

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

**Dottori Commercialisti – Revisori Contabili**

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

## **L'assegnazione agevolata dei beni d'impresa dopo gli ulteriori chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate**

***Circolare n. 16 del 22 settembre 2016***

)

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

### Indice

1. Premessa	3
2. Principi generali	3
3. Assegnazione o cessione agevolata dei beni ai soci	4
3.1. Società interessate	5
3.2. Soci assegnatari o cessionari	7
3.3. Beni agevolabili	10
3.4. Imposte sostitutive	14
3.5. Regime fiscale delle plusvalenze e minusvalenze	22
3.6. Riserve da annullare in sede di assegnazione	23
3.7. Effetti fiscali per i soci	24
3.8. Conseguenze tributarie specifiche della cessione agevolata	29
3.9. Assegnazione dei beni nell'ipotesi di recesso dei soci	30
3.10. Disciplina Iva	31
3.11. Imposta di registro	36
4. Trasformazione in società semplice	39
4.1. Presupposti applicativi	39
4.2. Conseguenze tributarie per la società	41
4.3. Effetti fiscali per i soci	42
4.4. Imposte indirette	42

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

### 1. Premessa

L'Agenzia delle Entrate, con la **C.M. 16 settembre 2016, n. 37/E**, è intervenuta nuovamente – dopo la **C.M. 1° giugno 2016, n. 26/E** – per fornire alcuni ulteriori chiarimenti sulle agevolazioni in materia di assegnazione o cessione dei beni ai soci, o trasformazione in società semplice. Le principali precisazioni riguardano il regime fiscale delle plusvalenze e minusvalenze, le riserve da annullare in sede di assegnazione, i beni concessi in affitto d'azienda, il calcolo dell'imposta sostitutiva sui terreni agricoli gravati da fabbricati rurali, gli effetti fiscali in capo ai soci, i criteri di determinazione dell'imposta sostitutiva, l'assegnazione nel caso di recesso dei soci, la cessione agevolata, le regole di computo della base imponibile Iva e di rettifica della detrazione, nonché quelle riguardanti l'imposta di registro.

La presente Circolare si propone, pertanto, di fare il punto sull'intera disciplina, alla luce dell'attuale orientamento dell'Amministrazione Finanziaria e in attesa dell'annunciata proroga.

### 2. Principi generali

L'**art. 1, co. 115-120, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208** (c.d. ) consente ai soggetti società titolari di reddito d'impresa – s.p.a., s.r.l., s.a.p.a., s.n.c. e s.a.s. – di trasferire ai soci alcune tipologie di beni, sulla base di specifiche disposizioni agevolative, **entro il prossimo 30 settembre 2016** (salvo proroghe). In particolare, la società, in presenza dei relativi presupposti, potrà avvalersi di tale normativa, scegliendo tra tre tipologie di **soluzioni alternative**:

- **l'assegnazione agevolata dei beni ai soci**, ovvero l'operazione mediante la quale la società procede, nei confronti dei soci, alla distribuzione di capitale o di riserve di capitale o alla distribuzione di utili o di riserve di utili mediante l'attribuzione di un bene (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 1). La **C.M. n. 37/E/2016, par. 1**, ha chiarito che l'assegnazione dei beni ai soci comporta la **necessità di annullare riserve contabili in misura pari al valore attribuito al bene in sede di assegnazione**, con l'effetto che è possibile fruire della disciplina agevolativa **soltanto qualora siano disponibili riserve di utili o capitale** almeno pari a tale valore: fermo restando, naturalmente che il comportamento contabile adottato dall'impresa deve essere coerente con i principi contabili di riferimento;

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

- 
- la **cessione agevolata dei beni ai soci**, che non comporta una diminuzione del patrimonio netto della società, in quanto l'operazione è effettuata esclusivamente sulla base di un corrispettivo. Rientrano in tale casistica anche negozi diversi dalla compravendita, come la **permuta**, la **cessione in natura** e il **conferimento in società** (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo II, Parte I);
  - la **trasformazione in società semplice**, ovvero da soggetto societario titolare di reddito d'impresa ad un ente qualificato come privo del requisito della commercialità. Tale operazione ha il pregio, tra l'altro, di garantire – a differenza dell'assegnazione e della cessione dei beni – la **successione nelle c.d.** **azioni di partecipazione**, come il **possesso per almeno un quinquennio** richiesto dall'art. 67, co. 1, lett. b), del Tuir, per la non imponibilità delle plusvalenze derivanti dalla cessione immobiliari.

Le tre tipologie di operazioni, pur essendo differenti nei loro effetti (l'annullamento di riserve per l'assegnazione, la previsione di un corrispettivo per la cessione o la trasformazione in società semplice), sono accomunate da alcune disposizioni agevolative:

- gli eventuali **plusvalori** derivanti dall'atto, se riguardante **beni agevolabili**, sono assoggettati ad un'**imposta sostitutiva** delle imposte sui redditi e dell'Irap, pari all'**8%** della differenza positiva tra il valore normale – o, a scelta del contribuente, valore catastale (art. 52, co. 4, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131), nel caso dei beni immobili, ad eccezione delle aree edificabili – e il costo fiscalmente riconosciuto del bene agevolabile assegnato o ceduto al socio. Peraltro, tale tributo è elevato al **10,50%** qualora la **società assegnante o cedente** sia risultata **non operativa o in perdita sistematica (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 4) in almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti** a quello dell'assegnazione o della cessione. Qualora l'assegnazione, la cessione o la trasformazione riguardi **beni non agevolabili**, gli eventuali plusvalori sono imponibili secondo le regole ordinarie;
- l'importo assoggettato dalla società ad imposta sostitutiva **non può essere tassato in capo al socio**, con l'effetto che tale ammontare determina una corrispondente **diminuzione del dividendo attribuito al socio** – per effetto dell'annullamento di riserve di utili – oppure l'**incremento del costo fiscale della partecipazione**, nell'ipotesi di annullamento di riserve di capitali conseguenti all'assegnazione oppure nell'eventualità della trasformazione in società semplice;

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

- 
- le **riserve in sospensione d'imposta**, annullate per effetto dell'assegnazione o comprese nel patrimonio della società trasformatasi in società semplice, sono soggette all'**imposta sostitutiva del 13%**;
  - l'**imposta di registro** dell'atto di assegnazione o cessione agevolata, se dovuta in misura **proporzionale**, è **ridotta della metà**, mentre quella ipotecaria e catastale spetta nella misura fissa. Non sono, invece, previste disposizioni speciali per l'**Iva**, che deve, pertanto, essere applicata secondo le **regole ordinarie**.

### 3. Assegnazione o cessione agevolata dei beni ai soci

I presupposti applicativi dell'assegnazione (o della cessione) agevolata dei beni ai soci riguardano diversi aspetti, espressamente disciplinati dall'art. 1, co. 115-120, della Legge n. 208/2015:

- le società interessate;
- i soci destinatari del trasferimento dei beni;
- i beni agevolabili;
- le imposte sostitutive;
- gli effetti fiscali per i soci;
- le imposte indirette.

#### 3.1. Società interessate

L'art. 1, co. 115, della Legge n. 208/2015 individua i soggetti, **titolari di reddito d'impresa**, che possono applicare la disciplina agevolativa:

- le società in nome collettivo;
- le società in accomandita semplice;
- le società a responsabilità limitata;
- le società per azioni;
- le società in accomandita per azioni.

In altri termini, si tratta dei contribuenti **soggetti alla disciplina delle società non operative**, prevista dall'art. 30, co. 1, della Legge 23 dicembre 1994, n. 724.

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

L'Agenzia delle Entrate ha, inoltre, chiarito che per effetto dell'equiparazione alle s.n.c. e alle s.a.s. – operata dall'art. 5, co. 3, del Tuir – rientrano tra i **soggetti residenti che possono effettuare l'assegnazione agevolata** anche:

- le **società di armamento**;
- le **società di fatto** che hanno per oggetto l'esercizio di **attività commerciali**.

Sono, invece, esclusi gli enti non commerciali e le società non residenti nel territorio dello Stato che hanno una stabile organizzazione in Italia (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 2).

Tale **elencazione tassativa, e priva di esplicite esclusioni**, induce altresì a formulare alcune ulteriori considerazioni: in primo luogo, appare evidente che la disciplina agevolativa – particolarmente attesa per le **società non operative** – è **accessibile da parte di tutte le società** costituite nelle predette forme giuridiche, in presenza dei relativi presupposti, comprese quelle che svolgono un'**attività ordinaria d'impresa**. Queste ultime possono, quindi, approfittare della disciplina agevolativa per **assegnare o cedere alcuni beni, e proseguire l'attività aziendale**: la Legge di Stabilità 2016 non ha, infatti, subordinato allo scioglimento l'assegnazione (o la cessione) agevolata dei beni, pur essendo possibile che la società – per effetto dell'assegnazione (o della cessione) agevolata – si avvii verso la propria **liquidazione**, come nel caso delle **piccole società immobiliari di gestione**, che **detengono beni a mero scopo di godimento**.

La qualificazione di **società non operativa o in perdita sistematica (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 4)**, se sussistente **per almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti** l'assegnazione (o la cessione) ai soci, rileva, invece, per l'individuazione dell'imposta sostitutiva applicabile sugli eventuali plusvalori, pari al 10,50% in luogo di quella dell'8%.

### **Società in liquidazione**

La generale formulazione dei soggetti che possono procedere all'assegnazione (o alla cessione) agevolata, e l'assenza di specifiche esclusioni, deve indurre a ritenere che la disciplina sia **formalmente applicabile** anche dalle società in liquidazione, purché sussistano le condizioni previste dall'art. 1, co. 115-120, della Legge n. 208/2015 (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 2): a questo proposito l'Agenzia delle Entrate ha altresì precisato che – in considerazione della circostanza che la società in liquidazione non esercita un'attività d'impresa, ma è interessata da una

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

### **mera fase di chiusura dei rapporti di credito/debito verso terzi, finalizzata alla cessazione dell'attività –**

” (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 3).

Nel caso specifico dell'**assegnazione**, tuttavia, è opportuno che tale ipotesi sia percorribile a tutti gli effetti, senza configurare **profili di responsabilità civilistica e fiscale** in capo al liquidatore e ai soci beneficiari dell'assegnazione. I soci hanno, infatti, diritto di ricevere beni e somme in denaro a titolo di **residuo attivo della liquidazione**, ovvero ciò che rimane **dopo aver pagato tutti i creditori sociali**. In altri termini, deve ritenersi **prospettabile l'assegnazione agevolata dei beni ai soci**, qualora l'**attivo della liquidazione** – al netto dei beni che si intendono assegnare ai soci – sia **ragionevolmente sufficiente a pagare tutti i creditori sociali**, oltre alle spese della liquidazione e delle relative imposte.

Diversamente, come spesso accade, se **la liquidazione non è in grado di assicurare il pagamento integrale dei creditori sociali e dei debiti del procedimento**, si dovrebbe evitare l'assegnazione dei beni ai soci, in quanto, come anticipato, potrebbero emergere – in capo al liquidatore e ai soci assegnatari – dei **profili di responsabilità** di duplice natura:

- civilistica: l'**art. 2491, co. 2, c.c.** stabilisce che “

successivo co. 3 precisa, inoltre, che “

L'**art. 2495 c.c.** dispone altresì che “

”. Il  
”.  
”. In tal senso, si consideri, inoltre, che – a norma dell'**art. 2489 c.c.** – i liquidatori hanno il potere di compiere tutti gli atti utili per la liquidazione della società, devono “

”;

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

- 
- fiscale: l'art. 36, co. 1, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602 prevede che "

".

Il successivo co. 3 precisa, inoltre, che "

[...]

".

L'**incapienza dell'attivo della liquidazione**, rispetto all'ammontare dei debiti verso i creditori sociali, suggerisce di evitare l'assegnazione agevolata dei beni ai soci – per gli ampi profili di responsabilità di cui sopra – ma non preclude necessariamente l'ipotesi alternativa della **cessione agevolata ai soci**, a condizione che il corrispettivo sia congruo ed effettivamente incassato dalla società alienante. Al ricorrere di tali circostanze, l'operazione sarebbe compiuta nel prioritario interesse dei creditori, a maggior ragione se la società non riesce, da diverso a tempo, a cedere a terzi tali cespiti, a causa di offerte inadeguate o addirittura mancanza delle stesse: la cessione agevolata ai soci di questi beni potrebbe, pertanto, **consentire alla liquidazione di acquisire somme insperate** – sulla base di una fiscalità agevolata, ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap – **massimizzando così la soddisfazione dei creditori**.

### 3.2. Soci assegnatari o cessionari

L'art. 1, co. 115, della Legge n. 208/2015 stabilisce che le disposizioni agevolative, contenute nei co. 115-120, sono applicabili a **tutti i soci iscritti nel libro dei soci**, ove prescritto, alla data del 30 settembre 2015, ovvero che siano stati iscritti entro il 31 gennaio 2016, in forza di un **titolo di**

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

**trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2015.** Qualora non sussista l'obbligo della tenuta del libro dei soci, come nel caso delle **società di persone**, è comunque necessario fare riferimento all'esistenza di un titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2015 (C.M. n. 37/E/2016, par. 2.1; C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 2). L'Agenzia delle Entrate ha confermato che la percentuale di partecipazione del socio, della quale si deve tenere conto ai fini dell'assegnazione, è quella esistente alla **data dell'assegnazione** stessa, e che **non è necessario il requisito dell'ininterrotto possesso della partecipazione** dal 30 settembre 2015 alla data dell'attribuzione al socio del bene agevolato (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 2).

Considerato che questa normativa si riferisce genericamente ai "soci", è possibile desumere che **i soggetti assegnatari o cessionari non debbano necessariamente essere persone fisiche**, né che debbano risiedere nel territorio dello Stato: è, quindi, possibile applicare la disciplina agevolata anche alle assegnazioni o cessioni di beni agevolati – così come individuati sul successivo paragrafo – a beneficio di **soci persone giuridiche, oppure non residenti in Italia (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 2)**. La specifica qualificazione di socio inciderà, invece, sul regime di tassazione dell'eventuale reddito dallo stesso conseguito per effetto dell'assegnazione: ad esempio, nel caso dell'**annullamento di una riserva di utili di una società di capitali "non trasparente"** per effetto dell'assegnazione di un bene ad un **socio persona fisica, soggetto non imprenditore, possessore di una partecipazione non qualificata**, l'assegnatario consegue un dividendo, che dovrà essere assoggettato dalla società di capitali a ritenuta a titolo d'imposta, nella misura del 26%. In questa ipotesi, tuttavia, atteso che l'assegnazione ha per oggetto un bene in natura, e non una somma di denaro, il socio riceve il **dividendo lordo**, e la relativa imposta è versata direttamente dalla società di capitali: quest'ultima matura, quindi, un corrispondente credito nei confronti del socio, che deve fare affluire nelle casse sociali l'importo riguardante la ritenuta versata, o da pagare, a cura della società.

