

Assegnazione agevolata beni ai soci

La finanziaria 2025 si ripropone il regime fiscale temporaneo di **assegnazione agevolata di beni ai soci**, introdotto dall'articolo 1, commi da 100 a 105 della legge 29 dicembre 2022, n. 197 (legge di bilancio 2023).

L'assegnazione agevolata dei beni ai soci è un regime fiscale temporaneo finalizzato a favorire la fuoriuscita dalle società di beni immobili che potenzialmente potrebbero essere poi nuovamente immessi nel mercato immobiliare, favorendo la circolazione dei beni medesimi e, al contempo, sviluppare il mercato stesso.

Ambito soggettivo

- **società costituite nella forma giuridica di:**
 - (i) società in nome collettivo;
 - (ii) società in accomandita semplice;
 - (iii) società a responsabilità limitata;
 - (iv) società per azioni
 - e (v) società in accomandita per azioni;
- **società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione di beni non strumentali** e che si trasformano in società semplici entro il 30 settembre 2025.

Ambito oggettivo

- **Assegnazione o cessione ai soci, da parte delle società** costituite in una delle forme giuridiche di cui sopra, **entro il 30 settembre 2025, della seguente tipologia di beni:**

MILANO

Via Visconti di Modrone 2 - 20122 Milano
Tel. +39 02 7608211
Fax +39 02 76082128
segreteria.milano1@vrastudio.it

LODI

Via Gabba 7 - 26900 Lodi
Tel. +39 0371 426484
Fax +39 0371 423347
segreteria.lodi@vrastudio.it



FISCALE – SOCIETARIO | CIRCOLARE N. 5/2025

- beni immobili diversi da quelli strumentali ai sensi dell'articolo 43, comma 2, primo periodo, del TUIR. Ai sensi dell'articolo 43, comma 2, primo periodo, del TUIR, si considerano strumentali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore.
- beni mobili iscritti in pubblici registri non utilizzati come beni strumentali nell'esercizio dell'attività d'impresa. Trasformazione delle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni (non strumentali) in società semplici, entro il 30 settembre 2025.

Qualità di socio

È necessario che, alla data del 30 settembre 2024, tutti i soci risultino iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, ovvero che siano iscritti entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2024.

Modalità di calcolo

Il comma 32 definisce le modalità di calcolo dell'imposta sostitutiva da versare in caso di assegnazione o cessione ai soci di beni, ovvero di trasformazione di tali società in società semplici entro il 30 settembre 2025.

Nello specifico, l'imposta sostitutiva nella misura dell'8 per cento si applica alla differenza tra il valore normale dei beni assegnati (o, in caso di trasformazione, quello dei beni posseduti all'atto della trasformazione) ed il loro costo fiscalmente riconosciuto

Per le società che non risultano operative in almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti a quello in corso al momento dell'assegnazione, della cessione o della trasformazione,

FISCALE – SOCIETARIO | CIRCOLARE N. 5/2025

l'imposta sostitutiva si applica nella misura del 10,5 per cento.¹

Inoltre, ai sensi del medesimo comma, si applica l'imposta sostitutiva del 13 per cento sulle riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci e quelle delle società che si trasformano.

Il successivo comma 33, con riferimento ai beni immobili, riconosce alle società la possibilità di richiedere che il valore normale sia determinato in misura pari al valore risultante dall'applicazione all'ammontare delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori - di cui al decreto del Ministero delle finanze del 14 dicembre 1991- determinati con i criteri previsti dal comma 4, primo periodo dell'articolo 52 del decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986.

In caso di cessione, si precisa che qualora il corrispettivo della cessione sia inferiore al valore normale del bene determinato ai sensi dell'articolo 9 del TUIR (valore di mercato) o al suo valore catastale, è computato in misura non inferiore a uno dei due valori.

Specifiche indicazioni sono previste nelle ipotesi di trasformazione delle società.

Il comma 34 dispone che il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute dai soci delle società trasformate debba essere aumentato della differenza assoggettata a imposta sostitutiva.

Inoltre, si prevede che nei confronti dei soci assegnatari non operi la presunzione di distribuzione prioritaria dell'utile e delle riserve di utili di cui all'articolo 47, commi 1, 5, 6, 7 e 8 del TUIR.

In ogni caso, si precisa che il valore normale dei beni ricevuti, al netto dei debiti accollati,

¹ Si ricorda che ai sensi dell'articolo 30 della legge n. 724 del 1990 si considerano non operative le società (di capitali, di persone e stabili organizzazioni in Italia di società non residenti) che hanno conseguito ricavi effettivi (ammontare complessivo dei ricavi ed incremento delle rimanenze risultanti dal Conto Economico) inferiori ai ricavi presunti (determinati applicando dei coefficienti di legge ad alcune voci dello Stato Patrimoniale).

FISCALE – SOCIETARIO | CIRCOLARE N. 5/2025

debba ridurre il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o delle quote possedute.

Il comma 35 stabilisce che per le suddette assegnazioni e cessioni ai soci, le aliquote dell'imposta di registro eventualmente applicabili sono ridotte alla metà (dal 3 per cento all'1,5 per cento), mentre le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa (pari a 200 euro).

Infine, il comma 36 reca delle indicazioni sul versamento dell'imposta sostitutiva prevedendo che **l'imposta sostitutiva debba essere versata in due rate:**

- la prima (pari al 60 per cento dell'imposta dovuta) entro il 30 settembre 2025;
- e la seconda (pari al restante 40 per cento) entro il 30 novembre 2025, secondo le modalità di cui al decreto legislativo n. 241 del 1997 (con modello F24).

Si chiarisce, inoltre, che si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi per la riscossione, i rimborsi ed il contenzioso

* * *

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Villa Roveda Associati