

Francesco De Rosa

# L'ASSEGNAZIONE AGEVOLATA DEI BENI AI SOCI

## GUIDA COMPLETA ALLA DISCIPLINA 2023 CON ESEMPI E CASI PRATICI

Aggiornato con Decreto Proroghe D.L. 132 del 29.09.2023

- › Profili fiscali e contabili
- › L'attuazione dell'assegnazione e i verbali d'assemblea
- › La cessione agevolata ai soci
- › La trasformazione agevolata in società semplice
- › L'estromissione dei beni dell'imprenditore individuale

**e-book**

**Francesco De Rosa**

# **L' ASSEGNAZIONE AGEVOLATA DEI BENI AI SOCI**

**GUIDA COMPLETA ALLA DISCIPLINA 2023 CON ESEMPI E CASI  
PRATICI**

Aggiornato con Decreto Proroghe D.L. 132 del 29.09.2023

- Profili fiscali e contabili
- L'attuazione dell'assegnazione e i verbali d'assemblea
- La cessione agevolata in società semplice
- La trasformazione agevolata in società semplice
- L'estromissione dei beni dell'imprenditore individuale

## Combattiamo insieme la pirateria



Comunicazione sul Watermark,  
presente all'interno di questo documento

Gentile Cliente,  
grazie per aver acquistato questo documento.

“FISCOeTASSE.com” al fine di offrirti il miglior servizio e garantire la qualità dei contenuti proposti, adotta idonee misure tecnologiche finalizzate alla tutela del diritto d'autore e ad impedire la diffusione illecita dei documenti distribuiti dall'editore. A tal fine è stata adottata una costante ed approfondita politica di controllo dei siti web, dei portali, dei social network, gruppi, chat e delle altre piattaforme esistenti.

**Detto controllo è altresì esercitato attraverso l'inserimento sul lato sinistro delle pagine di questo e book di un Watermark contenente nome, cognome, e mail dell'acquirente e data d'acquisto del prodotto.**

I prodotti acquistati su FISCOeTASSE.com sono tutelati dal diritto d'autore e ne sono vietate la riproduzione e/o la diffusione, sotto qualsiasi forma.

In caso di violazione del copyright, il Gruppo Maggioli S.p.A. si riserva il diritto di adire le vie legali a tutela dei propri diritti.

**FISCO e TASSE**   
la tua guida per un fisco semplice

  
**MAGGIOLI**  
**EDITORE**

## ***Francesco De Rosa***

Dottore commercialista, revisore legale e giornalista pubblicista, è iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Napoli dal 2004. Autore di numerosi articoli su riviste specializzate in ambito tributario e relatore a convegni e webinar, è specializzato in abuso del diritto ed operazioni straordinarie. Ha collaborato con la cattedra di diritto tributario dell'Università degli studi di Napoli Parthenope.

***[www.francesco-derosa.it](http://www.francesco-derosa.it)***

**ISBN:** 9788891665065

Ottobre 2023

© Copyright 2023 by Maggioli

[www.fiscoetasse.com](http://www.fiscoetasse.com)

**FISCO e TASSE**  **com**  
la tua guida per un fisco semplice

  
**MAGGIOLI**  
**EDITORE**

# Indice

<b>Introduzione</b> .....	<b>9</b>
<b>1. I soggetti</b> .....	<b>12</b>
1.1 Le società .....	12
1.1.1 I soggetti della trasformazione.....	13
1.2 I requisiti dei soci.....	14
1.2.1 Le altre regole relative ai soci .....	15
1.2.2 Operazioni straordinarie .....	17
1.2.3 Aspetti applicativi.....	17
<b>2. Ambito oggettivo</b> .....	<b>19</b>
2.1 Gli immobili strumentali per destinazione .....	19
2.2 I beni mobili registrati.....	22
2.3 Momento in cui verificare i requisiti dei beni.....	23
<b>3. Le operazioni agevolate</b> .....	<b>24</b>
3.1 Le assegnazioni.....	24
3.1.1 La par condicio tra i soci.....	25
3.1.2 Distribuzione di utili .....	27
3.1.3 Restituzione di riserve di capitale.....	27
3.1.4 Riduzione del capitale sociale.....	29
3.1.5 Liquidazione della società.....	29
3.1.6 Recesso o esclusione del socio.....	30
3.1.7 Restituzione di finanziamenti soci .....	30
3.2 Le cessioni.....	32
3.3 La trasformazione in società semplice.....	32
<b>4. Le imposte dirette</b> .....	<b>34</b>
4.1 Gli effetti per la società: il calcolo della plusvalenza .....	34
4.1.1 Scelta del valore di riferimento .....	39
4.1.2 Assegnazione e successiva alienazione fuori dal reddito d'impresa .....	44
4.1.3 Riflessi fiscali delle plusvalenze e delle minusvalenze derivanti dalla fuoriuscita del bene .....	45
4.1.4 Calcolo dell'imposta sostitutiva.....	46

4.2 Gli effetti sui soci .....	48
4.2.1 Regime delle società di persone.....	48
4.2.2 Regime ordinario delle società di capitali .....	49
4.2.3 Regime agevolato delle società di capitali .....	51
4.2.4 Sottozero .....	56
4.2.5 Recesso, esclusione, liquidazione.....	57
4.2.6 Par condicio tra i soci - Approfondimento.....	59
4.3 L'assegnazione di beni rivalutati.....	61
4.4 Le riserve in sospensione d'imposta .....	62
4.5 La fiscalità post trasformazione in società semplice .....	64
<b>5. Le imposte indirette .....</b>	<b>67</b>
5.1 L'Iva .....	67
5.1.1 Base imponibile.....	70
5.2 L'imposta di registro e le imposte ipocatastali .....	71
5.3 Riepilogo delle imposte indirette ed effetti della norma agevolativa .....	75
<b>6. Il versamento dell'imposta sostitutiva, le sanzioni e la potenziale elusività .....</b>	<b>77</b>
6.1 Il versamento dell'imposta sostitutiva .....	77
6.2 Le rettifiche dell'Agenzia delle entrate .....	78
6.3 Il regime agevolato e l'abuso del diritto .....	79
6.3.1 Cambio di destinazione dell'immobile .....	79
6.3.2 Assegnazione finalizzata alla successiva vendita del bene .....	80
<b>7. L'estromissione dei beni immobili da parte dell'imprenditore individuale .....</b>	<b>83</b>
<b>8. I metodi per contabilizzare l'assegnazione.....</b>	<b>85</b>
8.1 Introduzione.....	85
8.2 I soggetti interessati .....	86
8.3 Il valore di assegnazione .....	87
8.3.1 Valore attribuito dai soci e valore normale .....	89
8.4 Valore di assegnazione coincidente con il valore contabile.....	90
8.4.1 Metodo unico per le scritture .....	90
8.4.2 Restituzione di riserve di capitale.....	91
8.5 Valore di assegnazione superiore al valore contabile.....	92
8.5.1 Metodo del valore contabile .....	93