Diversamente, se **il socio è una società di capitali**, non è prevista l'applicazione della ritenuta a titolo d'imposta, in quanto tale dividendo concorre alla formazione del proprio reddito d'impresa Ires nella misura del 5% (art. 89, co. 2, del Tuir): analoghe considerazioni possono essere formulate con riguardo ai **soci imprenditori Irpef**, il cui dividendo **concorre parzialmente alla formazione del proprio reddito**, nella misura del **40%** o del **49,72%** a seconda che la riserva annullata riguardi

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

utili conseguiti dalla società assegnante entro il 31 dicembre 2007 oppure successivamente (art. 47, co. 1, del Tuir, e art. 1, co. 1, del D.M. 2 aprile 2008).

Il riferimento dell'art. 1, co. 115, della Legge n. 208/2015 all'**applicabilità dell'agevolazione a tutti i soci che lo erano al 30 settembre 2015** consente di formulare alcune ulteriori osservazioni:

- se **la compagine sociale esistente al momento dell'assegnazione o della cessione è variata rispetto a quella risultante al 30 settembre 2015**, l'assegnazione o la cessione – a differenza della trasformazione in società semplice, che richiede la medesima compagine sociale – può essere effettuata **in modo agevolato soltanto a beneficio dei soci che lo erano alla predetta data**. Fermo restando che gli eventuali nuovi soci possono ricevere dei beni, ma non beneficiano dell'applicabilità delle disposizioni agevolative: in altri termini, il legislatore ha inteso evitare che usufruissero delle norme di favore anche soci divenuti tali in tempi recenti rispetto alla data di assegnazione o cessione dei beni. Ad esempio, si consideri la Alfa s.r.l., la cui compagine sociale **al 30 settembre 2015** era formata da **quattro soci** (A, B, C e D, ognuno di essi possessore di una quota di partecipazione del capitale sociale del 25%): al **momento dell'assegnazione** o della cessione, risulta che **la compagine sociale comprende soltanto 3 dei vecchi soci** (A, B e C), mentre il quarto è variato, in quanto nel frattempo D ha ceduto la propria quota di partecipazione ad E. In tale circostanza, le **disposizioni agevolative** possono essere applicate **esclusivamente** con riferimento all'**assegnazione** (o alla cessione) di **beni agevolabili** effettuata **a beneficio dei vecchi soci A, B e C**: l'assegnazione (o la cessione) eseguita a favore del nuovo socio E è, invece, soggetta alle ordinarie regole di tassazione, sia in capo alla società che al socio. Si ricorda, inoltre, che – secondo il passato orientamento dell'Amministrazione Finanziaria (C.M. n. 112/E/1999, Cap. I, Parte I, par. 3), espresso con riguardo alle precedenti discipline agevolative – l'**assegnazione** deve essere effettuata nel rispetto della c.d. **regola del socio beneficiario**, attribuendo a ciascuno di essi beni per un valore proporzionale alle rispettive quote di partecipazione detenute, salvo deroga dei soci stessi, mediante apposita deliberazione assembleare, assunta all'unanimità (Comitato Triveneto dei Notai, Massima I.G. 24): la **regola del socio beneficiario** di tale tesi trova fondamento nella considerazione che l'assegnazione, a differenza della cessione, rappresenta un fatto che trova la propria origine nei rapporti esistenti tra la società e i soci, che normalmente si perfeziona attraverso la distribuzione di utili o la restituzione

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

di capitale o riserve di capitale, ovvero in sede di recesso o liquidazione. Ciò non significa, tuttavia, che qualsiasi bene debba essere attribuito in comproprietà ai soci, essendo, invece, possibile attribuire ad uno solo dei soci l'intera proprietà di un bene, e agli altri soci la proprietà di altri beni (agevolabili e non), in modo da rispettare il "peso" delle corrispondenti quote di partecipazione al capitale della società assegnante;

- se **la compagine sociale non è variata "nominalmente"**, ma soltanto nella consistenza delle rispettive quote di partecipazione, l'assegnazione può essere effettuata a beneficio di tutti i soci, sulla base delle **quote di partecipazione che risultano al momento dell'assegnazione (C.M. 13 maggio 2002, n. 40/E, par. 1.4.1)**. Non assume, pertanto, alcuna rilevanza la percentuale di partecipazione detenuta alla data del 30 settembre 2015. Ad esempio, riprendendo il suddetto esempio della Alfa s.r.l., al momento dell'assegnazione potrebbe risultare che i soci sono i medesimi rispetto al 30 settembre 2015, ma sono mutate alcune delle rispettive quote di partecipazione, in quanto **il socio A ha ceduto il 10% della propria quota di partecipazione** – scendendo, pertanto, al 15% – al socio B, che, quindi, è salito al 35%: **l'assegnazione** dovrà, dunque, essere effettuata sulla base delle nuove quote di partecipazione di A (15%) e B (35%), nonché di quelle invariate di C (25%) e D (25%). Sul punto, si anticipa che, analogamente, **anche la verifica dei beni agevolabili dovrà essere effettuata all'atto dell'assegnazione**, a prescindere dal momento in cui sono entrati nel patrimonio dell'impresa assegnante (o cedente).

### Casi particolari

L'assegnazione agevolata spetta anche nelle seguenti ipotesi (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 2 e 2.1):

- **erede** subentrato al (socio al 30 settembre 2015), in quanto l'accettazione dell'eredità non è qualificabile come una cessione volontaria della partecipazione;
- **azioni o quote del socio effettivo intestate a società fiduciaria**, purché quest'ultima risulti iscritta nel libro dei soci al 30 settembre 2015 e sia provato che il rapporto fiduciario, tra la società fiduciante e il fiduciario, sia sorto anteriormente a tale data;
- **nudo proprietario**, in quanto titolare della qualità di socio;
- **società incorporante o risultante dalla fusione, o beneficiarie della scissione**, che procedono all'assegnazione di beni agevolabili ai soci della società incorporata, fusa o scissa,

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

purché questi ultimi fossero **soci dell'incorporata, della fusa o della scissa alla data del 30 settembre 2015**. È il caso, ad esempio, della Delta s.p.a. che ha incorporato, con effetto dal 1° gennaio 2016, la Beta s.r.l., che si è, pertanto, estinta: l'incorporante può avvalersi delle disposizioni agevolative con riferimento all'assegnazione (o alla cessione) di beni che effettuerà, entro il 30 settembre 2016, non soltanto a coloro che erano propri soci al 30 settembre 2015, ma anche a quelli che lo erano, in pari data, presso l'incorporata Beta s.r.l., estintasi per effetto della fusione. Al ricorrere di tale ipotesi, possono essere assegnati con la disciplina agevolativa **tutti i beni risultanti in capo alla nuova società** – incorporante o risultante dalla fusione, oppure beneficiaria della scissione – purché non rientrino tra quelli strumentali per destinazione (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 2.1). Le medesime conclusioni sono applicabili anche nel caso di **conferimenti d'azienda effettuati in regime di continuità fiscale (C.M. n. 37/E/2016, par. 7)**.

Gli stessi criteri valgono anche per le operazioni di cessione agevolata.

### 3.3. Beni agevolabili

L'art. 1, co. 115, della Legge n. 208/2015 stabilisce che le disposizioni agevolative, contenute nei co. 115-120, sono applicabili all'assegnazione (o alla cessione) delle seguenti tipologie di beni:

- **beni immobili diversi da quelli strumentali per destinazione** (terreni e fabbricati). Nell'ipotesi della **società in liquidazione**, considerato che non esercita un'attività d'impresa, ma è interessata da una mera fase di chiusura dei rapporti di credito/debito verso terzi, finalizzata alla cessazione dell'attività, l'Agenzia delle Entrate, come anticipato, è dell'avviso che

”

(C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 3);

- **beni mobili iscritti nei pubblici registri** (autoveicoli, navi, aeromobili, ecc.) **non utilizzati come beni strumentali** nell'attività propria dell'impresa. Sono, pertanto, agevolabili gli autoveicoli aziendali differenti da quelli utilizzati, ad esempio, dalle imprese che effettuano attività di noleggio degli stessi. Non sono agevolabili gli aeromobili da turismo e le imbarcazioni da diporto

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

utilizzati, rispettivamente, dalle scuole di addestramento al volo e alla navigazione (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 3.2).

**Non rientrano**, quindi, tra i beni agevolabili le **quote di partecipazioni in società** – a differenza di quanto espressamente previsto dall’art. 29 della Legge n. 449/1997 (C.M. n. 26/E/2016, Premessa) – e neppure i singoli diritti, come quelli reali afferenti i cespiti assegnabili o cedibili (nuda proprietà, usufrutto, ecc.) o quelli edificatori. L’Agenzia delle Entrate ritiene, infatti, che la disciplina agevolativa sia applicabile esclusivamente nei confronti dei beni: **non è, quindi, possibile beneficiarne** qualora la società intenda **assegnare non l’intera proprietà, ma un singolo diritto sul cespite** (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 3). In tale sede, è stato, tuttavia, precisato che – nel caso in cui **la società risulti titolare di un diritto reale parziale sul bene**, come, ad esempio, la nuda proprietà, avendo concesso in usufrutto o abitazione il bene al socio – è possibile beneficiare della disciplina agevolabile se la società **si libera del proprio diritto reale parziale assegnando o cedendo definitivamente il bene al socio**: anche in questo caso, infatti, si realizza la fuoriuscita del cespite dal patrimonio della società in favore di quello del socio.

La **C.M. n. 37/E/2016, par. 2.1**, ha, poi, precisato che il singolo diritto (usufrutto, nuda proprietà ecc.), in quanto non costituente un bene, non può mai formare oggetto di assegnazione o cessione agevolata, ad eccezione dei suddetti casi, o di quello in cui la società abbia la piena proprietà del bene e si liberi dello stesso bene assegnando o cedendo ai soci singoli diritti reali (ad esempio, usufrutto ad un socio e nuda proprietà ad un altro socio).

### **Beni immobili agevolabili**

Nel caso specifico dei **beni immobili**, è, pertanto, possibile procedere all’assegnazione (o alla cessione) agevolata dei seguenti:

- **immobili merce** (indipendentemente dalla categoria catastale), alla cui produzione o al cui scambio è diretta l’attività d’impresa, ovvero che sono iscritti, nel bilancio d’esercizio, tra le rimanenze finali di magazzino;
- **immobili patrimonio** (ad esempio, i fabbricati civili di categoria catastale A concessi in locazione, ad eccezione degli A/10 qualificabili come strumentali per natura), disciplinati fiscalmente dall’art. 90 del Tuir;
- **immobili strumentali per natura**, in base alla propria categoria catastale (A/10, B, C, D ed E),

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

in quanto non suscettibili di un diverso utilizzo, se non attraverso radicali trasformazioni. Tuttavia, qualora questi ultimi siano **utilizzati direttamente nell'esercizio dell'attività per l'impresa** – senza risultare idonei a produrre un reddito autonomo rispetto a quello del complesso aziendale nel quale sono inseriti (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 3.1) – sono **altresì qualificabili come strumentali per destinazione**: al ricorrere di tale ipotesi, si presume **prevalente la strumentalità per destinazione**, con relativa esclusione dalle disposizioni agevolative. Sul punto, si osservi, peraltro, che la qualificazione di bene agevolabile deve essere verificata al **momento dell'assegnazione**, e non dell'entrata in vigore della disposizione. In altri termini, un bene ad oggi non agevolabile – come potrebbe essere un opificio industriale, accatastato come D/1 (strumentale per natura) e utilizzato direttamente nell'esercizio dell'impresa (strumentale anche per destinazione) – **potrebbe diventare agevolabile in prossimità dell'assegnazione**, in quanto **concesso a terzi**, in locazione o comodato, o comunque **non utilizzato direttamente nell'esercizio dell'attività dell'impresa** (C.M. n. 26/E/2016, Cap. I, Parte I, par. 3.1), poiché la stessa è stata cessata presso tale immobile, in quanto già svolta presso altre unità operative. A questo proposito, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il **cambiamento di destinazione d'uso**, anche se effettuato **in prossimità della data di assegnazione** per attribuire al cespite lo di bene agevolabile, rappresenta una scelta preordinata all'esercizio di una facoltà prevista dal legislatore, dalla quale origina un legittimo risparmio d'imposta, non sindacabile ai sensi dell'art. 10- della Legge 27 luglio 2000, n. 212 (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 3): **non è, quindi, configurabile il c.d.**

Tipologia di bene immobile	Qualificazione per l'assegnazione (o la cessione)
Immobile A/3 merce	Agevolabile
Immobile A/3 locato	Agevolabile
Immobile A/3 utilizzato direttamente	Non agevolabile
Immobile D/1 merce	Agevolabile
Immobile D/1 locato	Agevolabile
Immobile D/1 utilizzato direttamente	Non agevolabile

**I terreni agricoli non possono essere assegnati (o ceduti) ai soci in modo agevolato se sono utilizzati per effettuare la coltivazione e/o l'allevamento di animali**, in quanto risultano

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

impiegati dalla società nell'esercizio della propria attività d'impresa: rientrano, invece, tra i beni agevolabili i terreni concessi in locazione o comodato al momento dell'assegnazione, non essendo impiegati dalla società nell'esercizio dell'impresa (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 3.2).

### Società immobiliari di gestione

L'Agenzia delle Entrate ha altresì chiarito che sono, invece, **agevolabili** – in quanto si considerano **"non strumentali per destinazione"** – quegli immobili che, pur concorrendo alla determinazione del reddito d'impresa che la società consegue, si caratterizzano per il fatto di costituire beni oggetto dell'attività d'impresa e di essere suscettibili di produrre un loro autonomo reddito attratto al reddito d'impresa (quali, in generale, gli immobili locati a terzi): appartengono a tale categoria, gli immobili posseduti dalle **società che hanno per oggetto la gestione di immobili**, in quanto gli stessi sono idonei a produrre un autonomo reddito (quello che deriva dalla loro locazione) ancorché, per principio di attrazione, lo stesso concorra alla unitaria determinazione del reddito di impresa (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 3.1).

In tale sede, l'Amministrazione Finanziaria ha anche affrontato il caso in cui – accanto ad un'attività di gestione passiva che si manifesta con la mera percezione di canoni di affitto o locazione relativi ad una pluralità di immobili (che consente l'assegnazione o la cessione agevolata) – si ponga in essere un'attività consistente nell'esecuzione di una serie di **servizi complementari e funzionali alla utilizzazione unitaria del complesso immobiliare**, con finalità diverse dal mero godimento dello stesso. Si tratta, ad esempio, degli immobili che fanno parte di complessi immobiliari aventi destinazione unitaria quali villaggi turistici, centri sportivi, gallerie commerciali.

La prestazione di tali servizi può risultare **essenziale e determinante (C.M. 29 marzo 2013, n. 7/E, Capitolo 4)**, dal punto di vista qualitativo e quantitativo, al fine di reputare tali immobili come **componente inscindibile** di una **gestione attiva del compendio immobiliare**: al ricorrere di tale ipotesi, questi immobili devono essere considerati "

" e, pertanto, esclusi dalla disciplina agevolativa.

