

Assegnazione agevolata: il caso degli immobili inutilizzati

di

Pubblicato il 31 Agosto 2016

siamo nelle fasi finali dell'operazione di assegnazione agevolata (salvo l'attesa proroga), analizziamo il caso dubbio dell'immobile non utilizzato: si consideri ad esempio il caso in cui un'impresa possiede un capannone industriale non concesso in uso a terzi, ma neppure utilizzato direttamente per l'attività produttiva...

La legge di Stabilità del 2016 ha previsto la possibilità, per ora fino al 30 settembre 2016 (è allo studio un'ipotesi di proroga), di avvalersi della disciplina avente ad oggetto l'assegnazione o cessione agevolata di immobili.



I benefici in alcuni casi possono essere rilevanti e, diversamente dal precedente provvedimento risalente all'anno 2007, la nuova opportunità riguarda tutte le società e non solo quelle di comodo o non operative.

Probabilmente l'ambito applicativo più ampio della previsione normativa è dovuto alle rilevanti modifiche del quadro normativo di riferimento, e quindi anche alle mutate modalità di tassazione degli immobili.

Il perimetro applicativo della disposizioni è definito dall'art. 1, c. 115, Legge n. 208/2015, che circoscrive l'applicazione delle agevolazioni alle assegnazioni e alle cessioni ai soci di beni immobili diversi da quelli indicati dall'art. 43, c. 2, per. 1, TUIR, nonché di beni mobili iscritti in pubblici registri non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa. In buona sostanza i beni immobili che possono formare oggetto della disciplina agevolata sono solamente quelli non strumentali, ossia diversi da quelli utilizzati direttamente per l'esercizio dell'attività.

In definitiva possono formare oggetto di assegnazione/cessione agevolata: i terreni agricoli e le aree edificabili; i fabbricati strumentali per natura a condizione che i beni siano inutilizzati, locati o concessi in locazione a terzi; i beni immobili patrimonio locati a terzi oppure non utilizzati per l'attività d'impresa; i

c.d. beni merce.

E' necessario, quindi, al fine di definire compiutamente l'ambito di applicazione della disciplina in esame, effettuare una **valutazione in concreto dell'utilizzo del bene o del mancato utilizzo**.

Si consideri ad esempio il caso in cui un'impresa possiede un capannone industriale non concesso in uso a terzi, ma neppure utilizzato direttamente per l'attività produttiva.

La particolare situazione di mancata utilizzazione del bene rende l'operazione agevolabile, ma non sarà facile dimostrare al Fisco, nel caso in cui vengano richiesti chiarimenti, la specifica situazione in cui versa l'immobile.

Un primo elemento importante può essere indicato nell'atto di assegnazione. La società assegnante può far risultare dall'atto la situazione di non utilizzo in cui si trova l'immobile. Tale indicazione può rendere più facile la dimostrazione all'Agenzia delle entrate della sussistenza delle condizioni che rendono applicabile la disciplina in rassegna.

Un altro elemento utile può essere rappresentato dalle indicazioni risultanti dai documenti di trasporto che accompagnano le merci oggetto di acquisto, successivamente lavorate e vendute. Nel documento di trasporto deve essere indicato il luogo di destinazione della merce. Pertanto se il predetto luogo risulta sempre diverso rispetto a quello in cui è ubicato il capannone non utilizzato, risulterà evidente la sussistenza delle condizioni che rendono possibile l'agevolazione.

In questo caso deve considerarsi rispettata la finalità della disciplina in commento che intende favorire la fuoriuscita di quei beni che non sono direttamente utilizzati nell'espletamento di attività tipicamente imprenditoriali. Tale circostanza è espressamente chiarita dall'Agenzia delle entrate con la Circ. n. 26/E del 1 giugno 2016. La situazione potrebbe ad esempio riguardare anche la società in liquidazione che possiede un capannone industriale utilizzato in passato per l'attività produttiva anche se presso l'immobile sono giacenti le "scorte" invendute che costituiranno oggetto di vendita durante la predetta fase di liquidazione.

31 agosto 2016

Nicola Forte