

SOCIETÀ E CONTRATTI

di **MARCO NESSI****Assegnazioni e trasformazioni agevolate: proroga anche nel 2026***Nuova riproposizione delle agevolazioni da parte dell'attuale bozza di legge di Bilancio 2026.*

L'art. 14 del disegno alla legge di Bilancio 2026, approvato dal Consiglio dei Ministri il 17.10.2025 riporta in auge per l'ennesima volta la disciplina relativa all'assegnazione e cessione agevolata dei beni ai soci, nonché la trasformazione agevolata in società semplice e l'estromissione agevolata degli immobili strumentali dagli imprenditori individuali.

La normativa del disegno di legge ricalca fedelmente la formulazione delle precedenti versioni (L. 208/2015, L. 197/2022 e L. 207/2024), limitandosi a un aggiornamento delle scadenze operative. Si conferma così un impianto normativo già collaudato, che gode di consolidata prassi interpretativa e applicativa (in tal senso si vedano le circolari dell'Agenzia delle Entrate nn. 26/E/2016 e 37/E/2016).

La misura consente a società di persone e di capitali di **assegnare o cedere, entro il 30.09.2026, beni immobili non strumentali e beni mobili registrati non utilizzati nell'attività d'impresa,** applicando un'imposta sostitutiva dell'8% (ovvero del 10,5% per le società di comodo in almeno 2 dei 3 esercizi precedenti), calcolata sulla differenza tra il valore normale del bene e il suo costo fiscalmente riconosciuto.

Viceversa, **per l'affrancamento delle riserve in sospensione d'imposta** è prevista l'applicazione di un'imposta sostitutiva del 13%. La base imponibile dell'imposta sostitutiva può essere determinata, per gli immobili, anche con riferimento al valore catastale (rendita catastale moltiplicata secondo i criteri ex art. 52, c. 4 D.P.R. 131/1986), misura che offre un vantaggio competitivo rispetto al valore normale determinato ai sensi dell'art. 9 del Tuir. In alternativa, per le cessioni, si assume come base imponibile il maggiore tra il corrispettivo pattuito e il valore normale. Ulteriormente, con riferimento alle imposte indirette:

- l'imposta di registro è applicabile in misura dimezzata (ove dovuta);
- le imposte ipotecarie e catastali sono sempre dovute in misura fissa.

Sul piano societario, la norma subordina l'accesso al regime agevolato alla titolarità della qualifica di socio alla data del 30.09.2025, ovvero all'iscrizione nel libro soci entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge, con titolo di trasferimento certo anteriore al 1.10.2025.

L'estensione della disciplina alle **trasformazioni in società semplice** consente di realizzare l'estromissione dei beni strumentali da società commerciali che intendano dismettere l'attività imprenditoriale mantenendo il solo godimento patrimoniale, in un quadro fiscale più favorevole e fuori dall'ambito applicativo della disciplina delle società di comodo.

Una particolare attenzione merita anche **l'estromissione agevolata degli immobili strumentali degli imprenditori individuali,** che dovrà avvenire entro il 31.05.2026, con versamento dell'imposta sostitutiva dell'8% in 2 rate (60% entro il 30.11.2026, 40% entro il 30.06.2027). La *ratio* è, qui, diversa rispetto all'assegnazione: si intende agevolare l'uscita dal regime d'impresa di beni che l'imprenditore potrebbe voler mantenere nel proprio patrimonio personale alla fine dell'attività lavorativa, evitando l'imposizione ordinaria su eventuali plusvalenze. La misura, infine, non comporta alcuna agevolazione ai fini Iva, confermando l'impostazione già nota nelle precedenti versioni.

PRODOTTO EDITORIALE

Ratio Azienda

Mensile online dedicato alla guida dell'impresa.

SCOPRI
L'ABBONAMENTO