8.5.2 Metodo della riserva .....	94
8.5.3 Metodo della plusvalenza .....	96
8.6 Valore di assegnazione inferiore al valore contabile .....	97
8.6.1 Metodo del valore contabile .....	98
8.6.2 Metodo della riserva .....	100
8.6.3 Metodo della plusvalenza .....	101
8.7 Assegnazione di un bene merce .....	102
8.8 Confronti tra i metodi di contabilizzazione e criticità.....	104
8.8.1 Plusvalenza da assegnazione .....	104
8.8.2 Necessità di riserve capienti .....	107
8.8.3 Profili fiscali del metodo della plusvalenza .....	114
8.8.4 Metodo della riserva senza rivalutazione .....	118
12.6.4 Società ed enti commerciali non residenti con S.O. in Italia: base imponibile.....	120
12.6.5 Forza di attrazione della S.O. e functionally separate entity approach .....	120
12.6.6 Enti non commerciali non residenti .....	121
<b>9. L'attuazione dell'assegnazione: i verbali di assemblea.....</b>	<b>122</b>
9.1 Introduzione.....	122
9.1.1 Assemblea dei soci .....	123
9.1.2 Cessioni di beni.....	124
9.1.3 Procedura.....	125
9.2 Assegnazione con distribuzione di dividendi in natura – Verbale .....	126
9.2.1 Commento .....	129
9.3 Assegnazione con distribuzione di dividendi ed accollo di un debito – Verbale e contratto .	131
9.3.1 Verbale di Assemblea .....	131
9.3.2 Scrittura privata di accollo esterno.....	134
9.3.1 Commento .....	136
9.3.2 Accollo.....	137
9.3.3 Regime fiscale.....	137
9.4 Assegnazione con restituzione di versamenti - Verbale.....	140
9.4.1 Verbale di Assemblea .....	140
9.4.2 Commento .....	144
9.5 Assegnazione con distribuzione di dividendi e restituzione di versamenti.....	145

9.5.1 Verbale di Assemblea .....	145
9.5.2 Commento .....	149
9.6 Assegnazione con distribuzione di dividendi e versamento in favore della società – Verbale e corrispondenza .....	151
9.6.1 Verbale di Assemblea .....	151
9.6.2 Corrispondenza .....	156
9.6.1 Analisi e commento .....	158
9.7 Assegnazione con rinuncia al finanziamento soci -Verbale e corrispondenza .....	161
9.7.1 Verbale di Assemblea .....	161
9.7.2 Corrispondenza .....	166
9.7.3 Commento .....	168
9.8 Autorizzazione alla vendita al socio - Verbali .....	169
9.8.1 Verbale di Assemblea .....	169
9.8.2 Commento .....	173
<b>Appendice normativa .....</b>	<b>174</b>



# Introduzione

L'articolo 1, commi da 100 a 106, della legge 197 del 29 dicembre 2022<sup>1</sup> (legge di bilancio per il 2023) ha introdotto un **regime agevolato per l'assegnazione degli immobili e dei beni mobili registrati** ai soci di società commerciali, che replica la disciplina di cui alla legge di stabilità per il 2016 (articolo 1, commi da 115 a 120, della legge 208 del 28 dicembre 2015), offrendo nuovamente ai contribuenti la possibilità di ottenere la riduzione degli oneri fiscali, di solito molto ingenti, derivanti dalla fuoriuscita dei beni dalla sfera societaria.

I vantaggi fiscali che si possono ottenere con l'assegnazione agevolata sono relativi al **risparmio di imposte sulla plusvalenza** della società, **sugli utili dei soci** e **sulle imposte indirette** (ad eccezione dell'Iva), ma anche, da un punto di vista più ampio, agli oneri fiscali derivanti dai beni estromessi (disciplina delle società di comodo<sup>2</sup> e della fiscalità dei beni in godimento ai soci<sup>3</sup>); inoltre, si potrà beneficiare in alcuni casi di minori costi di mantenimento dei beni allorché non siano più gestiti in forma societaria.

I medesimi vantaggi possono essere ottenuti con la **cessione ai soci**, laddove vi siano elementi che la facciano preferire all'assegnazione, con la **trasformazione** della società commerciale **in società semplice** (e quindi con la fuoriuscita dei beni non dalla sfera societaria ma solo dal regime fiscale d'impresa) e con l'**estromissione da parte dell'imprenditore individuale** degli immobili dal regime d'impresa.

La principale agevolazione consiste nell'applicazione di un'**imposta sostitutiva** delle imposte sui redditi e dell'Irap, con aliquota dell'**8 per cento** (in taluni casi del 10,5 per cento), nella riduzione alla metà delle aliquote dell'imposta di registro e nell'applicazione in misura fissa delle imposte ipotecaria e catastale, ove dovute.

---

<sup>1</sup> L'articolo 4 del D.L. 132 del 29 settembre 2023 è intervenuto prorogando al 30 novembre 2023 i termini per il perfezionamento delle assegnazioni e cessioni agevolate, nonché della trasformazione agevolata in società semplice, e per il versamento della prima rata dell'imposta sostitutiva, originariamente fissati al 30 settembre 2023. Nel prosieguo del manuale si terrà conto, quindi, delle nuove scadenze.

<sup>2</sup> Art. 30 della legge 724/1994

<sup>3</sup> Art. 2, commi 36-terdecies ss., D.L. 138/2011

La normativa che sarà oggetto di analisi ha la finalità di **ridurre il numero di società con scarsa operatività**, che spesso finiscono per pagare (o, peggio, per evadere) imposte figurative mal digerite dai titolari (dovute alle già menzionate discipline delle società di comodo e della fiscalità dei beni in godimento ai soci), ma anche di ottimizzare la gestione di singoli beni o di favorire in alcuni casi il recesso di soci che per vari motivi vogliono uscire dalla compagine societaria, senza intralciare l'attività d'impresa, dal momento che l'agevolazione ha ad oggetto solo beni non strumentali.

Inoltre, in riferimento alla disciplina della legge di stabilità 2016 era stato manifestato, nella relazione al disegno di legge, anche l'intento di favorire l'immissione dei beni, in particolare degli immobili, sul mercato, finalizzata ad un incremento delle operazioni di compravendita e quindi ad una **rivitalizzazione del mercato** stesso. Questa stessa finalità può ritenersi perseguita anche con la legge di bilancio 2023, poiché il testo della norma, come già rilevato, non è mutato.

La disciplina dell'assegnazione dei beni richiede, per la sua applicazione, che si affrontino temi non solo di diritto tributario, ma anche di diritto societario e di contabilità. Gli scenari possibili sono innumerevoli, e nel corso della trattazione si cercherà di fornire tutti gli strumenti necessari per affrontarli. Meno problematiche dovrebbero essere la **cessione** e la **trasformazione in società semplice** agevolate: queste due operazioni, perciò, troveranno meno spazio, ma potranno essere trattate – *mutatis mutandis* - con gli strumenti e le modalità dell'assegnazione agevolata, con cui condividono la gran parte della disciplina agevolativa. Relativamente all'**estromissione degli immobili da parte dell'imprenditore individuale**, in un apposito capitolo saranno illustrate solo le differenze e le particolarità rispetto alla disciplina dell'assegnazione, ma nel resto della trattazione si farà riferimento esclusivamente alle società.

