

IMPOSTE E TASSE

di STEFANO NATALI

Cessione o assegnazione agevolata di beni ai soci

Analisi delle opportunità concesse dalla legge di Bilancio 2023.

L'art. 1, cc. 100-105 L. 197/2022 consente alle società di persone e di capitali, **entro il 30.09.2023**, di assegnare o cedere ai propri soci beni immobili o mobili iscritti in pubblici registri a condizioni agevolate, rispettando alcuni requisiti.

Concentrandosi sui **beni immobili** (ipotesi di maggiore interesse), deve trattarsi di beni **diversi da quelli destinati a essere utilizzati come esclusivamente strumentali**. Questa definizione lascia intendere che sono annoverabili tra i beni assegnabili quelli strumentali per natura, gli immobili-patrimonio e gli immobili-merce. La condizione di strumentalità per destinazione deve essere **verificata al momento dell'assegnazione**. Vista la sostanziale coincidenza dell'attuale norma con quella precedente, si ritengono ancora applicabili i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con le circolari nn. 26/E/2016 e 37/E/2016. Fra l'altro, la stessa Agenzia ebbe modo di precisare che il **mutamento dello status dell'immobile** in prossimità dell'assegnazione **non costituisce abuso del diritto**.

Ulteriore condizione per l'assegnazione agevolata è la sussistenza dello **status di socio** alla data del 30.09.2022 (iscrizione a libro soci ove previsto) o entro 30 giorni dal 1.01.2023, in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1.10.2022. Le disposizioni in commento si applicano anche alle società che hanno come oggetto esclusivo o principale la gestione dei beni in questione e che si trasformano in società semplici entro il 30.09.2022.

Per quanto attiene alla tassazione agevolata, sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati e il loro costo fiscalmente riconosciuto si applica un' **imposta sostitutiva** delle imposte sui redditi e dell'Irap nella misura dell' **8% (10,5% in caso di società non operative)**. In caso di annullamento di riserve in sospensione d'imposta a seguito dell'assegnazione è prevista l'applicazione di un'imposta sostitutiva del 13%. Ulteriore agevolazione consiste nella **riduzione alla metà dell'imposta di registro** e all'applicazione in misura fissa delle imposte ipotecarie e catastali.

Le disposizioni precisano che, per le assegnazioni di immobili, in luogo del **valore normale**, può essere assunto il **valore catastale rivalutato**. Diversamente, in caso di cessione, rileva sempre il corrispettivo, salvo che non sia inferiore al valore normale che, in via opzionale, può essere determinato in misura pari a quello catastale rivalutato.

Da ricordare la **sostanziale differenza tra le due operazioni di assegnazione e di cessione**. Nel **primo caso**, l'operazione ha effetti sul patrimonio netto, dove, in contropartita dell'assegnazione dell'immobile, occorre procedere all'annullamento di riserve per il corrispondente valore. Tale condizione impone anche di rispettare la proporzionalità tra il valore del bene assegnato e le quote di partecipazione. Ove il rispetto di tale proporzione non fosse possibile, è ipotizzabile, a carico dei soci maggiormente beneficiati, l'effettuazione di versamenti in conto capitale in modo da riequilibrare il rapporto.

Nel caso di **cessione**, invece, a fronte dell'uscita del bene, abbiamo in contropartita il pagamento del prezzo e pertanto l'operazione non impatta sul patrimonio. In alternativa al pagamento del prezzo, si ritiene possibile la compensazione con reciproche partite (ad esempio, accollo di debiti da parte del socio). Scadenza per il versamento dell'imposta sostitutiva: 60% al 30.09.2023, il resto entro il 30.11.2023.