

Assegnazione beni ai soci e agevolazioni prima casa

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 29 Agosto 2025

Vediamo come si applicano le agevolazioni prima casa in caso di assegnazione agevolata di beni immobili ai soci: l'imposta di registro e quelle ipocatastali si dimezzano, a differenza dell'IVA...

I contribuenti persone fisiche destinatari di immobili oggetto di assegnazione agevolata entro il 30 settembre prossimo, possono fruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa. In questo caso l'imposta di registro è ridotta alla metà e deve essere assolta nella misura agevolata dell'1 per cento anziché del 2 per cento.



L'assegnazione beni ai soci 2025

La legge di Bilancio del 2025 ha riproposto una misura già prevista per il passato (L. n. 207/2024). Si tratta della possibilità di assegnare ai soci con una disciplina agevolata gli immobili posseduti dalle società assegnatarie, tra cui anche assegnazione prima casa. Il legislatore, proprio con l'intento di favorire l'assegnazione, **ha previsto la possibilità di fruire di una disciplina fiscale di favore.**

Tuttavia, l'operazione è circoscritta ai beni, più in generale, ma interessa anche gli immobili a condizione che non siano utilizzati direttamente come beni strumentali. L'operazione può quindi essere effettuata anche dalle società costruttrici e dalle società immobiliari. La disciplina di favore riguarda sia le imposte sui redditi, ma anche le imposte indirette con esclusione dell'Iva. **La plusvalenza** conseguente all'atto di assegnazione è assoggettata ad un'imposta sostitutiva dell'IRES e dell'Irap dell'8 per cento. Invece, se la società risulta di comodo l'imposta sostitutiva risulta elevata al 10,5 per cento. **L'imposta di registro**, eventualmente dovuta in misura proporzionale è ridotta alla metà. Pertanto, la percentuale del 9 risulta ridotta al 4,5 per cento.

Assegnazione e agevolazioni prima casa

Tuttavia, come anticipato, in presenza delle condizioni che consentono di fruire delle agevolazioni previste per la prima casa **l'imposta di registro del 2 per cento si riduce all'1 per cento considerata**, come detto, la riduzione alla metà. Il chiarimento è stato fornito dall'Agenzia delle entrate con la Circ. n. 26/E del 1° giugno del 2016. Invece, **ai fini Iva, si applica la disciplina ordinaria senza che sia stata prevista la possibilità di fruire di alcuna agevolazione**. Ciò in quanto l'imposta sul valore aggiunto è un tributo unionale e, conseguentemente, il legislatore risulta vincolato alle disposizioni di cui alla direttiva. Pertanto, se non sussistono le condizioni previste per richiedere le agevolazioni della prima casa l'Iva è dovuta nella misura del 10 per cento. Se sussistono le predette condizioni l'Iva si applica nella misura del 4 per cento. Invece, se l'immobile abitativo oggetto di assegnazione è di lusso (classificazione catastale A/1, A/8 o A/9) l'Iva è dovuta nella misura del 22 per cento. **Le agevolazioni riguardano anche le imposte ipotecaria e catastale dovute in ogni caso in misura fissa**. Tornando all'esempio precedente, cioè all'assegnazione dell'immobile abitativo con le agevolazioni previste per la prima casa, le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 50 euro cadauna. Le condizioni necessarie per fruire delle agevolazioni previste per la prima casa non sono diverse da quelle previste in caso di compravendita. Pertanto, se il socio assegnatario possiede un altro immobile già oggetto dell'agevolazione, può comunque fruire del beneficio fiscale a condizione che si impegni alla vendita dell'immobile (già agevolato) preposseduto entro il termine di due anni dall'atto di assegnazione. In precedenza, tale termine era di un anno, ma la legge di Bilancio del 2025 ha esteso tale termine a due anni. Ciò con l'intento di agevolare la circolazione degli immobili. Nicola Forte Venerdì 29 Agosto 2025

Per ulteriori approfondimenti sulla materia vedi anche: [Assegnazioni agevolate ai soci: disciplina e vantaggi fiscali](#)

La [Circolare del 01/06/2016 n. 26 - Agenzia delle Entrate](#) - Direzione Centrale Normativa è ancora un punto di riferimento

Assegnazione Agevolata Beni ai Soci - Tool per calcolare la convenienza

di Alessandro Mattavelli

La **Legge di Bilancio 2025** ha 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'](#)