Si fornisce, in chiusura di questo breve capitolo introduttivo, un prospetto di sintesi della disciplina:

<b>Operazioni agevolate</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assegnazioni;</li> <li>- Cessioni;</li> <li>- Trasformazione in società semplice;</li> <li>- Estromissione degli immobili da parte dell'imprenditore individuale.</li> </ul>
<b>Oggetto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Immobili non strumentali per destinazione;</li> <li>- Beni mobili registrati non strumentali;</li> <li>- Immobili strumentali (<u>solo per l'imprenditore individuale</u>).</li> </ul>
<b>Soggetti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Società di persone e di capitali</li> <li>- Imprenditore individuale</li> </ul>

<b>Imposte sui redditi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposta sostitutiva dell'Ires, dell'Irpef e dell'Irap: 8% oppure 10,5% per le società di comodo;</li> <li>- Imposta sostitutiva del 13% sulle riserve in sospensione d'imposta</li> </ul>
<b>Iva</b>	Nessuna agevolazione
<b>Imposta di registro</b>	Aliquota dimezzata
<b>Imposte ipotecaria e catastale</b>	In misura fissa
<b>Termine per perfezionare le operazioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 novembre 2023;</li> <li>- 31 maggio 2023 (solo per l'imprenditore individuale)</li> </ul>
<b>Termine per il pagamento dell'imposta sostitutiva</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 novembre 2023;</li> <li>- 60 per cento dell'importo entro il 30 novembre 2023, la restante parte entro il 30 giugno 2024 (solo per l'imprenditore individuale).</li> </ul>

# 1.

---

## I soggetti

### 1.1 Le società

Il **comma 100** dell'articolo 1 della legge 197/2022 (cui si farà riferimento, d'ora in avanti, anche come **legge di bilancio 2023**) prevede che l'assegnazione o la cessione agevolata possano essere effettuate dalle seguenti società<sup>4</sup>:

- **società in nome collettivo;**
- **società in accomandita semplice;**
- **società a responsabilità limitata;**
- **società per azioni;**
- **società in accomandita per azioni.**

Si tratta degli stessi soggetti di cui all'articolo 30 della legge 724/94, che disciplina le **società di comodo**; restano **escluse** le **società cooperative**, le **società consortili** e gli **enti commerciali e non commerciali**, mentre possono accedere al regime agevolato le società di armamento e le società di fatto (che abbiano per oggetto l'esercizio di attività commerciali), equiparate alle società di persone dall'articolo 5, comma 3, lett. a) e b) del T.U.I.R.

La disciplina delle società di comodo interessa anche, perché esplicitamente richiamate, le società e gli enti di ogni tipo **non residenti**, con stabile organizzazione nel territorio dello Stato. L'**esclusione** di questi ultimi dalla disciplina agevolata della legge di stabilità qui in esame risulta particolarmente penalizzante proprio per i soggetti non operativi, e rischia di essere in contrasto con i principi e le libertà fondamentali su cui si fonda il diritto dell'Unione Europea e dello Spazio Economico Europeo, quanto meno con riguardo ai soggetti UE<sup>5</sup>;

---

<sup>4</sup> I soggetti menzionati dalla norma possono accedere alla disciplina agevolata anche se sono in liquidazione.

<sup>5</sup> A. Fuccio e R. Villa, "Assegnazione dei beni, resta l'incognita dei non residenti", in *Quotidiano del Fisco* del 22 dicembre 2015.

cionondimeno, sulla base del tenore letterale della norma, l'Agenzia delle entrate si è espressa per l'esclusione dei soggetti non residenti (circolare 26/E/2016, cap. I, parte I, par.2).

La circostanza che le società che intendono avvalersi del regime dell'assegnazione o della cessione agevolata **siano di comodo o meno** non influisce sulla possibilità di accedervi, ma solo **sull'aliquota dell'imposta sostitutiva**, pari al **10,5** per cento per i soggetti di comodo ed all'**8** per cento per tutti gli altri.

### **1.1.1 I soggetti della trasformazione**

I soggetti che possono effettuare la trasformazione agevolata in società semplice sono gli stessi che possono accedere all'assegnazione agevolata.

È però richiesto, per la trasformazione, un requisito in più: le società che intendono trasformarsi in società semplice, beneficiando delle agevolazioni della legge di stabilità, devono avere **per oggetto esclusivo o principale la gestione degli immobili o dei beni mobili registrati**.

Non è del tutto chiaro se sia necessario che l'attività di gestione sia **prevista dallo statuto prima della trasformazione**, oppure sia sufficiente che la gestione sia attività prevalente **solo di fatto**.

La questione non dovrebbe essere di particolare rilievo, perché una società semplice **non può svolgere attività commerciale**, ma solo agricola o di mera gestione o godimento di beni, per cui dopo la trasformazione non può che avere ad oggetto l'attività indicata dalla norma.

Si è del parere che una società che esercita, di fatto, attività di gestione di beni immobili (o, ma pare ipotesi non molto ricorrente, di beni mobili registrati) possa accedere al regime agevolato, provvedendo opportunamente ad **adeguare l'oggetto sociale in sede di trasformazione**; lasciando aperta questa possibilità non si violerebbe lo spirito della norma, né si darebbe la possibilità di perpetrare alcun abuso.

Resta il fatto, però, che la già citata circolare dell'Agenzia delle entrate n.26/E/2016 (cap. III, parte I) sottolinea che l'accesso alla trasformazione agevolata è riservato alle società che già hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei beni assegnabili; poiché per oggetto principale si deve intendere l'attività essenziale per realizzare gli scopi primari indicati dalla legge, dall'atto costitutivo e dallo statuto, l'accento è posto sugli **aspetti formali più che su quelli sostanziali**.

Seguendo quanto sostiene l'Agenzia delle entrate, quindi, si consiglia di modificare l'oggetto sociale nello statuto **prima di effettuare la trasformazione**.

Restano **escluse le società esercenti attività agricola**, che possono trasformarsi in società semplici ma non beneficiare della disciplina agevolativa in esame (in questo senso la circolare dell'Agenzia delle entrate n.9/E del 30 gennaio 2002, par. 4.2).

## **1.2 I requisiti dei soci**

Le società che possono applicare la disciplina agevolata devono verificare che i loro soci possiedano i requisiti richiesti dalla legge di bilancio.

Il **comma 100** dell'articolo 1 richiede, a tal proposito, che i soci delle società che accedono alla normativa in esame facciano parte della compagine sociale alla data del **30 settembre 2022**.

Ponendo questa data limite, il legislatore ha voluto **evitare che possano beneficiare dell'assegnazione o della cessione agevolata eventuali soci introdotti ad arte nella società** al solo fine di rendersi assegnatari o cessionari dei beni.

Senza questa clausola si sarebbe potuto cedere di fatto, piuttosto che la partecipazione societaria in sé, il diritto alla successiva assegnazione; perciò, essa ha **valore antielusivo**, sebbene non sembri particolarmente incisiva, dal momento che un effetto analogo si può ottenere effettuando la cessione dei beni ad un terzo dopo l'assegnazione (sul rapporto tra questa fattispecie e l'abuso del diritto si tornerà nel paragrafo 7.3.2).

Inoltre, si deve notare che il limite del 30 settembre è piuttosto distante dalla data di entrata in vigore della legge di bilancio. Le preoccupazioni antielusive potrebbero al limite giustificarsi in relazione alle cessioni di partecipazioni effettuate dopo l'annuncio della disciplina agevolativa, che però è avvenuto a fine novembre 2022. A conti fatti, vi potrebbero essere società nelle quali nuovi soci sono subentrati ad esempio ad inizio ottobre, e certamente non per approfittare della futura assegnazione agevolata dei beni: per queste posizioni, così come in tutti gli altri casi nei quali risulta evidente che non si siano volute creare le condizioni per approfittare indebitamente dell'agevolazione, si potrebbe pensare di proporre un **interpello disapplicativo** ai sensi dell'art. 11, comma 2, della legge 212/2000 (Statuto dei diritti del contribuente), allo scopo di accedere ugualmente alla disciplina agevolativa.

Nel caso in cui il subentro non sia volontario, come tipicamente avviene in caso di morte del socio e **subentro degli eredi**, la disposizione antielusiva non si applica, purché, ovviamente, si subentri ad un socio che fosse tale alla data del 30 settembre 2022 (in questo senso la circolare 26/E/2016, cap. I, parte I, par.2).

In caso di intestazione a **società fiduciaria**, occorre non solo che la società fiduciaria fosse socia alla data del 30 settembre 2022, ma anche che il rapporto fiduciario sia sorto prima di tale data.

