

Assegnazioni agevolate ai soci: disciplina e vantaggi fiscali

di [Alessandro Mattavelli](#)

Publicato il 11 Aprile 2025

Nel 2025 torna la possibilità di assegnare determinati beni della società ai soci, con una tassazione agevolata. Un'opportunità già conosciuta, ma che si presenta con nuove condizioni operative e scadenze. Scopri come funziona, chi può beneficiarne e perché potrebbe essere il momento giusto per agire.

Assegnazione agevolata ai soci: riaperta fino al 30 settembre 2025

La Legge di Bilancio 2025 ha riaperto la possibilità per le società di capitali e di persone di assegnare o cedere ai soci beni immobili e mobili registrati, non strumentali per destinazione, in regime fiscale agevolato. L'intervento introduce una nuova finestra operativa fino al 30 settembre 2025 e ridefinisce le condizioni di accesso e le modalità di calcolo e versamento dell'imposta sostitutiva. L'agevolazione ha una duplice finalità: rafforzare la patrimonializzazione dei soci e incentivare l'uscita dal perimetro societario di

beni non strategici. In sostituzione del regime ordinario, si applica un'imposta sostitutiva pari all'8% (10,5% per società non operative) e al 13% sulle riserve in sospensione d'imposta.



Un ritorno già noto, ma con nuove scadenze

L'articolo 15 della [Legge di Bilancio 2025](#) ripropone, in forma aggiornata, il regime fiscale agevolato per l'assegnazione, la cessione e la trasformazione di beni in favore dei soci. L'obiettivo è favorire l'uscita di immobili e beni mobili registrati dal patrimonio societario, attraverso l'applicazione di un'imposta sostitutiva più contenuta rispetto al regime ordinario. La misura introduce nuove scadenze e modalità operative, imponendo una valutazione attenta e tempestiva sull'opportunità di adesione.

Possono beneficiare dell'agevolazione le società di persone e di capitali che, entro il 30 settembre 2025, procedano all'assegnazione o cessione di beni non strumentali o si trasformino in società semplice, rimanendo escluse quelle che detengono esclusivamente beni strumentali per destinazione. I soci, dal canto loro, devono risultare iscritti nel libro soci entro il 30 settembre 2024 oppure entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge, a condizione che il titolo abbia data certa anteriore al 1° ottobre 2024. Dal punto di vista tecnico, l'operazione genera una plusvalenza latente, data dalla differenza tra il valore normale e il valore fiscalmente riconosciuto, tenendo presente che il valore di assegnazione non può essere inferiore a quello catastale. L'imposta sostitutiva si applica su tale differenza positiva, con un'aliquota pari all'8% per le società operative e al 10,5% per quelle considerate di comodo. A tale onere si aggiunge, se del caso, un'ulteriore imposta del 13% sulle riserve in sospensione d'imposta annullate. Qualora l'operazione avvenga tramite trasformazione in società semplice, è consentita la rideterminazione del valore dei beni, sempre previa applicazione dell'imposta sostitutiva. Il versamento complessivo dell'imposta avviene in due rate: il 60% entro il 30 settembre 2025 e il 40% entro il 30 novembre 2025. Tale regime si configura come un'alternativa al sistema ordinario, che prevede l'applicazione dell'Ires o Irpef, oltre all'Irap, sulla plusvalenza realizzata. Quando il valore contabile dei beni è significativamente inferiore a quello di mercato, l'opzione agevolata può risultare particolarmente vantaggiosa. Tuttavia, una valutazione completa richiede di tenere in considerazione anche l'impatto fiscale in capo ai soci. Infatti, mentre la società beneficia della riduzione dell'imposizione, per il socio il valore fiscalmente riconosciuto del bene sarà pari al minore tra quello originario e quello di assegnazione. **La fiscalità per il socio dipende dalla natura delle riserve utilizzate:** se l'assegnazione avviene con sole riserve di capitale, non si genera tassazione; se si ricorre a utili, l'importo è considerato dividendo e tassato secondo le regole ordinarie. Inoltre, qualora la riduzione del patrimonio netto mediante riserve di capitale superi il valore della partecipazione, la differenza sarà comunque imponibile come dividendo, determinando un ulteriore effetto fiscale da considerare. Se la riduzione delle riserve supera il valore della partecipazione, l'eccedenza è imponibile come dividendo.

La tassazione in capo alla società

Per valutare l'impatto fiscale è necessario determinare: valore di mercato (VM), fiscale (VF), catastale (VC), assegnazione (VA ? VC), quota di riserve di capitale (%Ris) e valore della partecipazione (VP). Il trasferimento può avvenire tramite assegnazione, cessione o trasformazione in società semplice. Il confronto tra imposte ordinarie e sostitutive (8% o 10,5%) deve considerare l'imponibile pari alla differenza tra VA e VF.

