

IMPOSTE E TASSEdi **FABRIZIO GIOVANNI POGGIANI****Vendita di un bene assegnato con agevolazioni: no abuso di diritto**

Il Notariato, con un proprio documento, analizza la situazione relativa alla successiva cessione di un immobile acquisito precedentemente con l'agevolazione relativa alle assegnazioni ai soci.

La successiva vendita di un bene oggetto di una precedente operazione di cessione agevolata non costituisce abuso del diritto. Nella cessione, il costo fiscale da assumere in capo al socio risulta in misura pari al corrispettivo pagato e percepito dalla società nell'alienazione al medesimo socio, a prescindere dal relativo ammontare e dal valore normale o catastale del bene.

Il **Consiglio Nazionale del Notariato** - commissione studi tributari - con lo **studio n. 45-2023/T** ha, infatti, trattato l'argomento inerente alle **cessioni onerose di immobili in favore dei soci agevolate ai sensi della L. 197/2022**, tenendo conto di una recente sentenza della Suprema Corte di Cassazione sul tema (sentenza n. 24223/2019).

I giudici di legittimità hanno qualificato la **cessione agevolata di beni immobili**, riproposta attualmente dalla Legge 197/2022, effettuata da una società a **favore dei propri soci**, come un negozio giuridico con il quale, alla causa ordinaria della compravendita, se ne affianca un'altra, di natura tributaria, che consente la realizzazione della funzione economica-giuridica propria del contratto, ma soltanto nel caso in cui il cessionario risulti dotato di specifici requisiti specificatamente indicati dalle disposizioni agevolative; l'operazione è possibile soltanto se la stessa si inserisce in un rapporto innescato tra società e rispettivo socio.

Lo studio, quindi, partendo anche da tali assunti ha effettuato un'ampia ricognizione delle varie trattazioni, analizzando il **tema della determinazione del prezzo in misura inferiore al valore di mercato del bene che forma oggetto della cessione**.

L'agevolazione è destinata a società commerciali (di capitali o personali) residenti in Italia, restando escluse le società semplici, le società cooperative e le società non residenti sul territorio nazionale; formano oggetto di **cessione agevolata soltanto i beni diversi da quelli utilizzati direttamente per l'esercizio della propria attività**, quindi a prescindere dalla classificazione catastale, quelli utilizzati direttamente dalla società (tipo i fabbricati abitativi utilizzati come ufficio) ma rientrano tra gli agevolabili i terreni agricoli o edificabili e i fabbricati strumentali per natura, in tal caso se locati o concessi in comodato a terzi soggetti, e i beni merce, sia abitativi che strumentali, in quanto destinati alla rivendita e i beni patrimonio, di cui all'art. 90 D.P.R. 917/1986 (unità abitative e pertinenze).

I soci devono ricoprire tale qualifica, essere titolari della partecipazione (anche come nudi proprietari) e non sono assoggettati a particolari limitazioni, con la conseguenza che i beneficiari possono essere sia persone fisiche, non imprenditori sia imprenditori, sia società personali e di capitali, nonché società cooperative.

Il **beneficio** consiste nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'8% sulla plusvalenza, con incremento al 10,50% se la società è considerata *"non operativa"* in almeno 2 dei 3 periodi d'imposta precedenti a quello in cui avviene la cessione; inoltre, è stabilita l'applicazione ridotta al 50% dell'imposta di registro e delle accessorie.

Le cessioni onerose agevolabili possono essere concluse anche per un **corrispettivo irrisorio**, che non rappresenti l'effettivo valore di mercato dei beni oggetto della compravendita **oppure volutamente maggiorato**, in funzione alla potenziale e successiva rivendita.

Nel caso in cui la cessione sia conclusa a favore del socio a un prezzo pari o superiore al valore di mercato, a prescindere dal fatto che si applichi l'agevolazione o meno, difficilmente può presentare aspetti rilevanti ai fini tributari mentre se la stessa è conclusa a prezzo irrisorio, rispetto al reale valore del bene, potrebbe far emergere il presupposto per il conseguimento di materia imponibile, sia in capo alla società sia in capo al socio acquirente. L'impatto, quindi, dovrà essere valutato in relazione alla specifica fattispecie, a seconda che la cessione sia attratta o meno dalla detta agevolazione; i contraenti, salvo il caso di applicazione del prezzo valore o del valore catastale, potrebbero rimanere esposti alle attività ordinarie di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate, soprattutto con riferimento all'applicazione dell'Iva.

Concludendo la cessione potrà risultare vantaggiosa se utilizzata con finalità non elusive di rivalutare il costo fiscale dei beni appartenenti alla società cedente; l'**'Amministrazione Finanziaria'** ha da tempo precisato che la **cessione onerosa del bene**, che abbia formato **oggetto di un'operazione agevolata posta in essere in precedenza, non**