Quanto all'individuazione precisa dei soci che possono essere considerati tali alla data del 30 settembre 2022, si deve fare riferimento in primo luogo alle risultanze del **libro soci**; ai soci che risultavano iscritti alla data indicata sono assimilati quelli iscritti entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di bilancio (e quindi entro il 31 gennaio 2022), purché l'iscrizione avvenga in forza di un titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2022.

Per le società non obbligate alla tenuta del libro soci, la qualità di socio alla data del 30 settembre 2022 deve essere dimostrata mediante idoneo **titolo avente data certa anteriore al 1° ottobre 2022**<sup>6</sup>, dovendosi intendere per idoneo titolo anche l'atto di trasferimento della partecipazione (circolare 37/E/2016, par. 2.1).

Se, dunque, l'atto di trasferimento della partecipazione è idoneo a determinare la data certa dell'acquisizione della qualifica di socio, si deve ritenere che conti **la data dell'atto stesso** e non quella in cui il trasferimento della partecipazione è pubblicizzato<sup>7</sup>.

### ***1.2.1 Le altre regole relative ai soci***

Una volta verificata la qualità di socio alla data del 30 settembre 2022, **non ne è richiesto l'ininterrotto possesso** fino alla data dell'assegnazione o della cessione: è consentito l'accesso alla disciplina, quindi, al socio che abbia ceduto le sue quote o azioni dopo il 30 settembre e **le riacquisti** per beneficiare dell'assegnazione o della cessione agevolata.

Inoltre, la **percentuale di partecipazione rilevante** è quella che risulta **alla data dell'assegnazione** (ai fini della cessione agevolata, invece, rileva solo la qualità di socio e non, evidentemente, la percentuale di partecipazione alla società): un soggetto che sia socio minoritario può legittimamente acquisire dagli altri soci la totalità o parte delle loro quote o azioni al fine di rendersi assegnatario di una percentuale maggiore degli immobili da assegnare (le cessioni di quote tra i soci potrebbero essere una modalità per far coincidere il valore di quello che si assegna con la percentuale di partecipazione, v. par. 4.1.1).

---

<sup>6</sup> Circolare n.26/E/2016, par. 2.

<sup>7</sup> Nei riguardi dei terzi, in linea generale, assume rilievo l'iscrizione nel registro delle imprese delle modifiche dello statuto, per le società di persone (artt. 2300 e 2315 c.c.), mentre per le società a responsabilità limitata il trasferimento delle quote ha effetto dal momento del deposito al registro delle imprese dell'atto di trasferimento (art. 2470 c.c.). In entrambi i casi, gli adempimenti devono essere effettuati entro trenta giorni dalla data in cui è trasferita la partecipazione.

Si ipotizzi di avere al 30 settembre 2022 la seguente compagine sociale:

Socio	% partecipazione
A	30
B	30
C	40

Nel mese di febbraio 2023 il socio A cede l'intera sua partecipazione al socio C, il quale acquista anche, dal socio B, un ulteriore 10 per cento. L'assegnazione dei beni sociali sarà fatta, entro il 30 novembre 2023, secondo le seguenti quote di partecipazione:

Socio	% partecipazione
A	--
B	20
C	80

In caso di costituzione di **usufrutto** sulla partecipazione, l'unico soggetto che si qualifica come socio, ed al quale quindi si possono riferire i requisiti e gli effetti della disciplina, è il nudo proprietario<sup>8</sup>.

Quanto alla natura dei soci, non vi sono preclusioni. Possono beneficiare della norma agevolativa anche società con **soci non residenti** o con **soci persone giuridiche**. In quest'ultimo caso non è richiesto che il socio assegni o ceda a sua volta il bene ricevuto ai propri soci persone fisiche: questo lascia intendere che la *ratio* della disposizione non è quella di estromettere i beni dalla società per attribuirne la proprietà alle persone fisiche, bensì, semplicemente, quella di estrometterli dalle società nelle quali non sono impiegati nell'attività produttiva e non sono collocati in modo efficiente.

In caso di assegnazione a socio persona giuridica, per far pervenire il bene al socio persona fisica di quest'ultima si può anche effettuare una **doppia assegnazione agevolata**: dalla società al socio persona giuridica, e da questa al socio persona fisica, a condizione che in entrambi i passaggi siano rispettati tutti i requisiti della normativa.

<sup>8</sup> Circolare n.26/E/2016, cap. I, parte I, par. 2.



### **1.2.2 Operazioni straordinarie**

In caso di **fusioni o scissioni**, si deve verificare solo che il socio beneficiario dell'assegnazione agevolata fosse tale anche prima dell'operazione straordinaria. È consentito senza dubbio assegnare i beni, cioè, ai soci di tutte le società coinvolte nell'operazione straordinaria, purché rivestissero la qualità di soci alla data di riferimento del 30 settembre 2022.

L'Agenzia delle entrate, infatti, nella circolare 26/E/2016 (cap. I, parte I, par. 2.1), ha chiarito che **nessuna limitazione** si applica, in caso di fusioni e scissioni, con riguardo ai **beni da assegnare**.

Così, ipotizzando che vi sia una società X con due soci, A e B, che si fonde con una società Y con altri due soci, C e D, è consentita l'assegnazione agevolata dei beni originariamente della società X anche qualora ne siano beneficiari i soci C e D.

La circolare 37/E/2016 (par. 7) aggiunge, in proposito, che le stesse conclusioni sono applicabili anche nel caso di **conferimento di azienda** effettuato in regime di continuità fiscale.

La medesima circolare (par. 2.3) ha poi, condivisibilmente, precisato che in caso di **affitto di azienda** i beni hanno necessariamente natura strumentale, in quanto appartenenti al complesso aziendale. Se, però, i beni immobili o mobili registrati non dovessero più rientrare nel contratto di affitto dello stesso complesso aziendale, essi potrebbero essere assegnati o ceduti in via agevolata; sarà quindi necessario effettuare prima la modifica del contratto di affitto di azienda ed in un secondo momento l'assegnazione o la cessione agevolata.

### **1.2.3 Aspetti applicativi**

Il requisito di avere soci che facessero parte della compagine sociale già alla data del 30 settembre 2022 svolge un ruolo diverso a seconda del tipo di operazione che si vuole compiere per estromettere i beni dal regime di impresa.

In caso di **trasformazione**, ad esempio, è necessario che **i soci fossero tutti già tali al 30 settembre 2022**: l'inserimento anche di un solo socio, a prescindere dall'entità della partecipazione, **preclude l'accesso alla trasformazione con regime agevolato**.

Al contrario, **l'uscita di uno o più soci, o la modifica delle quote di partecipazione, non comporta alcuna conseguenza** (c.m. 189/E del 21/9/1999, par. 1.2).

Per le **cessioni**, invece, la qualità di socio al 30 settembre deve essere verificata **per il solo cessionario**, a nulla rilevando la data in cui sono entrati a far parte della compagine gli altri soci.

In caso di **assegnazione**, infine, si applicherà la disciplina agevolata alle assegnazioni in favore di soci che fossero già tali al 30 settembre 2022; **per gli altri soci**, si potrà procedere comunque ad assegnazione di beni, ma si dovranno seguire **le regole ordinarie**.

Esempio:

Socio	% partecipazione	Data di acquisto della qualità di socio
A	30	Ante 30 settembre 2022
B	30	Ante 30 settembre 2022
C	40	Post 30 settembre 2022

Si potranno applicare le regole dell'assegnazione agevolata ai soci A e B, ma non al socio C.