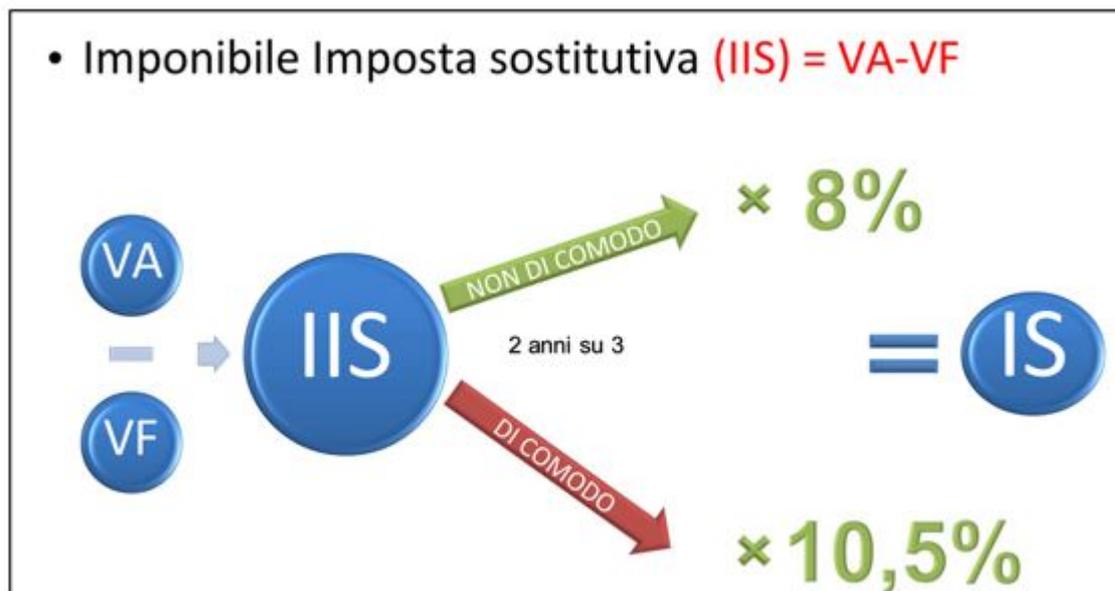


Figura 1 - Il calcolo dell'imposta sostitutiva.

La differenza tra il valore assegnato e l'imponibile per l'imposta sostitutiva sarà pari al valore assegnato al socio.

La tassazione in capo al socio

La tassazione per il socio sarà influenzata dalle stesse variabili che hanno determinato la tassazione sostitutiva. Nel caso di una società di capitali, dipenderà dal modo in cui sarà ridotto il patrimonio netto e dalla contropartita nel passivo alla riduzione dell'attivo assegnato.

