



IMPOSTE SUL REDDITO

Confronto fra assegnazione agevolata ai soci e trasformazione agevolata in società semplice

di Fabio Giommoni

Convegno di aggiornamento

Assegnazione e trasformazione agevolata. Il «nuovo» concordato preventivo biennale

Scopri di più

In un precedente intervento (si veda “[**Confronto fra assegnazione e cessione agevolata degli immobili ai soci**](#)”, su ECNews del 30.06.2025) è stato analizzato il **confronto di convenienza** fra l’assegnazione agevolata ai soci degli immobili **non strumentali** (nonché dei **beni mobili non strumentali iscritti in pubblici registri**) e la **cessione agevolata** dei medesimi beni ai soci, previste entrambe dalla **Legge di bilancio 2025 (art. 1, commi da 31 a 36, Legge n. 207/2024)**, da perfezionarsi entro il **30 settembre 2025**.

Ma accanto a dette operazioni di assegnazione e cessione agevolata, la citata norma prevede anche la possibilità di **trasformare in società semplice**, entro il medesimo **termine del 30.09.2025**, le società che **svolgono attività di gestione immobiliare**, beneficiando delle stesse agevolazioni che prevedono l’assolvimento di un’**imposta sostitutiva** delle imposte sui redditi e dell’IRAP, **pari all’8%** ovvero al **10,5% per le società considerate non operative**, sulle **plusvalenze determinate in base al valore normale**. Per gli **immobili** le **plusvalenze assoggettate ad imposta sostitutiva** possono calcolarsi in base al **valore catastale (art. 52, comma 4, D.P.R. n. 131/1986)**, anziché al valore normale. Le **riserve in sospensione d’imposta** utilizzate sono **affrancate mediante assoggettamento** ad una (ulteriore) **imposta sostitutiva del 13%**.

L’assegnazione agevolata ai soci e la trasformazione agevolata in società semplice perseguono la **medesima finalità di consentire**, con tassazione ridotta, **la fuoriuscita dal regime di impresa** degli **immobili non strumentali** delle società commerciali.

Infatti, anche la **trasformazione in società semplice** implica una **ipotesi di destinazione dei beni a finalità estranee all’esercizio d’impresa**, dato che detta società non rientra nel novero dei soggetti che dichiarano reddito di impresa, per cui in sede di trasformazione si verifica ai fini fiscali il **“realizzo” di tutti i beni aziendali sulla base del valore normale**.

Tuttavia, ai fini civilistici, le due operazioni **comportano risultati diversi**, in quanto con l’assegnazione gli immobili saranno posseduti direttamente dai soci assegnatari, mentre con la



trasformazione gli immobili continueranno ad essere gestiti, in forma collettiva, dalla società semplice risultante dalla trasformazione, sebbene al di fuori del regime di impresa.

In questa sede, sarà illustrato il **confronto di convenienza** fra l'opzione per l'**assegnazione agevolata** degli immobili ai soci rispetto a quella della **trasformazione agevolata in società semplice**, da tenere in considerazione ai fini delle possibili scelte da effettuarsi in vista della scadenza del prossimo 30 settembre 2025.

Innanzitutto è opportuno evidenziare che **non tutti i beni della società che si trasforma possono beneficiare dell'assoggettamento ad imposta sostitutiva delle relative plusvalenze**, ma solo quelli per i quali è fruibile l'assegnazione agevolata, ovvero gli **immobili non strumentali per l'attività di impresa e i beni mobili non strumentali iscritti in pubblici registri**, per cui se la società detiene anche **beni non agevolabili**, per questi potranno emergere, in sede di trasformazione, **ricavi o plusvalenze ordinariamente imponibili** sulla base del valore normale.

Per la trasformazione agevolata è richiesto anche un **requisito "soggettivo"**, in quanto occorre che **l'effettivo oggetto sociale, esclusivo o principale, della società attenga alla gestione di beni immobili** e di beni mobili registrati, per cui tale operazione riguarda essenzialmente le società commerciali c.d. immobiliari di gestione ovvero quelle la cui attività è limitata al **godimento diretto o indiretto (locazione) dei beni di proprietà**.

Opera diversamente anche il **requisito dei soci**, i quali, in entrambi i casi, devono essere già tali a partire dal **30 settembre 2024**.

