Assegnazione agevolata di beni immobili della società: gli effetti sui soci

di Giancarlo Modolo

Pubblicato il 12 Luglio 2023

Proponiamo un **ripasso** della **possibilità di assegnazione o cessione agevolata** di **beni immobili ai soci** puntando il mouse su alcuni **casi particolari**:
- assegnazione di un bene immobile a un socio con annullamento di riserve di patrimonio o di capitale;
- assegnazione di un bene immobile a un socio con riduzione di riserve di utili;
- assegnazione di un bene immobile a un socio con riduzione di riserve di utili e di capitale;
- applicazione del regime agevolato da parte delle società di persone.

Assegnazione agevolata beni immobili ai soci: aspetti generali

Con l'art. 1, commi da 100 a 105, della L. 29 dicembre 2022 n. 197, è stato riproposto il **regime fiscale agevolato** di carattere temporaneo per consentire, tra l'altro, l'**assegnazione agevolata ai soci di taluni beni immobili**.

In concreto, con l'operazione di assegnazione dei beni immobili ai soci, **la società rinuncia alla proprietà di uno o più beni immobili senza ricevere alcun corrispettivo**, tramite la **riduzione del patrimonio netto**, tenendo presente che l'operazione in argomento non costituisce una modalità per ridurre il capitale sociale e/o per restituire un versamento in conto capitale ricevuto dai soci, ma può sostanziarsi in una distribuzione di un dividendo in natura.

Al riguardo, si puntualizza che l'assegnazione determina specifici e diversi **riflessi fiscali sui soci**, distinti **a seconda del tipo di società** che pone in essere l'operazione e delle riserve che vengono impiegate a fronte della stessa.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Ne deriva che la **tassazione in capo al socio** esplica effetti con **modalità diverse in relazione alla sua natura**, che può essere una società, un'impresa individuale o una persona fisica privato.

I **beni immobili**, che possono costituire oggetto di assegnazione agevolata sono quelli **diversi dagli strumentali per destinazione**, e, quindi, **non utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'attività d'impresa**, consentono la facoltà a una società di **assegnarli ai soci mediante l'assolvimento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap** pari all'8% o al 10,50% per le società considerate non operative o in perdita sistematica in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso al momento dell'assegnazione.

L'**imposta sostitutiva** deve risultare applicata su una base imponibile individuata sulla differenza tra il valore normale del bene assegnato e il suo costo fiscalmente riconosciuto, tenendo presente, in merito, che:

- la società può determinare il valore normale, in deroga all'art. 9 del Tuir, applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo del comma 4 dell'art. 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro;

- nei confronti dei soci non trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 1, secondo periodo, e da 5 a 8 dell'art. 47 del Tuir.

L'agevolazione in argomento ha lo scopo di consentire alle società di assegnare beni ai soci, applicando un'imposta sostitutiva sulla differenza tra il valore normale dei beni stessi e il loro costo fiscalmente riconosciuto, che chiude, fino a concorrenza dell'ammontare tassato, qualsiasi debito tributario sia in capo alla società, sia in capo al socio.

Finalità dell'agevolazione fiscale

Il legislatore, con il disposto normativo citato, ha voluto consentire alle società di procedere ad assegnare beni ai soci, applicando un'**imposta sostitutiva sulla differenza tra il valore normale dei beni stessi e il loro costo fiscalmente riconosciuto**, definendo, fino a concorrenza dell'ammontare tassato, qualsiasi debito tributario sia in capo alla società, sia in capo al socio.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Infatti, ai fini operativi, il pagamento dell'imposta sostitutiva operato dalla società risulta definitivo e liberatorio per i soci assegnatari di qualsiasi ulteriore tassazione, tenendo presente, **per il socio di una società di capitali**, che:

- il trattamento fiscale delle attribuzioni di somme o beni è rinvenibile nell'art. 47 del Tuir, norma di carattere sostanziale rubricata *"Utili da partecipazioni in società ed enti"*, dalla quale si rileva il principio che le attribuzioni effettuate a titolo di restituzione di riserve di capitale sono irrilevanti sotto il profilo reddituale, ma riducono il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione;

- la restituzione (assegnazione) eccedente il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione costituisce differenza è tassabile in capo al socio;

- nei casi di attribuzione di somme e/o di beni a titolo di ripartizione di riserve di utili, la percezione o l'incasso del dividendo da parte del socio costituisce reddito per il percettore e non comporta la riduzione del costo fiscale della partecipazione;

- se vengono assegnati beni, l'entità del dividendo deve necessariamente risultare determinato in misura pari al valore normale dei medesimi (art. 9, commi 2 e 3, del Tuir).

Inoltre, si deve anche tenere in considerazione che, ai fini dell'**imponibilità delle plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquisiti da non più di cinque anni**, l'operazione di assegnazione fissa il giorno a partire dal quale decorre il quinquennio di osservazio

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

A partire da 15€ al mese
Scegli il tuo abbonamento

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D