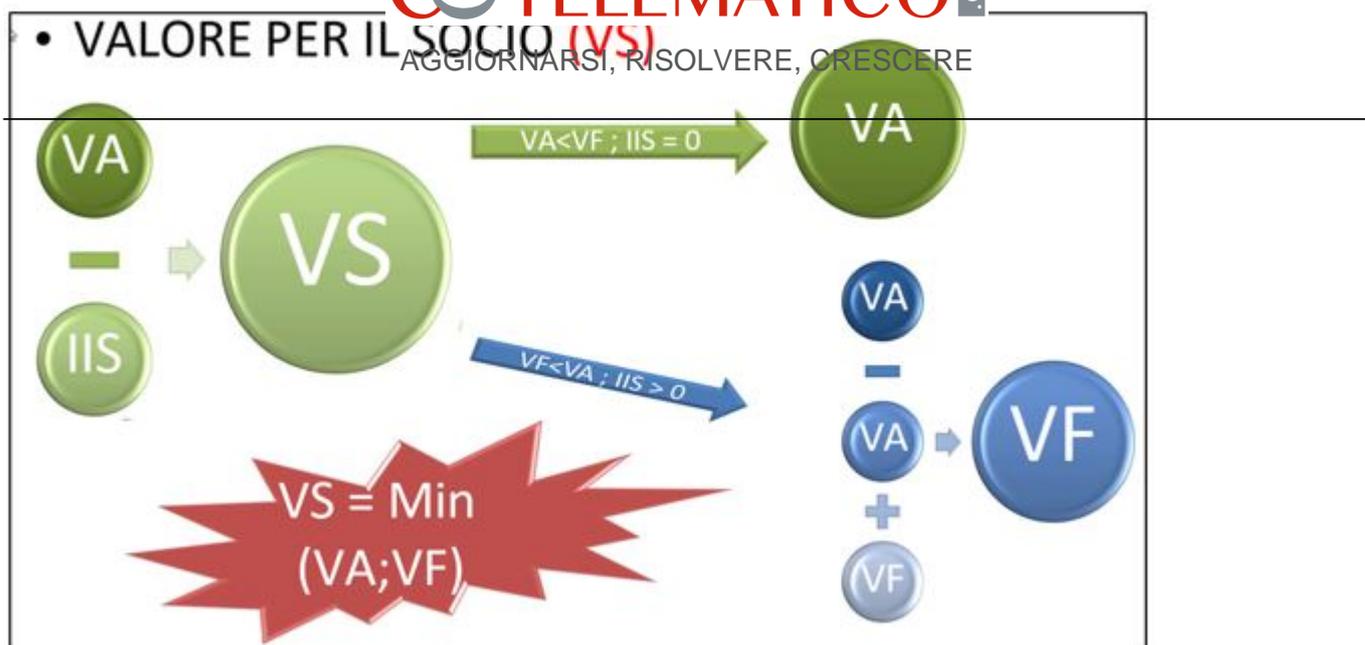


Figura 2- Il valore per il socio.

Poiché VS =

$VA - IIS$ e $IIS = VA - VF$ è del tutto evidente che $VS = VA - (VA - VF) = VF$. Tenuto conto che l'imponibile dell'imposta sostitutiva, anche in caso di valore assegnato inferiore al fiscale, non può essere minore di 0 ($IIS \geq 0$), il valore per il socio risulterà: in caso di imponibile positivo pari al valore fiscale ($VS = VF$) e in caso di imponibile pari a 0 sarà pari al valore assegnato ($VS = VA$). In ogni caso il valore del socio sarà sempre pari al minore tra il valore assegnato e il valore fiscale. Anche in caso di valore per il socio positivo non è detto che si generi tassazione aggiuntiva. La tassazione sul socio dipenderà dalla quantità di utili utilizzati per l'abbattimento del capitale.

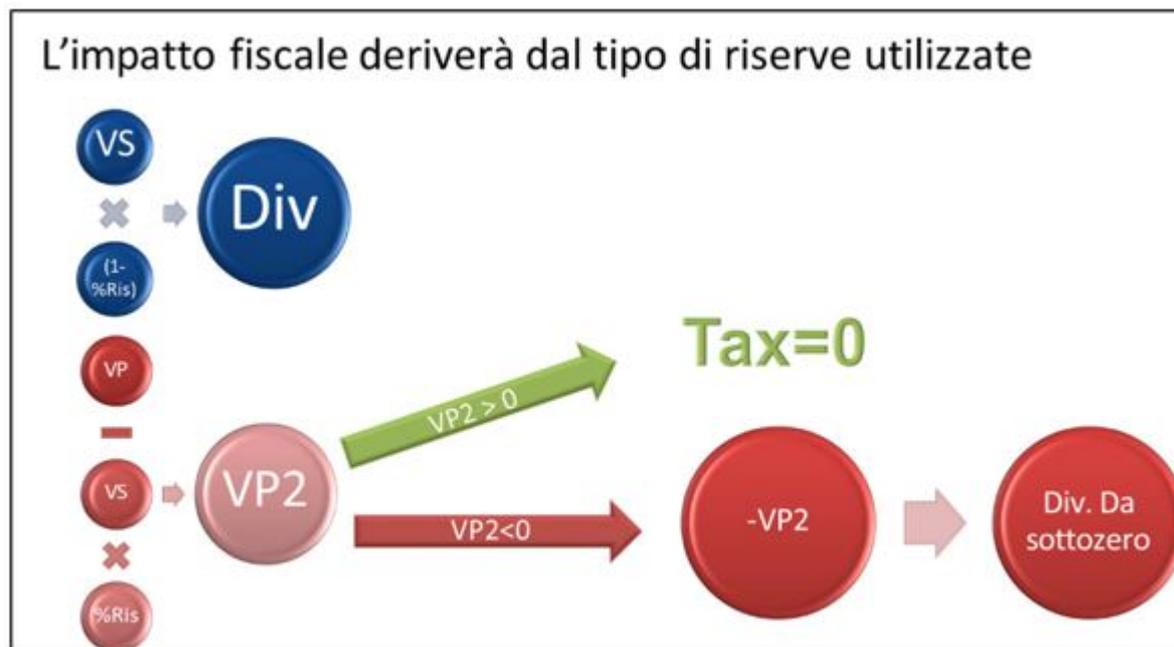


Figura 3- L'impatto fiscale sul socio.

