

## 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 implicazione 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**.