

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Assegnazioni e cessioni agevolate: la scelta non è sindacabile***

di **Enrico Ferra**

La fuoriuscita degli immobili dai bilanci delle società di persone o di capitali secondo le disposizioni agevolative previste dalla L. 208/2015 può essere realizzata attraverso tre distinte modalità:

- **assegnazione ai soci**, con contestuale annullamento delle riserve di utili e/o di capitali corrispondenti al valore attribuito in sede di assegnazione;
- **cessione ai soci**;
- **trasformazione in società semplice**, qualora la società intestataria degli immobili sia una società immobiliare di “puro godimento”.

La scelta di una modalità rispetto ad un'altra è del tutto libera, come confermato dalla stessa Agenzia delle Entrate anche nell'ultimo documento di prassi, la [circolare AdE 37/E/2016](#), ove viene ribadito che la possibilità di optare per l'assegnazione agevolata in luogo della cessione - e viceversa - costituisce una “**scelta preordinata all'esercizio di una facoltà prevista dal legislatore**”, potendo il contribuente scegliere la strada meno onerosa in ragione di un **legittimo risparmio di imposta** non sindacabile ai sensi dell'[articolo 10-bis della L. 212/2000](#) in materia di diritti del contribuente.

È l'affermazione di un principio estremamente importante, a riprova della volontà di “offrire” al contribuente lo strumento più utile ad **estromettere dai bilanci i beni** meno “pertinenti” o comunque non del tutto funzionali all'attuazione degli scopi sociali. Tale indicazione anti abuso va a rafforzare quanto già precisato nella precedente [circolare AdE 26/E/2016](#) con specifico riferimento alla **modifica della destinazione dei beni d'impresa preordinata all'ottenimento delle agevolazioni**: in tale circostanza, l'amministrazione aveva chiarito che il cambiamento della destinazione d'uso effettuato in prossimità della data di assegnazione per acquisire lo *status* di bene agevolabile non costituisce un'ipotesi sindacabile in base alla disciplina anti abuso.

Una volta acquisita la “serenità” sull'individuazione dello **strumento più vantaggioso**, occorre tuttavia considerare che gli aspetti comuni alle tre operazioni sono piuttosto contenuti. Concentrando l'attenzione sulle operazioni di **assegnazione o cessione agevolata**, va osservato che le due operazioni, pur condividendo alcune regole comuni - quali la medesima imposta sostitutiva, il medesimo ambito oggettivo di applicazione e le medesime modalità di versamento dell'imposta - sono connotate da importanti differenze che derivano dalla **diversa natura dell'operazione** di assegnazione rispetto alla cessione agevolata.

In primo luogo, è rilevante la diversa **modalità di calcolo delle plusvalenze** da assoggettare ad imposta sostitutiva. Infatti, mentre nell'**assegnazione** è possibile determinare la plusvalenza imponibile prendendo a riferimento il **valore normale o catastale**, ovvero un valore intermedio tra i due, nel caso della **cessione** tali valori assumono rilevanza **solo se superiori al corrispettivo**. In altri termini, se il corrispettivo pattuito supera il valore normale o catastale del bene ceduto la società non potrà adottare il minor valore per il calcolo della plusvalenza; cosa che invece non accade nelle assegnazioni, ove il valore fiscalmente rilevante è il valore normale o catastale anche qualora il valore di assegnazione contabile risulti superiore al valore normale o catastale del bene.

All'atto pratico, ciò comporta che, a parità di valori, optando per la **cessione in luogo dell'assegnazione** una (eventuale) maggiore plusvalenza contabile si tradurrebbe anche in un **maggiore imponibile** da assoggettare ad imposta sostitutiva.

Risulta, inoltre, diverso il trattamento degli eventuali **differenziali negativi**, la cui presenza, pur comportando l'inapplicabilità dell'imposizione sostitutiva, non inibisce l'ottenimento delle agevolazioni.

In caso di **cessione agevolata**, gli eventuali differenziali negativi che emergono dal confronto del corrispettivo e il valore fiscalmente riconosciuto del bene sono **deducibili ai fini Ires e Irap** sia in caso di cessione di **beni merce** sia in caso di cessione di beni iscritti nell'**attivo immobilizzato** (nel qual caso daranno luogo al realizzo di una minusvalenza in senso stretto). Diverso è, invece, il trattamento dei differenziali negativi emergenti dalle operazioni di **assegnazione**: a meno che non si tratti di beni merce, che scontano il medesimo trattamento previsto per la cessione agevolata, le minusvalenze da assegnazione sono **indeducibili ai fini Ires** ma **rilevano ai fini della base imponibile Irap** in base al principio della presa diretta dal bilancio.

Non vanno trascurate, infine, le **ricadute fiscali sui soci** e le conseguenze operative.

Quanto alle prime, si ricorda che gli **utili generati** con l'eventuale plusvalenza contabilizzata scontano un diverso trattamento nei due casi. L'eventuale distribuzione della parte di riserve disponibili generate con tali utili, nel caso specifico dei soci di società di capitali, è soggetta alla tassazione con le regole ordinarie previste per i **dividendi** in capo ai percettori:

- **solo per la parte che eccede** la differenza assoggettata ad imposta sostitutiva in capo alla società, nel caso il dividendo sia generato da una plusvalenza da **cessione agevolata**;
- **per intero** (senza quindi poter scomputare l'importo già versato a monte dalla società), nel caso in cui il dividendo derivi da un'operazione di **assegnazione**.

In **termini operativi**, occorrerà poi tenere conto dell'impatto derivante dalla fuoriuscita degli immobili sulla **capienza del patrimonio netto**, sugli equilibri interni alla compagine societaria e sulle disponibilità finanziarie dei soggetti interessati. È evidente, infatti, che con la cessione

non entrano in gioco aspetti quali la *par condicio* tra i soci o l'eventuale capienza del patrimonio netto, ma assume un peso decisivo l'esborso finanziario per il socio. D'altro canto, nel caso di assegnazione, pur in presenza di un'apparente libertà nell'utilizzo delle riserve sufficienti non può non essere considerata l'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate in merito al preciso ordine da rispettare in presenza di riserve in sospensione d'imposta, utilizzabili solo "**dopo aver utilizzato le altre (riserve di utili e di capitale) già disponibili**".



Seminario di specializzazione  
**L'ASSEGNAZIONE AGEVOLATA E  
LA TRASFORMAZIONE IN SOCIETÀ SEMPLICE**  
[Scopri le sedi in programmazione >](#)