Il socio è tassato sui dividendi. Se il capitale viene ridotto usando solo riserve di capitale (%Ris = 100%), non ci sarà tassazione. L'uso delle riserve di capitale però ridurrà il valore della partecipazione del socio. Se questo valore scende sottozero, verrà trattato come un dividendo e tassato. Di fatto il socio è tassato solo in due casi: quando una quota di utili di sua pertinenza viene utilizzato per ridurre il patrimonio netto e quando la riduzione delle riserve di capitale di sua pertinenza supera il valore della partecipazione.

Vantaggi in ambito di imposte indirette

Il regime agevolato comporta vantaggi anche per le imposte indirette. Per beni soggetti a IVA, l'imposta di registro è fissa a 200 euro. Per beni non soggetti a IVA si applicano aliquote ridotte (es. 1,5% anziché 9%). Le imposte ipotecaria e catastale sono fisse a 200 euro. Le agevolazioni valgono anche per assegnazioni onerose o miste. In caso di IVA detratta, va applicata la rettifica secondo l'art. 19-bis2 del DPR 633/1972.

Tipologia	IVA	Registro Fisso	Registro Agevolato	Registro Proporzionale	Registro Proporzionale agevolato

Immobili abitativi da costruttrici (<5 anni o Iva per opzione)	10%	200	200		
Immobili abitativi - Prima casa da impresa costr. (< 5 anni o Iva per opzione)	4%	200	200		
Immobili lusso da impresa costr. (< 5 anni o Iva per opzione)	22%	200	200		
Immobili abitativi (>5 anni o Opzione no IVA o Acq. FC)				9,0%	4,50%
Immobili abitativi - Prima casa (>5 anni o Opzione no IVA o Acq. FC)				2%	1%

Immobili Strumentali (<5 anni o Iva per opzione)	22%	200	200	4%	
Immobili Strumentali (>5 anni o no Iva per opzione)		200	200	4%	
Immobili strumentali (acquistato senza addebito IVA) dest. Commerciale				4%	2%
Immobili strumentali (acquistato senza addebito IVA) altre destinazioni				9%	4,50%
Terreno Edificabile	22%	200	200		

Terreno Agricolo	0%			15%	7,50%
Terreno non Edificabile né Agricolo	0%			9%	4,50%
Altri Beni	22%				
Terreno Agricolo (cessionario Colt. Diretto o IAP)	0	200	200		

Il supporto del tool operativo

Il file Excel "Assegnazionebeniaisoci_2025 Ver 1.0" è stato progettato per fornire al professionista un supporto operativo completo, intuitivo e altamente funzionale. Ogni sezione del file è pensata per guidare l'utente passo dopo passo nell'analisi e nella valutazione dell'operazione agevolata, permettendo di simulare scenari e confrontare in modo oggettivo le diverse opzioni disponibili. La prima sezione è dedicata all'anagrafica dei beni da assegnare o cedere: qui è possibile inserire, per ciascun

Beni assegnati							300.000,00	214.000,00	300.000,00
Bene	Anno Acquisizione o ultimazione	Tipologia	Strumentale per destinazione	Categoria Catastale	Rendita catastale	Valore normale	Valore netto contabile fiscalmente riconosciuto	Valore contabile attribuito	
Capannone	2007	Inmobili abitativi da costruirsi (5 anni (iva per obbligo) o iva per opzione)	No	D	4.400,00	300.000,00	214.000,00	300.000,00	

Figura 4 - Inserimento anagrafica beni: tipologia, dati catastali, valore contabile e valore normale per il calcolo della plusvalenza.

II

tool calcola automaticamente la plusvalenza imponibile e consente di verificare se la valorizzazione è coerente con i limiti normativi previsti. Segue una sezione di calcolo che determina l'imposta sostitutiva da versare, applicando in automatico le aliquote dell'8% o del 10,5% sulla plusvalenza, nonché il 13% sulle eventuali riserve in sospensione d'imposta annullate. Il calcolo distingue tra società operative e non

Totale valore normale o di cessione Beni (Imposte sostitutive con agevolazione	
- Totale valore fiscale (B)	277.200,00	Assegnazione	
= Base imponibile (A-B) (*)	214.000,00	Imposta sostitutiva: 8,00%	5.056,00
Effetti contabili		Affrancamento Riserve: 13%	
Ricavi - Variazioni delle rimanenze	-	<i>I rata (30/09/25)</i>	3.033,60
Plusvalenza	86.000,00	<i>II rata (30/11/25)</i>	2.022,40
Effetti sull'imponibile IRES	-		
Effetti sull'imponibile IRAP	-		
Effetto sul ROL	86.000,00		

Figura 5 - Calcolo automatico dell'imposta sostitutiva, con distinzione per status della società e gestione delle riserve in sospensione.

poi presente una sezione dedicata alla fiscalità indiretta, nella quale vengono calcolate le imposte di registro, ipotecarie e catastali, con evidenza dei benefici applicabili in regime agevolato.

