Nel regime agevolato, invece, nessuna imposta diretta è dovuta, ad eccezione di **una imposta sostitutiva omnicomprensiva dell'8%** (che diventa **10,5%** per le società che risultano **non operative** in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso al momento della assegnazione, cessione o trasformazione).

Le riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci e quelle delle società che si trasformano sono assoggettate ad imposta sostitutiva nella misura del 13 per cento.

Imposte indirette

Ai fini delle imposte indirette è necessario stabilire se l'assegnazione debba essere assoggettata ad Iva o meno. Nel primo caso, essa non sarà soggetta ad imposta di registro in applicazione del principio di alternatività Iva/registro, di cui all'articolo 40 del d.p.r. 131/86; potrà, invece, in alcuni casi essere soggetta comunque ad imposte ipotecaria e catastale. Nel secondo caso, invece, l'assegnazione è soggetta ad imposta proporzionale di registro.

È molto importante avere chiaro il trattamento Iva dell'assegnazione (che dipende da diversi fattori: epoca di acquisto del bene, detrazione dell'imposta dopo l'acquisto, se il bene è stato acquistato da privato, etc...), perché esso non è soggetto, a causa dei vincoli comunitari, ad alcuna agevolazione, ed in qualche caso potrebbe costituire un ostacolo all'assegnazione.

Qualora, invece, l'assegnazione sia da assoggettare ad imposta di registro e ad imposte ipotecaria e catastale, la disciplina dell'assegnazione agevolata prevede che la prima imposta sia dimezzata rispetto alla misura ordinaria, mentre le seconde siano dovute sempre nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

Base imponibile dell'assegnazione agevolata

Una misura che si rivela spesso determinante per i contribuenti, più ancora dell'applicazione dell'imposta sostitutiva e del dimezzamento dell'imposta di registro, è la possibilità di determinare la base imponibile in misura pari a quella risultante **dall'applicazione all'ammontare delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori** determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo del comma 4 dell'articolo 52 del d.p.r. 131/86.

In altre parole, se il contribuente vi abbia convenienza, potrà corrispondere le imposte dovute sulla base del valore catastale dei beni (rendita per moltiplicatori dell'imposta di registro) e **non sulla base del valore normale**.

Scadenze

L'assegnazione, la cessione ai soci e la trasformazione in società semplice agevolate potranno essere effettuate fino al **30 settembre 2023**. L'imposta sostitutiva dovrà essere versata in due soluzioni, **per il 60 per cento entro il 30 settembre 2023 e per la restante parte entro il 30 novembre 2023**.

Il nostro Studio è in grado di assistervi in ogni fase di accesso all'agevolazione.

Per qualsiasi chiarimento in merito, potete contattarci alla mail info@studiolsp.eu o contattarci ai recapiti abituali.

Roma, 13 settembre 2023

ROMA

Via Cola di Rienzo, 28

COLLAZZONE (PG)

Via Duca degli Abruzzi, 4

T 06 31072402

info@studiolsp.eu

www.studiolsp.eu