### Beni concessi in affitto d'azienda

La **C.M. n. 37/E/2016, par. 2.3**, ha precisato che il contratto di affitto di azienda, avendo ad oggetto un'universalità di beni, **non consente di ricondurre il singolo bene compreso**

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

**nell'azienda alla tipologia di "bene" suscettibile di assegnazione o cessione agevolata**, anche nel caso in cui la società svolga in via esclusiva o prevalente l'attività di affitto d'azienda: possono essere, invece, assegnati o ceduti in via agevolata i singoli beni ricompresi nel contratto di affitto di azienda che, prima dell'assegnazione o della cessione, non rientrino più nel contratto di affitto del complesso aziendale.

### **Data rilevante per lo                      del cespite**

La **qualificazione di bene agevolabile**, come anticipato, deve essere verificata al **momento dell'assegnazione** (o della cessione) – è, pertanto, irrilevante la data in cui il cespite era entrato a far parte del patrimonio della società assegnante (o cedente) – e non in quello precedente della **delibera sociale di assegnazione**: l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che tale precisazione vale anche nelle ipotesi di beni (immobili oppure autovetture) concessi in uso ai dipendenti per esigenze di lavoro (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 3).

La data della delibera assembleare di assegnazione, peraltro, **potrebbe rilevare ai fini contabili**, poiché con la delibera la società assume l'impegno di assegnare dei beni ai soci, contraendo, quindi, un debito nei loro confronti e annullando contestualmente riserve di utili e/o capitale: a questo proposito, si segnala che – per espressa previsione normativa, operata dall'art. 1, co. 118, della Legge n. 208/2015 – **non si applica nei confronti dei soci la presunzione di prioritaria distribuzione delle riserve di utili** prevista dall'art. 47, co. 1, secondo periodo, del Tuir, per l'intero importo oggetto di distribuzione in sede contabile, e non limitatamente alla base imponibile assoggettata ad imposta sostitutiva (C.M. n. 37/E/2016, par. 1.4.).

Il suddetto **debito verso i soci**, sorto per effetto della delibera sociale, **si estingue con la materiale assegnazione del bene**, che farà altresì emergere gli **obblighi tributari** di fatturazione, liquidazione e versamento delle imposte indirette.

Si ricorda, inoltre, che – anche per rispettare la c.d.                      tra i soci – **è possibile che l'assegnazione riguardi pure beni non agevolati (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 3)**: al ricorrere di tale ipotesi, le disposizioni agevolative sono, naturalmente, applicabili alle assegnazioni (o cessioni) di beni agevolabili, in presenza di tutti gli altri presupposti, mentre alle operazioni aventi ad oggetto beni non agevolabili saranno applicate le regole ordinarie di tassazione.

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

Si evidenzia altresì che, ai fini dell'applicazione della **disciplina delle società non operative** (art. 30 della Legge n. 724/1994), non **sono previste disposizioni speciali**: conseguentemente, considerato che l'assegnazione (o la cessione) agevolata viene effettuata nell'anno 2016 (entro il 30 settembre, salvo proroghe), i beni agevolabili assegnati o ceduti concorrono alla **determinazione dei ricavi minimi relativi al periodo d'imposta 2015**, salvo che nel bilancio relativo a quest'ultimo esercizio siano stati riclassificati nell'attivo circolante.

### 3.4. Imposte sostitutive

L'art. 1, co. 116, della Legge n. 208/2015 stabilisce che sulla **differenza tra il valore normale dei beni assegnati o ceduti** – o, in caso di trasformazione in società semplice, quello dei beni posseduti all'atto della trasformazione – e il loro **costo fiscalmente riconosciuto** si applica un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap, pari all'**8%**. Tali misura è, tuttavia, elevata al **10,50%** se la società è risultata **non operativa – o in perdita sistematica (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 4) – per almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti l'assegnazione, la cessione o la trasformazione in società semplice**. In altre parole, considerato che l'operazione può essere effettuata entro il 30 settembre 2016 (salvo proroghe), è necessario avere riguardo – ai fini dell'individuazione dell'aliquota dell'imposta sostitutiva – ai periodi d'imposta 2013, 2014 e 2015. Sul punto, si osserva altresì che, in ambito fiscale, la nozione di **"società non operativa"** sottende il **mancato superamento del c.d.** previsto dall'art. 30, co. 1, della Legge n. 724/1994, salvo che ricorra una **causa di esclusione o disapplicazione** da tale disciplina: in tal caso, la società è comunque considerata **operativa** nel periodo d'imposta di riferimento e, quindi, soggetta all'imposta sostitutiva dell'8%.

<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Imposta sostitutiva</b>
Operativa	Non operativa	Non operativa	10,50%
Operativa	Operativa	Non operativa	8%
Non operativa	Non operativa	Operativa	10,50%
Non operativa	Operativa	Operativa	8%

Si osservi, peraltro, che nella **relazione al Disegno di Legge di Stabilità 2016** il riferimento – ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva del 10,50% – non è soltanto alle società non operative, ma **genericamente alle società di comodo**, che non sono rappresentante esclusivamente da

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

quelle non operative, ma anche da **quelle in perdita sistematica** (art. 2, co. 36- e , del D.L. 13 agosto 2011, n. 138): tale orientamento è stato, poi, condiviso anche dall’Agenzia delle Entrate, con la **C.M. n. 26/E/2016**, secondo cui il contribuente deve valutare – **per ognuno dei periodi d’imposta compresi nel triennio precedente l’assegnazione** – il ricorrere delle condizioni previste dall’art. 30, co. 1, della Legge n. 724/1994 (l’esistenza di **ricavi minimi presunti superiori a quelli analitici** del periodo d’imposta considerato) oppure di quelle stabilite dall’art. 2, co. 36- e ss., del D.L. n. 138/2011 (**perdita fiscale nei precedenti cinque periodi d’imposta**). La società è considerata “non operativa” a prescindere dalla circostanza che il reddito effettivo sia superiore rispetto a quello determinato attraverso l’applicazione dei coefficienti di cui all’art. 30, co. 3, della Legge n. 724/1994: inoltre, sulla condizione di “non operatività” e di “perdita sistematica” ha influenza l’esistenza di una **causa di esclusione o di disapplicazione automatica** – come, ad esempio, l’impegno assunto dalle società in liquidazione alla cancellazione dal Registro delle Imprese entro il termine di presentazione della dichiarazione del successivo periodo d’imposta – oppure la **disciplina dell’istanza di interpello** (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 4). A quest’ultimo proposito, l’Agenzia delle Entrate ha chiarito che non trovano applicazione le disposizioni in materia di “società non operative” e di “società in perdita sistematica” nei confronti dei soggetti che ritengono sussistere le condizioni di cui all’art. 30, co. 4- , della Legge n. 724/1994, ma che non hanno presentato l’istanza di interpello ivi prevista ovvero, avendola presentata, non hanno ricevuto risposta positiva, e che, al contempo, hanno dato **separata indicazione nella dichiarazione dei redditi** di tali circostanze (art. 30, co. 4- , della Legge n. 724/1994, in vigore dal 1° gennaio 2016 “

”, C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 4).

Conseguentemente, se la società, in virtù di tale verifica, è qualificabile come **“non operativa” o “in perdita sistematica” per due periodi d’imposta nell’ambito del triennio di osservazione** (ad esempio, si qualifichi, per il 2013, come “non operativa” e, per il 2014, come “in perdita sistematica” mentre, per il 2015, ricorra una causa di disapplicazione automatica rilevante sia per la disciplina delle “società non operative” che per quella delle “società in perdita sistematica”) precedente al periodo d’imposta di assegnazione dei beni (il 2016), troverà applicazione l’imposta sostitutiva del 10,50%. È, invece, dovuta l’**imposta sostitutiva all’8%** se la società non dispone dei tre periodi d’imposta precedenti a quello dell’assegnazione, in quanto di **recente costituzione**, ovvero – nel caso di

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

contribuente avente l'esercizio coincidente con l'anno solare – sorta a partire dal 1° gennaio 2014 (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 4).

L'aliquota d'imposta sostitutiva così individuata deve essere applicata ad una specifica base di calcolo, se esistente, determinata come la differenza positiva tra due grandezze:

- il **valore normale dei beni assegnati**, ceduti o compresi nel patrimonio della società che si trasforma in società semplice;
- il **costo fiscalmente riconosciuto** dei beni di cui al punto precedente.

Prima di entrare nel merito di tali grandezze, si segnala che nel caso in cui l'**assegnazione riguardi anche i beni merce**, le eventuali **componenti negative di reddito** – originatesi prendendo a riferimento il valore normale o catastale – sono fiscalmente rilevanti e devono essere **"utilizzate" per ridurre l'importo di quelle positive sulla quali è applicabile l'imposta sostitutiva**: al ricorrere di tale ipotesi, i componenti positivi sono, quindi, assoggettati a imposta sostitutiva al netto dei componenti negativi (**C.M. n. 37/E/2016, par. 2.2**).

### Valore normale

Il valore normale è, generalmente, desunto dall'art. 9, co. 3, del Tuir, ma l'art. 1, co. 117, della Legge n. 208/2015 ammette una **deroga** a tale principio generale: è, infatti, stabilito che 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 dall'art. 52, co. 4, primo periodo, del D.P.R. n. 131/1986.

Categoria catastale	Rendita "base"	Ulteriori rivalutazioni	Valore catastale
Terreni agricoli	RD x 75 x 1,25	20%	RD x 112,5
A (esclusi A/10)	RC x 100 x 1,05	20%	RC x 126
A prima casa	RC x 100 x 1,05	10%	RC x 115,5
A/10	RC x 50 x 1,05	20%	RC x 63
B	RC x 100 x 1,05	20% + 40%	RC x 176,40
C (esclusi C/1)	RC x 100 x 1,05	20%	RC x 126
C/1	RC x 34 x 1,05	20%	RC x 42,84
D	RC x 50 x 1,05	20%	RC x 63

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

E	RC x 34 x 1,05	20%	RC x 42,84
---	----------------	-----	------------

La suddetta **deroga non è, pertanto, prospettabile per le aree edificabili**, in quanto per esse non esiste, a norma di legge, un valore catastale determinato a norma dell'art. 52 del D.P.R. n. 131/1986: conseguentemente, ai fini dell'assegnazione (o della cessione) agevolata di tali terreni – diversi da quelli agricoli – è necessario fare riferimento al valore (oppure al corrispettivo, nel caso di cessione).

Nel caso dei **terreni agricoli sui quali insistono fabbricati rurali**, deve essere considerato il **solo valore catastale dell'area agricola**, purché il fabbricato rurale sovrastante sia **strumentalmente funzionale alla necessità del fondo** e sia trasferito unitamente al fondo stesso, conservando tutti i requisiti di costruzione rurale previsti dall'art. 9, co. 3 e 3- , del D.L. n. 557/1993 (**C.M. n. 37/E/2016, par. 11**): tale orientamento si basa sulla considerazione che la rendita catastale attribuita al fabbricato costituisce un elemento indicativo della potenzialità reddituale autonoma dell'edificio, mentre il reddito dominicale dei terreni è comprensivo anche della redditività della costruzioni asservite (**C.M. 20 marzo 2000, n. 50/E, e R.M. 6 agosto 2009, n. 207/E** ).

Al di fuori dell'eventualità dei beni immobili rappresentati da aree edificabili, si ipotizzi che venga assunto il **valore catastale**, in luogo di quello normale, e questo sia **inferiore al costo fiscalmente riconosciuto**, come nel caso di immobili rivalutati nel bilancio 2008, con effetti fiscali differiti, ai fini del calcolo delle plusvalenze e minusvalenze, al periodo d'imposta 2014: in questa circostanza, non vi sarebbe un differenziale positivo da assoggettare ad imposta sostitutiva – si avrebbe una **minusvalenza**, indeducibile ai fini della determinazione del reddito d'impresa – e, quindi, **la società non dovrebbe versare nulla a titolo di imposta sostitutiva, pur potendo comunque beneficiare del regime agevolato** (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 4). In tale situazione, è, tuttavia, necessario considerare i **riflessi in capo al socio assegnatario**, in quanto – a prescindere dall'importo eventualmente contabilizzato dallo stesso (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 6.1) – avrà un costo fiscalmente riconosciuto pari al valore considerato ai fini della determinazione della base di calcolo dell'imposta sostitutiva.

L'Agenzia delle Entrate, con riferimento agli effetti della cessione sul bene acquistato dal cessionario, ha precisato che il **costo fiscalmente riconosciuto del cespite**, da assumere da parte del cessionario stesso, è costituito dal **corrispettivo pattuito per la cessione**, a prescindere dal valore normale eventualmente utilizzato dalla società venditrice ai fini della determinazione dell'imposta

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

sostitutiva (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo II, Parte I). In altri termini, qualora il socio abbia intenzione di **alienare entro breve termine**, o comunque prima del decorso del quinquennio dall'assegnazione o dell'acquisto dell'immobile (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 6), il bene oggetto di assegnazione o cessione, potrebbe emergere una **plusvalenza imponibile** di importo rilevante. In tale prospettiva, è opportuno che la società valuti di effettuare l'**assegnazione al valore normale**, oppure ad un **valore intermedio** rispetto a quello catastale (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 4), in quanto, da un lato, potrebbe richiedere il pagamento dell'imposta sostitutiva dell'8% (o del 10,50%) da parte della società, ma, dall'altro, permetterebbe di minimizzare l'imposizione ordinaria Irpef in capo al socio, soggetto ad aliquote ben maggiori, per effetto della successiva vendita plusvalente del bene ricevuto in sede di assegnazione o cessione agevolata: l'Agenzia delle Entrate ha, inoltre, precisato che **possono essere effettuate anche scelte diversificate per immobile assegnato**, indipendentemente dal fatto che l'assegnazione agevolata possa riguardare più immobili. L'art. 1, co. 117, ultimo periodo, della Legge n. 208/2015 ha, inoltre, stabilito che, in caso di **cessione**, ai fini della determinazione dell'**imposta sostitutiva**, il **corrispettivo della cessione** – se **inferiore al valore normale del bene**, individuato ai sensi dell'art. 9 del Tuir oppure in base al **valore catastale** (art. 52, co. 4, del D.P.R. n. 131/1986) – è computato in misura non inferiore ad uno dei due valori: in altri termini, il corrispettivo della cessione assume rilievo soltanto quando lo stesso è pari o superiore al valore normale determinato secondo le indicazioni precedentemente fornite (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo II, Parte I).

Alla luce di quanto sopra illustrato, si riporta un prospetto riepilogativo delle **diverse modalità di determinazione della plusvalenza**, a seconda dell'operazione effettuata (assegnazione, cessione o trasformazione) e del regime applicabile, ordinario oppure agevolato.