Imposte indirette	
IVA	-
Rettifica della detrazione	-
Registro e IC	600,00
Indirette non agevolate	-
Tassazione su finanziamenti	-

Figura 6 - Sezione imposte indirette: calcolo delle imposte agevolate per beni soggetti o non soggetti a IVA.

Una parte fondamentale del tool è quella dedicata alla simulazione dell'impatto in capo ai soci. L'utente può visualizzare gli effetti fiscali connessi all'utilizzo di riserve di capitale o utili per l'assegnazione, con dettaglio delle eventuali conseguenze in termini di distribuzione di dividendi imponibili.

Totale attribuito	% Imp. Div.	Valore Part.	Dividendi da "Sottozero"	Totale Redditi	Maggior IRPEF/Sostitutiva
100.000,00	100,00%	100.000,00	-	-	-
100.000,00	100,00%	100.000,00	-	-	-
-	0,00%		-	-	-
-	0,00%		-	-	-

Figura 7 - Simulazione degli effetti fiscali per il socio in funzione della fonte patrimoniale utilizzata per l'assegnazione.

Infine, la sezione comparativa consente di confrontare la tassazione nel regime ordinario e in quello agevolato, evidenziando il risparmio fiscale netto. Tale funzione si rivela utile per costruire simulazioni alternative e guidare la scelta più efficiente.



Figura 8 - Confronto tra regime ordinario e agevolato: analisi del carico fiscale e vantaggio netto ottenibile.

L'impostazione modulare del file e la presenza di controlli automatici rendono il tool uno strumento essenziale per il Commercialista che desidera gestire in modo professionale l'intero processo, dalla fase istruttoria alla pianificazione fiscale e alla comunicazione con il cliente. Ogni sezione può essere stampata o esportata, facilitando la documentazione dell'analisi e l'eventuale archiviazione in studio.

Conclusioni

L'assegnazione agevolata rappresenta una leva fiscale e patrimoniale di grande utilità per le società che intendano razionalizzare il proprio patrimonio. La scelta tra regime ordinario e agevolato va valutata tenendo conto delle caratteristiche dei beni, della struttura del patrimonio netto e della posizione fiscale dei soggetti coinvolti. Il tool Excel dedicato consente al professionista di gestire con rapidità e precisione ogni fase dell'analisi, riducendo i margini di errore e agevolando la comunicazione verso il cliente. Grazie

al suo approccio modulare e strutturato, lo strumento si conferma un valido supporto operativo per affrontare con metodo e consapevolezza le decisioni di riorganizzazione patrimoniale.

NdR: potrebbero interessarti anche... [Assegnazione e cessione agevolata di immobili ai soci nel 2025 a confronto](#) [Assegnazione agevolata o trasformazione in società semplice: quali differenze?](#)

Alessandro Mattavelli Venerdì 11 aprile 2025

Tool Excel - Assegnazione Agevolata Beni ai Soci Easy 2025

di Alessandro Mattavelli

La **Legge di Bilancio per il 2025** (articolo 1, commi h a riaperto la possibilità dell'**assegnazione agevolata dei beni ai soci**. Si tratta di una disposizione che può portare molti vantaggi e **risparmi fiscali** ma che allo stesso tempo deve tenere conto di molteplici aspetti societari e fiscali, sia per quanto riguarda le **imposte sostitutive** che per quanto concerne le **imposte indirette** (IVA, Registro, ipotecarie, catastali), senza dimenticare le **imposte dirette o sostitutive** sui soci. Questo **tool in Excel gestisce in maniera organica** tutti questi aspetti consentendo di:

- gestire numerosi immobili,
- verificare la **fattibilità** dell'assegnazione,
- verificare il rispetto dell'**equiripartizione** dei beni assegnati,
- **calcolare i valori catastali** in base alla rendita e al tipo di immobile,
- **calcolare le imposte sostitutive** e per l'affrancamento,
- **calcolare IVA, registro e ipotecaria catastale.**

...



[**SCOPRI DI PIU'**](#)