

Assegnazione agevolata dei beni ai soci entro il 30 settembre 2025

di **Alessandro Bonuzzi**



NormAI in Pratica

La soluzione integrata con l'AI
per consultare la **normativa**
[scopri di più >](#)



Il **30 settembre 2025** è il termine ultimo per procedere all'**assegnazione agevolata** dei beni ai soci riproposta dalla Legge di bilancio 2025 (Legge n. 207/2024), nonché per versare il **60%** dell'imposta sostitutiva dovuta per l'operazione.

La facoltà riguarda tutte le tipologie di **società commerciali**, rivolgendosi ai **soci** che rivestono tale qualifica all'atto dell'assegnazione e fin **dal 30 settembre 2024** oppure entro il **30 gennaio 2025** in forza di un titolo di trasferimento avente data certa anteriore al **1° ottobre 2024**.

Oggetto di assegnazione agevolata ai soci possono essere i beni **immobili** diversi da quelli strumentali per destinazione e i beni **mobili iscritti in pubblici registri**.

Rientrano, dunque, nella disciplina agevolativa, gli **immobili strumentali per natura** concessi in locazione o in **comodato gratuito** e perciò non utilizzati direttamente, bensì riconducibili a **un'attività di gestione passiva** che prevede al più la mera percezione di canoni di locazione o di affitto. Diversamente, gli immobili oggetto di un'attività gestoria **attiva**, in cui è contemplata l'offerta di una serie di servizi complementari e funzionali alla locazione, come può avvenire, ad esempio, per i villaggi turistici, sono **esclusi dall'agevolazione**.

La disciplina di favore può altresì riguardare gli immobili **merce** e gli immobili **abitativi** posseduti dalla società, c.d. **beni patrimonio**, che concorrono a formare il reddito ai sensi dell'[art. 90, TUIR](#).

Per le società in **liquidazione**, gli immobili possono, in linea generale, rientrare nell'assegnazione agevolata, considerato che è rispettata la finalità di favorire la **fuoriuscita dei beni non direttamente utilizzati nello svolgimento delle attività** tipicamente imprenditoriali. Sono assegnabili in via agevolata anche gli immobili appartenenti alla **società immobiliari di gestione**, purché **non siano oggetto di una gestione attiva** per la presenza di servizi complementari e funzionali all'utilizzazione.

Rientrano, poi, nel perimetro applicativo dell'assegnazione agevolata i **beni mobili iscritti nei pubblici registri** non utilizzati come beni strumentali per l'esercizio dell'attività. Sono, dunque, escluse dal beneficio, ad esempio, le **autovetture** delle imprese di noleggio.

L'assegnazione deve avvenire nel rispetto del principio della **par condicio** tra i soci, avendo riguardo alle **quote di partecipazione al capitale sociale**. La *par condicio*, però, è comunque rispettata qualora a un socio sia attribuito un immobile e agli altri sia **corrisposta una somma di denaro**, che rappresenti una distribuzione di utili o una restituzione di capitale.

L'operazione agevolata prevede il pagamento di un'**imposta sostitutiva** dell'IRPEF, dell'IRES e dell'IRAP dell'8%, da applicare sulla **differenza tra il valore normale e il costo fiscalmente riconosciuto** dei beni assegnati. **L'aliquota dell'imposta sostitutiva sale al 10,5%** per le società considerate di **comodo** in **almeno 2 dei 3 periodi d'imposta** precedenti a quello in corso al momento dell'assegnazione.

Inoltre, laddove per effetto dell'assegnazione siano annullate **riserve in sospensione d'imposta**, sulle stesse trova applicazione **l'imposta sostitutiva del 13%**.

L'imposta sostitutiva dovuta deve essere versata in 2 tranches:

- la prima rata entro il **30 settembre 2025** pari al **60%** dell'imposta sostitutiva complessiva;
- la seconda rata entro il **30 novembre 2025** pari al rimanente **40%**.

Infine, si deve ricordare che, secondo l'Agenzia delle Entrate, i benefici fiscali correlati alla disciplina agevolativa sono condizionati all'indicazione nel **quadro RQ** della dichiarazione dei redditi (modello Reddito 2026) dei dati fiscali dell'operazione. La [circolare n. 26/E/2016](#) afferma, infatti, che «*l'esercizio dell'opzione per l'assegnazione agevolata dei beni deve ritenersi perfezionato con l'indicazione in dichiarazione dei redditi, dei valori dei beni assegnati e della relativa imposta sostitutiva*».