

WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Peter Winkler Stefan Sandrini
Stefan Engele

Martina Malfertheiner Oskar Malfertheiner
Stefano Seppi Massimo Moser
Andrea Tinti Michael Schieder

Carla Kaufmann

Rechtsanwalt - avvocato

Chiara Pezzi

Mitarbeiter - Collaboratori

Karoline de Monte Iwan Gasser
Thomas Sandrini Mariatheresia Obkircher

numero:

57i

del:

2025-06-11

autore:

Andrea Tinti

Circolare

A tutti i clienti interessati

Assegnazione e cessione agevolata ai soci dei beni societari non utilizzati direttamente nell'attività dell'impresa - termine 30.09.2025

sintesi:

Fino al 30 settembre 2025, le società italiane possono assegnare o vendere in modo agevolato determinati beni sociali non utilizzati dalla stessa nell'esercizio della propria impresa. Si tratta in primo luogo di fabbricati, terreni e veicoli. Sulla plusvalenze di assegnazione o da alienazione è dovuta un'imposta sostitutiva del 8%. Il prerequisite è che i soci detengano la partecipazione nella società già dal 30 settembre 2024.

Come già avvenuto in passato¹, le società di persone e di capitali possono nuovamente assegnare o vendere determinati beni (non utilizzati dalla società nell'esercizio della propria impresa) ai propri soci entro il 30 settembre 2025 godendo di significativi benefici fiscali in termini di imposte dirette e indirette².

Questi benefici si applicano anche alle società che hanno come scopo principale o esclusivo la gestione di questi beni assegnabili e che si trasformano in società semplici entro il 30 settembre 2025.

1 Condizioni soggettive

1.1 Società

L'agevolazione è applicabile solo alle società domiciliate in Italia³ che hanno una delle seguenti forme giuridiche⁴:

- società in nome collettivo
- società in accomandita semplice
- società di fatto che svolgono un'attività commerciale⁵
- Società a responsabilità limitata

1 Art. 1, comma. 100 bis 116, Legge 197/2022 – Finanziaria 2023, Art. 1, comma. 565, Legge n. 232/16 – Finanziaria 2017, Art. 1, commi 115-120- Legge n. 208/15- Finanziaria 2016

2 Art. 1, comma. 31-36 Legge 207 del 30.12.2024, Finanziaria 2025

3 Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016, parte I punto 2

4 Art. 1, comma. 31, Legge 207/2024

5 Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016, parte I punto 2

I - 39100 Bozen - Bolzano, via Cavour - Straße 23/c, Tel. +39 0471 062828, Fax +39 0471 062829

E-Mail: info@winkler-sandrini.it, certificata E-Mail PEC: winkler-sandrini@legalmail.it

Internet <http://www.winkler-sandrini.it>, Steuer- und MwSt.-Nummer 0144587 021 3 codice fiscale e partita IVA Raiffeisenkasse Bozen, Cassa Rurale di Bolzano – IBAN IT05 V 08081 11600 000300018180 - SWIFT RZSBIT21003

- Società in accomandita per azioni
- Società per azioni

Anche le società in liquidazione possono accedere ai benefici fiscali in oggetto⁶.

Non possono beneficiare dell'agevolazione:⁷

- le società semplici esistenti
- gli enti non commerciali
- le società non residenti con stabile organizzazione in Italia.

Per poter beneficiare della trasformazione agevolata in società semplice, la società esistente deve anche avere come scopo primario o esclusivo la gestione di questi beni cedibili/assegnabili, ad esempio una società che gestisce beni immobili.

1.2 Soci beneficiari

Il prerequisite è che tutti i soci fossero già soci al 30 settembre 2024 o che lo siano diventati entro il 30 gennaio 2025 sulla base di un atto di trasferimento con data certa anteriore al 1° ottobre 2024.

I soci possono anche essere società e/o essere residenti all'estero⁸.

In caso di cessione di beni, il socio corrispondente deve essere ancora socio al momento della cessione.

2 Condizioni oggettive: beni agevolabili

Possono essere venduti o assegnati in modo agevolato:⁹

1. **gli immobili** (terreni o fabbricati) **non utilizzati nell'esercizio della propria impresa.**

Quindi sono agevolabili:

- gli immobili "patrimonio"¹⁰
- gli immobili "merce", alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- gli immobili strumentali per natura (iscritti nelle categorie catastali B, C, D, E ed A/10 e **non utilizzati direttamente** per l'esercizio dell'attività d'impresa).

2. i beni mobili iscritti nei pubblici registri non strumentali all'attività di impresa.

I beni in questione devono soddisfare questi requisiti al momento della vendita, dell'assegnazione o della trasformazione. Il momento in cui sono stati rilevati come immobilizzazioni è irrilevante.