<b>Operazione</b>	<b>Regime ordinario</b>	<b>Regime agevolato</b>
Assegnazione	Differenza tra valore normale e costo fiscalmente riconosciuto (art. 86, co. 3, del Tuir)	Differenza tra valore normale (o catastale) e costo fiscalmente riconosciuto
Cessione	Differenza tra corrispettivo e costo fiscalmente riconosciuto (art. 86, co. 2, del Tuir)	Maggior importo tra corrispettivo e valore normale o catastale, al netto del costo fiscalmente riconosciuto

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

Trasformazione	Differenza tra valore normale e costo fiscalmente riconosciuto (art. 86, co. 3, del Tuir)	Differenza tra valore normale (o catastale) e costo fiscalmente riconosciuto
----------------	---	--

Un particolare meccanismo di calcolo deve essere seguito nel caso di un **bene assegnato definitivamente al socio usufruttario** (o titolare del diritto di abitazione), dalla società titolare del diritto reale parziale della nuda proprietà: ai fini della determinazione della plusvalenza da assoggettare ad imposta sostitutiva, occorre far riferimento al valore (normale o catastale) della piena proprietà ridotto del diritto precedentemente concesso al socio (usufrutto o abitazione) calcolato sulla base del valore normale o catastale di cui all'art. 48 del D.P.R. n. 131/1986, da confrontare, poi, con il valore fiscale della piena proprietà del bene anch'esso ridotto del valore del diritto concesso al socio (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 4).

### Costo fiscalmente riconosciuto

È, pertanto, necessario fare riferimento alla configurazione di costo fiscalmente riconosciuto prevista dall'art. 110, co. 1, b), del Tuir, al netto degli ammortamenti fiscalmente dedotti: con riguardo ai c.d.   
 , la cui cessione genera ricavi (art. 85, co. 1, lett. a) e b), del Tuir), **se non sono stati valutati in base al metodo del "costo specifico"**, il costo fiscalmente riconosciuto deve essere determinato facendo riferimento ad una **situazione di magazzino**, relativa ai beni assegnati, predisposta alla **data di assegnazione**, con i criteri previsti dall'art. 92 del Tuir (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 4).

Nel caso di **beni rivalutati in passato**, è necessario prestare una peculiare attenzione:

- se il cespite è stato rivalutato **ai soli fini civilistici**, a norma dell'art. 15, co. 16 e ss., del D.L. 29 novembre 2008, n. 185, deve essere considerato come **costo fiscale** quello **ante-rivalutazione**. Diversamente, qualora quell'iscrizione dei maggiori valori è stata operata **anche ai fini fiscali**, l'effetto tributario si è prodotto – con riguardo alla determinazione delle plusvalenze e minusvalenze – a partire dal periodo d'imposta 2014: conseguentemente, **il costo fiscale ricomprende anche la rivalutazione effettuata nel bilancio 2008;**
- nel caso in cui i maggiori valori siano stati iscritti, nel **bilancio 2013**, ai sensi dell'art. 1, co. 140-146, della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, gli effetti fiscali della rivalutazione, con riferimento al calcolo di plusvalenze e minusvalenze, si sarebbero prodotti soltanto dal periodo d'imposta 2017.

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

L'Agenzia delle Entrate ha, tuttavia, precisato che – per ragioni di coordinamento sistematico tra la disciplina della rivalutazione e quella dell'assegnazione agevolata – appare ragionevole ritenere che la fuoriuscita agevolata del bene dal patrimonio dell'impresa nel periodo 2016 (e, quindi, nell'ultimo periodo di sospensione degli effetti fiscali della rivalutazione) **non determina un'ipotesi ordinaria di assegnazione per la quale è previsto il venir meno degli effetti fiscali della rivalutazione**. Con l'effetto che il contribuente, a seguito dell'assegnazione agevolata, può **beneficiare del maggior costo fiscale precedentemente rivalutato**, versando l'imposta sostitutiva dell'8% (o del 10,50%) sulla differenza positiva tra il valore normale o catastale del bene e il **nuovo costo fiscalmente riconosciuto derivante dalla rivalutazione effettuata**, oltre a quella eventuale del 13% sulle riserve in sospensione d'imposta annullate per consentire l'assegnazione dei beni ai soci (C.M. n. 37/E/2016, par. 7).

### **Imposta sostitutiva sulle riserve in sospensione d'imposta**

L'art. 1, co. 116, ultimo periodo, della Legge n. 208/2015 stabilisce, inoltre, che le riserve in sospensione d'imposta **annulate per effetto dell'assegnazione** – così come quelle delle **società che si trasforma in società semplice** – sono soggette all'imposta sostitutiva del 13%: la tematica non si pone, invece, nel caso di cessione agevolata, in quanto non comporta l'annullamento, né il trasferimento, di riserve. È, pertanto, indispensabile verificare se le riserve annullate a seguito dell'assegnazione, oppure presenti nel patrimonio delle società che si trasforma, sono qualificabili come "in sospensione d'imposta". A questo proposito, possono sorgere dei dubbi con riguardo alle riserve di rivalutazione, rispetto alle quali possono soccorrere alcuni passati orientamenti dell'Agenzia delle Entrate (C.M. 19 marzo 2009, n. 11/E, par. 4):

- la **riserva di rivalutazione esclusivamente civilistica** non è qualificabile come riserva in sospensione d'imposta, bensì di utili. Conseguentemente, l'assegnazione agevolata di un bene, mediante l'annullamento di tale riserva di rivalutazione, è soggetta all'eventuale – in presenza di plusvalori – imposta sostitutiva dell'8% (o del 10,50%) ma non a quella del 13% sulla riserva annullata;
- la riserva di rivalutazione con **effetti fiscali differiti**, se non ha formato oggetto di affrancamento, è "**in sospensione d'imposta**", salvo il caso in cui durante il **periodo di "sorveglianza"** – ovvero nell'orizzonte temporale in cui non si sono ancora prodotti, ai fini della

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

determinazione di plusvalenze e minusvalenze, i benefici tributari della rivalutazione – si proceda al **realizzo dei beni** sui quali sono stati iscritti i relativi plusvalori (art. 3, co. 3 e 4, del D.M. 19 aprile 2002, n. 86).

Per i **soggetti in contabilità semplificata**, in assenza del bilancio, **non opera** la disposizione che prevede la **tassazione del saldo attivo di rivalutazione in caso di distribuzione**: sul punto, si veda anche la C.M. 6 maggio 2009, n. 22/E, par. 5, secondo cui per gli imprenditori individuali e le società di persone in contabilità semplificata, per i quali la rivalutazione esplica necessariamente effetti fiscali, il saldo attivo non risulta esposto nella contabilità e, pertanto, non opera la relativa disciplina. Tali principi sono stati ribaditi anche dalla **C.M. n. 37/E/2016, par. 4**, a parere della quale la rivalutazione effettuata dai contribuenti in regime di contabilità semplificata **non genera la "creazione" di una corrispondente riserva in sospensione d'imposta**, anche nel caso in cui il contribuente, successivamente alla rivalutazione, transiti dal regime di contabilità semplificata a quello di contabilità ordinaria. A parere dell'Agenzia delle Entrate, considerato che la rivalutazione effettuata in regime di contabilità semplificata non ha generato una riserva in sospensione d'imposta, il maggior valore del bene rivalutato trova la propria contropartita, nel **passaggio al regime ordinario**, in una **riserva libera da vincoli**, con la conseguenza che il successivo annullamento di tale riserva – per consentire l'assegnazione dei beni ai soci – non è assoggettato ad imposta sostitutiva del 13% prevista in materia di assegnazione agevolata.

In merito agli **effetti fiscali sui soci**, la **C.M. n. 37/E/2016, par. 3.1**, ha precisato che il pagamento dell'imposta sostitutiva del 13% libera le riserve utilizzate in sede di assegnazione, ed è definitivo e liberatorio anche per i soci assegnatari di qualsiasi ulteriore tassazione: ad esempio, nel caso del **socio di società di capitali**, il pagamento dell'imposta sostitutiva, operato dalla società per poter utilizzare le riserve in sospensione d'imposta, determina l'**irrilevanza in capo al socio dell'importo assoggettato a tassazione dalla società**, purché tale importo non sia già stato utilizzato in precedenza nella determinazione del reddito del socio.

La riserva in sospensione d'imposta, infatti, nasce ordinariamente a seguito di una precedente legge di rivalutazione beneficiata dalla società, la quale legittimamente ha optato per il versamento dell'imposta sostitutiva sui maggiori valori dei beni – attribuendo, quindi, rilevanza fiscale alla rivalutazione – senza optare anche per il versamento dell'imposta sostitutiva utile a "liberare" la riserva (che, quindi, è rimasta in sospensione d'imposta).

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

Considerato che la base imponibile sulla quale la società ha versato l'imposta sostitutiva sui maggiori valori dei beni, nella precedente rivalutazione, corrisponde sostanzialmente alla riserva in sospensione d'imposta, è necessario che la stessa base imponibile non sia considerata due volte. In particolare, i **soci delle società di persone** non possono fruire di un doppio incremento del valore della partecipazione, ossia una prima volta al momento della rivalutazione quando la società ha versato l'imposta sostitutiva sul maggior valore dei beni, ed una seconda volta al momento dell'affrancamento della riserva in sospensione d'imposta.

### Modalità di versamento delle imposte sostitutive

I suddetti tributi, gravanti sugli eventuali plusvalori da assegnazione, cessione o trasformazione in società semplice, così come quelli relativi alle riserve in sospensione d'imposta annullate, in caso di assegnazione, oppure oggetto di trasformazione, devono essere versati dalla società – a prescindere che sia di capitali o persone – in **due rate** (art. 1, co. 120, della Legge n. 208/2015):

- **60%, entro il 30 novembre 2016;**
- 40%, non oltre il 16 giugno 2017.

Il pagamento deve essere effettuato mediante modello F24, secondo i criteri previsti dal **D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241**: conseguentemente i debiti relativi alle predette imposte sostitutive possono essere **compensati con crediti tributari o contributivi** vantati dalla società assegnante o cedente. A tale fine, la **R.M. 13 settembre 2016, n. 73/E**, ha istituito due appositi codici tributo:

- **"1836"** - Imposta sostitutiva per l'assegnazione o la cessione dei beni ai soci o le società trasformate (art. 1, co. 116, della Legge n. 208/2015);
- **"1837"** - Imposta sostitutiva sulle **riserve in sospensione d'imposta annullate** per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci o delle società trasformate (art. 1, co. 116, della Legge n. 208/2015).

Per la riscossione, il rimborso e i contenziosi, trovano applicazione le disposizioni stabilite per le imposte sui redditi.

L'Agenzia delle Entrate ha precisato che **il trasferimento agevolato dei beni non si perfeziona con il versamento dell'imposta sostitutiva**, bensì con l'indicazione in **dichiarazione dei redditi** dei valori dei beni assegnati e della relativa imposta sostitutiva: in altri termini, l'omesso, l'insufficiente o il tardivo versamento della relativa imposta sostitutiva non rileva, pertanto, ai fini dell'efficacia

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

dell'assegnazione o della cessione agevolata. Al ricorrere di tale ipotesi, **l'imposta sostitutiva non versata è iscritta a ruolo**, ai sensi degli artt. 10 e ss. del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, ferma restando la possibilità per il contribuente di avvalersi dell'istituto del **ravvedimento operoso**, a norma dell'art. 13 del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472 (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 5).

### 3.5. Regime fiscale delle plusvalenze e minusvalenze

L'Agenzia delle Entrate ha esaminato anche la disciplina tributaria applicabile ai componenti reddituali generati dall'attribuzione dei beni ai soci:

- plusvalenze derivanti dall'assegnazione di beni iscritti tra le immobilizzazioni;
- plusvalenze emergenti per effetto dell'assegnazione di beni merce;
- minusvalenze e componenti negativi prodotti dall'assegnazione agevolata.

#### Plusvalenze derivanti dall'assegnazione di beni iscritti tra le immobilizzazioni

La **C.M. n. 37/E/2016, par. 1.1**, ha ricordato che, nel caso di beni iscritti tra le immobilizzazioni, la differenza tra il valore attribuito al bene e il suo valore netto contabile può comportare l'imputazione a conto economico di una **plusvalenza fiscalmente irrilevante**, in quanto l'assolvimento dell'**imposta sostitutiva** prevista dalla disciplina agevolata in commento **assorbe la tassazione ordinaria** dei componenti positivi ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap, e chiude qualsiasi debito tributario in capo alla società (C.M. n. 26/E/2016). In altri termini, tale plusvalenza – determinata assumendo a riferimento il valore attribuito al bene – **non è imponibile per il proprio intero ammontare**, anche se la stessa potrebbe risultare maggiore della plusvalenza fiscale, computata sulla base del valore normale o catastale, sulla quale è applicata l'imposta sostitutiva.

L'Amministrazione Finanziaria ha, inoltre, sottolineato che la **plusvalenza contabile** – iscritta in bilancio per effetto dell'assegnazione agevolata e "sterilizzata", in sede di dichiarazione dei redditi, con una variazione fiscale in diminuzione – concorre alla formazione del risultato di conto economico relativo all'esercizio 2016 e, in presenza di un risultato positivo, confluisce tra le **riserve disponibili di patrimonio netto**: a parere dell'Agenzia delle Entrate, l'eventuale distribuzione di tale riserva seguirà il regime ordinario di tassazione come dividendo in capo ai soci percettori.

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

La **C.M. n. 37/E/2016, par. 1.1**, ha altresì precisato che la contabilizzazione di tale plusvalenza assume **rilevanza** ai fini dell'applicazione dei **criteri di deducibilità degli interessi passivi** (art. 96 del Tuir) e delle **spese di rappresentanza** (art. 108, co. 2, del Tuir), che prendono a riferimento, rispettivamente, il “ ” e il “ ”

”. Si tratta, infatti, di un componente positivo che – seppur assoggettato a tassazione in modo agevolato – risulta contabilizzato nella gestione caratteristica presa a riferimento dalle predette discipline.

### **Plusvalenze emergenti per effetto dell'assegnazione di beni merce**

Alle medesime conclusioni è possibile pervenire nell'ipotesi di assegnazione di beni merce che dia origine ad un componente positivo di reddito, con l'effetto che l'**eccedenza di ricavo rispetto al costo (C.M. n. 37/E/2016, par. 1.2.)**:

- **non assume rilevanza** ai fini della determinazione del reddito d'impresa e dell'Irap;
- ove concorra alla determinazione del risultato d'esercizio e confluisca nelle riserve disponibili, è **tassato in sede di distribuzione come dividendo in capo al socio percettore**;
- rileva in sede di applicazione dei criteri di deducibilità degli interessi passivi (art. 96 del Tuir), mentre il ricavo è rilevante ai fini della disciplina delle spese di rappresentanza (art. 108, co. 2, del Tuir).

