

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%.**