Qualora vi fosse **un solo bene** da assegnare **in comunione ai tre soci**, si deve ritenere che l'assegnazione agevolata **non sia possibile** perché presuppone il pagamento dell'imposta sostitutiva sulla plusvalenza relativa al bene, che non può essere divisa in parte agevolabile e parte non agevolabile.

## 2.

---

### Ambito oggettivo

#### 2.1 Gli immobili strumentali per destinazione

Possono essere assegnati o ceduti in via agevolata i **beni immobili diversi da quelli indicati nell'articolo 43, comma 2, primo periodo, del Testo Unico delle Imposte sui Redditi**, ovvero quelli "utilizzati esclusivamente per l'esercizio [...] dell'impresa commerciale da parte del possessore".

Si tratta della categoria degli immobili **strumentali per destinazione**, di cui fanno parte tutti gli immobili che sono **di fatto utilizzati nell'esercizio dell'impresa commerciale**. È proprio l'utilizzo di fatto l'elemento discriminante per stabilire se il bene possa essere oggetto di assegnazione o di cessione agevolata, mentre non rileva la categoria catastale, che serve, invece, a qualificare un immobile come strumentale per natura.

Quindi, gli immobili utilizzati nell'attività di impresa non possono beneficiare della disciplina agevolativa, mentre possono beneficiarne gli immobili solo **strumentali per natura**.

Appartengono a quest'ultima categoria gli immobili relativi ad imprese commerciali **non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni** (art. 43, comma 2, secondo periodo del T.U.I.R.): tipicamente, gli opifici industriali, i negozi, gli alberghi, e più in generale tutti gli immobili di categoria A/10 (uffici e studi privati), B (unità immobiliari per uso di alloggi collettivi), C (unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e varia), D (immobili a destinazione speciale) ed E (immobili a destinazione particolare).

Le categorie degli immobili strumentali per destinazione e strumentali per natura possono sovrapporsi oppure restare distinte. In gran parte dei casi, si hanno immobili **strumentali per natura e per destinazione** (es. capannone industriale di proprietà utilizzato nell'attività produttiva): poiché **prevale la strumentalità per destinazione**, questi immobili **non possono essere estromessi dalla società con le agevolazioni** della normativa che stiamo esaminando.

In altri casi le due categorie restano distinte. Si pensi ad un immobile di categoria catastale A/2 (abitazione) che viene adibito ad ufficio da un'impresa, e quindi **"destinato" ad immobile strumentale** (immobile non strumentale per natura, ma solo per destinazione); oppure, viceversa, ad un capannone **non destinato all'esercizio dell'attività produttiva**, bensì locato a terzi (immobile strumentale per natura, ma non per destinazione).

In generale, gli immobili **locati a terzi, concessi in comodato** o comunque **non utilizzati direttamente nell'attività produttiva**, non sono considerati strumentali (per destinazione): essi,

infatti, sono avulsi dall'attività, al punto che producono, o potrebbero produrre, **un reddito proprio ed autonomo**. Non sono strumentali, quindi, perché non concorrono insieme agli altri fattori produttivi alla creazione dei beni o servizi che costituiscono l'oggetto dell'attività imprenditoriale<sup>9</sup>.

Quest'ultima considerazione vale anche per le **società di gestione immobiliare**, che possono quindi assegnare o cedere in via agevolata i propri immobili, poiché questi, "pur potendo essere in certo senso strumentali rispetto alle finalità che il soggetto d'imposta persegue attraverso l'esercizio dell'impresa, costituiscono, nel contempo **l'oggetto della predetta attività imprenditoriale**<sup>10</sup>".

Poiché, infine, la norma agevolativa della legge di stabilità richiama espressamente l'articolo 43 del T.U.I.R., si deve ritenere che rientrino nella disciplina agevolata anche gli immobili **utilizzati promiscuamente** nell'attività dell'impresa: secondo il D.P.R. 917/86, infatti, sono strumentali per destinazione solo gli immobili utilizzati **esclusivamente** per l'esercizio dell'impresa commerciale da parte del possessore. Perciò, un capannone industriale in parte utilizzato come strumentale ed in parte locato a terzi potrebbe, stando alla lettera della norma, rientrare nella disciplina in esame.

Rientrano nella disciplina agevolata, inoltre, gli immobili che non sono classificabili come strumentali: i cc.dd. **immobili-merce** ed i cc.dd. **immobili-patrimonio**.

I primi sono quelli alla cui produzione ed al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa: essi dovrebbero essere facilmente individuabili perché non sono iscritti tra le immobilizzazioni bensì tra le **rimanenze**.

I secondi sono quelli **di categoria A** (tranne A/10), quindi non strumentali per natura, che non sono destinati all'attività commerciale (quindi non sono neanche strumentali per destinazione); la particolarità per la quale essi costituiscono una categoria ben nota alla pratica del diritto tributario (disciplinata dall'**articolo 90 del T.U.I.R.**), è che essi concorrono alla formazione del reddito dell'esercizio secondo le regole dei redditi fondiari (producono perciò reddito imponibile per il maggior valore tra la rendita catastale ed il canone di affitto percepito, gli ammortamenti non sono deducibili, etc...).

<sup>9</sup> G. Tomasin e E. Zanetti, "La strumentalità dei fabbricati nell'attività di impresa", in Il Fisco n. 38/2001, pag. 12.500.

<sup>10</sup> Cass. a Sezioni Unite n.1367 del 13 ottobre 1983.

Non rientrano nell'agevolazione, e sono quindi considerati strumentali per destinazione, gli immobili locati che fanno parte di **complessi immobiliari** in relazione ai quali si ponga in essere "un'attività consistente nell'esecuzione di una serie di **servizi complementari e funzionali alla utilizzazione unitaria** del complesso immobiliare, con **finalità diverse dal mero godimento** dello stesso<sup>11</sup>."

Si tratta di unità immobiliari che fanno parte di villaggi turistici, centri sportivi, gallerie commerciali, etc..., per i quali **la locazione a terzi è funzionale all'erogazione dei servizi complementari**, per cui non si può ritenere che essa non sia **parte dell'esercizio dell'attività produttiva**.

Neppure rientrano, sulla base dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate nel paragrafo 2.3 della circolare 37/E/2016, gli immobili che fanno parte di un'**azienda concessa in affitto**. Essi, infatti, fanno parte di un'universalità di beni (l'azienda, appunto), e non hanno una propria individualità: al fine di assegnarli è necessario **estrapolarli preventivamente dal contratto di affitto di azienda**, mediante opportuna modifica dello stesso (come peraltro già evidenziato nel par. 2.2.2).

Per quanto riguarda i **terreni**, non vi sono particolari osservazioni da fare rispetto a quanto finora riportato, se non che il Ministero delle Finanze, nella circolare 112/E/99, par. 3.1<sup>12</sup>, ha ritenuto di precisare che i terreni utilizzati dalle società agricole **per effettuare la coltivazione o l'allevamento di animali sono considerati strumentali per destinazione** e quindi non assegnabili ai soci in regime agevolato.

Inoltre, "**non rientrano** tra i beni assegnabili in modo agevolato i **singoli diritti reali** afferenti i beni medesimi (es., usufrutto e nuda proprietà)<sup>13</sup>". Tuttavia, qualora il titolare del diritto reale parziale sia proprio il socio destinatario dell'assegnazione agevolata, è **consentito assegnare il diritto reale che "completa" la fuoriuscita del bene dalla società**<sup>14</sup> (ad esempio, è possibile l'assegnazione agevolata della nuda proprietà di un immobile a favore del socio usufruttuario dello stesso immobile).

