

Assegnazione di immobile gravato da mutuo: alcune valutazioni

di

Pubblicato il 11 Settembre 2017

in caso di assegnazione agevolata di un immobile gravato da mutuo bancario qual è la scelta opportuna? Le opzioni a favore dell'assegnazione e quelle a favore della cessione, sempre agevolata fiscalmente

In prossimità della scadenza del 30 settembre prossimo, riguardante l'assegnazione agevolata dei beni ai soci, gli operatori sono alla prese per verificare se sussistono i presupposti civilistici ai fini della realizzazione dell'operazione.

Una delle condizioni essenziali è rappresentata dalla verifica della "capienza" delle riserve rispetto al valore dei beni oggetto di assegnazione. A tal proposito è necessario ricordare preliminarmente che l'operazione di assegnazione determina un depauperamento del patrimonio della società a seguito della "cancellazione" dall'attivo di bilancio dei beni assegnati ai soci. La riduzione dell'attivo dovrà essere controbalanciata, quale contropartita, dalla riduzione delle riserve (di utili, di capitali o anche, in ultima battuta, da rivalutazione) di patrimonio netto. In pratica si verifica un vero e proprio svuotamento del patrimonio della società.

Il concetto è stato espresso chiaramente dall'Agenzia delle entrate con la Circolare n. 37/E del 2016. In particolare l'Amministrazione finanziaria ha puntualizzato (cfr par. 1) che l'assegnazione di beni ai soci comporta la necessità di annullare riserve contabili, di utili e/o di capitale, *"in misura pari al valore contabile attribuito al bene in sede di assegnazione"*. Il medesimo principio è stato ribadito in occasione del Telefisco 2017.

Il principio dell'equivalenza è posto a salvaguardia dell'integrità del patrimonio della società rappresentante l'unica garanzia per i soggetti terzi (principalmente i creditori). Il vincolo, secondo la maggior parte dei commentatori, può essere superato solo allorquando l'assegnazione dei beni ai soci

rappresenti l'atto finale in sede di liquidazione della società non costituendo un acconto durante la predetta fase, ma solo laddove l'operazione venga effettuata unitamente alla presentazione e approvazione del bilancio finale di liquidazione con il piano di riparto.

Un caso particolare è rappresentato dall'assegnazione dei beni con accollo del mutuo da parte del soggetto assegnatario. In tale ipotesi alcuni commentatori hanno ritenuto che il principio "dell'equivalenza" possa ritenersi soddisfatto a condizione che le riserve oggetto di annullamento siano almeno pari al valore contabile del bene (oggetto di assegnazione) al netto del debito (mutuo) accollato. L'interpretazione però non è condivisibile.

Si consideri ad esempio il caso in cui il bene immobile oggetto di assegnazione sia iscritto nell'attivo di bilancio ad un valore di 800.000 euro ed il mutuo oggetto di accollo sia pari a 600.000 euro. Secondo il citato orientamento sembrerebbe possibile procedere all'operazione di assegnazione cancellando le riserve per un importo pari a 200.000 euro, anziché 800.000 euro.

In realtà, come anticipato, la soluzione non convince, in quanto ove fosse considerata legittima la riduzione delle riserve per soli 200.000 euro l'operazione descritta, così come configurata, sembrerebbe avere la parvenza di una vendita e non un'assegnazione. Il concetto potrà essere più chiaro dalla lettura dell'art. 13 del D.P.R. n. 633/1972 riguardante i criteri di determinazione della base imponibile Iva. La disposizione citata prevede che la base imponibile delle cessioni di beni è costituita dall'ammontare complessivo dei corrispettivi dovuti al cedente compresi i debiti e altri oneri verso terzi accollati al cessionario o al committente.

In pratica, tornando all'esempio su indicato, la base imponibile è costituita da 800.000 (l'importo lordo) senza considerare l'importo dell'accollo del mutuo pari a 600.000 euro. Ciò in quanto il soggetto destinatario dell'immobile ha effettuato una parte del pagamento per il tramite dell'accollo del mutuo. In buona sostanza, ove fosse ritenuto legittimo l'annullamento delle riserve per l'importo di 200.000 euro la società in questione avrebbe qualificato illegittimamente l'operazione di vendita sotto la veste formale dell'assegnazione. L'unica soluzione per attribuire all'operazione in rassegna la natura di assegnazione è quella di procedere alla riduzione delle riserve, per un importo pari al bene assegnato.

Occorre da ultimo ricordare che ove le riserve iscritte nel passivo non fossero sufficienti per procedere all'operazione di assegnazione agevolata, la società potrà comunque fruire della disciplina delle cessioni

agevolate.

11 settembre 2017

Nicola Forte