Infatti, nell'ipotesi di assegnazione **solo i soci che rivestivano tale qualifica a detta data possono fruire delle agevolazioni**, mentre quelli che non soddisfano detta condizione **non possono godere dell'agevolazione** e, dunque, eventuali assegnazioni a loro beneficio sconteranno la tassazione ordinaria.

Invece, per la **trasformazione agevolata in società semplice** è necessario che, al momento in cui questa è deliberata, **i soci siano i medesimi che componevano la compagine sociale alla data del 30 settembre 2024** (anche se, eventualmente, con percentuali differenti tra di loro), mentre **la presenza di nuovi soci** rispetto a quelli del settembre scorso **impedisce l'accesso all'agevolazione per l'intera società**.

In conclusione, solo per le **società immobiliari** che soddisfano i predetti **requisiti di oggetto sociale e compagine sociale** è immaginabile una **effettiva alternativa** tra **l'opzione per la trasformazione agevolata** in società semplice piuttosto che **per l'assegnazione agevolata dei beni ai soci**.

Le 2 operazioni comportano anche **diverse implicazioni fiscali per i soci**, in particolare di quelli di **società di capitali**, tenuto conto che, sotto il profilo giuridico-contabile, **l'assegnazione comporta la riduzione di una posta del patrimonio netto** (capitale, riserve di capitale o riserve



di utili), per cui è possibile fruire della disciplina agevolativa in esame **solo se vi sono riserve disponibili di utili o di capitale almeno pari al valore contabile attribuito al bene in sede di assegnazione**, altrimenti l'assegnazione dei beni non è percorribile.

Tale problema non si pone per la **trasformazione in società semplice**, in quanto si tratta di **operazione che non comporta la riduzione del patrimonio netto della società**, per cui questa è fattibile anche in quei casi in cui **non vi sono sufficienti poste del patrimonio netto** per procedere con l'assegnazione.

Ciò detto, assumendo il caso di **assegnazione a soci persone fisiche di immobili da parte di società di capitali**, se in contropartita sono utilizzate **riserve di utili** emergerà un **reddito di capitale per il socio** (dividendo), da determinarsi come **differenza positiva tra il valore normale/catastale del bene immobile assegnato e la differenza assoggetta all'imposta sostitutiva** da parte della società assegnante (quest'ultima determinata dal confronto fra valore normale/catastale e costo fiscale del bene). In sostanza, **il dividendo per il socio assegnatario è pari al costo fiscale del bene assegnato**.

Se, invece sono utilizzate riserve di capitale, si determinerà, per il medesimo importo, la **riduzione del costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione** (salvo il caso del c.d. sottozero, che si verifica quando a seguito di tale riduzione il costo della partecipazione diviene negativo).

Ma il **rischio di tassazione in capo al socio è ancora più significativo nel caso di trasformazione agevolata in società semplice** dato che, stante la perdita dello *status* di soggetto di impresa, **tutte le riserve di utili presenti nel patrimonio della società di capitali che si trasforma devono essere imputate ai soci** nell'esercizio successivo alla trasformazione in base all'[art. 171, comma 1, lett. a\), TUIR](#), dal momento che l'operazione in questione è assimilata, dal punto di vista fiscale, a una **trasformazione eterogenea regressiva**.

Il problema nasce dalla circostanza che **la società semplice non redige un bilancio né ha obblighi contabili**, per cui **le riserve di utili ex società di capitali non potranno essere più monitorate nel patrimonio netto**, con la conseguenza che si considereranno imputate ai soci *post* trasformazione. A tale riguardo, la [circolare n. 26/E/2016](#) ha confermato che, anche nell'ambito della trasformazione agevolata, **le riserve costituite prima della trasformazione devono essere imputate ai soci nel periodo d'imposta successivo alla trasformazione**, con conseguente tassazione secondo le regole ordinarie.

In ogni caso, per quanto riguarda la tassazione in capo al socio vi sarà **assimilazione al regime delle assegnazioni agevolate**, per cui la somma da tassare quale dividendo è da determinarsi **al netto della differenza assoggettata a imposta sostitutiva**, dato che questa ha effetto liberatorio di qualsiasi ulteriore tassazione per i soci.

