

SOCIETÀ

di RAFFAELE PELLINO

Assegnazione agevolata: necessaria una valutazione preliminare

Secondo lo studio del Notariato 46-2023/T una società che intende effettuare un'assegnazione di beni immobili in favore dei propri soci deve compiere alcune verifiche preliminari.

Nello **studio del Notariato n. 46-2023/T** in materia di **assegnazione agevolata** è prevista la necessità di valutare in via preliminare la fattibilità dell'operazione. In particolare, per il Notariato, una società che intende effettuare l'assegnazione di **beni immobili in favore dei propri soci** deve compiere alcune **verifiche preliminari necessarie** per stabilire se tale operazione può essere eseguita, e ciò prima di valutare se sul piano fiscale la stessa operazione possa essere ritenuta idonea a fruire della disciplina agevolativa.

Ai fini dell'ammissibilità sul piano civilistico, il documento sottolinea che l'operazione potrà essere posta in essere solo se risulta **giustificata da una "causa tipica"** di cui occorre appurare se ne ricorrano i presupposti. Occorre, poi, effettuare un'attenta valutazione sui tempi di realizzazione delle operazioni, posto che le stesse dovranno essere concluse entro il 30.09.2023 (si pensi, ad esempio, alle attribuzioni immobiliari che seguono una procedura di liquidazione o una riduzione reale del capitale sociale oppure una distribuzione di riserve di rivalutazione).

Superata la prima fase e acclarato che ci si trovi di fronte a un'operazione agevolabile, è necessario appurare se la stessa attribuzione **rispetti i parametri che ne rendano possibile l'adozione sul piano contabile**; a tal fine si dovrà verificare se nel passivo dello stato patrimoniale della società assegnante risulti un netto contabile disponibile (capitale e riserve) il cui ammontare sia almeno pari o superiore al valore contabile dei beni assegnati. Tale verifica è richiesta solo se l'operazione è realizzata da una società di capitali e limitatamente all'assegnazione in natura a seguito di recesso, esclusione, riduzione reale del capitale e dazione di acconti sulla liquidazione. Viceversa, tale verifica non sarà necessaria, non ricorrendo analoghe ragioni di tutela del capitale sociale, nel caso in cui l'attribuzione dei beni immobili al socio sia effettuata, sempre da una società di capitali, in sede di approvazione del piano di riparto finale dell'attivo nonché nel caso in cui la società assegnante sia una società di persone qualsiasi esse siano le operazioni estromissive fatte.

Sul piano fiscale lo Studio evidenzia, altresì, gli aspetti riguardanti la **qualifica della società che assegnerà i beni, la titolarità dei beni oggetto dell'operazione, la natura dei beni da assegnare e la condizione del socio assegnatario**. I vantaggi fiscali rappresentano, di fatto, la vera motivazione per la quale si realizzano tali operazioni attributive.

Una particolarità riguarda le **assegnazioni non proporzionali**. Il riferimento è al principio generale della *par condicio*, espresso dall'art. 2348 c.c., ovvero che tutti i soci devono essere trattati in ugual misura anche con riferimento alle operazioni immobiliari. Tuttavia, trattandosi di beni immobili è abbastanza verosimile che non sia possibile (tranne in casi particolari) ipotizzare che le stesse attribuzioni siano di identico valore.

Così, per rispettare un equilibrio civilistico, occorre che siano adottati **alcuni "correttivi" di seguito esposti**: la prima soluzione è quella della **deroga toutcourt con il consenso unanime di tutta la compagine sociale**; altra è quella di **far versare dal socio**, che riceva l'immobile di maggior valore, **una quota in conto capitale per compensare la differenza con le altre attribuzioni**; ultima soluzione è **l'assegnazione con accollo delle passività** (argomento delicato vista la sottile differenza con la cessione il cui corrispettivo sia regolato con un accollo di un debito sociale). Nelle conclusioni, lo Studio del Notariato evidenzia che **l'assegnazione agevolata è particolarmente vantaggiosa se utilizzata "in funzione rivalutativa del costo fiscale dei beni" della società nella previsione di una successiva vendita da parte dei soci assegnatari**. In tale eventualità, si ha il duplice vantaggio dell'operazione agevolata rinvenibile: nella rideterminazione del valore di acquisto del bene e nel far pervenire il ricavato dalla vendita direttamente in capo ai soci anziché alla società. La fattispecie risulta conveniente sul piano fiscale sia in caso di socio persona fisica che di società. Inoltre, si afferma nel documento, non si dovrà temere l'eventuale contestazione elusiva in quanto, per il Fisco, la cessione onerosa del bene che abbia formato oggetto di un'operazione agevolata posta in essere in precedenza non costituisce abuso del diritto (in tal senso la risoluzione 93/E/2016). Occorrerà, dunque, valutare caso per caso l'operazione agevolata in ordine al costo fiscale del bene assunto dal socio assegnatario all'atto della successiva cessione; questo deve essere pari al valore normale o catastale del bene che la società ha assunto ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva sulla plusvalenza realizzata. In caso di assegnazione agevolata, quindi, sarà **possibile "neutralizzare" la futura plusvalenza in**