



IVA

Assegnazione e cessione agevolata dei beni ai soci: analogie e differenze

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

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

[Scopri di più](#)

L'avvicinarsi della scadenza del 30 settembre 2025, quale termine ultimo per avvalersi delle disposizioni agevolate per l'**assegnazione e/o la cessione agevolata** dei beni ai soci da parte delle società, riproposta dalla Legge di bilancio 2025, necessita l'**approfondimento di alcuni aspetti legati alla valutazione di convenienza tra assegnazione e cessione agevolata** (ferma restando anche l'opportunità della trasformazione agevolata in società semplice, limitatamente ad alcune società immobiliari).

Premesso che l'**ambito oggettivo** di applicazione delle agevolazioni è il **medesimo per assegnazione e cessione agevolata** (di fatto tutti gli immobili, ad esclusione di quelli strumentali per destinazione), un primo aspetto distintivo riguarda l'**impatto patrimoniale**. Infatti, mentre l'**assegnazione agevolata determina un decremento delle riserve di patrimonio netto** (senza le quali non è possibile assegnare), la **cessione agevolata non intacca in alcun modo il patrimonio della società**, in quanto la **contropartita del trasferimento al socio è costituito da un credito** dei suoi confronti. Un secondo aspetto distintivo riguarda la c.d. **par condicio tra soci**, che deve essere rispettata nell'**ipotesi di assegnazione agevolata**, mentre nella **cessione non ha alcun impatto**, trattandosi come detto di un'operazione effettuata tra società e socio con un corrispettivo.

Tuttavia, anche la **cessione agevolata presenta degli svantaggi**, poiché in primo luogo è necessario che il socio provveda al **pagamento del corrispettivo** pattuito con la società per il trasferimento del bene immobile. Anche se la determinazione è lasciata alla libera determinazione tra le parti, le **disposizioni normative prevedono che**, ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva (dell'8% o in alcuni casi del 10,5%), il **corrispettivo della cessione, se inferiore al valore normale (o catastale), deve essere assunto almeno in misura pari a quest'ultimo**. Ad esempio, si consideri un immobile con **valore effettivo pari a 150.000 e valore catastale pari a 80.000**.

Se il **prezzo di cessione** pattuito tra società e socio è **inferiore a 80.000** (ad esempio 50.000), l'**imposta sostitutiva** da parte della società deve essere determinata **in misura pari alla**



differenza tra 150.000 (o 80.000 se si assume il valore catastale) e il costo fiscale dell'immobile. Sul punto, merita evidenziare che il costo fiscale di carico dell'immobile che il socio deve assumere per determinare l'eventuale futura plusvalenza (reddito diverso) è sempre pari al corrispettivo pattuito (50.000 nell'esempio) e non al maggior valore assunto per la determinazione dell'imposta sostitutiva dovuta dalla società. In ogni caso, l'assolvimento dell'imposta sostitutiva da parte della società esaurisce la tassazione dell'operazione anche in capo al socio, con la conseguenza che l'eventuale utile generatosi dalla plusvalenza da cessione non deve essere tassato in capo ai soci all'atto della sua distribuzione.

Anche sul fronte delle imposte indirette non mancano le differenze, soprattutto per quanto riguarda l'IVA, la cui applicazione non è mai agevolata. Più in particolare, mentre la cessione agevolata è sempre rilevante ai fini IVA (imponibile o esente), a prescindere dall'origine del bene (data di acquisto o natura del dante causa), l'assegnazione è esclusa dal campo di applicazione dell'IVA qualora il bene sia stato acquisito senza IVA (da privato, prima dell'1.1.1973 o con indetraibilità totale).

Tale circostanza influenza anche l'applicazione delle altre imposte indirette, poiché l'esclusione da IVA comporta, per effetto del principio di alternatività IVA-registro, l'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale, anche qualora l'oggetto della cessione sia un immobile strumentale. Al contrario, la cessione esente da IVA di un fabbricato strumentale ([art. 10, n. 8-ter, D.P.R. n. 633/1972](#)) è soggetta all'imposta di registro fissa di euro 200, ed alle imposte ipotecarie e catastali nella misura complessiva del 4%.