Il cambiamento di destinazione d'uso anche se effettuato in prossimità della data di assegnazione per acquisire lo status di bene agevolabile è scelta preordinata all'esercizio di una facoltà prevista dal legislatore dalla quale origina un legittimo risparmio di imposta¹¹. Tuttavia, è necessario prestare attenzione a garantire che il cambio di destinazione d'uso abbia effettivamente luogo¹².

I seguenti beni **non sono agevolabili**:

- Partecipazioni¹³
- singoli diritti quali quelli reali afferenti i suddetti beni (es. usufrutto, nuda proprietà);

6 Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016, parte I punto 2

7 Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016, parte I punto 2

8 Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016, parte I punto 2

9 Art. 1, comma. 31, Legge 207/2024

10 Quindi diversi da quelli alla cui produzione/scambio è diretta l'attività di impresa e da quelli strumentali per natura o destinazione); trattasi di quelli di cui all'art. 90 del TUIR;

11 Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016, parte I punto 3, Risoluzione Agenzia delle Entrate 93/E del 17.10.2016, 101/E del 03.11.2016 e 98/E del 26.07.2017

12 Risoluzione Agenzia delle Entrate 99/E del 27.07.2017

13 Introduzione della Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016

salvo diritti parziali (es. la società risulta titolare della nuda proprietà e ha dato in usufrutto o in abitazione il bene al socio e se ne libera assegnando definitivamente il bene al socio¹⁴ oppure la società ha la piena proprietà di un bene e si libera dello stesso assegnando ai soci singoli diritti reali¹⁵ ;

- diritti edificatori¹⁶.

2.1 Assegnazione – necessaria presenza di riserve

L'assegnazione agevolata è praticabile solo se sono presenti riserve di utili e/o di capitale almeno pari al valore contabile attribuito al bene in sede di assegnazione.

3 Scadenze

L'assegnazione, la vendita o la trasformazione devono avvenire entro il 30 settembre 2025.

Le imposte sostitutive sulle plusvalenze e sulle riserve in sospensione d'imposta dovranno essere versate come segue:

- il 60% entro il 30/09/2025
- il restante 40% entro il 30 novembre 2025.

Le imposte sostitutive possono essere compensate nel modello F24 con credito di altre imposte o tasse.

4 Imposta sostitutiva per la società

4.1 Imposta sostitutiva del 8% sulla plusvalenza dei beni

4.1.1 Base imponibile

Le **plusvalenze** di assegnazione o per l'alienazione sono calcolate come segue¹⁷:

- in caso di **assegnazione**: dalla differenza - per i beni mobili - tra il valore normale dei beni e il loro costo fiscalmente riconosciuto e – per i beni immobili - tra valore normale o valore catastale e il costo fiscalmente riconosciuto per i beni immobili;
- in caso di **vendita**: dalla differenza tra il corrispettivo di vendita e il loro costo fiscalmente riconosciuto. Per i beni mobili si assume al posto del corrispettivo il valore normale se maggiore; per i beni immobili valgono ulteriori considerazioni di cui al punto 4.1.2.2.

Tali plusvalori sono soggetti a un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito¹⁸ e dell'imposta sul valore aggiunto¹⁹ dell'**8%**.

Se la società non è stata operativa (società di comodo) per almeno due periodi d'imposta negli anni dal 2022 al 2024, deve essere applicata l'aliquota maggiorata del 10,5%.

4.1.2 Valutazione di immobili

4.1.2.1 Assegnazione e trasformazione

Su richiesta dell'impresa, al posto del valore normale (di mercato) dell'immobile in sede di assegnazione o trasformazione per determinare della plusvalenza²⁰ può esser usato **valore catastale**²¹ (rendita catastale rivalutata e moltiplicata per determinati coefficienti²²).

14 Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016

15 Vedi Circolare Agenzia delle Entrate n. 37/E del 16 settembre 2016 (esempio, usufrutto ad un socio e nuda proprietà ad un altro socio)

16 Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016, parte I punto 3

17 Art. 1, comma. 32, Legge 207/2024

18 Irpef o Ires

19 Irpef o Ires

20 In deroga all'Art. 9 DPR 917/1986

21 Art. 1, comma. 33, Legge 207/2024

22 Art. 52, c. 4 e 5-bis DPR 131/1986 e art. 3 c. 8-51 L. 662/1996;

4.1.2.2 Vendita

La plusvalenza è data dalla differenza tra il corrispettivo di vendita e il costo fiscalmente riconosciuto. Per i beni immobili se il corrispettivo è inferiore al valore normale (di mercato) o al valore catastale del bene si assume in misura non inferiore a uno dei due valori²³.

