

Assegnazione immobile ai soci: valutazioni pratiche di convenienza

Pubblicato il 31 marzo 2016

l'assegnazione agevolata dei beni ai soci, prevista dalla legge di Stabilità del 2016, potrebbe essere molto conveniente: proponiamo alcune prime ipotesi sugli effettivi risparmi d'imposta in attesa dei necessari chiarimenti del Fisco sull'operazione

Abbiamo a disposizione un'ottima applicazione Excel per simulare il calcolo dell'assegnazione agevolata



L'assegnazione agevolata dei beni ai soci, prevista dalla legge di Stabilità del 2016, potrebbe essere molto conveniente in presenza di determinati presupposti. La convenienza dovrà essere verificata anche alla luce dei chiarimenti che fornirà l'Agenzia delle entrate. Alcuni punti non sono affatto chiari e le diverse interpretazioni potranno incidere, in taluni casi, in maniera sensibile sul costo dell'operazione. A tal proposito devono essere effettuate valutazioni e considerazioni diverse anche a seconda delle diverse imposte applicabili.

Imposta sul valore aggiunto e imposta di registro

A tal proposito deve essere premesso che il legislatore nazionale non ha potuto prevedere alcuna agevolazione ai fini Iva. L'imposta sul valore aggiunto è un tributo comunitario la cui applicazione deve osservare rigorosamente la normativa comunitaria. La disciplina applicabile è dunque quella ordinaria.

Il beneficio sarà massimo qualora l'atto di assegnazione riguardi un bene strumentale per natura esente da Iva ai sensi dell'art. 10, c. 1, n. 8-ter, del D.P.R. n. 633/1972. Ciò a condizione che la cessione esente da Iva non determini l'applicazione della rettifica della detrazione ex art. 19-bis2 del Decreto Iva.

L'esenzione può riguardare in *primis* le società non costruttrici, che potrebbero aver acquistato l'immobile considerando in detrazione l'Iva. Infatti, nell'ipotesi di mancata detrazione del tributo l'operazione non sarà più esente, ma esclusa da Iva ai sensi dell'art. 2, c. 2, n. 5, del D.P.R. n. 633/1972.

Il vantaggio dovuto all'esenzione dall'Iva consiste nell'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trovando applicazione il principio di alternatività previsto dall'art. 40, c. 1 del

D.P.R. n. 131/1986.

In buona sostanza l'esenzione dall'imposta sul valore aggiunto determina l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa. Invece l'esclusione dell'operazione dal campo di applicazione dell'Iva dà luogo all'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale.

Al fine di ottenere il massimo beneficio è da scongiurare il rischio dell'applicazione della rettifica della detrazione. Tale conseguenza può essere evitata qualora la detrazione sia stata esercitata da oltre 10 anni. Infatti, il periodo di monitoraggio previsto per gli immobili, affinché scatti l'obbligo della rettifica dell'Iva considerata in detrazione è di 10 anni.

Il periodo di monitoraggio non trova poi applicazione per la rettifica della detrazione dovuta alla variazione della percentuale di pro rata di oltre 10 punti. Tuttavia il meccanismo del pro rata non si applica qualora la cessione esente sia occasionale. Conseguentemente se, ad esempio, la cessione dell'immobile strumentale è effettuato da un imprenditore che produce macchinari l'operazione esente è occasionale, quindi non potrà mai trovare applicazione la rettifica dovuta alla variazione della percentuale di pro rata.

Le condizioni sopra indicate danno luogo all'esenzione dell'Iva, all'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e alla mancata applicazione del meccanismo della rettifica della detrazione.

Base imponibile dell'imposta di registro

L'assegnazione di beni soggetta all'imposta di registro in misura proporzionale presenta comunque notevoli vantaggi non solo sotto il profilo delle aliquote applicabili, ma anche per la determinazione della base imponibile.

Nell'ipotesi di assegnazione di fabbricati abitativi il valore normale su cui applicare l'imposta di registro può essere determinato anche in base al valore catastale. In questo caso la rendita catastale dovrà essere rivalutata del 5 % e l'importo così determinato dovrà essere moltiplicato per i coefficienti all'uopo previsti.

La disciplina ordinaria, non agevolata, prevede la possibilità di applicare il meccanismo del prezzo valore ai soli fabbricati abitativi. Diversamente l'art. 1, c. 117, della legge di Stabilità del 2016 sembra consentire l'applicazione dello stesso criterio di determinazione della base imponibile anche per i beni strumentali per natura (A/10, B, C, D e E). La soluzione si desume in base ad un'interpretazione letterale delle disposizioni in vigore. Infatti, il citato comma 117 nel prevedere la possibilità di applicare i moltiplicatori catastali fa riferimento all'art. 52, c. 4, primo periodo del D.P.R. n. 131/1986, senza richiamare la limitazione prevista dal comma 5-bis dello stesso articolo 52. Tale ultima norma prevede che *"Le disposizioni dei commi 4 e 5 non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 e successive modificazioni"*. Il punto è molto delicato e dovrà essere chiarito dall'Agenzia delle entrate.

Abbiamo a disposizione un'ottima applicazione Excel per simulare il calcolo dell'assegnazione agevolata

31 marzo 2016

Nicola Forte