### **Minusvalenze e componenti negativi prodotti dall'assegnazione agevolata**

La disciplina dell'assegnazione agevolata trova applicazione anche qualora l'assegnazione dei beni, a prescindere dal fatto che siano patrimoniali o merce, generi a conto economico un componente negativo di reddito e pur in presenza di una base imponibile per il calcolo dell'imposta sostitutiva dell'8% (o del 10,50%). In tale circostanza, la minusvalenza emergente per effetto dell'assegnazione di **beni diversi da quelli merce (C.M. n. 37/E/2016, par. 1.3)**:

- **non assume rilevanza** ai fini della determinazione del **reddito d'impresa** (art. 101 del Tuir);
- è **deducibile dalla base imponibile Irap** in virtù del principio di derivazione dal bilancio;
- riduce il “ ” considerato dalla disciplina di **deducibilità degli interessi passivi** (art. 96 del Tuir).

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

Nel caso di assegnazione di **beni merce**, l'Agenzia delle Entrate ritiene che l'eventuale **componente negativo di reddito** prodotto dall'operazione, ovvero l'eccedenza di costo rispetto al ricavo:

- **assume rilevanza** ai fini della determinazione del **reddito d'impresa** – purché il componente positivo sia stato calcolato in misura pari al valore normale di cui all'art. 9 del Tuir (art. 85 del Tuir) – e della **base imponibile Irap** per effetto del principio di derivazione dal bilancio. L'Amministrazione Finanziaria ha altresì precisato che tali componenti negativi di reddito che originano dall'assegnazione di beni merce, prendendo a riferimento il valore normale o catastale, devono essere **"utilizzate" per ridurre l'importo di quelle positive sulla quali è applicabile l'imposta sostitutiva**: al ricorrere di tale ipotesi, i componenti positivi sono, quindi, assoggettati ad imposta sostitutiva al netto dei componenti negativi (C.M. n. 37/E/2016, par. 2.2);
- riduce il " " contemplato dall'art. 96 del Tuir, con riguardo alla quantificazione degli interessi passivi deducibili dal reddito d'impresa.

### 3.6. Riserve da annullare in sede di assegnazione

La **C.M. n. 37/E/2016, par. 1.4**, ha altresì fornito chiarimenti in merito alla possibilità che il bene assegnato fuoriesca dalla società ad un **valore contabile diverso da quello rilevante in sede fiscale**, in quanto contabilmente rileva il valore attribuito dal redattore del bilancio, mentre fiscalmente quello normale o catastale. A parere dell'Agenzia delle Entrate, **le riserve da annullare sono parametrare al valore contabile attribuito al bene fuoriuscito**: potrebbe verificarsi che le riserve annullate contabilmente siano di entità diversa da quella del valore normale o catastale del bene preso a riferimento per la determinazione dell'imposta sostitutiva.

In virtù di tali considerazioni, l'Amministrazione Finanziaria ritiene che – per consentire la fuoriuscita dei beni oggetto di assegnazione agevolata – la società possa liberare le riserve in sospensione d'imposta mediante l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 13%: ai fini del versamento di tale tributo, attesa la **esclusiva rilevanza delle scelte contabili effettuate in sede di assegnazione**, rileva l'ammontare delle riserve annullate, a prescindere dal fatto che queste siano diverse dal valore normale o catastale del bene. **Possano essere liberate riserve di importo non superiore a quello utilizzato in sede contabile per consentire la fuoriuscita del bene**. Il contribuente può utilizzare le riserve in sospensione d'imposta solo nella misura necessaria a

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

consentire l'assegnazione **dopo aver utilizzato le altre (riserve di utili e di capitale) già disponibili.**

### Esempio

Valore contabile attribuito al bene in sede di assegnazione: euro 90.000

Riserve di utili: euro 30.000

Riserve di capitale: euro 50.000

Riserve in sospensione d'imposta: euro 100.000

La società deve annullare riserve in misura pari al valore contabile attribuito al bene in sede di assegnazione (euro 90.000), attingendo integralmente alle riserve di utili (euro 30.000) e a quelle di capitale (euro 50.000), ed affrancando – mediante versamento dell'imposta sostitutiva del 13% – per il residuo (euro 10.000) la riserva in sospensione d'imposta.

### 3.7. Effetti fiscali per i soci

L'assegnazione (o cessione) agevolata dei beni al socio comporta, in capo a quest'ultimo, il subentro nel **valore fiscale al quale è stata fatta l'operazione**: tale ammontare rappresenta, pertanto, il costo fiscalmente riconosciuto che il socio dovrà considerare, nel caso di successivo realizzo del cespite, nel raffronto con il corrispettivo di cessione per la determinazione dell'eventuale plusvalenza.

Una seconda conseguenza per il socio è rappresentata dal fatto che, nel caso di **assegnazione**, **l'importo assoggettato** dalla società assegnante **ad imposta sostitutiva non può costituire reddito in capo al socio** (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 6.1) e, quindi, assume rilevanza per costui: in altri termini, **l'imposta sostitutiva** sulla differenza positiva tra il valore normale dei beni ed il loro costo fiscalmente riconosciuto – e quella sulle **riserve in sospensione d'imposta annullate** per consentire l'assegnazione dei beni ai soci (**C.M. n. 37/E/2016, par. 3.2**) – chiude, fino a concorrenza dell'ammontare tassato, qualsiasi debito tributario in capo alla società ed al socio. Conseguentemente, il pagamento dell'imposta sostitutiva operato dalla società risulta definitivo e **liberatorio per i soci assegnatari di qualsiasi ulteriore tassazione**, esattamente come previsto nel caso delle trasformazioni agevolate in società semplici (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 6): nell'ipotesi di **assegnazione dei beni con contestuale accollo dei debiti da parte del socio**, il valore da considerare ai fini della rilevanza fiscale in capo a quest'ultimo deve

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

essere assunto al netto dell'importo dei debiti accollati (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 6.1).

Ai fini dell'individuazione dell'effetto fiscale in capo al socio assegnatario, è necessario operare una distinzione, in virtù della tipologia di società assegnante e della **riserva annullata dalla società per effetto dell'assegnazione del bene al socio**.

## **Socio di società di capitali "non trasparente"**

Nel caso di assegnazione con annullamento di una riserva di utili, la tematica assume rilevanza fiscale esclusivamente se il soggetto assegnante è una società di capitali non trasparente, in quanto nel caso della **società di persone** – così come in quello della società di capitali che aveva generato tali riserve in pendenza del regime di trasparenza (artt. 115 e 116 del Tuir) – **tali utili sono già stati assoggettati ad imposizione**, per effetto dell'applicazione del principio di imputazione dei redditi ai soci per trasparenza, ai sensi dell'art. 5 del Tuir, in proporzione alle rispettive quote di partecipazione, a prescindere dall'effettiva percezione. Conseguentemente, se l'annullamento della riserva di utili è effettuato dalla società di persone – o da quella di capitali trasparente, limitatamente alle riserve di utili prodotte in costanza del regime di trasparenza – **il socio assegnatario non consegue alcun dividendo imponibile**. Diversamente, se il soggetto assegnante è una **società di capitali non trasparente**, l'annullamento della riserva di utili, a fronte dell'assegnazione agevolata dei beni al socio, configura la distribuzione di dividendi in capo a quest'ultimo, per un importo pari al **valore normale o catastale del bene assegnato, al netto di quanto la società ha assoggettato ad imposta sostitutiva** – pari alla sommatoria della differenza positiva tra il valore normale o catastale e il costo fiscalmente riconosciuto dei beni assegnati e dell'importo delle **riserve in sospensione d'imposta annullate per consentire l'assegnazione dei beni ai soci** (C.M. n. 37/E/2016, par. 3.2) – e non comporta la riduzione del costo della partecipazione.

## **Esempio: assegnazione con annullamento di riserve di utili**

Costo fiscale della partecipazione del socio ante-assegnazione: euro 30.000

Valore contabile attribuito al bene in sede di assegnazione: euro 100.000

**Valore riserve di utili annullate: euro 100.000**

Valore fiscale del bene ante-assegnazione: euro 70.000

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

**Opzione per il valore catastale del bene assegnato: euro 90.000**

**Base di calcolo dell'imposta sostitutiva: euro 90.000 – euro 70.000 = euro 20.000**

Costo fiscale della partecipazione del socio post-assegnazione: euro 30.000

**Reddito per il socio da assoggettare ad imposizione come dividendo:**

**euro 90.000 – euro 20.000 = euro 70.000**

Costo fiscale del bene in capo al socio: euro 90.000

Per effetto dell'assegnazione, il socio mantiene inalterato il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione (euro 30.000) e assoggetta ad imposizione, come dividendo, l'importo di euro 70.000, ovvero il valore catastale del bene assegnato (euro 90.000) al netto della differenza assoggettata ad imposta sostitutiva dalla società (euro 20.000).

Il costo fiscale del bene in capo al socio è pari al valore catastale, considerato che quest'ultimo ha assunto rilevanza ai fini della tassazione in capo al socio stesso.

Diversamente, se l'assegnazione comporta l'**annullamento di una riserva di capitale**, non emerge – salvo il caso del c.d. **– un reddito in capo al socio, bensì un effetto sul costo fiscale della partecipazione (art. 47 del Tuir)**, che è interessato da **due variazioni**, una incrementativa – pari all'importo assoggettato dalla società ad imposta sostitutiva – e una in diminuzione, costituita dal valore normale dell'assegnazione (art. 1, co. 118, della Legge n. 208/2015). Qualora l'ammontare di quanto ricevuto fiscalmente dal socio, al netto della base di calcolo dell'imposta sostitutiva, **ecceda il costo fiscale della partecipazione**, si configura il c.d. **, ovvero il conseguimento di un reddito di capitale in capo al socio**, poiché fiscalmente ha ricevuto più di quanto risultante dal costo fiscale della partecipazione, che non solo è stato azzerato, ma ha assunto un valore negativo. In altri termini, tale situazione comporta l'emersione di un dividendo imponibile per il socio (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 6), **anche nella società di persone**, poiché tale reddito non è stato tassato precedentemente, essendo emerso esclusivamente per effetto dell'operazione di assegnazione.

L'ammontare del **dividendo** così risultante è, poi, tassato secondo le regole proprie del socio, desumibile dalla qualifica fiscale dello stesso, a seconda che sia un soggetto imprenditore o meno e, in quest'ultimo caso, la partecipazione sia qualificata oppure no.

**Esempio: assegnazione con annullamento di riserve di capitale**

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

Costo fiscale della partecipazione del socio ante-assegnazione: euro 60.000

Valore contabile attribuito al bene in sede di assegnazione: euro 100.000

**Valore riserve di utili annullate: euro 100.000**

Valore fiscale del bene ante-assegnazione: euro 70.000

**Opzione per il valore catastale del bene assegnato: euro 90.000**

**Base di calcolo dell'imposta sostitutiva: euro 90.000 – euro 70.000 = euro 20.000**

Costo fiscale della partecipazione del socio post-assegnazione:

euro 60.000 + euro 20.000 – euro 90.000 = - euro 10.000

**Reddito per il socio da assoggettare ad imposizione come dividendo: euro 10.000**

Costo fiscale del bene in capo al socio: euro 90.000

## **Esempio: assegnazione con annullamento di riserve di utili e capitale**

Costo fiscale della partecipazione del socio ante-assegnazione: euro 55.000

Valore contabile attribuito al bene in sede di assegnazione: euro 100.000

**Valore riserve di utili annullate: euro 50.000**

**Valore riserve di capitale annullate: euro 50.000**

Valore fiscale del bene ante-assegnazione: euro 70.000

**Opzione per il valore catastale del bene assegnato: euro 90.000**

**Base di calcolo dell'imposta sostitutiva: euro 90.000 – euro 70.000 = euro 20.000**

Costo fiscale della partecipazione del socio post-assegnazione:

euro 55.000 + euro 10.000 – euro 45.000 = euro 20.000

**Reddito per il socio da assoggettare ad imposizione come dividendo:**

**euro 45.000 – euro 10.000 = euro 35.000**

Costo fiscale del bene in capo al socio: euro 90.000

Per effetto dell'assegnazione, il socio – a fronte dell'**annullamento di riserve di capitale** per euro 50.000 – incrementa il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione per un importo pari al 50% dell'importo assoggettato ad imposta sostitutiva dalla società (euro 20.000) e, contestualmente, lo riduce per un importo pari al 50% del valore catastale del bene assegnato (euro 90.000).

A seguito dell'**annullamento di riserve di utili**, sempre per euro 50.000, la differenza tra il 50% del valore catastale del bene assegnato (euro 90.000) e il 50% dell'importo assoggettato ad imposta

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

sostitutiva (euro 20.000), pari ad euro 35.000, concorre a formare il reddito, come dividendo, nei modi ordinari.

Il costo fiscale del bene in capo al socio è pari al valore catastale, visto che quest'ultimo ha assunto rilevanza ai fini della tassazione in capo al socio stesso.

### Socio di società di persone

L'applicazione delle ordinarie regole di tassazione per trasparenza in capo soci determina che il pagamento dell'imposta sostitutiva rende, per **l'importo già assoggettato a tassazione, definitiva e liberatoria la tassazione nei confronti dei soci assegnatari**. In particolare, l'assegnazione dei beni ai soci comporta una riduzione del patrimonio netto della società in contropartita della riduzione dell'attivo dello stato patrimoniale, conseguente al trasferimento dei beni dalla sfera patrimoniale della società a quella del socio.

Il riconoscimento, ai fini fiscali, del maggior valore del bene in capo al socio, per effetto del pagamento dell'imposta sostitutiva, comporta la **rideterminazione del costo della partecipazione**. Quest'ultimo, infatti, dovrà essere incrementato, in primo luogo, del maggior valore assoggettato ad imposta sostitutiva dalla società e, poi, ridotto in conseguenza della fuoriuscita del bene dal patrimonio sociale: il versamento dell'imposta sostitutiva effettuato dalla società determina, in misura proporzionale, **l'incremento del valore della partecipazione di tutti i soci** – al fine di rendere definitiva e liberatoria la tassazione operata dalla società – mentre il bene potrà essere attribuito ad uno solo dei soci con conseguenti effetti di riduzione del valore fiscale della partecipazione. Per il socio assume rilevanza ai fini della tassazione, ossia come riduzione del valore della partecipazione, il valore (normale o catastale) preso a riferimento dalla società per determinare la plusvalenza da assoggettare a imposta sostitutiva (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte I, par. 6.2). Tali principi sono, naturalmente, applicabili anche ai soci delle **società di capitali** che hanno optato per il regime della **trasparenza fiscale**, previsto dagli artt. 115 e 116 del Tuir.

### Esempio

Costo fiscale della partecipazione del socio ante-assegnazione: euro 90.000

Valore normale del bene assegnato: euro 100.000

**Opzione per il valore catastale del bene assegnato: euro 95.000**

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

Valore fiscale e contabile del bene ante-assegnazione: euro 90.000

**Base di calcolo dell'imposta sostitutiva: euro 95.000 – euro 90.000 = euro 5.000**

Costo fiscale della partecipazione del socio post-assegnazione:

euro 90.000 + euro 5.000 – euro 95.000 = euro 0

**Reddito per il socio da assoggettare ad imposizione come dividendo: euro 0**

Costo fiscale del bene in capo al socio: euro 95.000

Per effetto dell'assegnazione, **il socio incrementa il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione** (euro 90.000) per un importo pari alla **plusvalenza tassata in capo alla società** (euro 5.000) e, contestualmente, **lo riduce** per un importo pari al **valore catastale del bene assegnato** (euro 95.000) preso a riferimento dalla società per determinare la plusvalenza da assoggettare a imposta sostitutiva: siccome il valore catastale del bene assegnato (euro 95.000) è pari al nuovo costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione (euro 95.000), non emerge una differenza da assoggettare a tassazione in capo al socio. Il costo fiscale del bene in capo al socio è pari al valore catastale del bene, considerato che quest'ultimo ha assunto rilevanza ai fini della tassazione in capo al socio stesso.