Su questo punto è intervenuta, a completare il quadro, la circolare 37/E/2016 (par. 2.1), che ha ammesso alla disciplina agevolata anche la società che assegni, **a soci diversi, singoli diritti reali su di uno stesso bene**, a condizione di non essere essa stessa più titolare di alcun diritto reale (ad esempio assegnando la nuda proprietà di un immobile ad un socio e l'usufrutto ad un altro).

Infine, si segnala che gli immobili delle società in stato di **liquidazione** sono sempre da considerarsi non strumentali per destinazione, a meno che l'attività sociale non sia provvisoriamente proseguita dal liquidatore.

<sup>11</sup> Circolare 26/E/2016, cap. I, parte I, par. 3.1.; la stessa circolare, nel capitolo III, parte I, chiarisce che è preclusa la trasformazione agevolata alle società che possiedono immobili di questo tipo, poiché l'attività che esse svolgono non può essere considerata di mera gestione.

<sup>12</sup> Questa posizione è ribadita nella circolare dell'Agenzia delle Entrate n.26/E/2016, cap. I, parte I, par. 3.1.

<sup>13</sup> Circolare 112/E/1999, cap. I, parte I, par.3.

<sup>14</sup> In questo senso la circolare 26/E/2016, cap. I, parte I par. 3; per le modalità di calcolo dell'imposta sostitutiva si veda la stessa circolare, cap. I, parte I, par. 4.

Per concludere questo paragrafo, si fornisce uno schema che fissa il principio fondamentale in base al quale stabilire se un immobile possa rientrare nell'assegnazione o cessione agevolata (medesimo principio deve essere preso in considerazione per le trasformazioni agevolate in società semplice), ovvero che conta non la natura del bene immobile ma **l'utilizzo diretto nell'attività dell'impresa**: laddove esso vi sia, l'immobile non può essere assegnato in regime agevolato. Laddove, invece, non vi sia utilizzo diretto, si può accedere ai benefici della disposizione agevolativa.

Immobile	Utilizzato nell'attività produttiva	Locato, dato in comodato, tenuto a disposizione, etc...
Strumentale per natura	Non rientra nel regime agevolato	Rientra nel regime agevolato
Abitativo	Non rientra nel regime agevolato	Rientra nel regime agevolato
Bene merce	Rientra nel regime agevolato	

## **2.2 I beni mobili registrati**

Anche per i **beni mobili iscritti in pubblici registri** (automezzi, aerei, imbarcazioni) la norma prevede la possibilità di usufruire del regime agevolato **solo se non vi è utilizzo strumentale**.

Per evitare abusi, con particolare attenzione alle autovetture, la linea interpretativa dell'Agenzia delle entrate è sempre stata molto rigida nel definire quando un bene mobile registrato può definirsi strumentale. La circolare 48/E del 10 febbraio 1998, la più completa in materia, riprendendo quanto affermato nella precedente circolare 37/E del 13 febbraio 1997, definisce strumentali all'attività propria dell'impresa **"i veicoli senza i quali l'attività stessa non può essere esercitata"**.

La rigidità di questa impostazione porta a risultati a volte paradossali, come nel caso dei rappresentanti, per i quali l'autovettura non è strumentale (perché questi potrebbero teoricamente svolgere il loro lavoro raggiungendo i clienti a piedi o con i mezzi pubblici), ma se non altro è abbastanza chiara.

Sono strumentali le auto delle scuole guida, le imbarcazioni dei pescatori, gli aeromobili delle compagnie di trasporto aereo; non sono strumentali le auto degli amministratori e neanche quelle concesse in uso ai dipendenti.

Un dubbio potrebbe sollevarsi sulle **auto delle compagnie di noleggio**, definite strumentali dalla c.m. 48/E/1998 ("rientrano, ad esempio, nella fattispecie in esame le autovetture per le imprese che effettuano attività di noleggio delle stesse [...]"). Mutuando il ragionamento e le definizioni della Corte di Cassazione (sentenza a Sez. Unite n.1367/83, citata in nota nel paragrafo precedente), però, si potrebbe dire che questi beni costituiscono, più che beni strumentali, **l'oggetto stesso dell'attività**, facendo venire fuori una contraddizione con l'orientamento dell'Agenzia delle entrate. Ovviamente, la questione non è di poco conto se si pensa alle società di charter nautico, che potrebbero assegnare o cedere ai soci le imbarcazioni di loro

proprietà con il regime agevolato solo se si riuscisse a superare la definizione di strumentalità data dalla circolare, estendendo al caso specifico il principio della Cassazione<sup>15</sup>.

### **2.3 Momento in cui verificare i requisiti dei beni**

La disciplina delle assegnazioni agevolate **non richiede alcun limite temporale per il possesso dei beni** da assegnare o cedere; non vi sono "paletti" relativi ai beni, a differenza di quanto visto, invece per i soci.

Questo significa che si può effettuare l'assegnazione agevolata di un bene acquistato anche dopo l'entrata in vigore della legge.

Un'implicazione pratica di questo principio si può avere nel caso dei **beni detenuti in leasing**, che non potrebbero essere assegnati, non essendo di proprietà della società che li utilizza (si potrebbe assegnare il contratto di leasing, ma non con il regime agevolato che stiamo esaminando); il **riscatto**, in qualunque momento avvenga, immette la società nella proprietà del bene, permettendole così di avvalersi, in presenza di tutti gli altri requisiti di legge, del regime dell'assegnazione agevolata.

Da segnalare è la **mancanza di paletti temporali in relazione al requisito della non strumentalità dei beni da assegnare**. È consentito, infatti, **cambiare la destinazione di un bene strumentale per farlo diventare non strumentale**, e farlo rientrare nella disciplina agevolata, fino al momento dell'assegnazione o della cessione: è solo allora, infatti, che il bene deve integrare i requisiti della norma.

Si pensi ad un ufficio utilizzato come sede amministrativa della società; si potrebbe spostare la sede presso un secondo ufficio, magari preso in affitto, e procedere con l'assegnazione del primo, non più strumentale per destinazione.

Una simile condotta è del tutto legittima, come confermato dall'Agenzia delle entrate nella circolare n. 26/E del 1° giugno 2016 (cap. I, parte I, par. 3).

Ulteriori considerazioni sul punto saranno svolte nel paragrafo 7.3.1.

<sup>15</sup> Peraltro ripreso nelle sentenze della stessa Corte di Cassazione nn.1366/1984, 4086/1992 e 7307/2003.

## 3.

### Le operazioni agevolate

#### 3.1 Le assegnazioni

L'assegnazione è un atto che spesso ricorre nelle trattazioni di diritto tributario, perché è contemplata da diverse disposizioni a proposito di diverse imposte. Tuttavia, nella realtà è assai poco frequente, ed i professionisti della materia di solito non ne hanno grande esperienza; ciò è più che comprensibile, se è vero che la previsione dell'assegnazione ai soci serve "più a chiudere il regime dei beni di impresa che ad avere applicazione pratica<sup>16</sup>".

Quello che in generale si intende per assegnazione è **l'attribuzione ad un socio di un bene a fronte dell'annullamento di una posta del patrimonio netto**: niente di diverso, insomma, da quello che accade nelle usuali distribuzioni di riserve di utili o di capitale, se non che **la contropartita**, che abitualmente è rappresentata dal denaro, **nelle ipotesi di assegnazione è costituita da un bene della società**.

Si possono quindi individuare due costanti dell'operazione di assegnazione: la diminuzione del patrimonio netto della società e l'attribuzione di un bene ad uno o più soci.

Il Codice civile si occupa solo del primo aspetto, ed infatti **l'assegnazione non è un istituto nominato**: essa emerge solo nell'ambito di un evento di natura di volta in volta diversa, che sia una distribuzione di utili, una riduzione del capitale sociale, il recesso di un socio etc....

