

GUARDUCCI LORENZINI & ASSOCIATI

Dottori Commercialisti

Dott. Enrico Guarducci
Dott. Domenico Ciafardoni
Dott. Salvatore Marchese
Dott. Gianluca Bogini
Dott. Giulio Nicolò Campagni
Dott. Nicola Sportolari
Dott. Marco Battistini
Dott.ssa Veronica Bonciarelli

Ai Preg.mi
Signori Clienti
Loro Sedi

Circolare n. 21/2025

Perugia, 03 settembre 2025

Oggetto: Assegnazione e cessione agevolata dei beni ai soci

Si ricorda che entro la data del **30 settembre 2025** coloro che volessero possono avvalersi delle disposizioni agevolate per l'**assegnazione e/o la cessione agevolata** dei beni ai soci da parte delle società, riproposta dalla Legge di bilancio 2025.

L'assegnazione agevolata determina un decremento delle riserve di patrimonio netto (senza le quali non è possibile assegnare). Comporta, pertanto, la necessità di annullare riserve contabili (di utili e/o di capitale) in misura pari al valore contabile attribuito al bene in sede di assegnazione. Tale valore può essere pari, superiore o inferiore al suo precedente valore netto contabile. Ne deriva che è possibile fruire della disciplina agevolativa in esame **solo se vi siano riserve disponibili di utili e/o di capitale** almeno pari al valore contabile attribuito al bene in sede di assegnazione.

La cessione agevolata non intacca in alcun modo il patrimonio della società, in quanto la contropartita del trasferimento al socio è costituito da un credito dei suoi confronti.

Società assegnanti/cedenti

Possono assegnare o cedere i beni beneficiando delle agevolazioni:

- ✓ le società in nome collettivo;
- ✓ le società in accomandita semplice;
- ✓ le società a responsabilità limitata;
- ✓ le società per azioni;
- ✓ le società in accomandita per azioni.

Beni agevolati

Immobili

- Patrimoniali (art. 90 TUIR)
- Immobili "merce" (destinati alla vendita o costruzione)
- Immobili strumentali per natura (categorie catastali B, C, D, E, A/10), se non utilizzati direttamente dall'impresa (es. dati in affitto o comodato).

Esclusi: gli immobili usati direttamente dalla società per la propria attività.

Beni mobili registrati

- Autovetture, imbarcazioni, aeromobili, ecc.
- Ammessi solo se non utilizzati come beni strumentali nell'attività dell'impresa.

Soggetti beneficiari

Le agevolazioni sono concesse alla condizione che i soci siano iscritti a libro soci, ove prescritto, al 30 settembre 2024, o che lo siano entro il 31 gennaio 2025, ma in forza di un titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2024.

Per le società di persone e le altre società non obbligate alla tenuta del libro soci occorre che alla data di riferimento la qualifica di socio sia provata con titoli idonei aventi data certa CCIAA).

Agevolazione – imposta sostitutiva

In caso di assegnazione dei beni ai soci l'agevolazione prevede l'applicazione di **un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP pari all'8%**, calcolata sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati e il loro costo fiscalmente riconosciuto.

Per le società non operative (le cosiddette "società di comodo") l'imposta sostitutiva aumenta al 10,5%. È prevista inoltre un'imposta sostitutiva del 13% applicabile alle riserve in sospensione d'imposta eventualmente annullate durante l'assegnazione o la trasformazione.

Il pagamento dell'imposta sostitutiva deve essere effettuato in due rate cioè il 60% entro il 30 settembre 2025 e il restante 40% entro il 30 novembre 2025

In caso di cessione dei beni ai soci, sul bene acquistato dal cessionario, si precisa che:

- ❖ il costo fiscalmente riconosciuto del bene è costituito dal corrispettivo pattuito per la cessione, a prescindere dal valore normale eventualmente utilizzato dalla società cedente ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva;
- ❖ ai fini dell'applicazione della disposizione di cui all'art. 67, comma 1, lett. b), del T.U.I.R., che prevede l'imponibilità delle plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquisiti da non più di cinque anni, l'operazione di cessione fissa il giorno a partire dal quale decorre il quinquennio di osservazione. Il socio cessionario può, quindi, cedere senza generare plusvalenze solo dopo che sono trascorsi almeno cinque anni dalla cessione dell'immobile.

Imposte indirette applicabili alle assegnazioni e/o assegnazioni e/o cessioni agevolate

Per le assegnazioni e/o cessioni ai soci agevolate le aliquote dell'imposta proporzionale di registro eventualmente applicabili *sono ridotte alla metà* e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in *misura fissa* (così dispone l'art. 1, c. 35, L. 207/2024).

A seconda del tipo di immobile oggetto di assegnazione e/o cessione le aliquote applicabili saranno le seguenti:

- 1% in caso cessione e/o assegnazione di abitazione non appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 qualora il socio assegnatario e/o cessionario abbia i requisiti prima casa di cui alla nota II-bis dell'art. 1 Tariffa Parte Prima allegata al TUR – DPR 131/1986);
- 7,5% in caso cessione e/o assegnazione di terreno agricolo (salvo il caso in cui l'assegnatario o il cessionario rivesta la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo professionale, iscritti alle rispettive gestioni previdenziali, e intenda avvalersi delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 2, c. 4bis, DL 194/2009 convertito con Legge 25/2010; in quest'ultimo caso si applicherà l'imposta registro in misura fissa – €. 200,00);
- 4,5% in tutte le altre ipotesi di cessione e/o assegnazione.

Iva

La normativa non prevede alcuna agevolazione ai fini IVA.

In particolare in base alla vigente normativa:

A) sono soggette a I.V.A. le assegnazioni e/o cessioni fatte da società e aventi per oggetto:

- aree edificabili (in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo).
- fabbricati a uso abitativo o comunque diversi da quelli strumentali che siano stati costruiti dalla società assegnante e/o cedente (in proprio o tramite appalto) purché la assegnazione e/o cessione avvenga entro i 5 anni dalla ultimazione della costruzione ovvero siano stati oggetto di restauro, risanamento conservativo o

ristrutturazione da parte della società assegnante e/o cedente (in proprio o tramite appalto) purché la assegnazione e/o cessione avvenga entro i 5 anni dalla ultimazione dell'intervento.

(iii) fabbricati a uso abitativo o comunque diversi da quelli strumentali che siano stati costruiti dalla società assegnante e/o cedente (in proprio o tramite appalto), ovvero siano stati oggetto di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione da parte della società assegnante e/o cedente (in proprio o tramite appalto) anche se la assegnazione e/o cessione avvenga dopo i 5 anni dalla ultimazione dell'intervento purché la società assegnante e/o cedente manifesti espressamente (nell'atto di assegnazione e/o cessione) l'opzione per l'imposizione IVA.

(iv) fabbricati strumentali (ossia fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, rientranti nelle categorie catastali B, C, D, E e A/10)

B) sono esenti da I.V.A., ai sensi dell'art. 10, c.1, n. 8bis, D.P.R. 633/1972 e dell'art. 10, c.1, n. 8ter, D.P.R. 633/1972, tutte le altre assegnazioni e/o cessioni non rientranti nelle fattispecie di cui al precedente punto A).

Riepilogo vantaggi fiscali principali

1. Imposta sostitutiva ridotta

- 8% (10,5% per società di comodo) sulla differenza tra valore normale del bene e costo fiscale.
- 13% su eventuali riserve in sospensione d'imposta annullate.

2. Imposte indirette ridotte

- Registro dimezzato
- Ipotecaria e catastale in misura fissa (€ 200 cad.)
- Aliquote registro:
 - 1% → prima casa (non A/1, A/8, A/9)
 - 7,5% → terreni agricoli (con esenzione se CD o IAP)
 - 4,5% → altri casi

3. Cessione agevolata

- Nessuna riduzione del patrimonio netto: il socio paga un corrispettivo.
- Il nuovo costo fiscale per il socio è pari al prezzo pagato, semplificando future operazioni.
- Per immobili, decorre un nuovo quinquennio per la tassazione delle eventuali plusvalenze (art. 67 TUIR).

Cordiali saluti