### **Società di persone e "sottozero"**

La **C.M. n. 37/E/2016, par. 3.3**, ha precisato che anche nelle società di persone potrebbe verificarsi in capo al socio l'ipotesi in cui il **valore normale catastale del bene assegnato** risulti **maggiore rispetto al costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione** (precedentemente aumentato della differenza assoggettata a imposta sostitutiva dalla società). Questo **differenziale negativo** non può essere attribuito al meccanismo di applicazione della disciplina agevolativa in esame, ma a vicende ad essa estranee quali, ad esempio, la circostanza che il socio assegnatario abbia acquistato la partecipazione ad un valore più basso rispetto al valore economico della società. In tal caso, trovano, pertanto, applicazione le regole ordinarie che prevedono l'imposizione come **utile** di tale differenziale negativo ai sensi dell'art. 47, co. 7, del Tuir, **eventualmente tassabile separatamente**, se ne ricorrono i presupposti, a norma dell'art. 17, co 1, lett. l), del Tuir.

La medesima tassazione in capo al socio potrebbe verificarsi, peraltro, anche nel caso in cui l'assegnazione sia effettuata da **società in contabilità semplificata**, non essendo prevista una specifica deroga dalle disposizioni del Tuir. Si tratta, anche in questo caso, di un reddito che assume

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

la **natura di utile**. A questo proposito, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il costo fiscale della partecipazione del socio in contabilità semplificata deve essere determinato in via extracontabile, con le stesse modalità previste dall'art. 68, co. 6 del Tuir.

### 3.8. Conseguenze tributarie specifiche della cessione agevolata

Il regime agevolativo previsto per l'**assegnazione** trova applicazione anche nei casi di cessione dei beni, essendo stabilite **diverse regole comuni**, con riferimento, ad esempio, all'ambito oggettivo di operatività della disciplina e all'imposta sostitutiva.

Analogamente all'assegnazione, la cessione è suscettibile di generare una **plusvalenza contabile** o – nel caso in cui l'oggetto del trasferimento sia un bene merce – un differenziale positivo di reddito, che, incrementando l'utile d'esercizio, potrebbe confluire tra le **riserve disponibili di patrimonio netto**. La distribuzione di tali riserve produce alcuni specifici effetti, individuati dalla **C.M. n. 37/E/2016, par. 5**:

- per le **società di persone**, riduce il costo fiscale della partecipazione che in precedenza si era incrementato della differenza assoggettata ad imposta sostitutiva;
- per le **società di capitali**, è tassata con le regole ordinarie contemplate per i dividendi in capo ai soci percettori, al netto dell'importo della differenza assoggettata ad imposta sostitutiva dalla società.

Allo stesso modo del caso di assegnazione di **beni merce**, anche nella cessione i componenti di reddito rilevati in contabilità (ricavi e costi) possono dar luogo all'emersione di un **risultato negativo**, che assume **rilevanza** ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap. Qualora, nell'ipotesi di cessione agevolata di più beni emergano componenti negative di reddito, le stesse devono essere **"utilizzate" per ridurre l'importo di quelle positive sulle quali è applicabile l'imposta sostitutiva**. In tale fattispecie, quindi, i componenti positivi saranno assoggettati ad imposta sostitutiva al netto dei componenti negativi determinati secondo i criteri dettati dalla disciplina in esame.

Vi sono, tuttavia, delle differenze – individuate dallo stesso legislatore – che scaturiscono dalla diversa natura dell'operazione di assegnazione rispetto a quella di cessione.

Diversamente da quanto avviene nell'ipotesi di assegnazione di **beni diversi da quelli merce**, se emerge una **minusvalenza** a conto economico, tale componente di reddito è **deducibile** ai fini delle

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

imposte sui redditi e dell'Irap: a questo proposito, l'Amministrazione Finanziaria ha ricordato la necessità di attribuire **rilevanza** – per la determinazione dell'imposta sostitutiva – al **corrispettivo** soltanto quando lo stesso è pari o superiore al valore normale o catastale dei beni ceduti (C.M. n. 26/E/2016). In altri termini, mentre nel caso di assegnazione di beni immobili è possibile determinare la plusvalenza da assoggettare a imposta sostitutiva prendendo a riferimento il **valore normale o catastale dei beni**, nel caso di cessione tali valori (normale o catastale) assumono rilevanza solo se superiori al corrispettivo.

Inoltre, a differenza dell'assegnazione – in cui il costo fiscalmente riconosciuto del bene da assumere in capo al socio corrisponde al valore normale o catastale preso a riferimento dalla società per la determinazione dell'imposta sostitutiva – nella cessione il **costo fiscalmente riconosciuto del bene** per il cessionario è pari al **corrispettivo pattuito**, a prescindere dal valore normale eventualmente utilizzato dalla società cedente ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva (C.M. n. 37/E/2016, par. 5). In altre parole, la scelta tra l'assegnazione agevolata o la cessione dei beni ai soci potrebbe determinare **effetti fiscali differenti in capo ai soci e alla società**, stante la diversa natura delle due operazioni espressamente regolamentata dal legislatore. A questo proposito, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che – coerentemente con quanto sostenuto dalla C.M. n. 26/E/2016, in ordine al cambiamento di destinazione d'uso effettuato in prossimità della data di assegnazione per acquisire lo di bene agevolabile – la possibilità di **optare per l'assegnazione agevolata in luogo della cessione**, e viceversa, costituisce una scelta preordinata all'esercizio di una facoltà prevista dal legislatore, dalla quale potrebbe originare un **legittimo risparmio di imposta non sindacabile** ai sensi dell'art. 10- della Legge 27 luglio 2000, n. 212.

### 3.9. Assegnazione dei beni nell'ipotesi di recesso dei soci

La disciplina della assegnazione agevolata è applicabile a tutte le fattispecie regolate dalle norme del codice civile e, quindi, anche nei casi di **recesso, riduzione del capitale esuberante o di liquidazione** previsti dall'art. 47, co. 7, del Tuir (C.M. n. 26/E/2016). In particolare, nel caso di **recesso del socio di società di persone**, l'importo corrisposto al socio risulta costituito da due componenti (C.M. n. 37/E/2016, par. 6):

- il rimborso della quota di capitale sociale;

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

- 
- il riconoscimento dell'eventuale maggior valore economico del complesso aziendale alla data dello scioglimento del rapporto sociale rispetto ai valori contabili del patrimonio (c.d. "differenza da recesso").

In tale sede, è stato ricordato che la **R.M. 25 febbraio 2008, n. 64/E**, aveva chiarito che il rimborso del valore nominale della partecipazione non ha rilevanza sulla determinazione del reddito imponibile della società, mentre la "**differenza da recesso**" rappresenta un **componente negativo fiscalmente rilevante per la società**, poiché origina da plusvalenze latenti del complesso aziendale, che rimangono insite nel patrimonio sociale anche dopo il recesso del socio e che saranno tassate in capo ai soci rimanenti, per trasparenza, quando saranno realizzate. In altri termini, considerando che l'importo liquidato al socio per la parte che eccede il costo fiscale della partecipazione costituisce in capo allo stesso reddito imponibile, la **doppia imposizione sullo stesso reddito** – una prima volta a carico del socio recedente, e successivamente in capo ai soci superstiti – era stata **evitata** riconoscendo alla società la **deducibilità della "differenza da recesso"**, nell'esercizio in cui sorge il diritto alla liquidazione della quota. Tale conclusione era, tuttavia, fondata sul presupposto della **liquidazione al socio recedente di una somma di denaro**, ovvero che il plusvalore latente – liquidato al socio recedente – restasse insito nel patrimonio sociale dopo il recesso. Quest'ultima circostanza non si verifica, invece, nell'ipotesi dell'assegnazione, con l'effetto che non è configurabile, rispetto a tale plusvalore, un rischio di doppia imposizione e, quindi, neppure il riconoscimento fiscale di un costo in capo alla società, a differenza di quanto prospettato dalla R.M. n. 64/E/2008 (**C.M. n. 37/E/2016, par. 6**).

### 3.10. Disciplina Iva

L'art. 1, co. 119, della Legge n. 208/2015 stabilisce che, per le assegnazioni (o cessioni) agevolate dei beni ai soci, "

": non sono,  
pertanto, previste disposizioni speciali per l'**Iva**, che deve, quindi, essere applicata secondo le **regole ordinarie**.

Le assegnazioni di beni ai soci costituiscono **cessioni di beni**, ed integrano il presupposto oggettivo di applicazione dell'Iva, ai sensi dell'**art. 2, co. 2, n. 6), del D.P.R. n. 633/1972**: l'assegnazione di beni ai soci realizza una ipotesi di **destinazione a finalità estranee all'esercizio d'impresa**, con

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

l'effetto che sono applicabili anche le disposizioni del precedente n. 5) sull'**autoconsumo**, laddove prevedono la **non applicazione dell'Iva** per "

" (C.M. 13 maggio 2002, n. 40/E). Si tratta dei casi in cui tali beni non abbiano consentito la detrazione dell'Iva in ragione del loro acquisto presso un soggetto privato, ovvero poiché l'acquisto è avvenuto prima dell'introduzione dell'Iva nell'ordinamento interno, nonché delle ipotesi in cui i beni sono acquistati o importati senza il diritto alla detrazione, neanche parziale, della relativa imposta, ai sensi degli artt. 19, 19- 1 e 19- 2 del D.P.R. n. 633/1972. In passato, l'Amministrazione Finanziaria aveva altresì precisato che, in caso di acquisto dell'immobile senza applicazione dell'imposta, al quale abbiano fatto seguito interventi di riparazione e di recupero edilizio, per i quali, invece, si è provveduto alla detrazione dell'imposta, il contribuente, all'atto dell'estromissione di tali beni, deve, in relazione all'imposta afferente a tali spese, operare la rettifica della detrazione a norma dell'art. 19- 2 del D.P.R. n. 633/192, qualora le stesse siano incrementative del valore dell'immobile e non abbiano esaurito la loro utilità all'atto dell'estromissione (**R.M. 17 giugno 2002, n. 194/E**).

Pertanto, sulla base dei principi generali, rilevano agli effetti dell'imposta tutte le assegnazioni di beni per le quali **la società abbia detratto, integralmente o parzialmente, l'Iva addebitatale in via di rivalsa** al momento dell'acquisto, dell'importazione o dell'effettuazione degli investimenti prima indicati: diversamente, esulano dall'ambito applicativo del tributo le fattispecie di assegnazione di beni in relazione alle quali era preclusa la detrazione dell'Iva all'atto dell'acquisto (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte II, par. 7).

### **Determinazione della base imponibile**

La disciplina agevolativa, come anticipato, non prevede disposizioni speciali ai fini Iva, nemmeno con riferimento alle modalità di determinazione della base imponibile dell'operazione, con l'effetto che non è possibile utilizzare il valore catastale dell'immobile: nel caso delle **cessioni di beni ai soci**, la base imponibile è costituita dal **corrispettivo** (art. 13, co. 1, del D.P.R. n. 633/1972), mentre per le **assegnazioni** è necessario fare riferimento al criterio previsto dall'**art. 13, co. 2, lett. c), del D.P.R. n. 633/1972** – conforme all'art. 74 della Direttiva n. 2006/112/CE – a norma del quale la base imponibile Iva è costituita

". A questo proposito, la

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

**Dottori Commercialisti – Revisori Contabili**

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

**C.M. n. 37/E/2016, par. 8**, ha richiamato la sentenza della **Corte di Giustizia C-229/2015**, che ha ribadito i principi generali del trattamento Iva dei beni “estromessi” dal regime di impresa, precisando **l'autonomia di tale presupposto rispetto alle regole sulla rettifica della detrazione**. In particolare, i magistrati comunitari hanno spiegato come l'assoggettamento all'imposta sul valore aggiunto “

”. Conseguentemente, in tutte le ipotesi di estromissione di un bene per la cessazione dell'esercizio dell'attività economica per il quale si è usufruito della detrazione d'imposta a monte, l'Iva sul bene estromesso va applicata anche oltre il termine previsto per la rettifica alla detrazione.

Il **criterio del prezzo di acquisto o costo**, in sostituzione di quello del valore normale, implica che la base imponibile Iva della cessione gratuita non comprenda il “ricarico” normalmente praticato sul mercato per quel bene, bensì sia costituita dal **prezzo di acquisto del bene “attualizzato” al momento della cessione**.

Per meglio comprendere la rilevanza del criterio del “**prezzo di acquisto**”, la C.M. n. 37/E/2016 ha ritenuto opportuno richiamare i principi contenuti nella **sentenza della Corte di Giustizia C-16/14**, secondo cui tale criterio rappresenta la regola generale con riferimento a tutte le ipotesi di cui agli artt. 16 e 18 della direttiva 112/2006, che consistono in prelievi di beni da parte di un soggetto passivo per il proprio uso privato o per quello del suo personale o in destinazioni ad un'attività economica esente da Iva da equipararsi a “cessioni a titolo oneroso” pur in assenza di un corrispettivo versato al fornitore. La **base imponibile per il calcolo dell'Iva** su tale prelievo o destinazione, conformemente all'art. 74 direttiva 112/2006, è costituita dal prezzo d'acquisto di tali beni, inteso come il **valore residuo dei beni al momento del prelievo o della destinazione dei medesimi** (sentenze Fischer e Brandenstein, C-322/99 e C-323/99, punto 80, nonché Marinov, C-142/12, punto 32). In tale sede, era stato altresì osservato che, nella quantificazione di detto “valore residuo”, occorre tener conto anche delle **spese relative agli interventi consistenti nell'incorporazione nel cespite principale** oggetto di cessione di altri beni che ne abbiano

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

**Dottori Commercialisti – Revisori Contabili**

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

comportato un **incremento duraturo di valore non interamente consumato al momento del prelievo.**

La **C.M. n. 37/E/2016, par. 8**, ha pure sottolineato che, in **assenza di un prezzo di acquisto** cui fare riferimento, come nell'ipotesi di un fabbricato non acquistato ma costruito dal soggetto che intende estrometterlo dal regime Iva, **la base imponibile è costituita dal costo o dal prezzo di costo di beni simili** (art. 13, co. 2, lett. c), del D.P.R. n. 633/1972): in via di estremo subordine, quindi, alla determinazione della base imponibile potrà procedersi sulla base del prezzo d'acquisto, al momento di tale destinazione, di immobili la cui situazione, **dimensione e altre caratteristiche essenziali siano simili** a quelle dell'immobile di cui trattasi. Con esclusivo riferimento ad analoghe situazioni di mancanza assoluta di prezzo di acquisto originario o del costo, è ammessa la possibilità di determinare la base imponibile secondo il criterio del prezzo d'acquisto di beni similari (a condizione che esistano beni simili sul mercato) sulla base dei **prezzi di mercato per il medesimo tipo di beni al momento della destinazione dell'immobile**, evitando l'esame in dettaglio di “  
” (punto 40 della sentenza C-16/14).

