

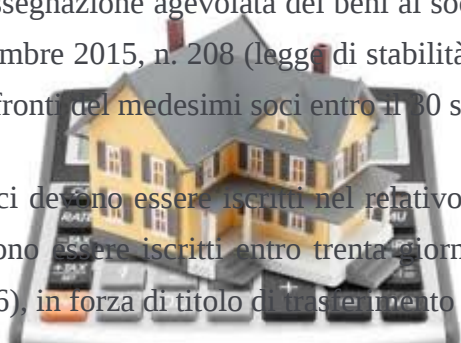
I beni immobili strumentali per destinazione non sono assegnabili ai soci però le società immobiliari...

di

Pubblicato il 30 Gennaio 2016

sono esclusi dall'ambito applicativo del provvedimento gli immobili strumentali per destinazione utilizzati esclusivamente nell'esercizio dell'attività; esaminiamo anche il caso delle società di gestione immobiliare, dei terreni agricoli utilizzati per la coltivazione o l'allevamento degli animali e dei beni mobili...

L'assegnazione agevolata dei beni ai soci è disciplinata dall'art. 1, comma 115 e seguenti della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di stabilità del 2016). Il beneficio riguarda anche le cessioni e effettuate nei confronti dei medesimi soci entro il 30 settembre 2016.



I soci devono essere iscritti nel relativo registro, ove prescritto, alla data del 30 settembre 2015, ovvero devono essere iscritti entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della predetta legge (1° ottobre 2016), in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2015.

Sotto il profilo oggettivo la possibilità di beneficiare della disciplina agevolata è circoscritta ai beni immobili (oltre ai beni mobili), diversi da quelli indicati nell'articolo 43, comma 2, primo periodo del TUIR. La disposizione richiamata così dispone: *“Ai fini delle imposte sui redditi si considerano strumentali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore”*.

In pratica sono **esclusi dall'ambito applicativo del provvedimento gli immobili strumentali per destinazione utilizzati esclusivamente nell'esercizio dell'attività**. In tale ipotesi l'eventuale cessione o assegnazione scontrerà le imposte dirette e le imposte indirette nella misura ordinaria. Per i beni mobili l'agevolazione è anche subordinata all'iscrizione degli stessi in pubblici registri.

La verifica della condizione, cioè la mancata strumentalità per destinazione dell'immobile, non è sempre agevole da verificare. Si considerino, ad esempio, i c.d. beni immobili **strumentali per natura (categorie catastali A/10, B, C, D e E)**. Le quote di ammortamento possono legittimamente essere considerate in deduzione sia nel caso di utilizzo diretto dell'immobile, ma anche nel caso in cui il cespite sia concesso in locazione a terzi. La circostanza è dovuta alle caratteristiche oggettive del bene che non può essere utilizzato in altro modo se non per lo svolgimento di un'attività d'impresa. Tuttavia se il predetto immobile viene utilizzato direttamente da parte del possessore (inteso come proprietario), lo stesso non potrà essere oggetto di assegnazione (o cessione agevolata). Viceversa se l'immobile è concesso in locazione o comodato a terzi non troverà applicazione la previsione dell'art. 43, comma 2, primo periodo del TUIR e conseguentemente sarà possibile fruire della disciplina agevolata.

Ulteriori dubbi possono riguardare le **società di gestione immobiliare**. Questi immobili sono certamente agevolabili indipendentemente dalla classificazione catastale. In passato l'Agenzia delle entrate ha chiarito più volte che gli immobili concessi in locazione dalle società di gestione immobiliare sono l'oggetto e non lo strumento per l'esercizio dell'attività. Ne consegue l'inapplicabilità del citato articolo 43 del TUIR e la possibilità di applicazione della disciplina agevolata.

Un altro caso particolare riguarda i **terreni agricoli** utilizzati per la coltivazione o l'allevamento degli animali. La Circ. n. 112/E del 1999 ha chiarito che devono considerarsi strumentali per destinazione. Conseguentemente le assegnazioni e le cessioni non possono fruire del trattamento fiscale di favore.

L'Amministrazione finanziaria ha altresì chiarito con la medesima circolare 112/E citata a quale data debba farsi riferimento per verificare se l'immobile oggetto di assegnazione sia o meno utilizzato direttamente quale bene strumentale. Il momento rilevante è quello in cui avviene l'assegnazione. Ad esempio può verificarsi che in data 10 marzo del 2016 un ufficio (categoria catastale A/10) posseduto dalla società sia utilizzato direttamente, ma che successivamente, ad esempio dal 1° maggio 2016, sia concesso in locazione. In questo caso se l'atto di assegnazione sarà effettuato in data 1° settembre del 2016 l'operazione risulterà agevolabile. Ciò in quanto in coincidenza con l'atto di assegnazione l'immobile non è utilizzato direttamente dalla stessa impresa che possiede il bene.

29 gennaio 2016

Nicola Forte