Nell'ipotesi di trasformazione si pongono ulteriori problematiche per **le riserve in sospensione di imposta** presenti nel patrimonio netto della società, le quali possono non essere utilizzate



per effettuare l'assegnazione (così da evitare l'ulteriore imposta sostitutiva del 13%), privilegiando le **riserve di capitali o di utili presenti in bilancio**, mentre nell'ambito della trasformazione in società semplice **tutte le riserve in sospensione di imposta verranno considerate "utilizzate"** e dunque **assoggettate all'imposta sostitutiva del 13%** (la quale però esaurisce anche la tassazione in capo al socio). L'importo assoggettato all'imposta sostitutiva del 13% incrementa, inoltre, il **costo fiscalmente riconosciuto delle azioni** o quote possedute dai soci della società risultante dalla trasformazione ([circolare n. 25/E/2007](#)).

In definitiva, **in presenza di significative riserve di utili e/o in sospensione di imposta** potrebbe risultare più conveniente **effettuare l'assegnazione agevolata** piuttosto che la **trasformazione agevolata**, al fine di ridurre il carico fiscale dell'operazione.

Tra le due operazioni non vi sono, invece, particolari **profili di convenienza ai fini dell'IVA**, in quanto **sia l'assegnazione agevolata dei beni ai soci che la trasformazione agevolata in società semplice sono operazioni che determinano il pagamento dell'IVA sui beni sociali**, la quale si applica nei modi ordinari (anche per quanto riguarda la rettifica della detrazione in presenza di operazioni esenti), dato che la norma **non prevede alcuno sconto IVA**.

Per quanto riguarda l'**imposta di registro** e le **imposte ipotecarie e catastali**, la trasformazione, non comportando il trasferimento della proprietà dei beni, sconta l'imposta fissa (200 euro), ma il carico fiscale di tali imposte è comunque ridotto anche in caso di assegnazione, in quanto la norma agevolativa prevede che l'imposta di registro, **se applicabile in misura proporzionale, sconta un'aliquota dimezzata rispetto a quella ordinaria** e che **le imposte ipotecarie e catastali si applicano sempre in misura fissa**.

A fronte dell'assegnazione, gli **immobili trasferiti in capo ai soci persone fisiche** assumono per questi rilevanza ai fini dei **redditi fondiari**, in caso di utilizzo o di affitto a terzi, nonché dei **redditi diversi** ([art. 67, TUIR](#)) in caso di rivendita, sulla base di un **costo fiscalmente riconosciuto pari al valore normale/catastale** utilizzato per la determinazione della differenza da assoggettare a **imposta sostitutiva**.

Anche a seguito della **trasformazione agevolata**, gli immobili della società semplice assumono rilievo ai fini dei **redditi fondiari e dei redditi diversi**, sulla base del medesimo costo pari al valore utilizzato per calcolare la **differenza soggetta a sostitutiva**.

In ottica di **rivendita dell'immobile** (escluso terreni edificabili), tuttavia, si presentano diversi profili di convenienza, atteso che **l'assegnazione agevolata "interrompe" il periodo di possesso dell'immobile trasferito al socio** (perché si tratta pur sempre di una compravendita), previsto dall'[art. 67, comma 1, lett. b\), TUIR](#), e, quindi, laddove il socio assegnatario persona fisica provveda a cedere il fabbricato o il terreno agricolo **prima del decorso di 5 anni dall'assegnazione**, l'eventuale plusvalenza emergente **assumerà rilevanza reddituale**.

Invece, **la trasformazione agevolata in società semplice non interrompe detto periodo di possesso dell'immobile** (perché non si verifica un passaggio di proprietà, ma solo un



cambiamento di veste societaria) per cui il **periodo di 5 anni ai fini della non imponibilità della plusvalenza** nella successiva cessione del fabbricato o del terreno agricolo da parte della società semplice, ai sensi dell'[art. 67, TUIR](#), non decorrerà dalla data di trasformazione, ma da quella dell'**originario acquisto dell'immobile da parte della società commerciale che poi si è trasformata**.

Va, inoltre, considerato che, come confermato dall'Agenzia delle Entrate con le [risposte a interpello n. 689/E/2021](#) e [n. 691/E/2021](#), le somme riconducibili a **proventi che non danno luogo a redditi imponibili in capo alla società semplice non comportano ulteriore tassazione per i soci in fase di distribuzione**.

In caso di **rivendita a breve degli immobili** (diversi dai terreni edificabili) potrebbe essere dunque più conveniente **effettuare la trasformazione agevolata** piuttosto **che l'assegnazione agevolata**.