È, allora, proprio da una di queste ipotesi che occorre partire, e ciò ha grande importanza nell'applicazione della disciplina fiscale che stiamo esaminando: una volta maturata la volontà di approfittare dell'agevolazione, **si deve pur sempre inquadrarne l'effettuazione in un'operazione di tipo diverso**.

---

<sup>16</sup> R. Lupi, "Le assegnazioni agevolate ai soci: l'art.29 della L.27 dicembre 1997, n.449 alla luce dei principi generali", in Rassegna tributaria n.2/1999, pag. 361 ss..



Tralasciando, per ora, i risvolti di tipo fiscale, che saranno esaminati nel capitolo 5, è opportuno soffermarsi su quelli di natura civilistica, che non sono di stretta competenza dell'Amministrazione Finanziaria, ma di certo interessano i rapporti tra i soci, e tra questi e la società, e pertanto sono di massima importanza per il consulente.

L'assegnazione del bene, quindi, è la contropartita di una riduzione del patrimonio netto. Dal punto di vista civilistico e contabile essa comporta **l'annullamento di riserve di utili o di capitale**, oppure **la riduzione del capitale sociale** stesso; la riduzione del patrimonio netto può avvenire nella cornice della distribuzione di dividendi, della restituzione di apporti, della liquidazione della società, del recesso o dell'esclusione di un socio.

### **3.1.1 La par condicio tra i soci**

Ancora prima di esaminare i vari casi di riduzione del patrimonio netto, è necessario affrontare il tema della *par condicio* tra i soci, in merito alla quale l'Amministrazione ha assunto, a suo tempo, una posizione piuttosto netta affermando, nel cap. I, parte I, paragrafo 3 della c.m. 112/E/1999, che l'assegnazione "deve essere effettuata nel rispetto della *par condicio* tra i soci, nel senso che **i beni facenti parte del patrimonio aziendale devono essere assegnati a tutti i soci**, nel rispetto delle quote di partecipazione al capitale da ciascuno di essi posseduto. Si rileva che non costituisce causa ostativa l'attribuzione di beni agevolabili solo a taluni soci anziché alla generalità di essi; pertanto, sarà possibile assegnare a taluni soci beni agevolabili e, agli altri, beni non agevolabili".

Lascia un po' perplessi il fatto che l'Amministrazione si sia pronunciata su di un aspetto di natura strettamente civilistica e privatistica, che di certo **non può di per sé avere ripercussioni sulla corretta applicazione della disciplina fiscale dell'assegnazione**, agevolata o meno che sia.

La *par condicio* tra i soci, infatti, interessa esclusivamente i soci stessi e non influisce sull'ammontare delle imposte da versare in sede di assegnazione.

Quello che implicherebbe la circolare, invece, è che per avvalersi della disciplina agevolata occorre che **tutti i soci siano assegnatari di un qualche bene**: ciò sembrerebbe escludere che un socio possa essere assegnatario di un bene ed un altro di denaro per corrispondente valore, ed implicare inoltre che le società che possiedono un solo bene dovrebbero necessariamente assegnarlo in comunione a tutti i soci.

Nella circolare 26/E/2016 è sparito ogni riferimento alla *par condicio*, mentre è stato ribadito che è possibile assegnare ad alcuni soci beni agevolabili e ad altri beni non agevolabili.

Si ritiene che questo chiarimento non debba essere preso troppo alla lettera, dovendosi considerare ammissibile l'assegnazione di beni ad alcuni soci e di denaro ad altri. Se così non fosse, si potrebbero avere difficoltà, sicuramente non volute dal legislatore, a procedere in casi come quello che segue.

Si immagini una società con due soci al 50 per cento, A e B, che possiede un immobile del valore di 1.000, liquidità di pari importo e riserve di utili per 2.000; solo il socio A è interessato all'assegnazione dell'immobile. Per rispettare alla lettera il principio della *par condicio*, si dovrebbe effettuare una **cessione di partecipazione da B ad A**, che resterebbe unico socio e procederebbe all'assegnazione, oppure **l'assegnazione in comunione** e la successiva vendita della quota del bene al socio A. Entrambe le strade suggerite presentano degli inconvenienti (il socio B potrebbe non voler uscire dalla società, la vendita tra privati ha dei costi). L'assegnazione dell'immobile ad un socio e l'erogazione di denaro ad un altro risolverebbe ogni problema e non confliggerebbe con alcuna norma o principio del Codice civile.

Nel rispetto dell'autonomia e dei diritti dei soci, si può ipotizzare che le assegnazioni di beni in via agevolata siano effettuate **a favore di tutti o di alcuni di loro, in comunione o assegnando a ciascuno beni diversi**; nel caso in cui l'assegnazione di beni diversi non corrisponda al valore delle quote di partecipazione, si potrà anche ipotizzare a fini di bilanciamento **l'attribuzione di debiti della società** oppure l'obbligo di **versamenti di conguaglio** a favore della società.

Esempio:

La società X ha due soci al 50 per cento: al socio A viene assegnato un bene del valore di 1.000, al socio B un bene del valore di 800. Per riequilibrare i rapporti tra i soci, è possibile, in alternativa:

- attribuire al socio A debiti della società per 200;
- imporgli un versamento a fondo perduto per 200;
- distribuire al socio B riserve di utili o di capitale per un valore di 200<sup>17</sup>.

Prima di analizzare, a questo punto, le diverse modalità in base alle quali si può giustificare civilisticamente l'assegnazione, si raccomanda di fare precedere sempre, all'assegnazione stessa, un **verbale di assemblea**<sup>18</sup> dal quale risulti che l'organo amministrativo della società ha **illustrato chiaramente l'operazione ai soci**, e che questi l'hanno approvata. A meno che l'assegnazione non sia a favore di tutti i soci pro indiviso, si raccomanda che **l'approvazione sia unanime**<sup>19</sup>.

Oltretutto, **la variabile fiscale complica i rapporti economici tra i soci**, come sarà illustrato nel paragrafo 5.2.6, e questo induce ulteriormente a consigliare di effettuare solo operazioni approvate all'unanimità.

Infine, pare quasi superfluo rilevare che non sarà possibile effettuare alcuna assegnazione in favore dei soci qualora la società versi in situazione di **difficoltà economica e finanziaria**, perché un'eventuale depauperamento potrebbe spingerla verso l'insolvenza, con tutte le conseguenze che ne deriverebbero.

<sup>17</sup> In un caso del genere la somma attribuita al socio B dovrà avere la stessa "causale" dell'assegnazione al socio A, cioè deve essere attribuita a titolo di ripartizione di riserve di utili o di riserve di capitale, o un insieme delle due.

<sup>18</sup> Per un approfondimento sui verbali di assemblea, con modelli e consigli pratici, si rimanda al capitolo 10.

<sup>19</sup> In questo senso si esprime lo studio n.103-2012/T del Consiglio Nazionale del Notariato.

### 3.1.2 Distribuzione di utili

Nella distribuzione di utili con assegnazione di uno o più beni si dovranno rispettare **le norme che ordinariamente disciplinano la fattispecie** (artt. 2262, 2303, 2433 e 2478-bis del Codice civile), **nessuna delle quali impone che la distribuzione di utili debba avvenire in denaro** e non in natura.

Si direbbe possibile, oltretutto, anche **deliberare a maggioranza** la distribuzione di utili in natura, sia pure prestando particolare attenzione a **non ledere i diritti dei soci che hanno espresso voto contrario**.

