
Assegnazione immobile al socio: il problema della prelazione a favore dell'inquilino

di [Commercialista Telematico](#)

Publicato il 14 Aprile 2016

In caso di assegnazione di bene immobile locato ad un socio, l'inquilino ha diritto alla prelazione? Attenzione a questa casistica che può pesare nelle scelte strategiche relative a questa operazione.

Quesito

In caso di assegnazione di bene immobile a un socio utilizzando l'agevolazione fiscale prevista dalla Legge di Stabilità, se l'immobile da assegnare è locato, all'inquilino spetta il diritto alla prelazione? Si tratta di immobile ad uso diverso da quello abitativo.

Risposta

La Legge di Stabilità (commi 115 -120) prevede un'agevolazione fiscale se nel corso del 2016 una società assegna un immobile non utilizzato ai fini imprenditoriali ai soci (per la problematica dell'individuazione degli immobili assegnabili con agevolazione facciamo riferimento al nostro articolo: G. De Pasquale, Assegnazione agevolata dei beni ai soci: gli immobili agevolabili, 23/02/2016).

Le Legge di Stabilità non crea un nuovo procedimento di assegnazione di immobili ai soci, rende solo fiscalmente più conveniente quelle effettuate entro la data del 30/9/2016, al ricorrere di determinati requisiti. Nulla dispone la Legge dal punto di vista civilistico rispetto alle ordinarie modalità di assegnazione di un bene.

L'assegnazione di immobile ad un socio è da considerare un atto a titolo oneroso, in quanto prevede una decurtazione patrimoniale della società a favore del socio. La normativa IVA assimila l'assegnazione ad una vendita.

In base a tutto ciò appare evidente che anche in caso di assegnazione agevolata ai soci si deve applicare la normativa sulla prelazione a favore dell'inquilino (cfr. art. 38 L. 392/1978), salvo diversa pattuizione contrattuale. Segnaliamo, inoltre, che per i fabbricati ad uso abitativo il riferimento normativo è art. 3 L. 431/1998.

Le conseguenze

In caso di assegnazione di immobile sociale concesso in locazione si apre un nuovo fronte da valutare: l'inquilino ha diritto alla prelazione. Questo scenario quindi può rendere più difficili le assegnazioni di immobili locati, soprattutto può rendere estremamente rischioso assegnare gli immobili a valore catastale, in quanto la prelazione potrebbe scattare sul valore catastale di assegnazione e non su quello venale.

14 aprile 2016

Commercialista Telematico