

Assegnazione e cessione agevolata di immobili ai soci nel 2025 a confronto

di [Danilo Sciuto](#), [Simone Di Febo](#)

Pubblicato il 11 Febbraio 2025

Alla luce della riproposizione nella ultima Legge di Bilancio delle norme che consentono di estromettere determinate categorie di immobili dal regime d'impresa, con costi agevolati, proponiamo alcuni confronti numerici, per meglio consentire agli addetti ai lavori di consigliare ai propri clienti la migliore delle soluzioni possibili. Quale soluzione è preferibile? Vediamolo con alcuni esempi di calcolo

Legge di bilancio 2025: agevolazioni per l'assegnazione e la cessione di beni immobili ai soci



La legge c.d. di bilancio per l'anno 2025 ripropone un serie di misure volte a disciplinare l'assegnazione e la cessione agevolata di beni immobili ai soci, ovvero di trasformazione in società semplice delle società che hanno per



oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni, nonché **l'estromissione** di beni strumentali da parte dell'imprenditore individuale (art. 1, commi 31-36, della [L. n. 207/2024](#)). In questo contributo focalizzeremo l'attenzione sulle prime due misure che, tuttavia, non rappresentano una novità, poiché ricalcano fedelmente le misure introdotte con la Legge di Bilancio 2016 e anche in quelle successive.

L'assegnazione agevolata

L'**assegnazione** è l'operazione attraverso la quale un bene fuoriesce dal patrimonio societario in **contropartita di una riduzione del patrimonio netto**. La riduzione del patrimonio netto, in linea

generale, presuppone un coinvolgimento di tutti i soci.

L'agevolazione in breve



ASSEGNAZIONE AGEVOLATA DI IMMOBILI AI SOCI	
AGEVOLATI	ESCLUSI DALL'AGEVOLAZIONE
Immobili strumentali per natura (Classificati e classificabili nei gruppi B, C, D, E ed A/10) solo se non sono utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa	Beni strumentali per destinazione (Es. immobile utilizzato come magazzino)
Immobili merce (alta cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa)	
Immobili patrimonio (Es. immobili locati a terzi da parte delle immobiliari di gestione)	Immobili abitativi utilizzati strumentalmente dalla società (Es. A3 sede sociale)
Beni mobili iscritti nei pubblici registri (Es. veicoli, natanti, aeromobili) non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa	Taxi, noleggio con conducente, autascuola, autonoleggio

Assegnazione agevolata – La riserva in sospensione d'imposta



L'utilizzo post affrancamento del 13% è definitivo e liberatorio, anche per i soci assegnatari, di qualsiasi ulteriore tassazione

Riforma fiscale – Affrancamento riserva in sospensione d'imposta



La cessione agevolata

La cessione al socio è un'operazione di compravendita che può quindi avvenire anche a favore di uno soltanto dei soci o per quote non proporzionali alle rispettive partecipazioni al capitale. Inoltre non vi è la necessità di eliminare una posta del passivo di valore corrispondente a quello dei beni, in quanto la società a fronte della fuoriuscita dei beni incassa un corrispettivo.

Confronto tra Assegnazione e Cessione Agevolata

Caratteristica	Assegnazione	Cessione
Definizione	Il bene viene attribuito al socio, fuoriuscendo dal patrimonio della società senza corrispettivo monetario	Il bene viene venduto al socio a un prezzo stabilito

Base imponibile	Valore normale o catastale del bene	Prezzo di cessione concordato
Imposte sostitutive	8% o 10,5% sulle plusvalenze	8% o 10,5% sulle plusvalenze
Riserve in sospensione	Imposta sostitutiva del 13%	Non si applica
IVA	Non applicabile se bene non soggetto a IVA	IVA applicabile in base alla tipologia del bene
Effetti contabili	Riduzione del patrimonio netto della società	Incasso monetario per la società

Prospetto di sintesi e di raccordo

**art. 1,
comma
31**

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