

## Assegnazione agevolata beni ai soci: le ultime verifiche sul filo di lana

di

Publicato il 29 Settembre 2017

come sempre le operazioni in scadenza si concentrano negli ultimi giorni prima del termine ultimo... su richiesta dei nostri lettori segnaliamo alcune verifiche da fare se si deve ancora andare dal notaio per l'assegnazione dei beni ai soci (oppure in vista di una possibile riapertura nella prossima legge di bilancio)



Il termine ultimo per procedere alle operazioni di assegnazione agevolata dei beni ai soci è in scadenza.

In alcuni casi potrebbe essere complicato avere a disposizione tutti gli elementi al fine di comprendere le modalità di tassazione del trasferimento dell'immobile. Le difficoltà potrebbero riguardare soprattutto le imposte indirette la cui applicazione è solitamente condizionata dall'atto di provenienza.

Si consideri ad esempio il caso in cui i soci destinatari dei beni oggetto di assegnazione non abbiano sottoscritto la quota di partecipazione al capitale sociale in sede di costituzione.

**Potrebbero aver acquistato le quote da precedenti soci e** l'immobile potrebbe essere stato acquistato o costruito dalla predetta

società prima del loro ingresso nella compagine sociale. In tale ipotesi il regime di tassazione, per ciò che attiene alle imposte indirette, richiede di verificare preventivamente il regime applicato all'atto di provenienza.

Ad esempio l'atto di provenienza potrebbe risalire a diversi anni addietro e l'Iva potrebbe non essere stata considerata in detrazione per diverse ragioni. Ad esempio l'immobile potrebbe essere stato in precedenza ceduto da un privato e quindi la società acquirente non avrà assolto l'Iva a monte. L'acquisto potrebbe

essere stato effettuato prima dell'entrata in vigore dell'imposta sul valore aggiunto, cioè durante il periodo di vigenza dell'IGE. Anche in questo caso l'Iva non sarà stata considerata in detrazione. In molti casi le cessioni di immobili sono esenti dall'imposta sul valore aggiunto e anche in tale ipotesi la detrazione del tributo non sarà stata esercitata.

In tutti questi casi, indipendentemente dalla causa che ha determinato la mancata detrazione del tributo, l'operazione di assegnazione è fuori campo di applicazione dell'Iva. Ciò sia che si tratti di un immobile avente natura abitativa, ma anche laddove si tratti di un immobile di tipo strumentale. Conseguentemente l'imposta di registro sarà dovuta nella misura proporzionale ridotta del 50%. Pertanto gli immobili abitativi sconteranno l'aliquota del 4,5% beneficiando della riduzione alla metà. Conseguentemente se il socio assegnatario è in possesso delle condizioni per fruire delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa l'imposta di registro può addirittura ridursi all'1%. Invece gli immobili strumentali per natura sono sempre soggetti all'aliquota del 4,5% beneficiando anch'essi della riduzione prevista dalla legge in rassegna, sia pure fino al 30 settembre prossimo.

Non tragga in inganno l'affermazione che l'assegnazione degli immobili strumentali per natura, aventi categoria catastale A/10, B, C, D e E, sono sempre soggetti all'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, pari a 200 euro. L'indicazione, come detto, è parzialmente corretta. Nello specifico è necessario tenere distinte le operazioni di assegnazione fuori campo Iva, come nel caso dell'esempio, rispetto alle operazioni esenti dal tributo.

Nel primo caso, come spiegato, l'imposta di registro è sempre dovuta in misura proporzionale. Invece se l'operazione di assegnazione è esente dal tributo ai sensi dell'art. 10, c. 1, n. 8-ter, del D.P.R. n. 633/1972, l'imposta di registro sarà dovuta in misura fissa, quindi 200 euro. In buona sostanza in tutti i casi in cui il soggetto assegnante non avrà considerato in detrazione l'Iva relativa all'atto di provenienza, indipendentemente dalla ragione, l'operazione di assegnazione sarà sempre fuori campo Iva.

Viceversa se l'Iva è stata considerata in detrazione l'operazione sarà, in linea di principio esente. Ad esempio se la società assegnante avrà acquistato un ufficio, la cui categoria catastale è A/10, avrà probabilmente considerato in detrazione il tributo. In tale ipotesi, trattandosi di operazione in campo Iva, se l'assegnazione viene effettuata da un'impresa non costruttrice senza esercitare l'opzione per l'applicazione del tributo, l'operazione sarà naturalmente esente e solo in questo caso l'imposta di registro sarà dovuta in misura fissa.

29 settembre 2019

Nicola Forte