

Assegnazione agevolata: valore catastale o valore venale? Cosa succede se non ci si avvale del catastale?

di

Pubblicato il 16 Giugno 2017

uno dei punti più delicati, che implica un'attenta valutazione da parte del consulente delle operazioni di assegnazione agevolata, riguarda la determinazione del valore dell'immobile oggetto di trasferimento. In questo articolo proviamo ad esemplificare alcuni casi rilevanti in cui diventa importante scegliere correttamente fra il valore catastale e quello normale

Uno dei punti più delicati, che implica un'attenta valutazione delle operazioni di assegnazione agevolata, riguarda la determinazione del valore dell'immobile oggetto di trasferimento. In alcuni casi, in presenza di determinati presupposti, la società assegnante potrà scegliere liberamente il valore. Invece per gli atti soggetti ad Iva (imponibili) i margini di discrezionalità si riducono sensibilmente.

Se è possibile scegliere tra il valore catastale ed il valore normale, quindi laddove l'atto di assegnazione sia soggetto ad imposta di registro, è necessario effettuare una valutazione di tipo prospettico. Questa valutazione trova origine nei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 37/E del 20/04/04 ed in particolare al paragrafo 13.

L'Agenzia delle entrate ha chiarito che se la società decide di assegnare l'immobile, determinando il valore normale sulla base dei dati catastali, lo stesso valore dovrà essere assunto (preso in carico) dal socio assegnatario. In buona sostanza non è possibile minimizzare l'ammontare dell'imposta di registro, da pagare all'atto dell'assegnazione dell'immobile, assumendo come base imponibile il valore catastale, e allo stesso tempo considerare il medesimo bene assegnato ad un valore maggiore ai fini delle imposte sui redditi.

Ad esempio se il valore catastale è pari a 200.000 euro ed il valore normale ammonta a 900.000 euro la società assegnante può scegliere di trasferire l'immobile al socio liquidando l'imposta di registro in base

al valore catastale di 200.000 euro. L'imposta di registro è ordinariamente pari al 9%, ma si può fruire della riduzione del 50% se il trasferimento viene effettuato in sede di assegnazione agevolata. L'imposta di registro da versare ammonta a 9.000 euro, anziché 18.000 euro. La scelta del valore catastale, da manifestare in sede di rogito notarile, consente di beneficiare di una sensibile riduzione della tassazione. Infatti, qualora il tributo fosse liquidato sul valore venale del bene in comune commercio l'imposta di registro dovrebbe essere liquidata sul maggior valore di 900.000 euro.

Il valore scelto, però, come precisato dall'Agenzia delle entrate, è unico sia ai fini delle imposte indirette, ma anche per l'applicazione delle imposte dirette. Se si sceglie il valore catastale e il socio assegnatario dovesse vendere l'immobile (entro i cinque anni), ad esempio 900.000 euro, la plusvalenza dovrà essere determinata effettuando la differenza tra quest'ultimo valore ed il relativo costo.

In alternativa, qualora il socio persona fisica, soggetto assegnatario, avesse intenzione di vendere l'immobile poco dopo l'assegnazione, sarebbe opportuno far coincidere il valore di assegnazione con il valore di mercato. In questo modo il socio assegnatario riuscirà ad "azzerare" completamente la plusvalenza all'atto della cessione. Il corrispettivo realizzato dovrebbe essere pressoché coincidente con il valore di carico rappresentato dal valore normale attribuito all'atto dell'assegnazione, cioè 900.000 euro.

L'operazione, però, deve essere gestita con estrema attenzione. Se la società assegnante decide di non fare riferimento, ai fini della liquidazione delle imposte, al valore catastale, non deve mai essere scelto un valore intermedio tra quello catastale e quello venale in comune commercio. A seguito dell'abbandono del dato catastale l'ufficio è libero nell'accertamento del maggior valore. In tale ipotesi non opera alcuna preclusione come previsto nel caso in cui il valore dell'immobile sia determinato con l'applicazione degli appositi moltiplicatori.

Tornando all'esempio precedente se la società assegnante decidesse di effettuare l'operazione attribuendo all'immobile un valore intermedio tra 200.000 euro e 900.000 euro, come 450.000 euro, l'ufficio potrebbe accertare il maggior valore di mercato.

Se il costo dell'immobile fosse pari a 100.000 euro, la società avrebbe assolto l'imposta sostitutiva su 350.000 euro (450.000 – 100.000 euro). Invece a seguito dell'attività di accertamento l'ufficio potrebbe liquidare l'imposta sostitutiva effettuando la differenza tra 900.000 (valore normale) e 100.000 euro. L'imposta dell'8% dovrebbe essere liquidata su 800.000 euro sottraendo, ovviamente, l'imposta

autoliquidata dal contribuente su 350.000 euro.

/]

16 giugno 2017

Nicola Forte