L'Agenzia delle Entrate ha, inoltre, precisato che, in **ipotesi diverse da quelle descritte**, il ricorso al **valore di mercato** per la determinazione della base imponibile comporterebbe un'**espressa violazione dell'art. 13, co. 2, lett. c), del D.P.R. n. 633/1972**, ispirato al principio secondo cui “

” (Corte di Giustizia UE, sentenza 3 maggio 2013, causa C-142/12). In tutti gli altri casi, dunque, tornano applicabili le **regole generali** in virtù delle quali la base imponibile è determinata in base al “prezzo di acquisto” in termini di “valore residuo” dei beni al momento dell'assegnazione.

La **C.M. n. 26/E/2016** aveva ulteriormente chiarito che il prezzo di acquisto non può essere limitato all'importo pagato per acquistare il bene, ma **deve comprendere anche tutte le spese sostenute per riparare e completare il bene stesso durante la sua vita aziendale** (sempreché si tratti di spese relative ad acquisti di beni e servizi in relazione ai quali sia stata applicata l'imposta e sia stata operata la detrazione della medesima), tenendosi, comunque, conto, anche con riferimento a queste, del **deprezzamento che il bene ha subito nel tempo**. Questa diminuzione di valore influente sul calcolo del valore residuo del bene stesso, nel **periodo compreso tra la data di acquisto e quella di assegnazione**, deve essere calcolata di volta in volta tenendo conto delle variabili rilevanti

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

(variazioni significative con effetto negativo sul piano tecnologico, di mercato, economico o normativo, obsolescenza, o deterioramento fisico per gli immobili, anche in dipendenza del grado di vetustà, ecc.) **in base alla tipologia di bene**, non essendo possibile fornire indicazioni definitive e univoche su un oggettivo fattore decrementativo suscettibile di applicazione generale.

Il suddetto criterio deve ritenersi applicabile anche nelle ipotesi di assegnazione ai soci di **beni detenuti in forza di un contratto di leasing** per i quali sia stata esercitata l'opzione di acquisto. Anche in tali casi, il valore dei beni deve corrispondere al valore residuo degli stessi al momento del prelievo, in modo tale che si consideri l'**evoluzione del valore dei beni** tra la data della loro acquisizione e quella della loro estromissione dall'attività di impresa. L'Agenzia delle Entrate ritiene che, attesa la necessità di rispettare le regole comunitarie e ferma restando la generale qualificazione del leasing come prestazione di servizio, l'assegnazione dopo il riscatto assume, pertanto, rilevanza, ai fini dell'Iva, non già in funzione del solo prezzo di riscatto, ma di un valore che, oltre gli apprezzamenti e deprezzamenti, deve essere calcolato **tenendo conto anche dei canoni di leasing pagati** alla società concedente prima dell'esercizio del riscatto (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte II, par. 7.2).

### **Assegnazioni e cessioni di terreni**

Le assegnazione e cessioni degli immobili ai soci, come anticipato, sono assoggettate alle regole ordinarie Iva: nel caso dei terreni, è necessario distinguere se l'area oggetto di trasferimento è suscettibile di utilizzazione edificatoria oppure no: a questo proposito, la **C.M. 29 maggio 2013, n. 18/E** aveva chiarito che **un'area si considera edificabile ancor prima della conclusione dell'iter procedimentale per l'approvazione dello strumento urbanistico generale**, purché tale documento di pianificazione urbanistica sia stato adottato dal Comune.

Le assegnazioni o cessioni che hanno per oggetto **terreni non edificabili** non sono soggette ad Iva, ai sensi dell'art. 2, co. 3, lett. c.), del D.P.R. n. 633/1972: diversamente, se l'area assegnata o ceduta al socio è suscettibile di utilizzazione edificatoria, l'operazione è soggetta ad Iva, con aliquota ordinaria (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte II, par. 7.2).

### **Assegnazioni o cessioni di fabbricati strumentali**

Ai fini Iva, secondo le regole ordinarie, per individuare gli immobili strumentali rileva la qualifica oggettiva del fabbricato strumentale per natura, in quanto rientrante nelle **categorie catastali B, C,**

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

**D, E ed A/10, indipendentemente dall'utilizzo**, ovvero dalla effettiva destinazione strumentale all'attività propria dell'impresa.

Le assegnazioni o cessioni di fabbricati strumentali costituiscono **operazioni imponibili ai fini Iva** – con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, così come quella ipotecaria e catastale (euro 200 cadauna) – se effettuate dalle **imprese costruttrici o di ripristino degli stessi, entro cinque anni dalla data di ultimazione** della costruzione o dell'intervento, ai sensi dell'art. 10, co. 1, n. 8- ), del D.P.R. n. 633/1972: in tutti gli altri casi opera il regime "naturale" dell'esenzione Iva, con facoltà – per il soggetto assegnante o cedente – di optare per l'imponibilità, con l'aliquota propria del bene (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte II, par. 4). Nel caso dell'**esenzione Iva, l'imposta di registro è proporzionale per i fabbricati abitativi** (4,5% oppure, con i requisiti "prima casa", 1%) e, quindi, l'imposta ipotecaria e quella catastale in misura fissa (euro 50 cadauna): al contrario, i fabbricati strumentali esenti scontano l'imposta di registro fissa (euro 200), così come quella ipotecaria e catastale (euro 200 cadauna).

Si ricorda, inoltre, che qualora la società assegnante o cedente **opti per l'imponibilità Iva**, è altresì necessario rispettare l'art. 17, co. 6, lett. a- ), del D.P.R. n. 633/1972, che prescrive l'applicazione dell'inversione contabile (c.d. ), se l'assegnatario (o il cessionario) è un soggetto passivo dell'imposta sul valore aggiunto.

### **Assegnazioni o cessioni di fabbricati abitativi**

Le assegnazioni o cessioni dei fabbricati appartenenti alla categoria catastale A, con esclusione di quelli ricompresi negli A/10, sono soggette al **regime naturale dell'esenzione Iva**, ad eccezione delle seguenti ipotesi (art. 10, co. 1, n. 8- ), del D.P.R. n. 633/1972):

- assegnazioni o cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento (c.d. );
- assegnazioni o cessioni poste in essere dalle imprese di cui al punto precedente, dopo il decorso di 5 anni dall'ultimazione dei lavori, qualora l'assegnante o il cedente abbia espressamente manifestato, nel relativo atto, l'opzione per l'imposizione;
- assegnazioni o cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali l'assegnante o il cedente abbia espressamente manifestato, nel relativo atto di assegnazione o vendita, l'opzione per l'imposizione.

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

## Rettifica della detrazione

Nella considerazione che le assegnazioni o cessioni possono riguardare beni ammortizzabili, occorre verificare se all'atto dell'assegnazione o della cessione si renda necessario operare le rettifiche d'imposta disciplinate dall'**art. 19- 2 del D.P.R. n. 633/1972**, il cui co. 8 considera i fabbricati, o porzioni degli stessi, beni ammortizzabili.

L'obbligo di operare la **rettifica dell'Iva detratta al momento dell'acquisto**, e le modalità con le quali deve essere eseguita, è la conseguenza dell'applicazione del **regime dell'esenzione** e della circostanza che l'assegnazione o la cessione sia stata posta in essere nel corso del relativo periodo di tutela fiscale (dieci anni per i fabbricati, e cinque anni per gli altri beni): a questo proposito, si ricorda che la rettifica deve essere effettuata, **in un'unica soluzione**, con riferimento a **tanti quinti o decimi quanti sono gli anni mancanti al compimento del periodo di tutela fiscale**. Sul punto, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che, in caso di **assegnazione o cessione di immobili acquisiti mediante contratto di leasing** per i quali sia stata esercitata l'opzione d'acquisto, ai fini del computo del **periodo decennale di rettifica della detrazione** occorre fare riferimento alla **data di esercizio del diritto di acquisto** del bene da parte della società utilizzatrice: è da tale momento, infatti, che – a norma del suddetto art. 19- 2, co. 8, del D.P.R. n. 633/1972 – decorre l'orizzonte temporale di tutela fiscale (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte II, par. 7.3).

La rettifica della detrazione deve essere operata anche in relazione agli **interventi di riparazione e di recupero edilizio relativi agli immobili acquistati senza esercitare la detrazione**, purché si tratti di interventi aventi natura incrementativa del valore dell'immobile e non abbiano esaurito la loro utilità: a questo proposito, la **C.M. n. 37/E/2016, par. 9**, ha chiarito che la rettifica della detrazione deve essere effettuata non soltanto per le assegnazioni in regime di esenzione, ma anche per quelle **fuori campo Iva**, in quest'ultimo caso limitatamente all'imposta assolta sugli **eventuali interventi incrementativi** (che non abbiano esaurito la loro utilità) operati sull'immobile nel corso del periodo di tutela fiscale, dato che lo stesso è stato acquistato senza esercitare la detrazione. In tale sede, è stato altresì precisato che costituiscono operazioni fuori campo Iva sia le assegnazioni di beni per i quali la detrazione dell'imposta non è avvenuta in ragione del loro acquisto presso un soggetto privato, ovvero poiché l'acquisto è avvenuto prima dell'introduzione del tributo

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

nell'ordinamento interno, sia le assegnazioni di beni per i quali non è stata detratta integralmente l'imposta ai sensi degli artt. 19, 19- 1 e 19- 2 del D.P.R. n. 633/1972.

Si ricorda, inoltre, che l'operazione esente non è suscettibile di incidere negativamente sul calcolo del **pro-rata di detraibilità**, in quanto da esso sono **escluse le cessioni di beni ammortizzabili** (art. 19- , co. 2, del D.P.R. n. 633/1972).

### 3.11. Imposta di registro

L'art. 1, co. 119, della Legge n. 208/2015 prevede, come anticipato, che **le aliquote dell'imposta di registro eventualmente applicabili sono ridotte alla metà**, mentre quelle ipotecarie sono dovute in misura fissa. L'agevolazione della riduzione alla metà trova, pertanto, applicazione soltanto con riferimento alle **aliquote proporzionali dell'imposta di registro**, con la conseguenza che **l'imposta minima** deve comunque essere applicata nella **misura ordinaria di euro 1.000**, prevista dall'art. 10, co. 2, del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 (**C.M. n. 37/E/2016, par. 12**).

L'Agenzia delle Entrate ha, inoltre, ricordato che l'assegnazione dei beni ai soci è disciplinata, in via generale, nell'art. 4, lett. d), n. 1) e 2) della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986, secondo cui – nel caso di **assegnazioni di beni ai soci soggette ad Iva** – si applica l'imposta di registro nella misura fissa di **euro 200**, mentre, in ogni altro caso, trovano applicazione le stesse aliquote previste dalla precedente lett. a) per i conferimenti di beni in società (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte II, par. 8). Resta, pertanto, ferma – in attuazione del **principio di alternatività Iva-registro** di cui all'art. 40 del D.P.R. n. 131/1986, a norma del quale

” – l'applicazione dell'imposta di registro nella misura fissa di euro 200 per le assegnazioni ai soci soggette ad Iva

### Assegnazione o cessione di immobili

Il predetto principio di alternatività Iva-registro, in base al quale i trasferimenti di beni immobili soggetti ad Iva scontano l'imposta di registro in misura fissa, trova una deroga per le ipotesi di **assegnazioni o cessioni di beni immobili ad uso abitativo** che rientrano nel **regime di esenzione Iva** previste dall'art. 10, co. 1, n. 8- , del D.P.R. n. 633/1972, per le quali trova applicazione l'imposta di registro in misura proporzionale. Conseguentemente, considerato quanto

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

previsto dall'art. 1, co. 119, della Legge n. 208/2015 – che stabilisce l'applicazione delle aliquote nella misura dimezzata per le assegnazioni o cessioni soggette ad imposta di registro in misura proporzionale – e tenuto conto del combinato disposto degli artt. 1 e 4 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986 – l'imposta di registro è dovuta con le seguenti aliquote:

- 1) **4,50% per le assegnazioni o cessioni aventi ad oggetto beni immobili in genere** (anziché del 9%);
- 2) **1%** per le assegnazioni o cessioni aventi ad oggetto **unità abitative**, nei casi in cui ricorrono le condizioni per godere delle agevolazioni "**prima casa**" (in luogo del 2%);
- 3) **7,50%** per le assegnazioni o cessioni aventi ad oggetto terreni agricoli (invece del 15%). Resta ferma la possibilità per il socio di usufruire delle agevolazioni previste per il settore agricolo ricorrendone i presupposti. Il socio, se coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (IAP) iscritto nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, può usufruire, ricorrendone i presupposti, delle agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina dall'art. 2, co. 4- , del D.L. 30 dicembre 2009, n. 194 (imposte di registro ed ipotecaria nella misura fissa di 200 euro, ed imposta catastale nella misura dell'1%);
- 4) **2%** per le assegnazioni o cessioni aventi ad oggetto **fabbricati destinati specificamente all'esercizio di attività commerciali e non suscettibili di altra destinazione** senza radicale trasformazione, nonché aree destinate ad essere utilizzate per la costruzione dei suddetti fabbricati o come loro pertinenze, nel rispetto dei termini previsti dall'art. 4, lett. a), n. 2, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 633/1972 (in luogo del 4%).

Per le assegnazioni o cessioni indicate ai **punti 1), 2) e 3)**, le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella **misura fissa di euro 50 ciascuna**, ai sensi dell'art. 10, co. 3, del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23: per le assegnazioni o cessioni di immobili aventi ad oggetto **fabbricati destinati specificamente all'esercizio di attività commerciali** e non suscettibili di altra destinazione senza radicale trasformazione nonché per le aree destinate ad essere utilizzate per la costruzione dei suddetti fabbricati o come loro pertinenze, di cui al punto 4), **le imposte ipotecaria e catastale si applicano nella misura fissa di euro 200 ciascuna**.

Per quanto attiene alla **determinazione della base imponibile** trovano applicazione, anche ai fini dell'imposta di registro, le regole previste per la determinazione del valore normale delle assegnazioni o cessioni dall'art. 1, co. 117, della Legge n. 208/2015, secondo cui per gli immobili, su richiesta della

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

società e nel rispetto delle condizioni prescritte, il valore normale può essere determinato in misura pari a quello risultante dall'applicazione delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dall'art. 52, co. 4, primo periodo, del D.P.R. n. 131/1986. Tale disposizione stabilisce il meccanismo della valutazione automatica, che inibisce il potere di accertamento del valore da parte dell'Amministrazione Finanziaria nei casi in cui il corrispettivo indicato in atto sia pari o superiore al valore catastale degli immobili trasferiti, determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata per appositi coefficienti.

