

---

# Assegnazione agevolata: il costo fiscale degli immobili che hanno fruito di aiuti

---

di [Vito Dulcamare](#), [Giuseppe Dulcamare](#)

Pubblicato il 17 Ottobre 2023

La possibilità di assegnazione o cessione agevolata degli immobili ai soci è possibile fino al 30 novembre 2023. In vista della scadenza analizziamo un problema molto sentito: quello del costo fiscale degli immobili ai fini del calcolo di eventuali plusvalenze. Puntiamo il mouse soprattutto sui casi di immobili che hanno goduto di “aiuti” in passato.

La **determinazione della plusvalenza da assoggettare a imposta sostitutiva** nelle **assegnazioni agevolate** dovrebbe tener conto anche gli eventuali **aiuti fruiti per l'investimento in beni immobili oggetto dell'assegnazione**, in quanto tali aiuti riducono il costo fiscalmente riconosciuto dei cespiti cui si riferiscono.

Inoltre, alcuni inconvenienti operativi potrebbero sorgere quando gli aiuti concessi siano esclusi da tassazione.

## Assegnazione agevolata: il problema del costo fiscale degli immobili

Le assegnazioni agevolate di questi ultimi mesi hanno fatto emergere alcune questioni connesse all'individuazione del costo fiscale degli immobili assegnati.

La recente **proroga al 30 novembre 2023** per l'effettuazione dell'assegnazione agevolata prevista dall'[art. 4 del decreto legge n. 132/2023](#) consente ora di riesaminare la **correttezza determinazione della plusvalenza tassabile** nei casi in cui i beni agevolati siano stati acquisiti fruendo di agevolazioni non ancora completamente imputate a conto economico.



È noto, infatti, che – in tali casi - la plusvalenza può essere determinata mediante confronto fra il minore fra il valore normale e valore catastale dell'immobile assegnato e il residuo costo fiscalmente riconosciuto dell'immobile assegnato.

Tuttavia, è possibile che l'assegnazione possa avere ad oggetto **immobili che, originariamente acquisiti per essere utilizzati come strumentali nell'ambito dell'attività e, pertanto, agevolati con contributi a fondo perduto o crediti d'imposta, siano stati**, trascorso ovviamente il periodo minimo di utilizzo nell'attività, successivamente **destinati alla semplice locazione, non essendo più direttamente utilizzati nel processo produttivo al momento dell'assegnazione.**

Potrebbe essere il caso, ad esempio, degli immobili realizzati o acquistati fruendo del credito d'imposta ex art. 8 della legge n. 388/2000 o fruendo di contributi a fondo perduto concessi dalla Regioni o da altri Enti.

In una situazione del genere, non essendo ancora interamente trascorso il periodo di ammortamento dell'immobile, il bilancio del soggetto assegnante dovrebbe ancora riportare, tra i risconti passivi, l'ammontare residuo dell'aiuto da imputare a conto economico sulla base della stessa aliquota di ammortamento del cespite ovvero, nel caso di imputazione diretta del contributo, il valore di bilancio dovrebbe essere già al netto dell'aiuto residuo.

Ai fini di quanto si dirà nel proseguo, prescindendo – per evidenti motivi di semplificazione dell'esposizione - da eventuali problematiche connesse allo scorporo del valore del terreno<sup>[1]</sup>, si possono quindi ipot

## 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

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento