



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

**Studio n. 73-2017/T**

## **Assegnazioni, cessioni e trasformazione agevolate: profili fiscali nella scelta della soluzione**

*Approvato dalla Commissione Studi Tributarî il 6 luglio 2017*

**Lo studio in sintesi (Abstract):** *Lo studio intende approfondire alcune specifiche tematiche che segnano i profili distintivi delle operazioni agevolate.*

*Si procederà analizzando la rappresentazione contabile e la fiscalità in capo al socio che sembrerebbero penalizzare soprattutto la scelta della assegnazione dei beni ai soci.*

*Si approfondirà inoltre la particolare rilevanza fiscale del corrispettivo che potrebbe far risultare, almeno sulla carta, più gravosa la soluzione della cessione onerosa seppur agevolata e preferibile la stessa assegnazione.*

*Infine l'analisi riguarderà la valutazione degli effetti delle operazioni agevolate in funzione della successiva rivendita dei beni assegnati, ceduti o posseduti, che potrebbe far risultare più conveniente la trasformazione in società semplice.*

*Le conclusioni cui si perverrà varranno solo in relazione a fattispecie astratte dovendo essere vagliate volta per volta in relazione al singolo caso concreto.*

\*\*\*

**Sommario: 1. Introduzione** - Opzione per una delle operazioni agevolate. 1.1 Disciplina comune 1.2 La scelta non costituisce abuso del diritto. 1.3 L'opzione dipende dall'analisi civilistica. 1.4 Analisi di specifiche problematiche e dei relativi effetti - generalità.

**2. Rappresentazione contabile della assegnazione di beni – prevalenza dell'aspetto civilistico.** 2.1 Perché il valore contabile dei beni non può eccedere l'importo della riserva distribuita? – società di capitali. 2.1.1 La regola che il valore contabile dei beni non può eccedere l'importo della riserva distribuita vale anche per le società di persone? 2.2 Come operare se il valore contabile eccede l'ammontare delle riserve distribuibili? 2.3 Si può effettuare l'assegnazione se il valore contabile del bene eccede sia l'importo delle riserve distribuibili che quello del capitale e delle riserve di capitale? 2.4 Se l'ammontare delle riserve e del capitale sia inferiore al valore contabile del bene da assegnare si potrà ridurre tale ultimo valore al fine di rendere fattibile l'operazione? 2.4.1 Se l'ammontare delle riserve e del capitale sia inferiore al valore contabile del bene da assegnare si potrà integrare l'ammontare delle riserve distribuibili al fine di rendere fattibile l'operazione? 2.5 Si può procedere con l'assegnazione di un bene immobile qualora il valore contabile del bene non corrisponda al suo valore di mercato? 2.6 L'assegnazione con subentro nelle passività può rappresentare una ulteriore soluzione se il valore contabile ecceda l'ammontare delle riserve distribuibili e del capitale sociale? 2.7 Quali possono essere le eventuali soluzioni da adottare se sussistano



solo poste patrimoniali (riserve e capitale) in misura inferiore al valore contabile del bene oppure solo passività? 2.8 La conclusione che esclude la possibilità di procedere con l'assegnazione di beni con accollo di passività se sussistano solo poste patrimoniali (riserve e capitale) in misura inferiore al valore contabile del bene è valida anche in caso di assegnazione in sede di liquidazione finale della società? 2.9 Differenze tra assegnazione di un bene al socio con subentro nelle passività e vendita con accollo di debito- rilevanza sul piano contabile. 2.9.1 Come incide l'accollo del debito nella imposizione diretta relativa al socio nella assegnazione agevolata e nella cessione onerosa agevolata? 2.9.2 Differenze nell'imposta di registro tra assegnazione di un bene al socio con subentro nelle passività e vendita con accollo di debito.

**3. Rilevanza fiscale del corrispettivo** 3.1 Rilevanza fiscale del corrispettivo nella determinazione dell'imposta sostitutiva. 3.2 Rilevanza fiscale del corrispettivo nella determinazione dell'imposta sostitutiva e nella disciplina iva. 3.3 Rilevanza fiscale del corrispettivo nella determinazione dell'imposta sostitutiva e nella applicazione dell'imposta di registro.

**4. Base imponibile: imposta sostitutiva e imposta di registro nelle cessioni e nelle assegnazioni.** 4.1 Come opera l'opzione per il valore catastale in relazione alla possibilità di indicare ai fini del calcolo dell'imposta sostitutiva anche un valore intermedio tra lo stesso valore catastale e il valore normale del bene?

**5. Fiscalità dell'assegnazione in capo al socio.** 5.1 Quali sono le componenti che nella normativa di favore riducono l'imposizione diretta in capo al socio di società di capitali? 5.2 Come opera l'imposizione diretta in capo al socio di società di persone? 5.3 È possibile effettuare una assegnazione di beni non proporzionale alla partecipazione posseduta? 5.3.1 Quali sono i riflessi sul piano civilistico della assegnazione di beni non proporzionale? 5.3.2 Quali sono i riflessi fiscali della assegnazione non proporzionale? 5.3.3 Quali possono essere le soluzioni alternative alle assegnazioni non proporzionali di beni?

**6. Opzione per una delle operazioni agevolate: le ragioni della scelta** 6.1 Plusvalenze da rivendita posta in essere dal socio assegnatario/acquirente o dalla società semplice.

**7. Gli assetti successivi alle operazioni agevolate.** 7.1 Ricadute nell'ambito Iva 7.2 Ricadute in materia di imposte dirette

## Conclusioni

\*\*\*

## 1. Introduzione- Opzione per una delle operazioni agevolate

Le assegnazioni e le cessioni agevolate di beni ai soci, nonché la trasformazione di società commerciali in società semplici, pur strutturandosi in maniera differente sul piano civilistico, sono trattate congiuntamente dalla normativa che disciplina le specifiche agevolazioni <sup>(1)</sup>, essendo tutte finalizzate alla estromissione agevolata dei beni immobili <sup>(2)</sup> dal regime fiscale d'impresa <sup>(3)</sup>.

L'opzione <sup>(4)</sup> per una di esse pertanto non sempre risulterà agevole, come peraltro emerso nel primo periodo di applicazione della nuova normativa.

### 1.1 Disciplina comune

La scelta risulta complicata proprio per la comune disciplina fiscale agevolativa. Per porre in essere una qualsiasi delle operazioni agevolate infatti devono sussistere le medesime condizioni <sup>(5)</sup>.



In particolare può trattarsi solo di specifiche tipologie di società <sup>(6)</sup> commerciali <sup>(7)</sup>, possono essere agevolabili solo <sup>(8)</sup> beni <sup>(9)</sup> non strumentali all'attività d'impresa e solo nei confronti di soci <sup>(10)</sup> individuabili esclusivamente in relazione alla data di riferimento del 30.09.2015 <sup>(11)</sup>.

A tutte e tre le operazioni si applica inoltre la stessa imposta sostitutiva delle imposte sui redditi <sup>(12)</sup> e dell'irap, che presenta <sup>(13)</sup> i medesimi criteri di determinazione della base imponibile e lo stesso regime di tassazione, dovendo essere sempre calcolata sulla differenza tra il valore normale o quello catastale dei beni assegnati, ceduti o posseduti e il loro costo fiscalmente riconosciuto <sup>(14)</sup> tranne che per le sole cessioni agevolate il cui calcolo dovrà essere effettuato utilizzando il corrispettivo in luogo del valore normale o del valore catastale <sup>(15)</sup> del bene qualora risulti maggiore di esso.

Tutte le operazioni agevolate sono caratterizzate infine dalla comune natura realizzativa, anche se solo nei confronti dei soci, sia nelle imposte dirette che in quelle indirette <sup>(16)</sup>.

Muovendo da tale scenario, con il presente lavoro, si intende offrire un contributo per formulare l'opzione per una di esse. Si opererà mediante l'analisi di specifiche problematiche e in particolare dei differenti effetti fiscali che, stante la diversa natura delle tre soluzioni, potrebbero prodursi in capo ai soci e alla società <sup>(17)</sup>.

La verifica andrà fatta caso per caso valutando l'impatto fiscale dei singoli elementi caratterizzanti le diverse fattispecie <sup>(18)</sup>.

Prima ancora di procedere, tuttavia, vanno premesse alcune brevi considerazioni di inquadramento generale.

### **1.2 La scelta non costituisce abuso del diritto.**

L'opzione per l'una o l'altra delle soluzioni, anche se basata su ragioni di convenienza fiscale, non potrà essere bollata come elusiva.

I timori della prima ora sono stati cancellati dal Fisco <sup>(19)</sup>.

Il risparmio d'imposta che ne potrebbe derivare, essendo preordinato all'esercizio di una facoltà prevista dal legislatore, risulterebbe legittimo e non sindacabile come abuso del diritto ai sensi dell'art 10 bis della legge 21 del 27 luglio 2000 (Statuto dei diritti del contribuente).

### **1.3 L'opzione dipende dall'analisi civilistica**

La scelta tra assegnare o cedere un bene a un socio, o realizzare nella sostanza lo stesso risultato mediante la trasformazione in società semplice, risulta condizionata dalla preventiva <sup>(20)</sup> analisi della fattibilità di dette operazioni in chiave civilistica <sup>(21)</sup>.

A tal fine le indicazioni fornite dalla normativa fiscale di favore risultano solo complementari.

Si deve procedere quindi prioritariamente alla verifica della possibilità di porre in essere l'operazione.



In caso di riscontro positivo dell'analisi civilistica si potrà passare al controllo della sussistenza delle condizioni richieste dalla normativa fiscale di favore.

Infine solo in presenza di tutti gli elementi, si potranno valutare i risvolti fiscali più specifici e quindi preferire l'una o l'altra delle fattispecie agevolate.

L'approfondimento che segue avrà a oggetto l'analisi di tale ultimo profilo.

#### **1.4 Analisi di specifiche problematiche e dei relativi effetti - generalità.**

Si procederà analizzando la rappresentazione contabile delle operazioni e la fiscalità in capo al socio che sembrerebbero penalizzare soprattutto l'assegnazione.

Si approfondirà inoltre la particolare rilevanza fiscale del corrispettivo che potrebbe far risultare, almeno sulla carta, più gravosa la soluzione della cessione e preferibile la stessa assegnazione.

Infine l'analisi riguarderà la valutazione degli effetti delle operazioni agevolate in funzione della successiva rivendita dei beni assegnati, ceduti o posseduti, che potrebbe far risultare più conveniente la trasformazione in società semplice <sup>(22)</sup>.

Le conclusioni cui si perverrà varranno solo in relazione a fattispecie astratte dovendo essere vagliate volta per volta in relazione al singolo caso concreto.

## **2. Rappresentazione contabile della assegnazione di beni – prevalenza dell'aspetto civilistico.**

La rappresentazione contabile dell'operazione, pur interessando solo di riflesso l'ambito fiscale, risulta funzionale all'inquadramento complessivo della materia e all'opzione tra le operazioni agevolate. Ciò perché solo l'assegnazione di beni ai soci <sup>(23)</sup> deve <sup>(24)</sup> essere rappresentata sul piano contabile <sup>(25)</sup> soprattutto per consentire la verifica di eventuali ricadute sul capitale sociale a tutela della sua integrità.

Sotto tale profilo le risultanze contabili risulteranno decisive non solo in caso di assegnazione dei beni <sup>(26)</sup> quale modalità di distribuzione di utili e/o capitale o riserve di capitale in natura, ma anche quando la stessa attribuzione in natura rappresenti la fase liquidatoria <sup>(27)</sup> del recesso <sup>(28)</sup>, della esclusione del socio o la riduzione reale <sup>(29)</sup> del capitale.

L'unica operazione in cui la rappresentazione contabile non assume la stessa rilevanza è la liquidazione finale della società <sup>(30)</sup> che può concludersi con l'assegnazione di beni ai soci a seguito della approvazione del piano finale di riparto, perché solo in questa fase, a differenza delle altre operazioni attributive, le norme a tutela della integrità del capitale non assolvono alla medesima funzione.

Fatto questo inquadramento preventivo occorre verificare perché la rappresentazione contabile caratterizza solo l'assegnazione di beni ai soci. Come emergerà meglio più avanti la ragione principale deriva dal relativo inquadramento sul piano civilistico.



Esclusivamente tale operazione infatti, e non anche la cessione al socio o la trasformazione in società semplice, si perfeziona mediante l'eliminazione di una posta attiva del bilancio <sup>(31)</sup> per un importo corrispondente al valore contabile del bene, e di una corrispondente posta <sup>(32)</sup> del patrimonio netto <sup>(33)</sup>. Nello specifico si opera, nell'attivo, sulle immobilizzazioni materiali (beni strumentali non usati strumentalmente dalla società) oppure sulle rimanenze (beni merce), e nel passivo, per un ammontare corrispondente, sul capitale sociale oppure sulle riserve.

Sotto tale ultimo profilo occorre anche sottolineare che il tipo di riserve utilizzate <sup>(34)</sup>, siano esse riserve <sup>(35)</sup> di utili <sup>(36)</sup> che riserve di capitale <sup>(37)</sup>, non incide sulla rappresentazione contabile <sup>(38)</sup> dell'assegnazione, a differenza di quanto invece si verifica sul piano fiscale, ove, la diversa origine delle riserve potrà rilevare sulla fiscalità della stessa in capo al socio.

Alla luce di tali indicazioni basilari emerge, come si è già precisato, che il tema della rappresentazione contabile delle assegnazioni di beni ai soci debba essere necessariamente sviluppato muovendo prioritariamente da un preventivo inquadramento civilistico dell'operazione e considerando il connesso rispetto dei profili contabili e fiscali solo in chiave sussidiaria e complementare.

È infatti principalmente sotto tale aspetto che va approfondito il rapporto tra valore contabile del bene e ammontare delle riserve e/o del capitale muovendo dalla regola che il primo non possa mai risultare eccedente rispetto a quest'ultimo, neanche con il consenso unanime dei soci. I soci potranno anche attribuire ai beni da assegnare un valore diverso da quello di libro (inferiore o superiore) ma tale scelta non potrà comportare una deroga al rispetto della integrità del capitale sociale <sup>(39)</sup> e dei principi contabili.

## **2.1 Perché il valore contabile dei beni non può eccedere l'importo della riserva distribuita? – società di capitali**

La risposta immediata è perché l'operazione potrebbe risultare illegittima. Approfondiamo l'argomento con riferimento alle società di capitali.

L'assegnazione di beni immobili "ai soci costituisce l'esito di una molteplicità di operazioni sociali tra loro eterogenee" <sup>(40)</sup> che possono realizzarsi mediante la riduzione delle riserve distribuibili che devono risultare per un ammontare almeno pari al valore contabile degli immobili che si intende assegnare.

La ragione di tale assunto muove da una valutazione su un piano di legittimità. Occorre che nell'operazione di assegnazione siano rispettate le regole poste a tutela della integrità del capitale sociale.

In definitiva per non incorrere nel divieto di illegale ripartizione delle riserve ex art 2627 cc. "è necessario ma sufficiente che il valore contabile dei beni assegnati non ecceda l'importo della riserva distribuita <sup>(41)</sup>". (arg. anche ex artt. 2433- 2 comma e 2478 bis – 4 comma c.c.).



Giova ribadire che, come si vedrà meglio più avanti <sup>(42)</sup>, la conclusione è differente nel caso di assegnazione di beni effettuata nella fase finale dello scioglimento della società.

### **2.1.1 La regola che il valore contabile dei beni non può eccedere l'importo della riserva distribuita vale anche per le società di persone?**

La risposta al quesito è positiva anche se basata su motivazioni non propriamente coincidenti con quanto appena visto in materia di società di capitali.

Si deve osservare infatti che nelle società di persone le ragioni di tutela dell'integrità del capitale sociale ricorrono in maniera un po' più sfumata come desumibile dall'impianto normativo di cui agli artt. 2303 e 2306 c.c., ove si evidenzia da un lato il divieto di distribuire utili non realmente conseguiti e dall'altro l'indicazione di un termine per il rimborso del capitale.

Nelle società di persone infatti la necessità di garantire i creditori oltre che su tali regole è basata anche sulla responsabilità illimitata dei soci.

Con riferimento a tali società pertanto in considerazione della diversa rilevanza del capitale sociale il rispetto del rapporto tra riserve e valore contabile del bene da assegnare, trova il suo principale fondamento soprattutto in una esigenza di quadratura contabile.

Aderendo, anche per ragioni prudenziali a tale orientamento <sup>(43)</sup>, si deve ritenere che anche nelle società di persone l'assegnazione di beni comporterà comunque l'annullamento di riserve di utili e di capitale per un ammontare corrispondente al valore contabile del bene assegnato <sup>(44)</sup>. La stessa Amministrazione finanziaria ha infatti concluso in tal modo precisando che è consentito (senza precisare se il riferimento sia alle società di capitali o di persone) usufruire della assegnazione solo se vi siano riserve di utili (anche in sospensione) o di capitale di ammontare pari al valore del bene da assegnare.

È opportuno precisare tuttavia come tale conclusione possa essere ritenuta sostenibile solo per le società di persone in contabilità ordinaria e non anche per quelle che abbiano optato per la tenuta della contabilità in forma semplificata <sup>(45)</sup>.

### **2.2 Come operare se il valore contabile eccede l'ammontare delle riserve distribuibili?**

Come correttamente sostenuto <sup>(46)</sup> “comportando l'assegnazione la fuoriuscita dal patrimonio della società di un bene contabilizzato per un valore superiore a quello delle riserve che potrebbero distribuirsi, dovrà necessariamente operarsi sul capitale” mediante la sua riduzione reale e attivando le norme a tutela della sua integrità.

### **2.3 Si può effettuare l'assegnazione se il valore contabile del bene eccede sia l'importo delle riserve distribuibili che quello del capitale e delle riserve di capitale?**

La risposta è negativa, fatto salvo solo quanto si dirà <sup>(47)</sup> con riferimento alle società in liquidazione. Non si può adottare la soluzione della assegnazione <sup>(48)</sup> se nel patrimonio netto





risultino poste patrimoniali <sup>(49)</sup> in misura inferiore <sup>(50)</sup> al valore contabile del bene che ne formi <sup>(51)</sup> oggetto <sup>(52)</sup> e come si vedrà più avanti anche a prescindere dalla sussistenza di passività nelle quali il socio assegnatario potrebbe eventualmente subentrare.

#### **2.4 Se l'ammontare delle riserve e del capitale sia inferiore al valore contabile del bene da assegnare si potrà ridurre tale ultimo valore al fine di rendere fattibile l'operazione?**

La risposta è negativa.

Il dubbio si pone argomentando dal paragrafo 1 della circolare n 37 del 2016 ove testualmente si prevede che "L'assegnazione comporta la necessità di annullare riserve contabili (di utili e/o di capitale) in misura pari al valore contabile "attribuito" al bene in sede di assegnazione. Tale valore può essere pari, superiore o inferiore al suo precedente valore netto contabile" <sup>(53)</sup>.

A una prima lettura sembrerebbe che l'agenzia delle entrate ritenga possibile attribuire al bene da assegnare un valore diverso (anche inferiore) da quello contabile. Estremizzando il concetto si arriverebbe a sostenere che in presenza di riserve per 50 e di un valore contabile del bene per 100, per rendere fattibile l'operazione sarebbe possibile ridurre il valore del bene a 50.

Tale conclusione tuttavia non può essere condivisa.

Per comprenderne la motivazione occorre muovere analizzando il lato passivo dello stato patrimoniale. La delibera di distribuzione di una posta del patrimonio netto (riserva e/o capitale), contabilmente, genera un debito della società verso i propri soci. Il suddetto debito dovrà poi essere estinto o con un pagamento in denaro (c.d. distribuzione in denaro) o mediante l'assegnazione ai soci assegnatari di beni per un valore equivalente alla posta di patrimonio netto annullata (c.d. distribuzione in natura). Se fosse assegnato un bene per un valore inferiore a quello contabile si realizzerebbe un'operazione in contrasto non solo con le norme che impongono che il bilancio rappresenti in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società (arg. ex art. 2423 – 2 comma cc.) ma anche con le altre norme poste a tutela della integrità del capitale. Potrebbero emergere perdite e relative modalità di copertura non consentite dall'ordinamento; oppure si rischierebbe di liberare poste di bilancio che non avrebbero potuto essere distribuite <sup>(54)</sup> in violazione anche del divieto di cui all'art. 2433- 2 comma c.c..

La questione andrebbe allora inquadrata tenendo presente che, pena l'illegittimità dell'operazione, il valore contabile dei beni o assegnato ai beni non potrà mai eccedere l'ammontare del patrimonio netto.

Supponendo che tale verifica si concluda positivamente, solo ai fini fiscali, in aderenza a quanto sostenuto dal Fisco <sup>(55)</sup>, si potrà attribuire al bene da assegnare un valore diverso da quello contabile <sup>(56)</sup> dal quale potranno anche emergere minusvalenze o plusvalenze.



**2.4.1 Se l'ammontare delle riserve e del capitale sia inferiore al valore contabile del bene da assegnare si potrà integrare l'ammontare delle riserve distribuibili al fine di rendere fattibile l'operazione?**

Al quesito potrebbe essere data risposta positiva purché si proceda anche all'approvazione di una situazione patrimoniale aggiornata dalla quale emerga la riserva nel "nuovo" maggiore ammontare la cui distribuzione, parametrata al valore contabile del bene da assegnare, consentirebbe di eseguire l'operazione. Tale soluzione trova il suo fondamento sul piano normativo <sup>(57)</sup>, non solo nelle norme a tutela del capitale sociale ma anche argomentando dagli articoli 2481ter c.c. per le Srl e 2442 cc per le Spa che fanno riferimento ai fini dell'aumento gratuito del capitale sociale solo ai fondi iscritti "in bilancio" e 2478 bis per le Srl e 2433 c.c. nelle Spa che consentono la distribuzione di utili realmente conseguiti e solo se risultanti da "bilancio regolarmente approvato" <sup>(58)</sup>.

**2.5 Si può procedere con l'assegnazione di un bene immobile qualora il valore contabile del bene non corrisponda al suo valore di mercato?**

Partendo dalla premessa che i beni in natura a differenza del danaro possono sostanzialmente portare a attribuire valori reali eccedenti quelli delle riserve distribuibili, si pone l'ulteriore questione se l'operazione di attribuzione di un bene al suo valore contabile sia fattibile sul piano civilistico e in caso positivo se il termine di raffronto debba essere il relativo valore reale o il suo valore contabile.

Analizzando la questione sul piano del diritto sostanziale l'assegnazione risulterebbe legittima <sup>(59)</sup> anche nel caso in cui il valore reale del bene sia notevolmente superiore al suo valore contabile. Il relativo perfezionamento necessiterà del consenso unanime dei soci e potrà solo far emergere eventuali problematiche di responsabilità degli amministratori verso la società e verso terzi.

Ancorché non lesiva del capitale sociale infatti l'assegnazione potrebbe pregiudicare la consistenza del patrimonio legittimando rimedi di tipo risarcitorio o revocatorio.

In ordine al secondo profilo d'indagine, relativo a quale valore considerare, giova ribadire che le norme a tutela del capitale fanno riferimento alla rappresentazione contabile dell'operazione e dunque al valore contabile del bene che ne formi oggetto. Con il risultato che l'assegnazione di un bene a valori contabili nettamente inferiori al suo valore reale risulterà fattibile purché effettuata nei limiti delle riserve distribuibili e/o del capitale o delle riserve di capitale <sup>(60)</sup>.

**2.6 L'assegnazione con subentro nelle passività può rappresentare una ulteriore soluzione se il valore contabile ecceda l'ammontare delle riserve distribuibili e del capitale sociale?**





La premessa che il valore contabile del bene da assegnare debba trovare corrispondenza nelle poste di patrimonio netto da annullare ha indotto a sostenere <sup>(61)</sup> che si possa procedere comunque con l'operazione di assegnazione attribuendo non solo beni ma anche debiti <sup>(62)</sup>, a esempio assegnando anche le passività relative a mutui esistenti sui beni assegnati.

L'ammontare di patrimonio netto verrebbe aumentato con i debiti accollati fino a concorrenza del valore contabile del bene.

Esempio:

Per assegnare un bene del valore contabile di 100 si potrebbero abbattere riserve e/o capitale di 50 e subentrare in passività per i rimanenti 50.

Secondo tale ricostruzione sul piano contabile si dovrebbe procedere oltre che alla soppressione dal passivo di una posta di patrimonio netto anche alla eliminazione di un debito, il cui ammontare, sommato al valore di detta posta di patrimonio netto, sia pari al valore contabile del bene espunto dall'attivo patrimoniale; il subentro nelle passività dovrebbe tuttavia concorrere sempre anche con una eliminazione di una posta del patrimonio netto.

Non rileverebbe per tali finalità la natura e l'origine delle passività. Potrebbero essere accollati non solo debiti della società verso terzi ma anche nei confronti dei soci.

Una diversa e preferibile ricostruzione <sup>(63)</sup>, invece, muovendo dall'inquadramento civilistico della fattispecie ritiene che non sia possibile procedere nel senso indicato in quanto per porre in essere una assegnazione di beni (anche non agevolata) occorre comunque che nel passivo dello stato patrimoniale risulti un netto contabile disponibile, il cui ammontare sia almeno pari o superiore al valore contabile <sup>(64)</sup> dei beni assegnati e a prescindere dalla sussistenza di passività nelle quali il socio assegnatario potrebbe subentrare <sup>(65)</sup>.

Esempio:

Per assegnare un bene del valore contabile di 100 si devono comunque avere capitale o riserve per almeno 100 a prescindere dal subentro in eventuali debiti sociali.

L'accollo delle passività in definitiva non potrebbe assolvere anche la funzione di integrare il valore delle riserve fino a concorrenza del valore contabile del bene da estromettere.

Sul piano civilistico infatti il subentro nelle passività da parte del socio va a configurare quanto meno una ricostituzione della riserva elisa in sede di assegnazione con il risultato di patrimonializzare la società <sup>(66)</sup>.

Occorre inoltre aggiungere che si ritiene preferibile tale ultima soluzione anche perché offre maggiori certezze all'operatore sul piano fiscale. La differente ricostruzione qui contrastata infatti potrebbe legittimare il dubbio sulla qualificazione della operazione come cessione onerosa piuttosto che assegnazione di beni e esporre al rischio connesso alla relativa diversa incidenza fiscale anche in sede di eventuale successiva riqualificazione da parte del Fisco.

Si pensi ad esempio al caso in cui l'assegnazione di un bene del valore di 100 si ritenesse perfezionabile con la eliminazione di una riserva per 1 e con l'accollo di debiti per 99.



In materia di imposte dirette ciò potrebbe comportare un diverso calcolo dell'imposta sostitutiva, sul corrispettivo anziché sul valore normale, e per le imposte indirette specie se il bene non avesse scontato l'iva a monte non si avrebbe neanche certezza sul regime impositivo da applicare, registro o iva, non essendo possibile qualificare senza dubbio alcuno l'operazione come assegnazione piuttosto che come cessione.

**2.7 Quali possono essere le eventuali soluzioni da adottare se sussistano solo poste patrimoniali (riserve e capitale) in misura inferiore al valore contabile del bene oppure solo passività?**

Se sussistano poste patrimoniali (riserve e capitale) in misura inferiore al valore contabile del bene da assegnare oppure solo passività, non si potrà adottare la soluzione della assegnazione. Se si volesse comunque procedere con un accollo delle passività si dovrebbe necessariamente adottare la diversa soluzione della cessione onerosa con accollo del debito.

**2.8 La conclusione che esclude la possibilità di procedere con l'assegnazione di beni con accollo di passività se sussistano solo poste patrimoniali (riserve e capitale) in misura inferiore al valore contabile del bene è valida anche in caso di assegnazione in sede di liquidazione finale della società?**

In caso di assegnazione in sede di liquidazione finale della società, a differenza di quanto visto con riferimento alla normale attività sociale, sarà possibile assegnare beni il cui valore contabile risulti superiore alle poste di patrimonio netto e eventualmente procedere anche alla assegnazione attribuendo non solo beni ma anche debiti, trova la sua giustificazione nel diverso impianto normativo.

In questa fase infatti non trovano più applicazione le norme a tutela della integrità del capitale<sup>(67)</sup> visto che il rispetto dei termini di cui all'art 2492 c.c. è posto nell'esclusivo interesse dei soci in quanto i creditori rimarrebbero comunque garantiti secondo quanto disciplinato dall'art 2495 c.c.. Come è stato correttamente osservato<sup>(68)</sup> il patrimonio della società in liquidazione risulta comunque gravato dal vincolo di destinazione volto al soddisfacimento dei creditori sociali<sup>(69)</sup>.

La soluzione pertanto risulta coerente con i diversi interessi da tutelare essendo peraltro anche facilitata mediante l'accollo di passività in capo al socio.

**2.9 Differenze tra assegnazione di un bene al socio con subentro nelle passività e vendita con accollo di debito- rilevanza sul piano contabile.**

Lo scenario appena descritto costituisce la differenza principale tra assegnazione di un bene al socio con subentro nelle passività e vendita con accollo di debito.



Se si volesse agire con una riduzione del patrimonio netto si potrebbe operare solo mediante una assegnazione <sup>(70)</sup>. Se invece, ad esempio per ragioni bancarie, lo si volesse preservare, si dovrebbe consigliare la soluzione della cessione agevolata.

La presenza di passività non farebbe mutare la conclusione. Nella assegnazione, sul piano contabile, si procederà, nel rispetto del rapporto tra valore contabile del bene/riserve, alla simmetrica eliminazione di una posta dell'attivo (bene) e di una parte del passivo (posta di patrimonio netto più debito).

Nella cessione invece, a fronte dell'uscita del bene, la società iscriverà sul piano contabile un credito che verrà estinto con l'incasso del corrispettivo in denaro e/o tramite l'accollo di un debito da parte del socio con la conseguenza che il patrimonio netto rimarrà inalterato nel rispetto dei limiti di cui si è già parlato.

### **2.9.1 Come incide l'accollo del debito nella imposizione diretta relativa al socio nella assegnazione agevolata e nella cessione onerosa agevolata?**

La valorizzazione del subentro nel debito assume rilevanza in ordine alla fiscalità in capo al socio solo nelle assegnazioni perché esclusivamente in tali operazioni, e non anche nelle cessioni agevolate, per espressa previsione normativa (art 1 comma 118 legge 208/2015), il valore del bene dovrà essere considerato al netto dei debiti accollati <sup>(71)</sup>; sicché il valore del bene assegnato potrà risultare completamente azzerato oppure solo ridotto e ciò inciderà in misura corrispondente sul piano fiscale <sup>(72)</sup>.

Bisogna prestare attenzione però perché questa regola vale solo per la determinazione della incidenza della operazione in relazione ai redditi maturati dal socio e non anche dalla società.

### **2.9.2 Differenze nell'imposta di registro tra assegnazione di un bene al socio con subentro nelle passività e vendita con accollo di debito.**

Le due fattispecie della assegnazione e della cessione, per quanto simili, equivalendosi sul piano degli effetti civilistici potrebbero porsi diversamente anche con riferimento alla relativa tassazione in materia di imposta di registro <sup>(73)</sup>.

Il problema riguarda l'interpretazione della eccezione relativa alla tassazione degli atti che contengono più disposizioni di cui all'art. 21- 3 comma del dpr 131 del 1986 che prevede che "non sono soggetti ad imposta gli accollati di debiti ed oneri collegati e contestuali ad altre disposizioni". Nello specifico occorre chiedersi se possano ritenersi valide anche con riferimento alle assegnazioni con subentro nelle passività le conclusioni cui si perviene per le cessioni onerose con accollo del debito.

In particolare con riferimento alla valorizzazione del "collegamento" cui fa riferimento la norma che secondo alcuni uffici locali della agenzia delle entrate sarebbe da riferire alla diretta inerente del debito al bene venduto. Secondo tale ricostruzione l'accollo del debito,



genericamente indicato e comunque non collegato al bene oggetto di vendita, pur essendo contestuale, dovrebbe essere tassato come un acollo autonomo con applicazione dell'imposta nella misura del 3% ai sensi dell'art 9 tariffa parte prima del Tur.

Tuttavia in senso opposto, e pur rappresentandosi la massima cautela, si ritiene più corretto sostenere che il collegamento che unitamente alla contestualità qualifichi per la esenzione l'acollo di debito ai sensi dell'art. 21 terzo comma del Tur debba  riferirsi all'operazione e non al bene che ne formi oggetto.

Con riferimento invece alle assegnazioni con subentro nelle passività, pur essendo più probabile rispetto alla cessione che il debito da accollare non sia "collegabile" al bene assegnato, la problematica non avrebbe proprio ragione di porsi in quanto il suddetto debito non concorrerebbe a formare la base imponibile ai fini della applicazione dell'imposta di registro perché la passività risulterebbe assegnata in uno con la riserva di patrimonio netto <sup>(74)</sup>. Non si realizzerebbe in definitiva un acollo nel senso richiesto dall'art 21 - 3 comma del Tur.

### **3. Rilevanza fiscale del corrispettivo**

La rilevanza fiscale del corrispettivo <sup>(75)</sup> in danaro <sup>(76)</sup> segna un ulteriore elemento di distinzione che può risultare decisivo nella scelta della cessione agevolata ai soci.

Ciò non solo con riferimento alla quantificazione della imposta sostitutiva nelle imposte dirette, ma anche con riferimento alla disciplina Iva <sup>(77)</sup> e nella applicazione dell'imposta di registro <sup>(78)</sup> rispetto alle quali comporterà un'ulteriore diversa valutazione del relativo impatto fiscale <sup>(79)</sup>.

#### **3.1 Rilevanza fiscale del corrispettivo nella determinazione dell'imposta sostitutiva**

La rilevanza fiscale del corrispettivo nella determinazione dell'ammontare dell'imposta sostitutiva nelle cessioni agevolate è stata disciplinata con la previsione della specifica regola <sup>(80)</sup>, stabilita dal comma 117 dell'art. 1 della legge di Stabilità per il 2016, in forza della quale, solo in caso di cessione agevolata al socio, l'imponibile per l'applicazione dell'imposta sostitutiva in capo alla società, deve essere calcolato sul maggior importo tra il corrispettivo pattuito e il valore normale o catastale dei beni ceduti <sup>(81)</sup>.

Solo nella cessione onerosa <sup>(82)</sup>, dunque, il valore "finale" di riferimento, in luogo del valore normale o catastale, sarà costituito dal corrispettivo se, rispetto ad essi, risulti in misura maggiore <sup>(83)</sup>; bisognerà allora verificare caso per caso il rapporto tra il corrispettivo e il valore (normale o catastale del bene).

In applicazione di tale norma le cessioni che si concludano per un corrispettivo maggiore di tale valore, rispetto a quelle in cui lo stesso risulti di ammontare inferiore, risulteranno assoggettate a un'imposta sostitutiva più elevata.



### **3.2 Rilevanza fiscale del corrispettivo nella determinazione dell'imposta sostitutiva e nella disciplina iva.**

Nell'analisi delle cessioni soggette ad Iva la qualificazione della incidenza del corrispettivo va vagliata tenendo in considerazione che, a differenza della applicazione dell'imposta sostitutiva ove il relativo ammontare rileverà solo se maggiore del valore del bene, la base imponibile sarà sempre costituita dallo stesso corrispettivo <sup>(84)</sup> e a prescindere se lo stesso risulti maggiore del valore normale/catastale del bene.

Occorrerà allora distinguere le diverse ipotesi prospettabili in relazione al rapporto tra valore (normale/catastale) e corrispettivo e verificarne la diversa incidenza in relazione alle singole imposte.

A ben vedere una sola ipotesi risulterà in grado di generare una problematica di coordinamento. Si porrà solo quando il corrispettivo risulti <sup>(85)</sup> inferiore al valore normale/catastale del bene oggetto di cessione e potrà risolversi indicando in atto due distinte basi imponibili. Il corrispettivo rileverà solo ai fini Iva, mentre il valore normale/catastale costituirà il minuendo nel calcolo del differenziale su cui applicare l'imposta sostitutiva.

Nel caso invece in cui il corrispettivo risultasse pari o superiore al valore normale/catastale del bene oggetto di cessione <sup>(86)</sup> non si porrebbe alcun problema di coordinamento, in quanto lo stesso ammontare rileverebbe per l'applicazione di entrambe le imposte <sup>(87)</sup>.

### **3.3 Rilevanza fiscale del corrispettivo nella determinazione dell'imposta sostitutiva e nella applicazione dell'imposta di registro.**

Il coordinamento tra il corrispettivo della cessione agevolata, valorizzato ai sensi dell'art 1 comma 117 legge 208/2015, e il valore del bene, specie nel caso in cui sia sostituibile con quello calcolato su base catastale <sup>(88)</sup>, pone delle problematiche più rilevanti nell'ambito di applicazione dell'imposta di registro rispetto a quanto visto con riferimento alla disciplina iva. Ciò perché, come noto, il criterio di valutazione dei beni su base catastale <sup>(89)</sup> è applicabile solo a tutte le cessioni agevolate <sup>(90)</sup> soggette a imposta di registro <sup>(91)</sup>. Inoltre perché la nuova disciplina di favore è riferibile anche a tutti i beni <sup>(92)</sup> cui sia applicabile la valutazione automatica ai sensi dell'art 52 – 4 comma del Tur <sup>(93)</sup> e non è limitata solo a quelli abitativi e loro pertinenze, rispetto ai quali troverebbe già applicazione il criterio di determinazione noto come "prezzo valore" <sup>(94)</sup>.

L'argomento più discusso riguarda le modalità di determinazione della base imponibile su cui calcolare l'imposta di registro e in particolare se l'indicazione di un corrispettivo più elevato possa dirsi vincolante oltre che per l'applicazione dell'imposta sostitutiva dell'ires e dell'irap anche per l'applicazione dell'imposta di registro <sup>(95)</sup>.

In via preliminare, occorre sottolineare che la questione non ha ragione di porsi relativamente alle cessioni onerose esenti da iva e soggette a registro aventi ad oggetto beni abitativi e relative pertinenze (art. 10 n. 8 bis dpr 633 del 1972). Tali fattispecie infatti, ai fini



dell'applicazione dell'imposta di registro, non potrebbero risentire della applicazione della regola della imposizione basata sul corrispettivo maggiore del valore catastale, potendo continuare a essere regolate invocando il meccanismo del prezzo valore previsto dall'art. 1 comma 497 legge finanziaria per il 2006, e rimanendo pertanto soggette a imposizione su due distinte basi imponibili <sup>(96)</sup>. La prima, alla cui determinazione concorrerà il corrispettivo (se più elevato) e su cui andrà calcolata l'imposta sostitutiva, e la seconda su base catastale, rispetto alla quale in applicazione del prezzo valore il corrispettivo non avrà alcuna incidenza e su cui andrà versata l'imposta di registro.

Sempre in via preliminare, va anche precisato che, con riferimento alle cessioni, la problematica si pone solo riguardo a quelle aventi a oggetto terreni agricoli (o meglio non suscettibili di utilizzazione edificatoria, esclusi dalla applicazione dell'iva ai sensi dell'art. 2 comma 3 lett. c) del dpr 633 del 1972) <sup>(97)</sup>. Infatti le cessioni di beni strumentali (che nel caso di fattispecie agevolata si ricorda essere solo quelli non di diretto utilizzo da parte della società) rientrando nel campo di applicazione dell'iva, sia che risultino esenti che imponibili, saranno sempre regolate con l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa <sup>(98)</sup>.

#### **4. Base imponibile: imposta sostitutiva e imposta di registro nelle cessioni e nelle assegnazioni.**

Come anticipato la necessità di un coordinamento tra le regole dettate per l'applicazione dell'imposta sostitutiva e la disciplina propria dell'imposta di registro interessa non solo le cessioni ma anche e soprattutto <sup>(99)</sup> gli atti di assegnazione <sup>(100)</sup>.

Va precisato infatti che oltre ai casi di assegnazioni di fabbricati abitativi e relative pertinenze, per i quali valgono le stesse considerazioni formulate per le cessioni onerose aventi ad oggetto i medesimi beni, rientrano nel campo di applicazione dell'imposta di registro anche le ulteriori fattispecie di assegnazione di beni caratterizzate dalle modalità di acquisto senza che sia stata detratta l'iva a monte (es. assegnazione di bene acquistato da cedente soggetto privato oppure assegnazione di bene strumentale acquistato da soggetto passivo che non abbia esercitato l'opzione per l'iva) e concluse prima dell'entrata in vigore del decreto Iva <sup>(101)</sup>.

Vediamo allora come si risolve il problema se l'indicazione di un corrispettivo o di un valore normale più elevato possa dirsi vincolante oltre che per l'applicazione dell'imposta sostitutiva dell'ires e dell'irap in capo alla società anche per l'applicazione dell'imposta di registro.

Un primo orientamento <sup>(102)</sup> ritiene che sia possibile concludere analogamente a quanto previsto per i beni cui sia applicabile il criterio del prezzo valore. Si sostiene cioè che in presenza della opzione ai sensi dell'art. 1 comma 117 legge 208/2015 per l'applicazione del valore catastale e pur in presenza di un corrispettivo o valore normale maggiore dello stesso valore catastale, si potrà comunque contare su due distinte basi imponibili. La prima relativa al corrispettivo e/o al





valore normale più elevato, su cui andrà calcolata l'imposta sostitutiva, e la seconda determinata su base catastale, su cui andrà versata l'imposta di registro <sup>(103)</sup>.

Una seconda differente interpretazione, sostenuta dall'Agenzia delle Entrate <sup>(104)</sup> ha invece precisato che il valore (o il corrispettivo maggiore) utilizzato per l'applicazione dell'imposta sostitutiva costituirebbe in ogni caso anche la base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro <sup>(105)</sup>.

Questo significherebbe che, se per la determinazione della base imponibile su cui calcolare l'imposta sostitutiva, in luogo del valore catastale, si facesse riferimento al valore normale o al corrispettivo, anche l'imposta di registro dovrebbe essere liquidata sugli stessi identici valori <sup>(106)</sup>.

In definitiva secondo il Fisco con riferimento alle operazioni agevolate <sup>(107)</sup> cui non sia applicabile il prezzo valore non sarebbe possibile effettuare l'opzione per il valore catastale ex lege 208/2015 solo per l'applicazione dell'imposta di registro <sup>(108)</sup>, in quanto non sarebbe consentito utilizzare valori diversi ai fini del calcolo delle diverse imposte <sup>(109)</sup>.

#### **4.1 Come opera l'opzione per il valore catastale in relazione alla possibilità di indicare ai fini del calcolo dell'imposta sostitutiva anche un valore intermedio tra lo stesso valore catastale e il valore normale del bene?**

Il dubbio è sollevato da due documenti di prassi della amministrazione finanziaria.

Nella circolare n 26 del 2016 pag. 15 ove si prevede che nella determinazione della base imponibile ai fini della applicazione dell'imposta sostitutiva il valore del bene possa essere assunto anche in un importo intermedio tra il valore catastale e il valore normale.

Inoltre nella successiva circolare n. 37 del 2016 ove al paragrafo 13 si precisa che nel caso in cui il contribuente non eserciti l'opzione per il valore catastale trovino applicazione i principi sanciti dagli articoli 43 e 51 del Tur. Non operando allora l'art. 52 comma 4 il contribuente non potrebbe avvalersi della inibizione al Fisco di ogni attività di controllo e di accertamento.

Ai fini fiscali pertanto l'indicazione di un valore intermedio o meglio diverso da quello catastale potrebbe esporre al rischio di un accertamento.

Sarebbe pertanto preferibile, se si voglia beneficiare senza rischi dei relativi vantaggi, effettuare l'operazione utilizzando esattamente il valore catastale.

A meno che non si voglia ritenere che l'opzione per il catastale sia possibile anche in presenza di un valore di assegnazione rispetto ad esso superiore <sup>(110)</sup>.

#### **5. Fiscalità dell'assegnazione in capo al socio**

Anche il tema della fiscalità in capo al socio potrà risultare penalizzante per la scelta della assegnazione.

Mentre infatti la cessione e la trasformazione, di norma <sup>(111)</sup>, non generano in capo all'acquirente e/o al socio alcun reddito imponibile, al contrario, l'assegnazione potrà risultare



fiscalmente onerosa nei confronti degli assegnatari, anche <sup>(112)</sup> in applicazione del regime speciale in argomento.

In particolare le assegnazioni effettuate a titolo di ripartizione di riserve di utili <sup>(113)</sup>, e in caso di sottozero <sup>(114)</sup>, anche quelle effettuate a titolo di restituzione di riserve di capitale <sup>(115)</sup>, possono far emergere un reddito <sup>(116)</sup> imponibile <sup>(117)</sup> per il socio percettore <sup>(118)</sup>. La normativa di favore consente, a seconda dei casi, di ridurre l'imposizione al punto da neutralizzarla, completamente <sup>(119)</sup> oppure in misura parziale, rispettivamente azzerandone o diminuendone il carico fiscale.

Nello specifico la base imponibile potrà essere ridotta non solo dell'importo pari al differenziale <sup>(120)</sup> su cui la società dovrà versare l'imposta sostitutiva ma anche in misura corrispondente alle passività nelle quali sia subentrato il socio assegnatario.

Se ricorra l'ipotesi della totale estinzione di ogni debito tributario in capo al socio, l'assegnazione si porrà sullo stesso piano delle altre soluzioni.

La stessa operazione risulterà invece più penalizzata nella diversa ipotesi in cui emergerà un imponibile da sottoporre a tassazione. In tal caso la ricaduta fiscale, se particolarmente gravosa, potrà costituire un argomento decisivo per orientare diversamente la scelta.

### **5.1 Quali sono le componenti che nella normativa di favore riducono l'imposizione diretta in capo al socio di società di capitali?**

L'imposizione in capo al socio di società di capitali <sup>(121)</sup> in caso di assegnazione in natura è da considerare in maniera distinta a seconda se avvenga con la distribuzione di capitale e/o di riserve di capitale, oppure mediante distribuzione di utili.

Nel caso che si operi sul capitale o su riserve di capitale oltre al valore del bene e al differenziale su cui la società ha versato la sostitutiva, ai fini del calcolo rileverà anche il costo della partecipazione <sup>(122)</sup> anteriore all'assegnazione.

Nel caso invece di distribuzione di utili in natura ai fini del calcolo delle imposte dovute dal socio, rileveranno solo il valore normale o catastale del bene e il differenziale su cui la società ha versato la propria imposta sostitutiva <sup>(123)</sup>.

### **5.2 Come opera l'imposizione diretta in capo al socio di società di persone?**

Le conclusioni indicate nel paragrafo che precede per le società di capitali valgono anche per le società di persone; in queste però, trattandosi per definizione di riserve già integralmente tassate in applicazione del principio di trasparenza, sia in capo alla società che in capo al socio, la distribuzione obbedirà alle medesime regole, a prescindere se si tratti di riserve di capitale e/o di riserve di utili.

Essendo quindi sempre possibile rilevare il costo della partecipazione, il vero problema per il socio di società di persone si traduce nel confrontare il valore catastale/normale dell'immobile con il costo della partecipazione da determinarsi con le specifiche modalità indicate dall'art 68 comma



6 del Tuir al netto del differenziale su cui sia stata pagata l'imposta sostitutiva e delle riserve in sospensione d'imposta eventualmente annullate per consentire l'assegnazione.

Lo scenario assume una connotazione ancora più specifica nel caso in cui si approfondiscano i particolari rapporti intercorrenti tra i soci relativi al rispetto del principio di parità di trattamento tra i soci <sup>(124)</sup>.

### **5.3 È possibile effettuare una assegnazione di beni non proporzionale alla partecipazione posseduta?**

Per inquadrare il problema va premesso che una società che intenda distribuire utili o restituire riserve di capitale e/o capitale sociale potrà farlo sia mediante attribuzione di danaro che mediante l'assegnazione di beni.

Le operazioni dovranno essere effettuate in entrambi i casi nel rispetto della par condicio tra i soci in forza del quale le attribuzioni dei beni devono rispettare in via proporzionale le quote di partecipazione al capitale da ciascuno di essi possedute.

La fattispecie della assegnazione di beni ai soci non proporzionale alla partecipazione detenuta si realizza assegnando gli unici immobili di proprietà della società solo a un solo socio senza assegnare nulla all'altro o agli altri soci oppure attribuendo solo ad alcuni dei soci beni di valore notevolmente superiore rispetto a quello dei beni assegnati agli altri <sup>(125)</sup>.

Non si porrebbe pertanto alcun problema ad esempio nel caso di assegnazione dei beni a tutti i soci in comproprietà così come nella assegnazione di "tutti i beni agevolabili" solo a un socio attribuendo agli altri soci altri beni esclusi dalla normativa di favore oppure un ammontare in danaro <sup>(126)</sup>; oppure ancora in caso di assegnazione a tutti i soci di beni immobili che abbiano valori pressoché simili con un minimo discostamento <sup>(127)</sup> di scarso ammontare <sup>(128)</sup>.

#### **5.3.1 Quali sono i riflessi sul piano civilistico della assegnazione di beni non proporzionale?**

Come si diceva nella introduzione occorre sempre premettere la verifica della fattibilità dell'operazione sul piano civilistico.

La dottrina <sup>(129)</sup> che si è interessata al problema ha concluso positivamente ritenendo che l'operazione sia consentita con l'unanimità dei consensi e il rispetto del principio della integrità del patrimonio nonché dei principi fondamentali dell'ordinamento giuridico come il rispetto del divieto del patto leonino di cui all'art. 2265 c.c..

A tali considerazioni, condivisibili, va solo aggiunto che pur non essendo consentita una delibera che a maggioranza assegni un bene a uno solo dei soci, non si potrà nel contempo non apprezzare in senso positivo una analoga delibera che sempre a maggioranza deliberi l'assegnazione di beni a tutti i soci nel rispetto della par condicio ad esempio assegnando villette tutte uguali).

È stato inoltre precisato con riferimento a una ipotesi di scioglimento di società di persone <sup>(130)</sup>, concludendosi per la soluzione positiva, che sarebbe possibile inquadrare la fattispecie della



assegnazione non proporzionale come rinuncia da parte degli altri soci al rimborso dei conferimenti e alla ripartizione della eventuale eccedenza ad essi spettante ai sensi dell'art 2282 c.c.. Il diritto alla quota di liquidazione è infatti un diritto patrimoniale come tale disponibile da parte di ciascun socio il quale può rinunciarvi <sup>(131)</sup>.

Risolta positivamente la problematica civilistica occorre analizzarne i riflessi fiscali.

### **5.3.2 Quali sono i riflessi fiscali della assegnazione non proporzionale?**

Occorre premettere che gli effetti fiscali della assegnazione non proporzionale non risultano condizionati dal rispetto dei principi civilistici. A prescindere quindi se l'operazione sia stata o meno posta in essere con il consenso unanime dei soci e nel rispetto delle norme a tutela del capitale la fattispecie potrà risultare imponibile sia per la società che in capo al socio assegnatario.

Per la società a seconda di come venga impostata potrà rilevare come un'ipotesi di destinazione a finalità estranee <sup>(132)</sup> oppure come una sopravvenienza attiva <sup>(133)</sup>.

Per il socio invece occorre distinguere l'impatto dell'operazione nelle imposte indirette rispetto a quelle dirette.

In ordine alle imposte indirette a seconda della ricostruzione degli effetti giuridici prodotti, l'assegnazione non proporzionale potrà rilevare in ragione della causa come un atto traslativo a titolo oneroso oppure come un atto rilevante ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni <sup>(134)</sup>.

Nelle imposte dirette invece la fattispecie potrà far conseguire al socio assegnatario dei beni un reddito imponibile dipendente dalla probabile emersione del cosiddetto sottozero <sup>(135)</sup> e per gli altri soci non assegnatari, ritenersi verificato il presupposto di imposta per la maturazione di redditi diversi (come se avessero ceduto le proprie partecipazioni <sup>(136)</sup>).

La situazione descritta e il notevole carico fiscale che ne potrebbero derivare inducono a ritenere preferibili altre soluzioni volte a non far emergere materia imponibile senza che possa esserne contestata la natura elusiva argomentando da quanto sostenuto dalla stessa agenzia delle entrate <sup>(137)</sup>.

### **5.3.3 Quali possono essere le soluzioni alternative alle assegnazioni non proporzionali di beni?**

La problematica potrebbe essere risolta innanzitutto scegliendo la soluzione della cessione agevolata rispetto alla quale non si porrebbe alcun problema di proporzionalità di attribuzioni <sup>(138)</sup>.

Se invece si volesse comunque preferire l'assegnazione <sup>(139)</sup>, si potrebbe adottare una delle soluzioni più avanti indicate, rispetto alle quali occorrerà verificare volta per volta il relativo impatto fiscale <sup>(140)</sup>.

Nello specifico si potrà:

. far precedere l'operazione da un atto di "sistemazione interna delle quote" tra i soci (donazione/cessione) <sup>(141)</sup>;



. suggerire il recesso “consensuale” del socio con attribuzione di beni solo in suo favore a cui far seguire la cancellazione della società da parte del socio o dei soci superstiti;

. procedere comunque alla assegnazione, attribuendo al socio che riceva il bene immobile anche un debito in misura tale da abbattere il valore del bene stesso e mantenere la proporzionalità della attribuzione <sup>(142)</sup>.

. procedere comunque alla assegnazione dei beni e prevedere il pagamento di conguagli in danaro a favore dei soci che non ricevano beni di valore adeguato alla propria partecipazione <sup>(143)</sup>. Ogni socio riceverebbe un trattamento proporzionale alla quota di capitale sociale posseduta e nessuno risulterebbe svantaggiato <sup>(144)</sup>. Va precisato che la rilevanza fiscale del versamento di conguagli nell’operazione di assegnazione dipende dal soggetto che effettui il relativo pagamento <sup>(145)</sup>.

Se il conguaglio venisse versato dalla società <sup>(146)</sup> non emergerebbe un reddito imponibile in capo alla stessa in quanto la fattispecie sul piano sostanziale sarebbe identica alla distribuzione di una somma di danaro, al punto che non emergerebbe neanche la “non proporzionalità” delle attribuzioni.

Per il socio assegnatario che riceva il conguaglio dalla società risulterà invece determinante individuare il tipo di riserva utilizzata, di utili o di capitali.

Nel caso diverso, in cui il conguaglio sia versato dai soci assegnatari dei beni immobili agli altri soci, si potrebbero verificare due distinti presupposti d’imposta.

In relazione alle imposte dirette i soci che ricevano le somme in danaro potrebbero maturare redditi diversi (come se avessero ceduto le proprie partecipazioni <sup>(147)</sup>) oppure redditi di capitali perché nei fatti e come si stesse ricevendo un dividendo diversamente denominato.

Sul piano delle imposte indirette invece l’orientamento del Fisco è quello di tassare l’operazione con l’applicazione dell’imposta di registro residuale del 3% ai sensi dell’art. 9 tariffa parte prima del dpr 131/1986 (TUR) <sup>(148)</sup>.

Potrebbe risolversi in tal senso anche il caso di assegnazione di beni al solo nudo proprietario <sup>(149)</sup> rispetto al quale l’usufruttuario presta il suo consenso a non ricevere nulla <sup>(150)</sup>. Va ricordato a tal proposito che l’eventuale assegnazione di beni all’usufruttuario di quota non potrebbe essere agevolata in quanto secondo il Fisco <sup>(151)</sup> solo il nudo proprietario di quota può giovare delle agevolazioni previste dalla normativa in argomento <sup>(152)</sup>.

## **6. Opzione per una delle operazioni agevolate: le ragioni della scelta**

L’opzione per una delle soluzioni agevolate può essere giustificata da motivazioni di diritto sostanziale oltre che di natura tributaria.

Sul piano civilistico, la nuova normativa potrà risultare indicata in funzione divisoria, per favorire la separazione di patrimoni immobiliari intestati a società, oppure per procedere più



agevolmente alla chiusura delle società in liquidazione <sup>(153)</sup> che detengano beni e che ancora non abbiano concluso la liquidazione <sup>(154)</sup>.

Le assegnazioni in particolare si prestano a risolvere situazioni connesse a specifiche vicende societarie quali il recesso, l'esclusione e la riduzione reale del capitale o lo scioglimento <sup>(155)</sup>, con evidenti vantaggi rispetto ad analoghe operazioni poste in essere in periodi non agevolati.

Sul piano fiscale, invece, le operazioni agevolate si rendono preferibili rispetto ad altre soluzioni principalmente per favorire l'estromissione agevolata dei beni immobili dal regime fiscale d'impresa. In particolare da quelle società che siano solo uno schermo rispetto alla attività di gestione passiva dei beni. È opportuno ricordare a tal proposito che il Fisco <sup>(156)</sup> ha ritenuto non elusiva la scissione con attribuzione alla newco beneficiaria di beni immobili cui segua la trasformazione agevolata in società semplice <sup>(157)</sup>, operazione tramite la quale favorire la fuoriuscita agevolata dei beni dal regime fiscale di impresa.

L'assegnazione agevolata peraltro potrà risultare conveniente anche se si voglia deliberare la distribuzione di utili in natura perché sul piano fiscale si potrà beneficiare della disapplicazione del disposto dell'art 47 comma 3 del Tuir. Il valore imponibile, anziché nella misura ordinaria stabilita da tale norma (valore normale del bene) potrà risultare solo in dette operazioni agevolate in misura pari al valore catastale del bene e addirittura ridotto in misura pari al differenziale assoggettato ad imposta sostitutiva dalla società <sup>(158)</sup>.

Infine, ognuna delle tre operazioni agevolate potrebbe risultare particolarmente vantaggiosa se fosse utilizzata anche per ottenere la rivalutazione del costo fiscale dei beni appartenenti all'impresa. Il tutto in funzione di una futura vendita da parte dei soci o della società semplice risultante dalla trasformazione agevolata.

Con il duplice vantaggio della rideterminazione del valore di acquisto del bene e di far pervenire il ricavato direttamente in capo ai soci anziché alla società.

Va sottolineato a tal proposito che il Fisco ha chiarito che la cessione onerosa del bene che abbia formato oggetto di un'operazione agevolata posta in essere poco prima della stessa cessione non costituisce abuso del diritto <sup>(159)</sup>. Ciò, ad esempio, consentirebbe di ritenere preferibile operare su un valore normale più elevato oppure un corrispettivo della cessione più alto in funzione della rivendita e in particolare utilizzare sia l'assegnazione che la cessione, ma anche la trasformazione in società semplice, come strumenti di rivalutazione del costo fiscale del bene. Bisognerà tuttavia prestare attenzione in chiave elusiva a come verrà costruita l'intera operazione e agli eventuali riflessi in materia di imposta di registro di cui si è parlato più sopra.

### **6.1 Plusvalenze da rivendita posta in essere dal socio assegnatario/acquirente o dalla società semplice.**

Come noto le fattispecie traslative a titolo oneroso di beni immobili possono rilevare quali componenti positive del reddito d'impresa sia come plusvalenze immobiliari, nel caso in cui si





trasferiscano beni strumentali o beni patrimoniali, o come ricavi, nel caso in cui oggetto della cessione siano beni merce.

Il carico fiscale può risultare particolarmente gravoso per la società cedente al punto da scoraggiare in taluni casi l'operazione stessa; non essendo peraltro neanche applicabili le eccezioni proprie dei redditi diversi.

Tali situazioni alla luce della applicazione della nuova normativa agevolativa, potrebbero essere risolte con maggiore convenienza proprio sul piano fiscale facendo transitare i beni dalla sfera giuridica della società a quella dei soci o della società semplice che potrebbero procedere direttamente alla vendita. Le alienazioni immobiliari effettuate da tali soggetti, rispetto alle analoghe cessioni che avrebbe dovuto porre in essere la società commerciale, potrebbero godere del vantaggio di non far maturare plusvalenze imponibili o di conseguirle solo in misura parziale.

Pur rappresentando la massima cautela nella adozione delle soluzioni indicate l'applicazione combinata degli artt. 67 e 68 del tuir e della normativa di favore ex art. 1 commi 115/120 legge 208/2015 così come riproposta dalla legge di bilancio per il 2017 consentirebbe di neutralizzare in tutto o in parte le imposte dovute, non solo perché risulterebbe possibile elevare il costo fiscale del bene da rivendere, ma anche perché potrebbero risultare esenti le eventuali plusvalenze conseguite.

Le operazioni agevolate, tuttavia, si pongono in maniera differente sia riguardo alla determinazione del costo fiscale del bene, da utilizzare come sottraendo nel calcolo della differenza con il valore normale/catastale o il corrispettivo, che in ordine al giorno da cui far decorrere il quinquennio per maturare il diritto alla esenzione (arg. ex art. 67 tuir).

Le operazioni di assegnazione e di cessione sono accumulate dalla coincidenza del giorno a partire dal quale far decorrere i cinque anni di esenzione che per entrambe è la data dell'atto traslativo.

Si pongono invece in maniera differente rispetto al costo da assumere in capo al socio per la determinazione del costo fiscale del bene su cui calcolare la plusvalenza (arg. ex art. 68 tuir).

Nell'assegnazione lo stesso sarà pari al valore normale o catastale del bene che la società abbia assunto ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta sostitutiva <sup>(160)</sup>. In caso di assegnazione <sup>(161)</sup> quindi sarà possibile neutralizzare completamente la futura plusvalenza (in capo al socio), mediante l'indicazione del valore normale maggiorato in misura pari al prezzo della vendita successiva. Bisognerà tuttavia prestare attenzione ai riflessi connessi alla perdita dei vantaggi relativi alla opzione per il valore catastale.

Nella cessione, invece, il costo fiscale del bene da assumere in capo al socio, risulterà in misura pari al corrispettivo percepito <sup>(162)</sup> dalla società nella alienazione al socio stesso, a prescindere dal suo ammontare e dal valore normale o catastale del bene. A differenza di quanto stabilito per la determinazione dell'imposta sostitutiva rileverà sempre il corrispettivo, anche se risulti inferiore al valore normale/catastale del bene.



Dunque in caso di cessione agevolata, si potrebbe abbattere completamente la plusvalenza, convenendo in essa un corrispettivo <sup>(163)</sup> pari o superiore al prezzo della successiva rivendita che potrà in essere lo stesso socio <sup>(164)</sup>.

Ancora diversa e, almeno per tale finalità preferibile <sup>(165)</sup>, è la soluzione della trasformazione in società semplice, che preceda la cessione onerosa, perché anche a detta del Fisco <sup>(166)</sup> non interrompe il quinquennio <sup>(167)</sup>. La società semplice potrebbe procedere alla vendita non conseguendo alcuna plusvalenza imponibile, dovendo computare la decorrenza dei cinque anni dal momento dell'acquisto <sup>(168)</sup>, quando il bene era ancora nel patrimonio della società prima della trasformazione, e non dalla più recente data della deliberazione/decisione che l'abbia ad oggetto <sup>(169)</sup>.

Giova ricordare inoltre e a tal fine che la distribuzione di somme di danaro da parte della società semplice non genera reddito imponibile per la società e neanche per i soci <sup>(170)</sup>.

## **7. Gli assetti successivi alle operazioni agevolate.**

Prima di prendere la decisione finale occorre considerare anche le ricadute in relazione alla gestione delle imposte relative ai beni che formino oggetto delle operazioni agevolate.

I beni già appartenenti alle società commerciali si troveranno nel patrimonio di un soggetto diverso che potrà essere un'altra società commerciale, a sua volta socia <sup>(171)</sup> o un soggetto privato non imprenditore oppure ancora una società semplice.

Se nel primo caso il regime di tassazione dei beni rimarrà sostanzialmente identico, regolato sempre dall'Ires e dall'assoggettamento a Iva, negli altri casi, invece, sia che si tratti di privati non imprenditori che società semplici, il regime delle imposte dirette sarà quello dell'Irpef e sul piano delle imposte indirette le operazioni risulteranno fuori campo iva, non più imponibili o esenti.

Analizziamo tale ultimo scenario.

### **7.1 Ricadute nell'ambito Iva.**

Nell'ambito Iva il giudizio risentirà soprattutto della disciplina fiscale delle locazioni in corso <sup>(172)</sup>; si passerà da una gestione societaria ( iva o registro ) a una gestione da soggetto privato non esercente impresa arti o professioni (registro).

La verifica verterà in particolare sulla rettifica della detrazione in relazione all'iva già detratta e sull'impatto fiscale della futura gestione dei beni di proprietà sociale. In particolare in relazione alla tassazione e alla detraibilità dell'imposta relativa ai canoni di locazione <sup>(173)</sup>.

### **7.2 Ricadute in materia di imposte dirette**

Anche per l'applicazione delle imposte dirette occorrerebbe aver riguardo <sup>(174)</sup> al carico fiscale della gestione dei beni in capo ai soggetti persone fisiche non esercenti imprese arti o professioni cui saranno intestati. Dovranno essere considerate a tal proposito le aliquote marginali



su cui i soci scontano l'Irpef sui propri redditi personali, ai quali andrebbero ad aggiungersi <sup>(175)</sup> quelli maturati con la locazione dei beni ricevuti a meno che non sia applicabile la cedolare secca <sup>(176)</sup> oppure relativi alla partecipazione nella società semplice per effetto del principio di trasparenza <sup>(177)</sup>.

### Conclusioni

Le operazioni agevolate in definitiva presentano dei riflessi in materia di imposte dirette e di Iva che è opportuno vagliare caso per caso.

La valutazione potrà risultare condizionata anche dalla tipologia dei beni che formano il patrimonio sociale e dalla loro futura gestione.

Il risultato potrebbe consigliare di optare non solo per una sola delle operazioni agevolate ma anche per soluzioni miste <sup>(178)</sup> che contemperino sia l'assegnazione che la cessione agevolate, nonché eventualmente anche la trasformazione in società semplice.

*Francesco Raponi*

- 
- 1) Le agevolazioni già previste dalla legge di Stabilità per il 2016 Art. 1, comma 115 e segg., legge 28 dicembre 2015, n. 208 sono state riproposte dalla legge di Bilancio per il 2017 Art. 1, commi 565 e 566, legge 11 dicembre 2016 n. 232.
  - 2) La normativa è applicabile anche ai beni mobili registrati; il presente lavoro si riferisce solo ai beni immobili.
  - 3) Le operazioni in argomento possono godere di un regime fiscale di favore sia in ordine alle imposte dirette che indirette ma non necessariamente con riferimento ad entrambe. Per un inquadramento generale (Studio Tributario n. 20-2016/T, Art. 1 commi 115-120 legge di stabilità 2016: assegnazioni/cessioni di beni ai soci e trasformazione in società semplice, in Cnn notizie del 28 gennaio 2016; Segnalazioni Novità Prassi Interpretative, Disciplina dell'assegnazione e cessione di beni ai soci, della trasformazione in società semplice e dell'estromissione dei beni dell'imprenditore individuale. I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate con la Circolare 26/E del 2016, Est. F. Raponi in Cnn notizie del 3 giugno 2016; Segnalazioni Novità Prassi Interpretative, Assegnazione agevolata dei beni ai soci, commento alla circolare 37/E dell'Agenzia delle entrate, Est. F. Raponi in Cnn notizie del 21 settembre 2016) (Circolare AE n. 26 del 1.06.2016 e Circolare AE n. 37 del 16.09.2016)
  - 4) Le operazioni agevolate si perfezionano con l'indicazione nella dichiarazione dei redditi dei valori dei beni assegnati e della relativa imposta sostitutiva. Il pagamento non rileva ai fini del perfezionamento (Circ. n. 26 cit. pag. 19). L'omesso, insufficiente o tardivo versamento non determina la decadenza dalle agevolazioni essendo possibile la regolarizzazione mediante il ravvedimento operoso utilizzando il codice tributo 8913 per il pagamento delle sanzioni ridotte. Sul tema si veda anche DRE Piemonte n. 901-533/2016.
  - 5) Le condizioni per ognuna delle tre operazioni devono sussistere congiuntamente. La ricorrenza di una o solo una di esse dunque non consentirà di ritenere applicabile la normativa di favore.
  - 6) Solo per le trasformazioni in società semplice è previsto espressamente che deve trattarsi esclusivamente di società immobiliari di gestione passiva, proprietarie o titolari di diritti reali parziari di godimento su beni immobili che intendano trasformarsi in società semplici. Le società di gestione immobiliare attiva non potranno trasformarsi in società semplice. Per la distinzione tra società immobiliari passive e attive si veda circ. n. 26 cit. pag. 40. Per i riflessi in chiave elusiva della modifica dell'oggetto sociale si veda nota 8.
  - 7) Ad esempio le società non residenti che svolgano attività commerciale in Italia secondo il Fisco non possono avvalersi della agevolazione (circ. n. 26 pag. 6/7) (contra Studio n. 20-2016/T cit. nota 8). Potranno beneficiare della agevolazione solo le società (residenti) che siano titolari del diritto di proprietà su beni immobili o di diritti reali parziari sugli stessi, solo però, se intendano assegnarli o venderli ai propri soci che risultino titolari del diritto residuo (es. nuda proprietà) (si veda circolare n. 26 cit. pag. 9).



- 8)** I beni immobili che possono formare oggetto di assegnazione e di cessione ai soci sono solo “i beni diversi da quelli indicati nell’art. 43 comma 2 primo periodo del Tuir”, ovvero oltre che i beni merce (art. 85 tuir) e i beni patrimoniali (art. 90 tuir), anche i beni strumentali non direttamente utilizzati dall’impresa (es. concessi in comodato o in locazione). Sono assegnabili in via agevolata anche i beni che non sono direttamente utilizzati per attività tipicamente imprenditoriali (quando la società sia in liquidazione da tempo (circ. n. 26/2016 pag. 10) e i beni che producono o possono produrre anche solo potenzialmente un reddito autonomo (circ. n. 26/2016 pag. 11). Non vi rientrano i singoli diritti (usufrutto, nuda proprietà (salvo quanto precisato nella circ. 37 /2016 pag. 9) e i diritti edificatori. Inespiegabilmente L’A.F. (circ. n. 37/2016 pag. 11 par. 2.3) esclude dal novero dei beni assegnabili i singoli beni compresi nell’azienda affittata a terzi a meno che “prima dell’operazione agevolata non rientrino più nel contratto di affitto”. Gli elementi costitutivi della fattispecie agevolata, specie in relazione alla data di acquisizione nel patrimonio della società e alla natura dei beni, vanno verificati alla data dell’atto. Il cambiamento della destinazione d’uso in funzione della operazione agevolata non costituisce ipotesi di abuso del diritto. (così Circ. 26/2016 pag. 9). Tale conclusione non può essere considerata di carattere generale e estesa senza una adeguata riflessione anche all’oggetto sociale (si pensi a una società commerciale che intenda trasformarsi in società semplice previa modifica contestuale dell’oggetto). Tuttavia solo la modifica integrale o la totale sostituzione dell’oggetto sociale (e non anche la “riduzione” dell’oggetto sociale) anche se funzionale alla trasformazione, soprattutto per la sua rilevanza in chiave reddituale (artt. 55 e 73 commi 4 e 5 tuir), potrebbe essere valutata in ottica elusiva. Al contrario la modifica di destinazione del bene può essere considerata e valutata diversamente. Su tale tema si veda Studio Cnn n. 92-2016 “Trasformazione di società commerciale immobiliare in società semplice – problematiche fiscali” Est. F. Raponi e risposta a quesito n98 del 2017 Est. F. Raponi ove la questione è affrontata anche con riferimento alla Ris.101 del 3.11.2016
- 9)** Possono essere assegnati o ceduti anche beni acquistati dopo il 30 settembre 2015. Non sussistono limiti temporali da rispettare per la detenzione dell’immobile (Circ. n. 26/2016 pag. 9).
- 10)** Non sussistono limiti qualitativi di natura soggettiva Circ. 26/2016 pag. 7.
- 11)** Sul piano pratico si potrebbe procedere con l’elaborazione di una scheda /condizioni che potrebbe essere inserita nel corpo dell’atto anche per facilitare l’attività di controllo da parte dell’Agenzia delle Entrate. A esempio in un modello standard applicabile a ognuna delle fattispecie agevolate potrebbe essere previsto: Condizioni: - La società in oggetto è una società commerciale di capitali/di persone - La società è titolare del diritto di proprietà sul bene oggetto di assegnazione/cessione o (nel caso di trasformazione facente parte del patrimonio sociale) - I beni oggetto della presente operazione sono “bene diverso da quelli indicati nell’art 43 comma 2 primo periodo Tuir trattandosi di (specificare la natura) - I soci (assegnatari/cessionari/della società oggetto di trasformazione) erano tali alla data del 30 settembre 2015 e conservano attualmente tale qualifica come confermato dal legale rappresentante della società stessa.”
- 12)** Ires. Per le società di persone le regole di tassazione a norma dell’art. 56 – 1 comma tuir sono le medesime indicate dalle disposizioni in materia di Ires.
- 13)** Il carico fiscale delle imposte indirette è caratterizzato invece dall’aliquota di registro dimezzata e dalle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (50 o 200) a seconda dei casi (anche in deroga alle ipocatastali rinforzate) e dal bollo, esente nella cessione ma non nella assegnazione/ trasformazione. La disciplina Iva non è toccata dalle agevolazioni.
- 14)** La differenza andrà calcolata prendendo come sottraendo il costo fiscale del bene, il cui dato di riferimento sarà comunque il valore contabile netto, e non il diverso (maggiore o minore) valore contabile eventualmente attribuito dalle parti (su cui si veda circ n. 37 cit. par. 1) (nonché infra). Sulla differenza si pagherà l’imposta sostitutiva dell’8% (per le società operative) o del 10,5 % (per le società non operative o in perdita sistematica). L’art. 30 legge 724/1994 definisce di comodo le società che non superano il test di operatività (ovvero quelle in cui ricavi figurativi sono superiori ai ricavi effettivi). La legge indica il periodo temporale minimo per la verifica della non operatività. La circolare n. 26 del 2016 pagg. 15-16 indica il metodo per individuare il valore fiscale dei beni che producono plusvalenze e dei beni merce. Per i primi, strumentali (di cui risulteranno agevolabili solo quelli non di diretto utilizzo) il costo fiscale è determinato secondo i criteri previsti dall’art. 110 comma 1 lett. b) del Tuir al netto degli ammortamenti fiscalmente dedotti. Per i beni merce, invece, in mancanza della utilizzazione del metodo del costo specifico, occorre far riferimento ad una situazione di magazzino redatta alla data di assegnazione con i criteri di cui all’art. 92 Tuir.
- 15)** Solo nella cessione onerosa posta in essere a favore dei soci il valore “finale” di riferimento, in luogo del valore normale o catastale, sarà costituito dal corrispettivo se, rispetto ad essi, risulti in misura maggiore Art. 1 comma 117 secondo capoverso legge 208/2015. Su cui infra par. 3.
- 16)** Anche la trasformazione in società semplice relativamente però alle solo imposte Ires e Iva, rispetto alle quali è equiparata a una assegnazione, configurandosi anch’essa come una destinazione di beni a finalità estranee. Si passa dal regime impositivo del reddito d’impresa a quello dei redditi diversi. Riguardo alle imposte indirette, il mutamento della natura del soggetto (non più commerciale) comporta l’assoggettamento delle operazioni successive all’imposta di registro e non più alla disciplina iva. Su tali temi Studio Cnn n. 92-2016 cit.



- 17)** Su tali temi con uno sguardo anche ai profili civilistici si veda “Assegnazioni e cessioni agevolate di beni immobili ai soci” di F. Raponi in Immobili & Proprietà n 8-9 2016 pag.513 ed. Ipsa 2016
- 18)** La scelta per l’assegnazione piuttosto che per la cessione onerosa potrebbe risultare penalizzata anche dal diverso regime di deducibilità delle minusvalenze. Non consentita nella assegnazione di beni patrimoniali mentre risulta possibile nella cessione. In questo senso Studio Cnn n 103-2012/T par. 5.1.4 “Assegnazione di beni immobili a soci persone fisiche non esercenti attività d’impresa” Est. F. Raponi. Va tuttavia precisato che anche nelle assegnazioni e con riguardo solo ai beni merce il differenziale negativo di reddito rilevato in contabilità e che derivi dalla loro assegnazione assume rilevanza se il componente positivo sia stato determinato in misura pari al valore normale. (circ. n. 37 del 2016 pag. 7). Il concetto è ribadito nella Ris. n 66 del 8.6.2017.
- 19)** Si è espressa in questo senso L’Agenzia delle Entrate circ. 37 del 16.09.2016 par. 5 pag. 17.
- 20)** Il trasferimento di beni ai soci deve avere una propria giustificazione causale che può risiedere o in una operazione societaria (distribuzione utili/capitale, recesso ecc.) o in una figura negoziale tipica o atipica avente effetti traslativi. (Cosi testualmente risposta a quesito n 33-2017/I del 13.2.2017 est. A. Ruotolo-D. Boggiali). La circostanza che il legislatore abbia disciplinato un trattamento fiscale agevolato per le assegnazioni non sta a significare l’introduzione di una causa negoziale tipica.  
L’atto di assegnazione di beni immobili pertanto non può essere ricevuto autonomamente in quanto potrà riguardare solo una fase di una fattispecie più complessa. Ad esempio potrà rappresentare una distribuzione di utili in natura oppure una restituzione di capitale e/o riserve di capitale in natura, oppure la liquidazione in natura in specifiche operazioni societarie come il recesso, l’esclusione, la riduzione reale del capitale e lo scioglimento.
- 21)** Si dovranno tenere in considerazione anche gli eventuali riflessi civilistici dipendenti dalle prelazioni previste dalla legge. A tal fine potrà rilevare la diversa qualificazione della cessione rispetto alla assegnazione intesa come conferimento rovesciato (si consulti ad esempio Cass. 8 giugno 1992, n. 7039: il conferimento di un fondo rustico non è assimilabile ai contratti di scambio previsti dall’articolo 8 della legge n 590/1965. Cass. 17 luglio 2012 n.12230 il conferimento in società è correlato alla qualità di socio).  
Con riferimento specifico alla prelazione dello Stato sui beni gravati da vincolo storico artistico (sulla cui ammissibilità anche in caso di assegnazione si veda Risposta a quesito n 159-2017/I Est. D.Boggiali-A.Ruotolo) la questione andrebbe valutata anche in chiave fiscale tenendo in considerazione che per l’applicazione delle imposte dirette vige il principio di competenza il cui momento impositivo coincide con la data in cui si verificano gli effetti (certezza dei singoli componenti del reddito d’impresa)(F.Lozzi “il momento impositivo della circolazione degli immobili di interesse storico artistico” in Corriere Tributario n 40/2010 e Cass n 11604/01) mentre per l’applicazione dell’imposta di Registro vige il disposto dell’art.27 TUR che disciplina espressamente la tassazione degli atti sottoposti a condizione sospensiva disciplinandone anche l’eventuale retroattività.
- 22)** Se nella titolarità del soggetto da più di 5 anni.
- 23)** Con esclusione delle assegnazioni poste in essere da società in contabilità semplificata. Su cui si veda infra 2.1.1.
- 24)** Perché occorre agire sul patrimonio netto? Per rispondere a questa domanda, conviene partire analizzando il lato passivo dello Stato Patrimoniale. La delibera di distribuzione di una posta del patrimonio netto, contabilmente, genera un debito della società verso i propri soci a fronte di una pari riduzione del Patrimonio Netto. Il suddetto debito dovrà poi essere estinto o con un pagamento in denaro (c.d. distribuzione in denaro) o mediante l’assegnazione ai soci assegnatari di beni per un valore equivalente alla posta di Patrimonio Netto annullata (c.d. distribuzione in natura). In quest’ultimo caso, contabilmente si avrà la compensazione tra il debito verso i soci e la posta dell’attivo assegnata. Entrambe le poste, pertanto, andranno espunte rispettivamente dal Passivo e dell’Attivo dello Stato Patrimoniale.
- 25)** L’assegnazione costituisce, pertanto, una modalità estintiva della obbligazione della società che deve liquidare il socio a fronte della distribuzione della posta del Patrimonio Netto. Nello specifico, a fronte dell’assegnazione in capo alla società si maturerà un credito verso il socio che riceve il bene che sarà regolato/compensato con il debito derivante appunto dalla distribuzione della posta di Patrimonio Netto. Quanto sopra aiuta a comprendere perché sul piano civilistico l’assegnazione costituisca sia una modalità estintiva della obbligazione della società che deve liquidare il socio che fonte di un credito della società verso il socio stesso che riceve il bene.
- 26)** A seguito della liquidazione della quota, in capo alla società, come visto, si realizzerà contestualmente una riduzione del patrimonio netto e una riduzione dell’attivo (a seconda dei casi immobilizzato o circolante) volta proprio ad estinguere il debito della società verso il socio assegnatario. Nel contempo il socio assegnatario, ricevendo dei beni, potrebbe subire un decremento parziale o totale del valore della partecipazione (qualora la distribuzione abbia ad oggetto riserve di capitale).
- 27)** Rispetto alle quali le restituzioni di utili/o di capitale non rilevino in via autonoma.
- 28)** Oppure in caso di esclusione del socio. La ris. n. 37 del 2016 pag. 17 par 6 ha indicato delle ulteriori interpretazioni in ordine alla tassazione e alla deducibilità della differenza da recesso già oggetto della Ris. n. 64 del 2008 quando la liquidazione





avvenga in natura, negandone la possibilità. In senso difforme si veda Cnn 74-2011/T “Profili fiscali del recesso dalla società e dell’assegnazione di beni ai soci” Est. F. Raponi.

- 29)** Cui faccia seguito la restituzione in natura del capitale a tutti i soci oppure a uno solo in caso di riduzione reale targata ammessa con l’unanimità dei consensi e nel rispetto dei diritti dei creditori.
- 30)** Si pone quindi su un piano ancora diverso da valutarsi caso per caso l’assegnazione di beni che sia posta in essere come distribuzione in natura di acconti sulla liquidazione. Sul piano operativo, considerando le norme a tutela dei creditori – art. 2491- 2 comma c.c. occorrerà che la società, dopo l’operazione, rimanga comunque nella disponibilità di liquidità sufficiente a pagare i creditori sociali. A tal fine sarà preferibile allegare una situazione patrimoniale da cui sia possibile evincere quanto sopra. (si veda con riferimento alle società di persone l’art. 2280 – 1 comma c.c. che vieta l’assegnazione anticipata di beni)
- 31)** Il riferimento è al bilancio redatto secondo il codice civile e la prassi contabile nazionale. Non si fa riferimento allo stato patrimoniale redatto secondo i principi IAS (regolamento CE n. 1725/2003).
- 32)** Se vengono utilizzate riserve indisponibili o capitale sociale, bisognerà rispettare il disposto dell’art. 2445 c.c. (SPA) e 2482 c.c.(SRL) nonché le altre norme che pongono limiti alla distribuzione delle riserve (art 2431 cc per le riserve da sovrapprezzo ( non può essere distribuita fino a che la riserva legale non abbia raggiunto il limite stabilito dall’art 2430 c.c.) – legge 342/2000 per le riserve da rivalutazione (si devono rispettare i termini per la riduzione reale del capitale). Anche nel caso in cui si distribuiscano riserve di rivalutazione nelle società di persone andrà rispettato il disposto dell’art 2306 c.c.
- 33)** Per un inquadramento della materia sul piano civilistico si consulti Risposta a quesito 33-2017 cit.; F. Magliulo “La riduzione reale del capitale con particolare riferimento alle srl “in Le operazioni sul capitale sociale: casi pratici e tecniche di redazione del verbale notarile”. Quaderni della Fondazione Italiana Anno XI al n 3/2008 per il Notariato pag 98 e segg. e per i profili contabili Studio Cnn n 99-2011/I “Le modificazioni del capitale nominale senza modificazione del patrimonio netto” – parte prima Est. G.A.M. Trimarchi e F. Scalabrini “Percorsi applicativi nella lettura del bilancio: semplificazione dell’approccio dei non addetti ai lavori “pag. 205 e segg. In Quaderni della Fondazione del Notariato “Il bilancio spiegato ai giuristi” Atti del convegno di Napoli del 19.20 settembre 2008.
- 34)** Sul piano civilistico la scelta della riserva non è libera. La Cassazione (n. 12347 del 1999) ha precisato che devono essere attribuite prioritariamente le riserve di più alto grado di disponibilità come quelle di utili. Anche in relazione alla tassazione ordinaria la scelta non sarebbe libera perché di norma si dovrebbero presupporre prioritariamente distribuite le riserve di utili in quanto meno vincolate. (art. 47 - 1 comma). La nuova normativa a tal proposito consente di non rispettare tale regola introducendo una deroga al principio della restituzione prioritaria delle riserve di utili (art. 1 comma 118 legge di stabilità 2016). Non si applica il primo comma dell’art. 47 tuir in forza del quale ai soci è imposto di distribuire prioritariamente le riserve di utili al posto di quelle di capitale. La disapplicazione consente di distribuire prioritariamente le riserve di capitale per un evidente vantaggio fiscale. Solo le riserve di rivalutazione secondo il Fisco (circ. n. 37 del 2016 pag. 8) conservano un grado di sussidiarietà nella restituzione. Lo stesso documento di prassi (pagg. 12-13) precisa invece che in dipendenza dalle regole sulla tassazione per trasparenza non si pone un problema di gerarchia nell’uso delle riserve nelle società di persone che adottino la contabilità ordinaria quando l’importo assoggettato a imposta sostitutiva sia stato già considerato in precedenza nella determinazione del reddito del socio. (I soci non possono fruire di un doppio incremento del valore della partecipazione). Nelle società in contabilità semplificata invece (circ. n. 37 del 2016 pag. 15) la rivalutazione dei beni, da cui originano le riserve in sospensione, non genera una corrispondente riserva in sospensione. È discusso se il costo fiscale della partecipazione possa essere maggiorato dell’ammontare della rivalutazione.
- 35)** Come si vedrà più avanti, invece, la scelta del tipo di riserva, che in deroga all’art. 47 comma 1 del Tuir potrà essere effettuata liberamente, avrà incidenza sulla tassazione dell’operazione in capo al socio e non rileverà (sul piano fiscale) per la società.
- 36)** Si deve distinguere tra riserve di utili già assoggettate a tassazione (in capo alla società e non in capo ai soci su cui risulteranno imponibili) e riserve in sospensione d’imposta (ad esempio riserve da rivalutazione di beni) (non ancora tassate in capo alla società - in tal caso la tassazione della distribuzione potrà essere duplice sia in capo alla società che in capo al socio). Occorre sottolineare inoltre che potranno essere distribuiti solo utili realmente conseguiti e risultanti da bilancio regolarmente approvato. Art. 2433 c.c. (SPA) e Art. 2478 bis c.c. (SRL). Il tutto nel rispetto del principio di integrità del patrimonio sociale. (Risposta a quesito n. 33 cit.)
- 37)** Per riserve di capitale devono intendersi (si veda art. 47 – comma 5 - Tuir): -riserva sovrapprezzo di emissione delle azioni o quote-riserva da interessi di conguaglio versati dai sottoscrittori di nuove azioni o quote - riserva da versamenti fatti dai soci a fondo perduto o in conto capitale-riserva da saldi di rivalutazione monetaria) (circolare 36 del 2004) ) - oppure alla distribuzione in natura di utili e/o riserve di utili.
- 38)** A fronte della fuoriuscita del bene immobile (iscritto tra le immobilizzazioni materiali oppure nell’attivo circolante tra le rimanenze) dall’attivo dello stato patrimoniale dovrà effettuarsi un’operazione correlata sulle riserve disponibili a





prescindere se siano di utili e/o di capitale. La scelta della riserva potrà rilevare sul piano civilistico e sulla fiscalità in capo al socio.

- 39)** In questo senso va interpretato il passo della circolare n. 31 del 2016 par. Formuliamo degli esempi.  
Società con bene di valore contabile 100 e riserve/capitale di 100  
a) per assegnare il bene al valore contabile di libro pari a 100 si può procedere perché si hanno riserve/capitale per almeno 100  
b) per assegnare un bene a cui sia attribuito un valore di 50 si può procedere perché si devono avere riserve/capitale per almeno 50; nel ns caso sono pari a 100 (emerge una minusvalenza di 50).  
c) per assegnare un bene che abbia un valore contabile di 150 non si può procedere perché si hanno riserve/capitale per 100. In questo caso l'operazione non risulterebbe fattibile attribuendo al bene il valore contabile di libro di 100 in modo che risulti almeno pari all'ammontare delle riserve/capitale su cui si veda anche par. 2.4., mentre potrebbe essere posta in essere integrando l'ammontare delle riserve fino a 150 su cui si veda anche par. 2.4.1 che segue.  
Società con bene di valore contabile 100 assegnato per 150 e riserve/capitale per 150  
d)rispetto al caso precedente (descritto sub c)) l'operazione risulta fattibile perché per assegnare un bene (di 100) a cui sia attribuito un valore di 150 si potrà procedere perché si è in presenza di riserve/capitale (almeno pari) per 150. (emerge una plusvalenza di 50).  
Società con bene di valore contabile 200 e riserve/capitale di 100  
e) per trasferire un bene di valore contabile di 200 e in presenza di riserve/capitale per 100 non si può procedere con l'assegnazione neanche riducendo il valore del bene a 100. La riduzione del valore del bene può essere ritenuta legittima solo se effettuata all'interno del limite massimo delle riserve di utili/capitale distribuibili per esigenze di rispetto dei principi contabili e di tutela della integrità del capitale. Si veda l'esempio che precede alla lett. b.  
Riepilogando:  
Se si abbiano riserve per 100 e valore del bene per 100 si potrà abbattere detto valore (bene) portandolo a un importo inferiore a 100 perché viene comunque rispettato il limite di 100 (riserve).  
Se invece si abbiano riserve per 100 e valore del bene per 200 non si potrà proprio procedere neanche abbattendo il valore del bene a 100 perché la modifica al ribasso non avrebbe la "copertura iniziale della riserva".  
In sintesi il valore del bene può anche essere modificato ma sempre tenendo fermo il riferimento all'ammontare di riserve e capitale che non può essere toccato.
- 40)** Così testualmente Quesito n. 33-2017 cit.
- 41)** Così testualmente Quesito n. 33-2017 cit.
- 42)** Par.2.8
- 43)** La fattispecie andrà risolta con una diversa valutazione (che potrebbe tradursi nella non fattibilità dell'operazione) con riferimento alle società di persone con patrimonio netto negativo ( non infrequenti specie nel caso di società nelle quali i soci abbiano prelevato più di quanto spettante a titolo di utile) nelle quali il valore contabile delle attività sia inferiore a quello contabile delle passività. In tali casi andrà apprezzato oltre che il rapporto tra valore contabile del bene e ammontare delle riserve anche la presenza di perdite pregresse che potrebbero nella sostanza ridurre o azzerare le stesse riserve.
- 44)** L'operazione che venisse posta in essere senza il rispetto di tali indicazioni non rilevarebbe sul piano della invalidità ma potrebbe risultare fonte di diverse responsabilità.
- 45)** La problematica della rappresentazione contabile non si può porre negli stessi termini per le società di persone in regime di contabilità semplificata (Si ricorda che l'art. 18 del dpr n 600/1973 consente tra l'altro alle società di persone e assimilate che nell'anno precedente a quello in corso non abbiano ottenuto ricavi superiori a determinate soglie limite di adottare il regime di contabilità semplificata). In tal caso si potrà procedere con l'assegnazione pur non risultando contabilizzate riserve o accantonati utili.  
La mancanza di una contabilità si traduce in una maggiore difficoltà sia nel determinare il differenziale su cui calcolare la plusvalenza eventualmente maturatasi in capo alla società che il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione del socio.  
Per il calcolo del differenziale ferma rimanendo la determinazione del "minuendo" che consisterà in ogni caso nel valore normale o nel valore catastale del bene, il problema si pone in relazione alla determinazione del "sottraendo" (costo fiscalmente riconosciuto del bene) che non sarà determinabile con certezza come nelle società di persone in contabilità ordinaria ove emergerà dalle scritture contabili. In mancanza di un dato contabile, il costo fiscalmente riconosciuto del bene potrà essere quello risultante dal libro dei cespiti oppure dalla dichiarazione dei redditi. (In ogni caso potrà rilevare il valore ricavabile dall'atto di acquisto dagli atti di conferimento in natura iniziali o successivi alla costituzione della società.)  
L'altro dato del costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione del socio (da contrapporre al valore normale/catastale) invece dovrà essere ricostruito in via extracontabile con le modalità previste dall'art 68- 6 comma del Tuir (così circ. n. 37/2016 pag. 14)



- 46)** Così Quesito n 33-2017 cit.
- 47)** Par. 2.8.
- 48)** Agevolata. Il principio vale tuttavia per l'assegnazione non agevolata.
- 49)** Capitale e/o riserve di capitale e/o riserve disponibili e/o riserve di utili. La riserva di rivalutazione può essere affrancata con il pagamento dell'imposta sostitutiva del 13% e distribuita ai soci che potranno utilizzarla per abbattere la base imponibile su cui corrispondere le proprie imposte.
- 50)** Argomentando dagli esempi della circolare n 26 del 2016 sembrerebbe possibile eliminare anche tutta la riserva e non in misura limitata al valore contabile corrispondente al valore del bene da estromettere. Tale soluzione tuttavia si potrebbe prestare a finalità elusive.
- 51)** (es. per assegnare un bene che vale 100 si devono avere capitale o riserve per almeno 100).
- 52)** Dovrà allora risolversi in senso positivo il seguente caso: Una S.r.l con capitale euro 10.000, ha riserve di utili, non tassati, disponibili per euro 36.000, intende procedere alla liquidazione in natura di tale ammontare mediante l'assegnazione di un bene immobile del valore di mercato euro 400.000, valore catastale euro 360.000 e valore contabile/costo fiscale del bene pari a euro 30.000. Va ricordato infatti che il profilo fiscale dell'operazione va tenuto distinto da quello contabile. Sul piano contabile alla eliminazione della posta dall'attivo (30.000 ovvero valore contabile del bene) dovrà corrispondere l'eliminazione di una posta del passivo (30.000 parte della riserva disponibile pari a 36.000). Sul piano fiscale invece l'assegnazione dovrà essere regolata calcolando l'imposta sostitutiva sul differenziale tra il valore catastale del bene (360.000) e il costo fiscale dello stesso (30.000). Se occorra rivendere il bene potrebbe tornare vantaggioso far pagare l'imposta alla società sul valore normale (400.000).
- 53)** V nota 39
- 54)** Su tali temi G.A.M. Trimarchi in "Costo Storico di operazioni su capitale sociale: l'utilizzo delle cd. Riserve da valutazione di partecipazioni sociali e da Fusione" in Il bilancio spiegato cit. pagg. 277 e segg. Nonché F. Scalabrini cit. pag. 210
- 55)** Paragrafo 1 della circolare n 37 del 2016
- 56)** Anche il Fisco rileva che il comportamento contabile tuttavia deve essere coerente con i principi contabili di riferimento circ. n. 37 cit. pag. 4).
- 57)** Per un inquadramento generale su tali temi si consulti Studio Cnn 3658/2001 "La riduzione del capitale per perdite" est. N.Atlante-S. Mariconda.
- 58)** L'integrazione della riserva potrà avvenire sia con versamenti diretti che mediante rinuncia ai crediti da parte dei soci, nel qual caso andrà valutato il relativo impatto fiscale alla luce del nuovo comma 4 bis dell'art 88 bis tuir.
- 59)** Su tali temi si confronti F. Magliulo "La riduzione reale." cit. pag. 98 e segg. Sul piano fiscale invece la fattispecie potrebbe rilevare come destinazione a finalità estranee.
- 60)** V. nota 39
- 61)** S. Cerato Italia Oggi del 3.07.2016 pag. 33; P. Meneghetti Il sole 24 ore del 20.2.2017 pag. 19 Si veda anche circ. n. 26 pag. 21.
- 62)** Tale soluzione potrà trovare sostegno anche dalla assimilazione tra passivo ideale (capitale e riserve) e passivo reale (debiti). Su cui si veda F. Scalabrini "Percorsi applicativi..." cit. pag. 205.
- 63)** Circ. AE n. 37 cit. par. 1 pag. 4 Agenzia delle Entrate.
- 64)** Il profilo fiscale dell'operazione infatti va tenuto distinto da quello contabile. Nella fase iniziale, volta a verificare la fattibilità dell'operazione sul piano contabile, occorrerà pertanto tenere in considerazione solo il valore contabile del bene da assegnare; quello normale o catastale, che invece assumerà rilievo ai fini fiscali, dovrà essere valutato solo in un secondo momento.
- 65)** L'accollo potrebbe trovare giustificazione per bilanciare l'attribuzione al valore contabile di un bene il cui valore effettivo sia notevolmente superiore o per ragioni inerenti la sistemazione di diversi assetti sociali o per ragioni specifiche legate al bene (es. ragioni affettive) il che indurrebbe al subentro nella relativa passività a prescindere da altre valutazioni.
- 66)** Si opererebbe con la stessa logica dei versamenti in conto capitale. L'operazione sarebbe speculare a una rinuncia alla restituzione di un finanziamento fatto dal socio alla società.
- 67)** Per tale ragione come già visto nei par.2.1 e par 2.2 non ricorre neanche la necessità che il valore contabile dei beni assegnati non ecceda l'importo della riserva distribuita e del capitale sociale.
- 68)** Risposta a quesito Cnn. N. 159-2017/I Est. D.Boggiali-A.Ruotolo
- 69)** Sarà necessario pertanto calibrare diversamente tali conclusioni in caso di assegnazione anticipata di beni in natura che sia posta in essere prima del pagamento dei creditori e dell'accantonamento delle somme necessarie a soddisfarli.



- 70)** Solo l'assegnazione dei beni con subentro nelle passività comporta la necessaria riduzione del patrimonio netto. Nella cessione con accollo del debito invece il patrimonio netto non verrà toccato.
- 71)** Solo per il calcolo del carico fiscale in capo al socio così. Circ. n. 26 del 2016 cit. pag. 21.
- 72)** L'operazione potrebbe risultare particolarmente conveniente. Muoviamo da un esempio. Valore normale (da assumere eventualmente come corrispettivo) euro 800.000 – Valore catastale del bene euro 500.000 – costo fiscale euro 100.000 – Valore contabile del bene euro 100.000 – Riserva 100- debito da accollare euro (50.000). Analizziamo i profili impositivi delle due applicazioni. La prima - assegnazione con accollo di passività. Per la società si procederà al calcolo delle imposte secondo quanto indicato dalla legge n 208/2015. L'imposta sostitutiva dovrà essere corrisposta sulla differenza tra valore normale/catastale (500.000) e costo fiscale del bene (100.000), dunque sull'importo di 400.000. Per il socio invece il subentro nelle passività si tradurrebbe in un vantaggio fiscale. Le passività accollate (50.000) vanno, infatti, sottratte al valore del bene eccedente la parte già assoggettata a imposta sostitutiva in capo alla Società (500.000 - 400.000 = 100.000) e il valore residuo rappresenta la quota imponibile ai fini dell'imposizione in capo al socio (100.000 – 50.000 = 50.000). Il socio assegnatario si accolla un debito ma paga meno imposte. La seconda fattispecie - cessione agevolata con accollo di passività. Vediamo la tassazione per la Società. Valore catastale dei beni 500.000 - Corrispettivo euro 800.000. Si deve considerare il corrispettivo perché è maggiore. La società paga di più. Il socio ai fini delle imposte dirette non paga nulla perché si tratta di una compravendita. L'accollo del debito non abbatte la base imponibile perché non c'è base imponibile per applicare imposte in capo al socio. Caso per caso occorrerà valutare il differente carico fiscale.
- 73)** Talune agenzie delle entrate locali ritengono che nel disposto di cui all'art 21 terzo comma del Testo unico Registro, ove è stabilito che non sono soggetti ad imposta gli accolti di debiti ed oneri collegati e contestuali ad altre disposizioni, non possano ricomprendersi tutte le ipotesi di vendita con accollo di debito. Non vi rientrerebbe ad esempio l'accollo che si riferisca a un debito relativo a un bene diverso da quello inerente il debito stesso.
- 74)** Come nella assegnazione di un'azienda, l'assegnatario non si accolla un debito ma riceve una sola unica componente del passivo formata dalla riserva più il debito. (arg. ex art. 50 del Tur. assegnazione intesa come conferimento rovesciato). Si rappresenta tuttavia la massima cautela nell'adottare l'interpretazione indicata in quanto non risultano documenti di prassi o precedenti giurisprudenziali in merito.
- 75)** La vendita a prezzo irrisorio è considerata valida sul piano civilistico pur potendo essere fonte di responsabilità per gli amministratori nei confronti dei creditori sociali (art. 2394 c.c.).  
Il risultato potrebbe far emergere inoltre un patrimonio netto negativo e per tale ragione generare altre problematiche.  
Su tali temi si confronti F. Magliulo "La riduzione reale del capitale con particolare riferimento alle srl" in Le operazioni sul capitale sociale: casi pratici e tecniche di redazione del verbale notarile. Quaderni della Fondazione Italiana per il Notariato cit. pag. 98 e segg. Sul piano fiscale invece l'antieconomicità della operazione potrebbe rilevare e attirare l'attenzione dell'A.E più in termini di indeducibilità che di destinazione a finalità estranee.
- 76)** Sotto questo profilo andrebbero valorizzate con un criterio di equivalenza economica le controprestazioni dei negozi che possono essere ricompresi tra le cessioni onerose agevolate come la permuta, datio in solutum e conferimento in società.
- 77)** Ai sensi dell'art. 13 del dpr 633 del 1972 il corrispettivo costituisce la base imponibile su cui calcolare l'iva nelle cessioni.
- 78)** Ai sensi dell'art. 43 e dell'art. 51 del dpr 131 del 1986 la base imponibile su cui applicare l'imposta di registro è pari al valore dei beni e dei diritti. In mancanza, o se esso risulta superiore, si prende in considerazione il corrispettivo pattuito.
- 79)** In talune situazioni potrà risultare più conveniente optare per l'assegnazione, se ne ricorrano le condizioni proprio per non incappare nella maggiore onerosità della cessione.
- 80)** Addirittura le particolari modalità di pagamento del prezzo possono caratterizzare il rapporto tra il socio cessionario e la società cedente e penalizzare la soluzione della cessione. Potrebbe risultare decisivo, a tal fine e in senso negativo per la scelta della cessione, il pagamento del prezzo mediante compensazione. In particolare quando l'obbligazione del pagamento del corrispettivo si estingua in quantità corrispondente con i crediti vantati dal socio cessionario nei confronti della società a titolo di finanziamento. Tale modalità di estinzione diversa dall'adempimento potrebbe generare problematiche non solo di rispetto delle norme civilistiche (art 2467 c.c.) ma anche di natura fiscale (art. 22 Tur in materia di enunciazione) (si veda Cass., 30.06.2010, n. 15585 che ritiene assoggettabile a tassazione l'enunciazione del finanziamento) (3% ex art 9 T.P 1 Tur). La fattispecie appena descritta è da tenere distinta rispetto alla restituzione in natura di un finanziamento al socio che realizza invece una cessione in luogo di adempimento. Nello specifico emerge chiaramente la differenza tra la restituzione in natura di versamenti in conto capitale e la restituzione in natura di un finanziamento che configura un'ipotesi di cessione onerosa in luogo di adempimento che comunque deve soggiacere alle regole della postergazione.
- 81)** Anche per i riflessi che ne derivano in ordine alla tassazione della fattispecie ai fini Iva e nell'ambito dell'imposta di registro.
- 82)** Si ricorda che la cessione onerosa è agevolata solo se posta in essere nei confronti dei soci.



- 83)** Art. 1 comma 117 secondo capoverso legge 208/2015
- 84)** Ai sensi dell'art. 13 comma 1 dpr 633/1972. A differenza delle assegnazioni nelle quali coincide con il prezzo di acquisto attualizzato ovvero con il valore residuo pari al prezzo di acquisto senza ricarico maggiorato delle spese (art. 13 comma 2 lett. c) dpr 633 del 1972.
- 85)** Nella assegnazione e nella trasformazione agevolata la problematica di coordinamento non si pone perché non si applica l'art. 1 comma 117 della legge 208 del 2015.
- 86)** Il corrispettivo rileva anche come costo fiscale in capo al socio ai fini della determinazione della plusvalenza relativa alla successiva rivendita e a prescindere se risulti inferiore o superiore al valore normale o catastale del bene.
- 87)** Va solo sottolineato che se i due ammontari coincidano, oppure se si volesse farli coincidere, e concludere la cessione per un corrispettivo pari al valore catastale del bene, bisognerebbe prestare attenzione al rischio di accertamento ai fini iva basato proprio sul criterio del valore normale. Va comunque ricordato che il discostamento dal valore normale nella disciplina Iva non opera più come presunzione legale ma solo come presunzione semplice (art. 54 dpr iva). In passato era sufficiente la sola divergenza tra prezzo e valore per giustificare l'accertamento (presunzione legale). Dopo la novella del 2009 (legge 7 luglio 2009 n. 88) il fisco può solo procedere con presunzioni semplici. (circolare n. 16 del 2016 ha ribadito che i valori Omi hanno solo valore indiziario). Sul tema Studio CNN 117-2009/T "L'accertamento immobiliare in base al valore normale dopo la "legge comunitaria" n 88/2009. Est. T. Tassani- A. Pischetola.
- 88)** Per le assegnazioni invece non essendovi un corrispettivo il problema si pone solo in termini di rapporto tra valore normale e valore catastale del bene anche in relazione alla applicazione o meno del prezzo valore.
- 89)** Oltre che per la determinazione dell'imposta sostitutiva a norma dell'art 1 comma 117 legge 208 del 2015.
- 90)** Oltre che alle assegnazioni soggette a registro.
- 91)** Per la determinazione della base imponibile trovano applicazione anche ai fini dell'imposta di registro le regole della determinazione del valore normale con il meccanismo della valutazione automatica che inibisce al fisco il potere di accertamento.
- 92)** Come confermato dalla stessa agenzia delle entrate. Circ. 26/206 cit. pag. 35 e pagg. 39-40.
- 93)** Studio n.20-2016 cit. par. 6 lett. a1,a2,a3 e a4.
- 94)** Non anche la trasformazione perché il soggetto acquirente sarebbe la società semplice. Alla trasformazione in società semplice potrà applicarsi l'opzione per il valore catastale di cui al comma 117 legge 208/2015. Ne beneficerà solo per il calcolo dell'imposta sostitutiva.
- 95)** La problematica investe non solo i rapporti tra corrispettivo, se maggiore o minore rispetto al valore catastale, e valore catastale stesso, ma anche la scelta tra valore normale, ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva, e valore catastale.
- 96)** Il problema non si pone per la trasformazione in società semplice in quanto si applicherà sempre l'imposta di registro in misura fissa.
- 97)** La fattispecie che potrà risentire di più delle conclusioni del Fisco è quella che riguarda la cessione onerosa agevolata di terreni agricoli. A norma dell'art. 2 dpr 633/1972 come noto la cessione in argomento si pone al di fuori del campo applicativo dell'iva ed è regolata dall'imposta di registro; tuttavia rispetto alle altre fattispecie riconducibili al registro (abitazioni e pertinenze) non potrà godere della ulteriore "copertura" della opzione per il prezzo valore, a meno che non sia classificabile come bene pertinenziale (Ris. 149 del 2008).
- 98)** Le conclusioni valgono anche per la trasformazione in società semplice. Anche in tal caso l'imposta di registro sarà dovuta in misura fissa.
- 99)** La vicenda invece ha una notevole incidenza nella programmazione delle assegnazioni soggette a imposta di registro anche perché la platea degli atti che ne risultano interessati è notevolmente più ampia.
- 100)** Si veda Circolare A.E. n. 26/2016 cit. pag.28. Si sostiene che il prelievo di un bene della propria impresa da un soggetto passivo e la destinazione al proprio uso privato costituisca un'ipotesi di cessione a titolo oneroso (rilevante ai fini iva) solo quando detto bene, e gli elementi che lo compongono, abbiano consentito una deduzione totale o parziale dell'iva. Nel caso dunque che non si sia mai verificata né al momento dell'acquisto, e neanche dopo, una deduzione totale o parziale dell'iva, l'assegnazione sarà regolata con l'applicazione dell'imposta di registro.  
Un'altra interpretazione- Studio Cnn n. 103-2012/T "Assegnazione di beni immobili a soci persone fisiche non esercenti attività d'impresa" Est. F.Raponi giunge a una soluzione diversa, in forza della quale, anche l'assegnazione di beni rispetto ai quali la società assegnante non abbia detratto interamente o neanche parzialmente l'iva all'atto di acquisto (come nel caso di acquisto da un privato) sia assoggettata a iva; tale conclusione viene sostenuta muovendo anche dalla interpretazione letterale dell'art. 2 comma 2 n 6 D.P.R. 633/1972.



Si segnala che comunque potrà risultare soggetta a Iva l'assegnazione di beni immobili sui quali siano stati operati interventi di manutenzione o di recupero edilizio in relazione ai quali sia stata detratta la relativa imposta. La questione tuttavia non è pacifica.

Occorrerà distinguere (Si veda ris. 194 del 17 giugno 2002) se le spese siano configurabili o meno quali "elementi che compongono il bene". Circ. 26 cit. pag.29 precisa che le spese non devono aver esaurito la loro utilità e non risultare incamerate nel valore del bene che viene prelevato dall'azienda per finalità estranee. Se il bene ha subito lavori che ne abbiano mutato la natura facendolo diventare un *quid novi* allora il relativo atto di assegnazione sarà soggetto a Iva. Per la società sarà possibile optare o meno per l'applicazione dell'Iva. In caso di non opzione, se sono passati 10 anni, non ci saranno neanche problemi di rettifica della detrazione. In ogni caso le ipocatastali si applicheranno in misura fissa. L'atto sconsiglierebbe solo tre fisse. Se invece i lavori non abbiano inciso al punto da mutare la natura del bene, l'atto di assegnazione sarà soggetto a imposta di registro proporzionale, con applicazione eventualmente del prezzo valore.

- 101)** Per il cui riscontro è necessaria la verifica dell'atto di provenienza.
- 102)** Risposta a quesito n. 171-2016/t – Est. F. Raponi. Si è sostenuto che l'opzione per il valore catastale abbia una rilevanza autonoma nelle due imposte. In particolare per le seguenti ragioni. L'amministrazione più volte (da ultimo circ. 26 del 2016) ha ribadito che la mancanza di una base imponibile ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva non preclude l'utilizzo della agevolazione in argomento per le sole imposte indirette. Se dunque è possibile indicare il solo valore rilevante per l'applicazione dell'imposta di Registro sarà anche possibile sostenere che tale valore (catastale) sia autonomo e comunque non "dipendente" da quello eventualmente assunto per il calcolo della sostitutiva. La conclusione sarebbe la medesima anche nel caso in cui il valore normale del bene risultasse in misura molto bassa o comunque inferiore al valore catastale. L'imposta di registro potrebbe essere regolata comunque su quest'ultimo anche per non incappare in rettifiche da parte del Fisco. Allo stesso risultato inoltre si può giungere anche argomentando dal fatto che la stessa AE ha confermato che in relazione al valore dei beni da assumere ai fini del calcolo della sostitutiva possono essere fatte delle scelte diversificate (circ. n. 26 pag. 15). Nello stesso senso si potrà concludere anche con riferimento ai valori da assumere per il calcolo dell'imposta sostitutiva e per l'applicazione dell'imposta di registro, che benché non relativi alla stessa imposta siano comunque riferibili alla stessa fattispecie. L'AE nella circ. n. 26 cit. paragrafo 8.1 precisa che per "le regole per la determinazione della base imponibile" quanto previsto per la sostitutiva vale anche per il registro. Questo non significa che "lo stesso valore" assunto per la sostitutiva debba essere preso anche come base imponibile per il Registro. Un conto è parlare di stesse "regole di determinazione" un altro è far riferimento allo "stesso valore". Ciò significa che pur nell'applicazione delle "stesse regole" si può ritenere possibile l'utilizzo di un diverso valore. L'ultima considerazione deriva infine dalla evidenza che laddove il legislatore ha voluto far riferimento ad un valore "unico" prendendo come base quello determinato per l'applicazione delle imposte dirette ( nel nostro caso per il calcolo della sostitutiva ) lo ha detto espressamente (ad esempio ai sensi dell'art. 7 comma 6 della legge 448 del 2001 il valore rideterminato costituisce anche il valore normale minimo, oltre che ai fini delle imposte sui redditi anche delle imposte di registro, ipotecaria e catastale). Anche la stessa Amministrazione finanziaria sembrerebbe essere giunta alla medesima conclusione quando nella stessa circolare n. 26 del 2016 precisa che il valore utilizzato per il calcolo dell'imposta sostitutiva sia nelle assegnazioni (in caso di applicazione del prezzo valore) che nella trasformazione in società semplice (ove il registro è determinato in misura fissa) non coincide con la base imponibile su cui dovrà applicarsi dell'imposta di registro. L'art. 5 comma 3 del decreto legislativo 14 settembre 2015 n. 147 chiarendo che per le cessioni di immobili l'esistenza di un maggior corrispettivo non è presumibile sulla base del valore dichiarato accertato o definito ai fini delle imposte di registro ipotecaria e catastale ha di fatto segnato un ulteriore elemento a sostegno della autonomia dei valori relativi alle due tipologie di imposte.
- 103)** L'opzione per il prezzo valore potrebbe risultare un doppione per i beni abitativi e relative pertinenze. In ogni caso è preferibile invocare sempre l'applicazione del prezzo valore laddove fosse possibile anche ai fini della redazione del modello unico.
- 104)** Circ. n. 37 del 2016 par 13. In senso contrario Studio n 20-2016T. paragrafi a2, a3, a4 - nelle note 47,48 e 49 Est. F. Raponi). Sono state anche segnalate nel documento "Assegnazione agevolata di beni ai soci, commento alla circolare n. 37 dell'Agenzia delle Entrate" cit. Est. F. Raponi.
- 105)** Anche nel caso in cui l'imposta sostitutiva non venga corrisposta perché non emerga un differenziale su cui versarla. Nelle vendite di terreni agricoli ad esempio non si potrà optare comunque per il valore catastale solo per l'applicazione dell'imposta di registro, fatto salvo il caso del prezzo valore se ricorrano le condizioni di cui alla ris. 149 del 2008.
- 106)** Con l'applicazione dei principi sanciti dagli articoli 43 e 51 del Tur. Si segnala l'anomalia di tale conclusione laddove a fronte di una "unicità" dei valori (sostitutiva/registo) si conclude rinviando al Tur anziché sostenendo che il valore utilizzato per le dirette costituisca anche la base imponibile per il registro.
- 107)** La regola trova applicazione non solo alle cessioni ma anche e soprattutto alle assegnazioni di beni soggette a registro e per le quali non ricorrano le condizioni per l'applicazione del prezzo valore.
- 108)** Come consentito invece in caso di applicazione del prezzo valore.





- 109)** Secondo quanto sostenuto dall'AE i due valori dovranno necessariamente coincidere.
- 110)** Così G. Gavelli Il sole 24 ore del 5.6.2017 pag. 18.
- 111)** Fatta salva nella trasformazione da società di capitali in società semplice la presenza di riserve di utili non tassate (riserve in sospensione d'imposta) che devono essere imputate ai soci nel periodo d'imposta successivo secondo le regole ordinarie.
- 112)** Già in via ordinaria e non agevolata risulta più gravosa sul piano fiscale. Sotto il profilo della fiscalità in capo al socio potrebbe risultarlo anche applicando la normativa di favore.
- 113)** Ai fini dell'imposta sostitutiva gravante sulla società che assegna i beni, invece, non assume rilievo il fatto che si distribuiscano riserve di utili piuttosto che capitale o riserve di capitale. Valore catastale 360.000, sottraggio euro 30.000, si avrà una differenza imponibile sempre di euro 330.000 su cui si verserà a seconda dei casi l'8% o il 10.5 % di imposta sostitutiva.
- 114)** Su cui si veda nota 119. È opportuno ricordare che la circolare n. 37 del 2016 pag. 14 si è espressa definitivamente per la tassazione del sottozero anche nelle società di persone e anche se in contabilità semplificata; si era già espressa in tal senso per le società di capitali (v. Circ. n. 26 del 2016 pag. 22 par.6.1.1).
- 115)** Solo nel caso di sottozero; le altre restituzioni sono irrilevanti sotto il profilo reddituale.
- 116)** Tale precisazione non smentisce la conclusione che argomentando dall'art 47 – 5 comma Tuir la restituzione di capitale e riserve di capitale non genera reddito in capo al socio (Studio Cnn 74-2011/T "Profili fiscali del recesso dalla società e dell'assegnazione di beni ai soci" Est. F.Raponi). Il Fisco (Circ. n. 26 cit. pag.22) precisa che nello specifico va effettuata la rideterminazione del costo fiscale della partecipazione. Nell'ipotesi in cui il valore del bene assegnato dovesse essere maggiore rispetto al costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione incrementato della differenza assoggettata a imposta sostitutiva, l'eccedenza sarà oggetto di tassazione in capo al socio assegnatario.
- 117)** Si parte sempre dal valore catastale del bene. 360.000 si sottrae 330.000 che è il differenziale su cui la società ha pagato l'imposta. Il socio verserà imposte su euro 30.000. Nel caso di distribuzione di utili si versano imposte sul valore di euro 30.000. In caso di restituzione di capitale o di riserve di capitale, rispetto al caso precedente sottraggo anche il valore fiscale della quota detenuta dal socio. Supponiamo pari a euro 20.000. Il socio verserà imposte su una base imponibile pari a euro 10.000 (360.000 - (20.000+330000)).
- 118)** Si fa riferimento solo a società residenti (peraltro uniche ammesse a godere del beneficio (circ. n. 26 cit. pag. 6-7). Il socio scontrerà le imposte in misura percentualmente diversa a seconda se si tratti di società di persone (aliquote Irpef proprie dei soci persone fisiche e aliquote Ires per soci soggetti a tale imposte) e società di capitali : persona fisica (49.72% se titolare di partecipazioni qualificate; 26% in caso di partecipazioni non qualificate) persone giuridiche (5%).
- 119)** Il versamento dell'imposta sostitutiva chiude qualsiasi debito tributario oltre che in capo alla società anche in capo al socio fino a concorrenza dell'ammontare tassato. Nel caso di distribuzione di riserve di capitale nell'ipotesi in cui il valore del bene assegnato dovesse essere pari o inferiore al costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione incrementato della differenza soggetta a imposta sostitutiva non ci sarà eccedenza da assoggettare a tassazione; se invece il valore del bene assegnato risultasse maggiore rispetto al costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione incrementato della differenza soggetta a imposta sostitutiva l'eccedenza sarà soggetta a tassazione come un dividendo (sottozero). Per comprendere meglio il problema si ipotizzi una restituzione di riserve di capitale in danaro rispetto alla analogia restituzione in natura. Nel primo caso oltre alla non rilevanza reddituale della restituzione (art. 47 – comma 5 Tuir) non si verificherà il sottozero a meno che la somma restituita sia superiore all'ammontare delle riserve. In tal caso però gli organi sociali possono limitare la restituzione anche per non incappare anche in problematiche connesse di natura civilistica. (divieto di distribuzione di utili di periodo, non accantonati ecc ecc). Nel secondo caso invece di restituzione in natura, il valore del bene e la sua indivisibilità possono non consentire una limitazione della restituzione: per tale ragione può emergere più facilmente un sottozero. Le problematiche civilistiche non troverebbero cittadinanza proprio per la particolare modalità di restituzione adottata. Nel caso in cui l'attribuzione di beni a titolo di ripartizione di riserve di utili invece non concorrerà al reddito del socio assegnatario l'intero valore del bene assegnato ma la sola differenza tra il valore normale (catastale) del bene e il differenziale su cui la società ha corrisposto l'imposta sostitutiva.
- 120)** Differenza tra valore normale/catastale e costo fiscalmente riconosciuto del bene. La base imponibile potrà risultare ridotta anche dell'ammontare delle riserve di rivalutazione affrancate e annullate per consentire l'assegnazione dei beni ai soci (circ. n. 37 cit. par. 3.1. e par. 3.2).
- 121)** L'analisi si riferisce alle società che non tassano i propri redditi per trasparenza.
- 122)** Il costo fiscale della partecipazione comprende il prezzo di acquisto, i versamenti in conto capitale e a fondo perduto e nel caso di società di persone redditi meno perdite più utili distribuiti (art. 68 – 6 comma Tuir). Tale ultima soluzione è stata indicata anche come idonea alla determinazione del valore fiscale della quota di società in contabilità semplificata.





- 123)** Sia che si distribuiscano riserve di capitale/capitale che riserve di utili sarà possibile sottrarre anche l'entità delle riserve in sospensione d'imposta eventualmente annullate per consentire l'assegnazione circ. n. 37 del 2016 pag. 13.
- 124)** Espressione di un principio generale dell'ordinamento ribadito ad esempio negli artt. 2348 c.c. (Spa) e 2516 c.c. (cooperative)
- 125)** È come se gli altri soci rinunciassero implicitamente a tutta o parte della loro liquidazione in misura pari alla differenza rispetto alla quota loro spettante.
- 126)** Circ. 112/1999 pag. 4
- 127)** Gli scostamenti poco significativi sono stati considerati irrilevanti dalla Ris. n 53 del 2015 in tema di rideterminazione del costo fiscale delle aree.
- 128)** Sarebbe preferibile non evidenziare espressamente la differenza.
- 129)** Magliulo cit. pag. 109/110.
- 130)** Risposta a quesito n. 20-2017/I del 31 gennaio 2017 Est. A.Ruotolo- D. Boggiali
- 131)** Così testualmente quesito n. 20-2017/I cit.
- 132)** La destinazione a finalità estranee si riferisce a qualsiasi evento che determini l'uscita di un bene dalla cerchia di quelli relativi all'impresa e rileverà sul piano fiscale perché estranea, cioè non inerente alle attività imprenditoriali. Si ritiene che la destinazione estranea configuri comunque una fattispecie realizzativa benché senza corrispettivo.
- 133)** Qualsiasi forma di arricchimento del beneficiario costituirà un componente di reddito imponibile così come ogni forma di attribuzione non onerosa è destinata a partecipare alla formazione del reddito d'impresa. Un'altra tesi sostiene invece che costituisce reddito non tutto ciò che entra nel patrimonio dell'imprenditore ma solo ciò che va ad incrementare l'attività.
- 134)** Quesito n. 20-2017/I cit.
- 135)** Su cui si veda nota 119.
- 136)** Questa è la posizione espressa dal Dr. Stefano Carrara intervenuto per l'AE nel convegno della Fondazione del Notariato tenuto in streaming il 20.06.2016 in Roma.
- 137)** Ris. 93 del 17 ottobre 2016 che ritiene non elusivi gli atti intermedi che precedono le operazioni agevolate.
- 138)** Un argomento volutamente non affrontato riguarda la eventuale riqualificazione delle operazioni agevolate. Se una cessione possa essere riqualificata come assegnazione e viceversa anche con riferimento alle relative implicazioni fiscali.
- 139)** Va precisato che il problema non potrà dirsi risolto con l'indicazione di valori maggiorati che le parti assumano essere proporzionali. L'assegnazione rimarrebbe comunque oggettivamente non proporzionale e potrebbe rappresentare anche se solo potenzialmente un problema fiscale.
- 140)** Sotto tale profilo invece non si avrà alcuna incidenza sulla tassazione della operazione agevolata.
- 141)** Tollerata dal Fisco. (Circ. n. 26 cit. pag. 7) (assegnazioni/cessioni) e (pag. 41 trasformazioni agevolate). Potrebbe far emergere problematiche di capital gain oppure di donazioni soggette a impugnazione.
- 142)** V. supra par. 2.2 e circ. n. 26 cit. pag. 21.
- 143)** Muovendo da quanto visto sopra par. 2.4.1 si potrebbe anche procedere con l'assegnazione facendo bilanciare il maggior valore del bene con il versamento simmetrico in conto capitale di una somma di danaro volta a compensare il maggior valore ricevuto. Occorrerebbe comunque approvare una situazione patrimoniale specifica da cui emerga tale versamento.
- 144)** È stata anche suggerita la soluzione del bilanciamento mediante assegnazione del bene al valore effettivo anziché al valore contabile purché però sia rispettata la capienza delle riserve.
- 145)** Il bilanciamento tra le varie posizioni potrebbe essere realizzato mediante la dazione di conguagli (come accade nella divisione possono essere anche solo fiscali). Attenzione però perché anche in capo al socio che percepisca anche solo virtualmente detti conguagli potrebbe maturarsi un reddito da tassare.
- 146)** O mediante propria provvista oppure mediante un versamento in conto capitale da parte del socio (che riceva il bene) alla società (v. nota 143), che con tale provvista provvederà a versare il conguaglio all'altro socio.
- 147)** Questa è la posizione espressa dal Dr. Stefano Carrara intervenuto per l'AE nel convegno della Fondazione del Notariato tenuto in streaming il 20.06.2016 in Roma.
- 148)** Posizione assunta dalla DRE Lazio.
- 149)** Come si tassa allora l'eventuale assegnazione all'usufruttuario? Si applicheranno le regole ordinarie. Per le imposte dirette si applicherà la disciplina di cui all'Art. 47 – 7 comma tuir; per le imposte indirette troveranno piena applicazione le norme in materia di iva e di registro, queste ultime senza alcuna riduzione. L'usufruttuario di una partecipazione potrebbe rinunciare alla liquidazione; in tal caso non dovrebbe emergere materia imponibile. Attenzione però perché il Fisco



potrebbe comunque riqualificare la fattispecie come fiscalmente rilevante, facendo valere le conclusioni sopra illustrate in materia di rinuncia anche implicita al conguaglio in danaro.

- 150)** Se operata dietro corrispettivo. Una problematica diversa riguarda la rinuncia gratuita dell'usufruttuario e le fattispecie di rinuncia implicita al conguaglio, ove si porrebbe un problema di rilevanza fiscale della donazione indiretta.
- 151)** Circ. n. 26 del 2016 pag. 8.
- 152)** È interessante cercarne la ragione specifica in quanto la mera affermazione che l'usufruttuario non è socio non può ritenersi soddisfacente. Va detto da subito che è difficile concludere positivamente la ricerca. Eliminiamo un primo dubbio. Non può essere effettuata l'assegnazione/cessione agevolata del bene in usufrutto, all'usufruttuario di quota e in nuda proprietà al socio nudo proprietario. Neanche se si volesse ritenere agevolata l'assegnazione/cessione al solo nudo proprietario. Un caso agevolabile sarebbe quello della assegnazione/cessione a due soci titolari di quote in piena proprietà della intera piena proprietà di un bene, a uno in usufrutto e all'altro in nuda proprietà. Un caso ulteriore ricorrerebbe nella assegnazione/cessione del diritto reale parziale a un socio titolare del residuo diritto che sommato al primo consenta di riunire in un unico soggetto la piena proprietà. Le conclusioni valgono anche per la trasformazione agevolata. Il problema come si diceva però è quello di capire il perché della scelta di ritenere non agevolabile l'assegnazione all'usufruttuario. Forse perché l'usufruttuario ha diritto a percepire gli utili maturati anno per anno, mentre le riserve di utili e le riserve di capitale spettano al nudo proprietario. Si valuti però che solo con il consenso dell'usufruttuario sarà possibile procedere con l'attribuzione dei beni al nudo proprietario e che l'usufruttuario normalmente esercita tutti i diritti amministrativi e in particolare il diritto di voto/consenso. Quello che non torna è che gli utili dell'esercizio potrebbero essere liquidati in natura e quindi la relativa operazione avrebbe potuto essere ritenuta agevolabile anche in capo all'usufruttuario. La soluzione forse avrebbe potuto tenere in maggiore considerazione la particolare rilevanza del soggetto in questione.
- 153)** Se tali società si fossero impegnate nella dichiarazione dei redditi alla cancellazione nel registro delle imprese entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi successiva non sarebbero state definibili di comodo Circ. n. 26 pag. 18.
- 154)** Si potrebbe leggere in questo senso l'apertura della agenzia delle entrate in relazione alla natura dei beni che possano formare oggetto di assegnazione su cui si veda circ. n. 26 pag. 10. In chiave fiscale a quelle che siano già qualificate come società di comodo e soprattutto a quelle che rischiano di essere definite tali.
- 155)** La normativa fiscale risulta in generale più conveniente delle analoghe operazioni poste in essere in un periodo temporale diverso da quello agevolato.
- 156)** Ris. N. 101 del 2016
- 157)** Tale conclusione potrebbe offrire sostegno anche a altre operazioni analoghe cui segua, anziché la trasformazione, le diverse operazioni di assegnazione o di cessione agevolate di beni ai soci. Oppure ancora ad altre operazioni agevolate che anziché dalla scissione, siano precedute da una fusione. Va ricordato infatti che la qualifica di socio alla data del 30.09.2015 non si perde a seguito di operazioni straordinarie.
- 158)** Circ. n. 26 cit. par.6.1.2 esempio 2.
- 159)** In questo senso Ris. 93 cit. Nonostante tali premesse si ritiene ancora valida la conclusione cui si è giunti nella risposta a quesito tributario n. 67-2016/t art. 1 comma 115 ss. l. n. 208/2015 – “bene oggetto di preliminare di vendita “Est. F. Raponi.
- 160)** Tale soluzione potrà tornare utile anche per le società in contabilità semplificata rispetto alle quali è più difficile risalire al costo fiscale del bene.
- 161)** Soprattutto nei casi nei quali non ci sia liquidità sufficiente per pagare il corrispettivo e non si voglia ricorrere a forme di pagamento come la vendita a rate.
- 162)** Arg. ex art. 68 tuir.
- 163)** Eventualmente con un pagamento a rate, senza patto di riservato dominio, la cui scadenza coincida con l'incasso del prezzo della futura vendita.
- 164)** Anche in questo caso bisogna tener conto che rileverà sempre il corrispettivo come costo fiscale del bene da assumere in capo al socio e a prescindere se risulti maggiore o minore del valore normale/catastale. Tale misura incide infatti solo ai fini del calcolo dell'imposta sostitutiva.
- 165)** Le considerazioni in ordine al maggior valore normale necessario per neutralizzare la plusvalenza nella ipotesi di assegnazione, e la rilevanza del corrispettivo in caso di cessione onerosa, possono indurre a preferire la terza soluzione della trasformazione in società semplice che procederà essa stessa alla futura cessione.
- 166)** Circolare AE n. 26/ 2016 cit. pag. 43.
- 167)** Tuttavia tale conclusione andrebbe rivista in misura coerente alla natura realizzativa della trasformazione nelle imposte dirette, anche in considerazione dell'imposta sostitutiva che sia stata corrisposta in relazione ai beni oggetto di cessione. Si



pensi alla società che sia proprietaria di un terreno edificabile. L'applicazione di quanto sostenuto dal fisco sembrerebbe non consentire di utilizzare per il calcolo della plusvalenza il valore che sia stato neutralizzato con il pagamento della imposta sostitutiva in spregio delle regole proprie del sistema agevolativo. (art. 1 comma 118 legge 208/2015).

- 168)** La decorrenza del quinquennio in data anteriore alla trasformazione renderà la fattispecie di rivendita non rilevante ai fini del conseguimento di plusvalenze, tranne il caso in cui il bene sia stato acquistato dalla società nell'ultimo quinquennio.
- 169)** Se la "fuoriuscita" del bene fosse programmata in funzione della rivendita, potrebbe risultare preferibile procedere alla trasformazione prima della cessione del bene operata dalla società semplice che ne sia risultante.
- 170)** L'assegnazione della somma di danaro non risulterà a sua volta imponibile, a meno che non si tratti di fondi in sospensione d'imposta. Si veda Studio CNN n. 852-2014/T par.5.2 e nota 84 Società di persone – Imposte Dirette. Aspetti Notarili" est. F. Raponi. Anche questa soluzione non appare elusiva. Non si realizza un indebito risparmio di imposta neanche se, successivamente, volendo comunque cancellare la società, si proceda ad assegnare il ricavato ai soci stessi.
- 171)** Si ricorda che l'agevolazione può essere goduta anche da società commerciali a loro volta socie della società che si avvalga dell'operazione agevolata.
- 172)** Tutte le società di persone, comprese le società semplici, non possono tassare i redditi da locazione con applicazione della cedolare secca.
- 173)** A seconda della natura del soggetto locatore, potranno essere soggetti a Iva o esenti, se sia una società commerciale, oppure obbligatoriamente soggetti a registro, in caso di locatore persona fisica non imprenditore o società semplice immobiliare. Nel caso si applichi l'iva la natura del bene, strumentale o abitativo, comporterà la possibilità o meno di detrarre l'iva incassata.
- 174)** La scelta per l'assegnazione piuttosto che per la cessione onerosa può risultare penalizzata anche dal diverso regime di deducibilità delle minusvalenze. Non consentita nella assegnazione mentre è possibile nella cessione. In questo senso Studio Cnn n. 103-2012/T "Assegnazione di beni immobili a soci persone fisiche non esercenti attività d'impresa" Est. F. Raponi.
- 175)** Con le medesime aliquote.
- 176)** Solo in caso di bene abitativo.
- 177)** In questo senso va anche posto il problema con riferimento alla "futura" tassazione del reddito delle società semplici. Su questi argomenti (Studio Cnn 92-2016/T cit.).
- 178)** A supporto della soluzione della soluzione mista si può far riferimento alla risoluzione n 66 dl 8.6.2017 ove si è fatto riferimento a una assegnazione agevolata cui faceva seguito una trasformazione agevolata in società semplice.

*(Riproduzione riservata)*