La **C.M. n. 37/E/2016, par. 13**, ha precisato che nel caso in cui la società opti, ai fini dell'**imposta sostitutiva**, per la determinazione del valore normale sulla base di quello catastale, tale scelta esplica efficacia anche per il computo della base imponibile da assumere a tassazione per l'**imposta di registro**. L'Agenzia delle Entrate ritiene che, in assenza di una specifica previsione normativa, l'**opzione** per la determinazione catastale del valore degli immobili **non possa essere autonomamente esercitata ai soli fini dell'imposta di registro**. Qualora il contribuente non eserciti l'opzione di cui all'art. 1, co. 117, della Legge n. 208/2015, ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta di registro trovano, quindi, applicazione i principi sanciti dagli art. 43 e 51 del TUR.

Resta ferma la **possibilità per il socio**, di optare, in presenza degli appositi requisiti di natura soggettiva e oggettiva, per l'applicazione della **disciplina del prezzo-valore** di cui all'art. 1, co. 497, della Legge 23 dicembre 2005, n. 266 (C.M. 29 maggio 2013, n. 18/E).

### **Assegnazione beni mobili registrati**

La disciplina sulle assegnazioni dei beni contenuta nell'art. 4 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986 rinvia, tra l'altro, all'art. 7 della tariffa, parte prima, lett. f), allegata al Tur, che assoggetta ad imposta di registro – in misure fisse crescenti in funzione delle caratteristiche (in specie la lunghezza dei natanti e delle imbarcazioni) – gli atti di natura traslativa aventi ad oggetto le unità da diporto.

La circostanza che in relazione a tali beni sia prevista un'**imposta di registro in misura fissa** rende inapplicabile per gli atti di assegnazione aventi ad oggetto detti beni mobili registrati la disposizione di cui all'art. 1, co. 119, della Legge n. 208/2015, che prevede la riduzione alla metà delle aliquote proporzionali dell'imposta (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo I, Parte II, par. 8).

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

### 4. Trasformazione in società semplice

L'art. 1, co. 115, ultimo periodo della Legge n. 208/2015 stabilisce che le disposizioni agevolative di cui ai **co. 115-120 si applicano anche alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei suddetti beni agevolabili** (immobili diversi dagli strumentali per destinazione e mobili iscritti nei pubblici registri non strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa), e si trasformano in società semplice, **entro il 30 settembre 2016 (salvo proroghe)**: a tale fine, dovrebbe rilevare – anche per le società di persone – la data in cui è eseguita la pubblicità della trasformazione, mediante l'iscrizione presso il Registro delle Imprese.

La **C.M. n. 37/E/2016, par. 10**, ha precisato che l'assenza della qualifica imprenditoriale in capo alla società semplice, avente come oggetto esclusivo o principale la gestione di beni, comporta che la trasformazione di una società commerciale in una società semplice di mera gestione immobiliare determina la **cessazione dell'attività imprenditoriale**: con la conseguenza che, all'atto della trasformazione, la società trasformanda deve provvedere alla **chiusura della partita Iva**.

La trasformazione in società semplice rappresenta un'alternativa all'assegnazione e alla cessione agevolata, pur avendo diverse disposizioni in comune, in quanto anche in questo caso i beni vengono sottratti al regime d'impresa, realizzando le eventuali plusvalenze insite nei beni.

Nel prosieguo, verranno, pertanto, evidenziate le principali caratteristiche dell'operazione, e in particolare le differenze rispetto al caso dell'assegnazione dei beni.

#### 4.1. Presupposti applicativi

Sotto il **profilo soggettivo**, è possibile osservare che la trasformazione in società semplice può essere effettuata dalle **medesime società legittimate ad effettuare l'assegnazione (o la cessione) agevolata dei beni ai soci**: si tratta, pertanto, della s.n.c., s.a.s., s.r.l., s.p.a. e s.a.p.a., come illustrato nel precedente paragrafo "Società interessate", al quale si rinvia per ogni ulteriore approfondimento. È, tuttavia, necessario – a differenza di quanto previsto per l'assegnazione (o la cessione) agevolata dei beni ai soci – che la società abbia per **oggetto esclusivo o principale la gestione di beni agevolabili**, ovvero beni immobili diversi da quelli strumentali per destinazione e beni mobili iscritti in pubblici registri non utilizzati come strumentali nell'attività propria dell'impresa,

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

esaminati nel paragrafo "Beni agevolabili". È il caso, tipicamente, delle società immobiliari di gestione: si ritiene, tuttavia, che la trasformazione in società semplice sia comunque possibile qualora l'oggetto sociale consenta alla società anche di effettuare, come spesso accade, altre attività immobiliari, quali, ad esempio, quelle di rivendita. A questo proposito, l'Agenzia delle Entrate ha ricordato che – a norma dell'**art. 73, co. 4, secondo periodo, del Tuir** – per oggetto principale si intende l'attività essenziale per realizzare direttamente gli scopi primari indicati dalla legge, dall'atto costitutivo o dallo statuto (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo III, Parte I). In tale sede, l'Amministrazione Finanziaria ha anche affrontato il caso in cui – accanto ad un'attività di gestione passiva che si manifesta con la mera percezione di canoni di locazione/affitto relativi ad una pluralità di immobili – si ponga in essere un'attività consistente nell'esecuzione di una serie di **servizi complementari e funzionali alla utilizzazione unitaria del complesso immobiliare**, con finalità diverse dal mero godimento dello stesso. Si tratta, ad esempio, degli immobili che fanno parte di complessi immobiliari aventi destinazione unitaria quali villaggi turistici, centri sportivi, gallerie commerciali. La prestazione di tali servizi può risultare **essenziale e determinante (C.M. n. 7/E/2013, Capitolo 4)**, dal punto di vista qualitativo e quantitativo, tale da qualificare la società tra quelle non rientranti nel novero delle c.d. a cui è applicabile la disciplina della trasformazione agevolata in società semplice (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo III, Parte I).

Un'ulteriore differenza soggettiva, rispetto all'assegnazione (o alla cessione) agevolata dei beni ai soci, è rappresentata dal fatto che – in base al passato orientamento restrittivo dell'Amministrazione Finanziaria (C.M. n. 112/E/1999, Cap. III, Parte I, par. 1) – la **compagine sociale risultante all'atto della trasformazione**, da effettuarsi entro il 30 settembre 2016, **sia la medesima esistente al 30 settembre 2015**, in quanto gli effetti di tale operazione straordinaria coinvolgono tutti i soci: è, tuttavia, sufficiente che i soci siano i medesimi, anche se nel frattempo è mutata la consistenza delle relative quote di partecipazione (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo III, Parte I). Sul punto, si richiama il caso della Alfa s.r.l., la cui compagine sociale era formata, al 30 settembre 2015, da quattro soci paritari (A, B, C e D, ciascuno possesso di quota di partecipazione del 25%): si supponga, poi, che all'atto della trasformazione i soci siano i medesimi, ma che risultino variate le quote di partecipazione dei soci A e B, per effetto della cessione, da parte del primo, del 10% a beneficio del socio B. Al ricorrere di tale ipotesi, la trasformazione in società semplice è comunque possibile, in quanto i soci all'atto della trasformazione sono i medesimi esistenti al 30 settembre 2015.

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

L'Agenzia delle Entrate considera ammissibile anche la trasformazione agevolata delle **società che gestiscono terreni agricoli**, purché abbiano ad oggetto la gestione esclusiva o principale dei terreni ad uso agricolo (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo III, Parte I). Analogamente, è possibile beneficiare di tale disciplina anche qualora la società risulti titolare di un **diritto reale parziale sui beni** (ad esempio, sia titolare della nuda proprietà e abbia dato in usufrutto o in abitazione il bene al socio) e intenda procedere alla trasformazione in società semplice: anche in questo caso, infatti, appare soddisfatta la finalità della norma agevolativa – che intende favorire la circolazione degli immobili in modo da poter essere nuovamente immessi nel mercato – considerato che i beni fuoriescono, comunque, dal patrimonio della società che si trasforma per confluire in quello della società semplice risultante dalla trasformazione.

### 4.2. Conseguenze tributarie per la società

Il successivo perfezionamento dell'operazione di trasformazione comporta, **in capo alla società**, i **medesimi effetti previsti nell'ipotesi di assegnazione** (esaminati nel precedente paragrafo "Imposte sostitutive", al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento):

- la **differenza positiva tra il valore normale** – oppure facoltativamente, per gli immobili, quello catastale determinato ai sensi dell'art. 52, co. 4, del D.P.R. n. 131/1986, ad eccezione delle aree fabbricabili – dei beni agevolabili della società trasformanda e il loro **costo fiscalmente riconosciuto** è assoggettata all'**imposta sostitutiva** dell'8% (10,50% se la società è non operativa, o in perdita sistematica, per almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti la trasformazione). Qualora l'attivo della società comprenda anche dei **beni non agevolabili** (immobili strumentali per destinazione, beni materiali diversi dagli immobili e dai mobili registrati, ecc.) all'atto della trasformazione, gli eventuali plusvalori relativi a tali cespiti sono assoggettati ad **imposizione con i criteri ordinari**, configurandosi in tale ipotesi una fattispecie riconducibile alle previsioni degli artt. 85, co. 2, e 86, co. 1, lett. c), del Tuir (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo III, Parte I). Ciò è coerente con il principio secondo cui la trasformazione da società commerciale in società semplice e, quindi, il passaggio da un soggetto esercente attività d'impresa ad un altro cui detta attività (per espressa previsione civilistica) è preclusa, non è neutrale dal punto di vista fiscale, ma costituisce un'ipotesi di destinazione dei beni a finalità estranee all'esercizio d'impresa (C.M. n. 27/E/2007);

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

- 
- se nel patrimonio netto della società sono presenti **riserve in sospensione d'imposta**, sull'ammontare delle stesse è dovuta l'imposta sostitutiva del 13%. L'Agenzia delle Entrate ha, inoltre, chiarito che

” (C.M.

n. 26/E/2016, Capitolo III, Parte I);

- le **imposte sostitutive**, se dovute, devono essere versate secondo le medesime modalità previste per l'assegnazione (o la cessione) agevolata dei beni ai soci, ovvero in **due rate**, la prima pari al 60%, scadente il 30 novembre 2016, e la seconda per il residuo 40%, da corrispondersi non oltre il 16 giugno 2017, salvo proroghe.

Il pagamento deve essere effettuato mediante modello F24, utilizzando i **codici tributo 1836 e 1837**, secondo i criteri previsti dal **D.Lgs. n. 241/1997**: conseguentemente i debiti relativi alle predette imposte sostitutive possono essere **compensati con crediti tributari o contributivi** vantati dalla società. Per la riscossione, il rimborso e i contenziosi, trovano applicazione le disposizioni stabilite per le imposte sui redditi.

### 4.3. Effetti fiscali per i soci

La trasformazione in società semplice comporta l'**incremento del costo fiscale della partecipazione**, per un importo pari all'**ammontare assoggettato dalla società ad imposta sostitutiva**: conseguentemente, i maggiori valori insiti nei beni esistenti nel patrimonio della società – tassati con l'imposta sostitutiva dell'8% (o del 10,50% nel caso di società non operativa, o in perdita sistematica, per almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti la trasformazione) – non saranno più assoggettati ad imposizione nel caso di successiva cessione della partecipazione del socio. Ad esempio, si consideri il caso della Alfa s.r.l. avente un capitale sociale di euro 100.000, interamente versato da due soci al 50%, utilizzato per acquistare l'unico bene iscritto nell'attivo, un bene immobile (euro 100.000): qualora, all'atto della trasformazione, tal cespite abbia un **valore fiscale di trasformazione** (normale o catastale) di euro 250.000, la società – in quanto operativa – è tenuta a versare l'**imposta sostitutiva** dell'8% sul **plusvalore** di euro 150.000. Conseguentemente, il **costo fiscale della partecipazione** di ciascun socio della Alfa s.s. viene incrementato di euro 75.000 – ovvero dell'importo assoggettato dalla società ad imposta sostitutiva (euro 150.000), ripartito in base

# STUDIO ASSOCIATO IBERATI

## Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.  
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.

Piazza Castello, 9  
20121 MILANO

Tel. +39 02 36504599  
Fax. +39 02 8055678  
studioiberati@studioiberati.it  
www.studioiberati.it

---

al peso delle rispettive quote di partecipazione – attestandosi, quindi, ad euro 125.000: ne discende, pertanto, che nell'ipotesi di successiva alienazione della quota di partecipazione, il socio non realizzerà alcun , qualora il corrispettivo di vendita non sia superiore ad euro 125.000. Diversamente, qualora l'immobile fosse stato rivalutato nel bilancio dell'esercizio 2008, per euro 150.000, con **effetti fiscali differiti** – ai fini della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze – al periodo d'imposta 2014, la trasformazione non comporterebbe, per la società, l'obbligo di versamento dell'**imposta sostitutiva** dell'8%, per mancanza della differenza positiva, ma sarebbe dovuta quella del **13% sulla riserva di rivalutazione (euro 150.000)**, in quanto qualificabile come in sospensione d'imposta, essendo terminato il "periodo di sorveglianza".

Si rammenta, inoltre, che la trasformazione in società semplice consente – a differenza dell'assegnazione (o della cessione) agevolata dei beni ai soci – di **non interrompere il periodo di possesso** dei singoli cespiti maturato presso la società trasformanda, assumendo, quindi, rilevanza ai fini dell'esclusione da imponibilità dell'eventuale plusvalenza immobiliare di cessione, ai sensi dell'art. 67, co. 1, lett. b), del Tuir (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo III, Parte I).

#### 4.4. Imposte indirette

Ai fini dell'**Iva**, la trasformazione in società semplice ovvero in un soggetto privo della qualifica imprenditoriale – in quanto costituente un'ipotesi di destinazione dei beni a finalità estranee all'esercizio dell'impresa (art. 2, co. 2, n. 5), del D.P.R. n. 633/1972) – è **sostanzialmente equivalente all'assegnazione dei beni ai soci**. L'operazione di trasformazione realizza, pertanto, il presupposto oggettivo dell'Iva, qualora sia stata effettuata all'atto dell'acquisto dei beni la detrazione dell'imposta, e viene assoggettata alle stesse regole delineate in materia di assegnazione di beni ai soci (C.M. n. 26/E/2016, Capitolo III, Parte I, e Capitolo I, Parte III, par. 1), per quanto riguarda sia la qualificazione dell'operazione che i criteri di determinazione della base imponibile di cui all'art. 13, co. 2, lett. c), del D.P.R. n. 633/1972, sia, infine, la procedura della rettifica delle detrazioni.

L'**imposta di registro** è dovuta in misura fissa (euro 200), così come quella ipotecaria e catastale, pari ad euro 200 cadauna (C.M. n. 112/E/1999, Cap. III, Parte II, par. 2).