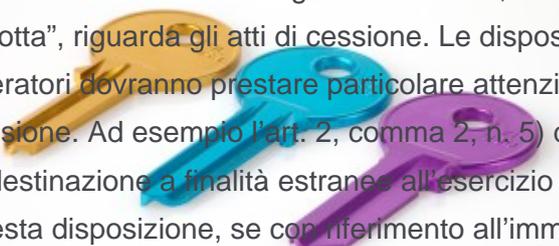

Assegnazione o cessione immobile con accollo del mutuo: le disposizioni non sono esattamente coincidenti

di

Publicato il 18 Luglio 2016

analizziamo il caso di assegnazione di un immobile ai soci con accollo del mutuo che grava sull'immobile: si tratta di una vera assegnazione o di una cessione d'immobile?



La legge di stabilità del 2016 ha previsto una disciplina agevolata per gli atti di assegnazione degli immobili. La medesima regolamentazione, che consente ai contribuenti di fruire di una tassazione “ridotta”, riguarda gli atti di cessione. Le disposizioni non sono esattamente coincidenti. Pertanto gli operatori dovranno prestare particolare attenzione nel qualificare l'operazione quale assegnazione o cessione. Ad esempio l'art. 2, comma 2, n. 5) del D.P.R. n. 633/11972 è applicabile unicamente agli atti di destinazione a finalità estranee all'esercizio delle imprese, cioè agli atti di assegnazione. In virtù di questa disposizione, se con riferimento all'immobile oggetto di assegnazione la società assegnante non ha considerato in detrazione l'Iva – indipendentemente dalla causa – l'operazione deve considerarsi esclusa dal campo di applicazione del tributo. Conseguentemente l'imposta di registro troverà applicazione in misura proporzionale, sia pure con la riduzione, prevista dalla legge di Stabilità del 2016, pari alla metà. Ad esempio la società assegnante potrebbe aver acquistato l'immobile, la cui categoria è A/10, da un privato, oppure potrebbe aver acquistato l'immobile nel lontano 1970, anno durante il quale l'imposta sul valore aggiunto non era ancora in vigore. Per tali ragioni l'Iva non sarà stata considerata in detrazione e quindi l'atto di assegnazione “sconta” l'imposta di registro in misura proporzionale (l'operazione è fuori campo Iva). La disposizione (art. 2, comma 2, n. 5) del D.P.R. n. 633/1972) non si applica agli atti di cessione che però sono comunque agevolati secondo la stessa legge di stabilità del 2016. In tale ipotesi, anche se l'Iva non è stata considerata in detrazione l'operazione, diversamente dal caso precedente, è riconducibile nel campo di applicazione dell'Iva, ma è esente ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 – ter) del D.P.R. n. 633/1972. L'imposta di registro è dovuta in misura fissa (pari a 200 euro) anziché in misura proporzionale e le imposte ipotecarie e catastali sono dovute nella misura fissa (agevolata) anziché nella misura ordinaria del 4 per cento (rispettivamente pari al 3 e all'1 per cento).

[libprof code="10" mode="inline"] E' dunque evidente come i criteri di tassazione siano diversi per l'assegnazione o per la cessione. E' dunque essenziale, come anticipato, qualificare correttamente l'atto

in questione. Si consideri ad esempio il caso in cui l'immobile oggetto di assegnazione sia iscritto in bilancio al costo storico di 50.000 euro. L'importo lordo ammonta a 70.000 euro ed il fondo di ammortamento ammonta a 20.000 euro. L'immobile ha un valore normale pari a 800.000 euro e il socio assegnante intende accollarsi un mutuo gravante sull'immobile stesso pari a 750.000 euro. In questo caso, in considerazione della prevalenza dell'importo accollato a titolo di mutuo rispetto al valore contabile netto iscritto in bilancio, l'operazione sembra più correttamente qualificabile come vendita anziché come assegnazione. D'altra parte anche ai fini Iva, ai sensi dell'art. 13 del D.P.R. n. 633/1972, l'accollo di un debito deve essere correttamente qualificato come corrispettivo. Se si aderisce alla tesi che l'atto in rassegna debba essere qualificato più correttamente come vendita anziché come assegnazione è anche dubbio che le riserve iscritte in bilancio, per un importo almeno pari al valore netto contabile, possano essere "annullate". La diversa qualificazione dell'atto, come ricordato, è ostativa all'applicazione dell'art. 2, comma 2, n. 5) del Decreto Iva. Se la società assegnante non è costruttrice, l'operazione è naturalmente esente salvo che, la stessa società, trattandosi di un immobile strumentale per natura, intenda manifestare nell'atto di assegnazione l'opzione per l'applicazione dell'Iva. 18 luglio 2016 Nicola Forte