RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMPOSTE E TASSE

di MARCO FIAMENI

Assegnazione agevolata immobili, la convenienza dell'operazione

Fino al 30.09.2023 le società potranno assegnare ai propri soci beni immobili e mobili registrati non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa.

La legge di Bilancio 2023 (art. 1, cc. 100-105 L. 29.12.2022, n. 197) introduce un regime fiscale agevolato di carattere temporaneo per le **cessioni o assegnazioni** , **da parte delle società ai soci** , di taluni **beni immobili e beni mobili registrati** : a queste operazioni si applica un' **imposta sostitutiva** delle imposte sui redditi e dell'Irap ed è ridotta l'imposta di registro. L'assegnazione dei beni costituisce, insieme all'attribuzione di denaro, lo strumento col quale la società effettua la distribuzione di utili o la restituzione di capitale. Con le norme in esame viene riproposta la misura in passato già prevista dall'art. 29 L. 27.12.1997, n. 449 e. s.m.i. Di seguito, i tratti salienti della normativa.

Principali soggetti beneficiari : s.n.c., s.a.s., s.r.l., s.p.a. e s.a.p.a. che assegnino o cedano ai soci beni aventi determinati requisiti. Sono, invece, esclusi gli enti non commerciali e le società non residenti nel territorio dello Stato che hanno una stabile organizzazione in Italia.

Beni eleggibili : esclusivamente beni immobili, diversi da quelli utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale, o beni mobili iscritti in pubblici registri non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa. Sono, invece, escluse le quote di partecipazione in società.

Status di soci : per beneficiare delle agevolazioni è necessario che tutti i soci siano iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, al 30.09.2022 ovvero vengano iscritti il 31.01.2023 (il termine è di 30 giorni dalla data del 1.01.2023 di entrata in vigore della L. 197/2022), in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1.10.2022. Sono compresi anche i soggetti diversi dalle persone fisiche e soggetti non residenti in Italia.

Tempi di esecuzione : gli atti di cessione o di assegnazione devono essere perfezionati entro il 30.09.2023.

Base imponibile e aliquota dell'imposta sostitutiva : pari alla differenza tra il valore normale dei beni assegnati e il loro costo fiscalmente riconosciuto. L'aliquota è del 8%, che sale al 10,5% per le società considerate non operative in almeno 2 dei 3 periodi di imposta precedenti a quello in corso al momento della assegnazione o cessione. In assenza di tale agevolazione il regime ordinario applicabile sarebbe: 24% di Ires, la tassazione progressiva Irpef, nonché l'aliquota del 3,9% di Irap, salvo maggiorazione settoriale o regionale.

Riserve in sospensione d'imposta : le riserve in sospensione d'imposta, ad esempio costituite nel caso di rivalutazioni di beni d'impresa, annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci sono soggette a imposta sostitutiva nella misura del 13%.

Valore normale dei beni assegnati/ceduti : il c. 102 chiarisce i criteri di determinazione del valore normale, necessario per la determinazione della base imponibile. Per gli immobili, su richiesta della società e nel rispetto delle condizioni prescritte, il valore normale può essere determinato in misura pari a quello risultante dall'applicazione all'ammontare delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dalle norme in tema di imposta di registro (art. 52, c. 4, primo periodo D.P.R. 131/1986). Nel caso di cessione, il suo corrispettivo, ove inferiore al valore normale del bene, determinato ai sensi delle regole generali del Tuir (art. 9) o, in alternativa, con l'applicazione dei predetti moltiplicatori, è computato in misura non inferiore a uno dei due valori (valore normale o valore catastale).

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

Imposte ipotecarie e catastali : applicate in misura fissa di € 200 ciascuna (in luogo dell'aliquota del 2% per le imposte ipotecarie e dell'1% per quelle catastali).

Riproduzione vietata - venerdì 27 gennaio 2023