4.1.2.3 Il valore catastale

Il valore catastale si calcola come segue²⁴:

- per i terreni non edificabili²⁵, il reddito dominicale rivalutato del del 25%²⁶ e moltiplicata per 90²⁷ (112,5);
- per i fabbricati, la rendita catastale è rivalutata del 5% e moltiplicata per i seguenti coefficienti
 - Gruppo A e C (esclusi A/10 e C/1) diversi da “prima casa”: 120 (126)
 - Gruppo A e C (esclusi A/10 e C/1) se aventi caratteristiche “prima casa”: 110 (115,5)
 - Gruppo B: 140
 - Gruppo A/10 e D: 60 (63)
 - Gruppo E e C/1: 40,8 (42,84)

Questa valutazione non è applicabile se l'incarico è soggetto a IVA²⁸.

4.2 Differenziali negativi e Minusvalenze

La disciplina (cessione o assegnazione agevolata) trova applicazione anche se l'assegnazione o la cessione del bene generano a conto economico un differenziale negativo di reddito (in caso di immobili merce) o una minusvalenza (in caso di beni iscritti tra le immobilizzazioni); la base imponibile per la imposta sostitutiva sarà dunque zero²⁹.

In tal caso:

- in caso di immobili merce: il differenziale negativo è deducibile, purché il valore del bene assegnato o ceduto sia assunto almeno pari al valore normale,
- beni iscritti tra le immobilizzazioni: la minusvalenza è deducibile solo in caso di cessione del bene ma è comunque indeducibile se si è assunto il valore catastale³⁰.

4.3 Imposte sostitutive su riserve

Le riserve in sospensione di imposta eventualmente annullate per effetto dell'assegnazione agevolate sono assoggettate a imposta sostitutiva del 13%.³¹

5 Tassazione in capo al socio

5.1 Assegnazione

Per l'assegnazione è necessario utilizzare riserve di utili e/o di capitali. Le riserve possono essere distribuite senza l'obbligo di utilizzare prioritariamente quelle di utili. Quindi l'ordine di distribuzione³² delle stesse non si applica.

23 Esempio 1: corrispettivo 100, valore normale 110, valore catastale 90. è possibile assumere il corrispettivo 100 essendo non inferiore al valore catastale. Esempio 2: corrispettivo 120, valore normale 110, valore catastale 100: deve essere assunto il corrispettivo 120.

24 Art. 52 comma. 4 DPR 131/1986

25 Art.52 comma. 4 letzter Satz DPR 131/1986

26 Art. 3 comma. 51 Legge 662/1996 Aumento del reddito da proprietà del 25%

27 Originariamente era previsto il 75. Questo moltiplicatore è stato sostituito dall'art. 1-bis, comma. 7 DL. 168/2004 lo ha aumentato del 20%.

28 Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016, parte I punto 7.1

29 Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016

30 Risoluzione Agenzia Entrate 27 luglio 2017 n. 101/E

31 Art. 1, comma. 32, Legge 207/2024

32 Art. 47 DPR 917/1986

5.1.1 Assegnazione con riduzione riserve di capitale

Se l'assegnazione avviene mediante riduzione delle **riserve di capitale**, il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione del socio deve essere incrementato della plusvalenza tassata in capo alla società e poi ridotto del valore normale (o valore catastale) dei beni assegnati, al netto di eventuali debiti accollati. Se il valore del bene assegnato è maggiore rispetto al costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione, incrementato della plusvalenza, l'eccedenza è tassata in capo al socio come **dividendo in natura**.

5.1.2 Assegnazione con riduzione riserve di utili

Se in invece sono utilizzate **riserve di utili**, il costo della partecipazione in capo al socio rimane inalterato e la differenza tra il valore (normale o catastale) del bene e la plusvalenza assoggettata ad imposta sostitutiva concorre a formare il reddito del socio assegnatario come dividendo in natura³³.

5.2 Cessione dei beni

Non si hanno effetti sul costo fiscale della quota detenuta dal socio, mentre il costo fiscalmente riconosciuto del bene ricevuto è pari al corrispettivo pattuito, a prescindere dal valore eventualmente utilizzato dalla società cedente ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva. Se oggetto della cessione agevolata è un **fabbricato**, il socio può a sua volta cederlo senza generare plusvalenze solo dopo che sono trascorsi almeno cinque anni dalla data dell'operazione.

6 Imposte indirette e IVA

Per le assegnazioni e le cessioni di beni ai soci, l'aliquota dell'imposta di registro, **se dovuta** in misura proporzionale, è **ridotta alla metà**, e le imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa (200 Euro).

L'IVA, se dovuta, deve essere assolta nei modi ordinari.

Qualora foste interessati all'assegnazione agevolata, Vi invitiamo a metterVi in contatto con il ns. studio, al fine di poter esaminare la situazione e di effettuare eventualmente il conteggio delle rispettive imposte.

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e porgiamo

cordiali saluti

Winkler & Sandrini

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

