

Cuneo, li 07 agosto 2023

Egr.

CLIENTE

Prot. n. 34/23/FISC

ASSEGNAZIONE AGEVOLATA BENI AI SOCI: NUOVA OPPORTUNITÀ E VANTAGGI

La Legge di Bilancio 2023 ha previsto la possibilità di assegnare ai soci beni immobili, **non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa**, entro il **30/09/2023**, applicando disposizioni agevolate.

Si consente in sostanza ai soci di **rientrare in possesso di beni che hanno scarsa connotazione imprenditoriale**, spesso utilizzati per fini privati direttamente dai soci stessi. L'assegnazione dei predetti beni, in assenza di agevolazione, comporterebbe il realizzo al valore dei beni stessi con relativa tassazione ordinaria in capo alla società e di conseguenza, in caso di società di persone, in capo ai soci ai fini Irpef.

VANTAGGI

- Possibilità di determinare la base imponibile prendendo a riferimento il valore catastale dell'immobile invece del valore normale;
- Applicazione di **un'imposta sostitutiva** sulla plusvalenza del **8%**;
- Applicazione di **imposta di registro ridotta al 50%** (in via generale dal 9% al 4,5%);
- **Imposte ipotecaria e catastale applicate in misura fissa** in luogo del 2% e 1%.

Sarà comunque opportuno contattare il Notaio di fiducia al fine di conoscere **eventuali ulteriori agevolazioni** in ambito di **imposta di registro e ipo-catastali**.

SOGGETTI INTERESSATI

Possono effettuare in regime agevolato l’assegnazione dei beni ai soci le seguenti società residenti nel territorio dello Stato:

- Società in nome collettivo, Società in accomandita semplice;
- Società a responsabilità limitata, Società per azioni, Società in accomandita per azioni.

La norma richiede la verifica della **condizione di essere socio alla data del 30 settembre 2022.**

IMMOBILI OGGETTO DI ASSEGNAZIONE

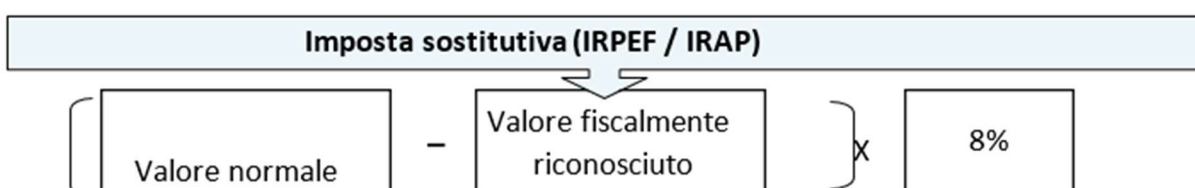
La legge di bilancio 2023 consente l’assegnazione agevolata ai soci di **beni immobili diversi da quelli strumentali per destinazione, ossia non utilizzati come beni strumentali nell’attività propria dell’impresa.** Sono pertanto assegnabili in modo agevolato i seguenti beni immobili:

| | |
|--|--|
| IMMOBILI PATRIMONIO | Immobili abitativi posseduti dall’impresa |
| IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA | Sempre che siano concessi in locazione, comodato, o comunque non direttamente utilizzati dall’impresa, e senza consumo di utenze. |

Sono invece **esclusi** i beni immobili i quali sono utilizzati esclusivamente per l’esercizio dell’attività di impresa.

DETERMINAZIONE DELL’IMPOSTA SOSTITUTIVA DOVUTA

La norma prescrive che l’operazione di assegnazione comporta la necessità di annullare le riserve in misura pari al valore di assegnazione del bene, il quale può essere pari, inferiore o superiore al suo valore netto contabile. **Se le riserve sono insufficienti, l’assegnazione non può aver luogo.**



Valore normale dell’immobile: è rappresentato **alternativamente** dal **valore di mercato oppure dal**

valore catastale rivalutato. È comunque possibile utilizzare anche un valore intermedio tra tali 2 valori.

Valore fiscalmente riconosciuto: corrisponde al valore iscritto nel registro dei beni ammortizzabili, al **netto delle quote di ammortamento.**

Se il valore normale (di mercato o catastale) è **inferiore** al valore fiscalmente riconosciuto, la differenza è negativa, pertanto **non** vi sarà imposta sostitutiva da versare. La mancanza di base imponibile **non** preclude la possibilità di fruire della disciplina agevolativa.

VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA

L'imposta sostitutiva, se dovuta, va versata in 2 rate:

| | |
|---------------------------|---------------------|
| PRIMA RATA (60%) | entro il 30.09.2023 |
| SECONDA RATA (40%) | entro il 30.11.2023 |

RIFLESSI DELL'ASSEGNAZIONE SUL SOCIO

- Il socio assume il bene ai fini fiscali al medesimo valore assunto dalla società per il calcolo dell'imposta sostitutiva (valore normale o catastale);
- l'assegnazione **interrompe il termine del quinquennio** ai fini della imponibilità della plusvalenza in sede di futura cessione dell'immobile da parte del socio. Pertanto il socio dovrà attendere 5 anni per trasferire il bene senza subire tassazione (in base alle previsioni normative ad oggi in vigore);
- **Soci di società di capitali:** si configura una tassazione di utili in natura, al netto della base imponibile assoggettata ad imposta sostitutiva; eventuale riduzione del costo fiscale della partecipazione;
- **Soci di società di persone:** NO tassazione sui soci, salvo i casi di "sottozero"; eventuale riduzione del costo fiscale della partecipazione.