



IMPOSTE INDIRETTE

Imposte indirette e valore catastale per le assegnazioni agevolate di immobili strumentali

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

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

Scopri di più

A meno di una proroga dell'ultimo momento, il **prossimo 30 settembre 2025 scade il termine per avvalersi delle agevolazioni** previste dalla Legge di bilancio 2025, aventi a oggetto **l'assegnazione e la cessione agevolata dei beni ai soci**, nonché della possibilità di **trasformazione agevolata in società semplice** di alcune società immobiliari. Le questioni più delicate, a parere di chi scrive, riguardano la **fiscalità indiretta collegata al trasferimento dell'immobile** che avviene nell'assegnazione o nella cessione agevolata, poiché se ai fini IVA non vi è alcuna agevolazione, **l'imposta di registro è ridotta alla metà** e le **ipotecarie e catastali sono ridotte alla misura fissa**.

Più nel dettaglio, in **ambito IVA si applicano le regole ordinarie**, con conseguente assegnazione imponibile o esente in funzione della qualifica della società assegnante (di costruzione o meno) e della tipologia di bene immobile (abitativo o strumentale). In tale ambito è opportuno ricordare che **l'assegnazione** (e non anche la cessione) può essere anche **esclusa da IVA se ha a oggetto beni immobili acquisiti senza IVA** (da privati o prima del 1° gennaio 1973) o con **indetraibilità totale dell'imposta**. Per quanto riguarda **l'imposta di registro**, come già anticipato, se dovuta in misura proporzionale, **è ridotta alla metà**. L'agevolazione riguarda essenzialmente **l'assegnazione di immobili abitativi**, qualora la società che assegna non abbia costruito l'immobile o se lo ha costruito l'assegnazione avviene **decorsi più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori**, nonché quelle **escluse da IVA** (anche se aventi a oggetto immobili strumentali).

Mentre non si pongono particolari questioni laddove l'assegnazione agevolata di un **fabbricato abitativo sia imponibile IVA**, in quanto le altre imposte indirette, per il principio di alternatività, si applicano in **misura fissa** (nell'ipotesi in cui l'assegnazione riguardi un immobile strumentale le imposte ipotecarie e catastali "agevolate" sono dovute in misura fissa, così come l'imposta di registro anche per i trasferimenti non agevolati), qualche **attenzione deve essere prestata per le assegnazioni esenti o escluse da IVA**, per le quali **l'imposta di registro** si applica in misura proporzionale ma **ridotta alla metà**. Prendendo a riferimento l'ipotesi più frequente di soci assegnatari persone fisiche, se l'assegnazione agevolata ha a



oggetto un immobile abitativo, il **socio assegnatario può sempre chiedere l'applicazione del c.d. prezzo valore**, di cui all'[**art. 1, Legge n. 266/2005**](#), assumendo quale base imponibile il **valore catastale dell'immobile**. Si sottolinea che tale possibilità prescinde dalla circostanza che lo stesso valore catastale sia stato assunto anche **ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva da parte della società** (in tal senso anche la [**circolare n. 37/E/2016**](#)). In altre parole, la società assegnante può decidere di **assumere il valore di mercato dell'immobile per l'applicazione dell'imposta sostitutiva e il socio assegnatario** (persone fisica) può chiedere di pagare **l'imposta di registro sul valore catastale**.

Per quanto riguarda, invece, **l'assegnazione di immobili strumentali esclusi da IVA** (per quelle esenti l'agevolazione prevede in ogni caso l'imposta fissa per tutte le imposte d'atto), la [**circolare n. 37/E/2016**](#) consente la possibilità per il socio assegnatario di **assumere quale base imponibile per l'imposta di registro del 4,5% il valore catastale** solamente se tale valore sia stato assunto dalla società **anche per l'applicazione dell'imposta sostitutiva ai fini delle imposte dirette**. In caso contrario, ossia qualora la società prenda come riferimento il **valore di mercato dell'immobile**, o comunque un valore superiore a quello catastale, la base imponibile ai fini dell'imposta di registro torna a **essere quella ordinaria** di cui agli [**artt. 43 e 51, D.P.R. 131/1986**](#), ossia il **valore effettivo del bene**.