Si pensi ad una società X i cui soci sono A al 70 per cento e B al 30 per cento; in assemblea, si decide che la distribuzione degli utili dell'esercizio, pari a 1.000, sia fatta attraverso l'assegnazione di un bene immobile (non strumentale per destinazione) del valore di 700 in favore di A, ed il versamento di denaro per 300 in favore di B, che ha espresso voto contrario alla proposta. Si ritiene che il socio B non possa impugnare la delibera a condizione che il valore dell'immobile assegnato ad A sia effettivamente pari a 700; se non vi sono dubbi che l'assegnazione non crea, per ipotesi, alcun danno al processo produttivo dell'impresa, avendo ad oggetto per definizione nel caso specifico un immobile non strumentale, è però vero che potrebbe privarla comunque di utilità effettive o potenziali (che potrebbero derivare, ad esempio, da canoni di locazione). Si dovrà, allora, **accuratamente tenere conto di questi elementi nella valutazione del valore di assegnazione**, per non danneggiare il socio B, a prescindere dal fatto che la norma fiscale, come vedremo nel prosieguo della trattazione, consenta l'assegnazione ad un valore anche più basso, purché non inferiore al c.d. valore catastale.

Se questa è la dinamica dal punto di vista civilistico, si deve sottolineare, come sarà ripreso nel capitolo dedicato ai profili impositivi diretti (ed in particolare nel par. 5.2.6), che equilibrare i rapporti tra i soci non è operazione semplicissima, per cui si raccomanda fortemente di **evitare operazioni non approvate all'unanimità**.

### 3.1.3 Restituzione di riserve di capitale

Le medesime considerazioni fatte a proposito della distribuzione di utili con assegnazione di un bene in natura possono essere fatte per la restituzione e l'annullamento di poste aventi natura di riserve di capitale.

Naturalmente, particolare attenzione deve essere posta a **non infrangere regole specifiche che attengono alla ripartizione delle riserve aventi questa natura**.

Ad esempio, la **riserva sovrapprezzo azioni** non può essere distribuita, a mente dell'articolo 2431 del Codice civile, fino a quando la riserva legale non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale.

Una menzione particolare meritano le riserve formate con **versamenti dei soci**, soprattutto perché non hanno una propria disciplina civilistica, restando soggette a regole applicative dettate esclusivamente dalla prassi. In

linea generale si può affermare che esse sono **liberamente distribuibili ai soci**, sia pure previa delibera assembleare<sup>20</sup>, e quindi potranno svolgere un ruolo nelle assegnazioni agevolate. Se ne elencheranno ora le categorie individuate dalla dottrina e più diffuse nella prassi, evidenziandone le caratteristiche che dovrebbero avere secondo la corrente di pensiero maggioritaria.

Sono **versamenti a fondo perduto o a copertura perdite** quelli effettuati in favore della società allo scopo di coprire le perdite di esercizio: una volta effettuati, dal momento che sono destinati ad essere "compensati" con le perdite, non interessa risalire a chi li ha effettuati e non se ne può effettuare, evidentemente, la distribuzione.

I **versamenti in conto capitale** sono, invece, effettuati con lo scopo di patrimonializzare la società, appartenendo di fatto solo a quest'ultima. Una volta perfezionati, il legame tra il socio ed il versamento si perde, ed una eventuale restituzione deve essere fatta **a beneficio di tutti i soci** in proporzione alla percentuale di partecipazione al capitale sociale. Esiste, però, anche un **orientamento minoritario**<sup>21</sup> secondo il quale i versamenti in conto capitale sarebbero riserve "targate", ossia appartenenti **al socio che li ha effettuati**: si ritiene, che, fintantoché vi sia accordo unanime, e dagli atti societari risultino tutte le informazioni rilevanti, sia ben possibile restituire i versamenti in conto capitale ai soci in proporzione a quanto da ciascuno versato e non in proporzione alla percentuale di partecipazione al capitale sociale.

Nel prosieguo saranno messe in risalto le conseguenze e gli effetti dell'adesione all'orientamento maggioritario o a quello minoritario, proprio perché si ritiene che, con l'accordo di tutti i soci, non vi siano motivi per imporre la ripartizione dei versamenti in conto capitale in proporzione alla partecipazione al capitale sociale.

Si deve poi rilevare che, secondo la visione della giurisprudenza<sup>22</sup> e dei Principi Contabili<sup>23</sup>, i versamenti in conto capitale sarebbero **assimilabili alla riserva sovrapprezzo azioni**, e quindi distribuibili ai soci **solo dopo che la riserva legale abbia raggiunto il quinto del capitale sociale**.

Sono, invece, **versamenti in conto futuro aumento del capitale sociale** quelli destinati a future operazioni di aumento del capitale; essi possono essere restituiti anche senza una delibera assembleare, qualora al momento del versamento sia stato fissato un termine per l'aumento del capitale, e tale termine sia scaduto. È, però **controverso se tali versamenti possano essere iscritti nel patrimonio netto** prima della effettiva imputazione a capitale sociale; la loro iscrizione tra i debiti ne comporterebbe l'assimilazione ai finanziamenti soci, con la necessaria conseguenza che il loro annullamento sarebbe inquadrabile in una cessione agevolata e non in una assegnazione (v. par. 4.1.7).

<sup>20</sup> Riconducibile a Cass. 16393/2007.

<sup>21</sup> Il socio non ha diritto a richiedere la ripartizione delle riserve formate con i versamenti; tuttavia, la restituzione *durante societate* non è illecita, purché però sia deliberata dall'assemblea e non siano infrante regole specifiche né creati danni patrimoniali alla società.

<sup>22</sup> Ad esempio Cass. civ. Sez. I Sent., 24-07-2007, n. 16393.

<sup>23</sup> OIC 28, appendice B.

Non dovrebbe essere ricorrente, invece, la restituzione dei **versamenti in conto aumento del capitale**, trattandosi di una riserva provvisoria che accoglie i versamenti effettuati dai soci tra la formale delibera di aumento del capitale sociale e la sua attuazione ed iscrizione nel Registro delle Imprese.

### **3.1.4 Riduzione del capitale sociale**

Relativamente alla riduzione del capitale sociale, superata da tempo la necessità di dimostrarne l'esuberanza rispetto alle esigenze societarie, resta comunque l'obbligo di rispettare altre prescrizioni civilistiche. Ci si riferisce essenzialmente a quanto previsto dall'articolo 2445 per le società per azioni e dall'articolo 2482 per le società a responsabilità limitata.

Il vincolo più rilevante che questi articoli pongono sta nella possibilità di **eseguire la riduzione solo dopo novanta giorni dall'iscrizione della delibera nel Registro delle Imprese**, a condizione che nessun creditore della società abbia fatto opposizione.

Per chi vuole usufruire del regime agevolato dell'assegnazione ai soci, questo vuol dire **dover anticipare i tempi** rispetto al termine di scadenza del 30 novembre 2023. Se, infatti, a mente del comma 100 dell'articolo 1 della legge di bilancio, le assegnazioni devono essere fatte entro il 30 novembre 2023, combinando questo termine con quello dei novanta giorni a favore dei creditori sociali, si deduce che la delibera di riduzione del capitale **debba essere adottata in tempo per essere iscritta nel Registro delle Imprese entro il termine ultimo del 2 settembre** (ovvero, all'atto pratico, con un certo anticipo anche rispetto a quella data); trascorsi novanta giorni, si potrebbe così eseguire l'assegnazione entro il 30 novembre.

Inoltre, si deve tenere presente che una riduzione del capitale sociale che lo portasse al di sotto del minimo legale comporterebbe l'obbligo della trasformazione della società.

### **3.1.5 Liquidazione della società**

L'assegnazione dei beni ai soci può avvenire anche nel corso della liquidazione della società. Nel caso si dovrà rispettare il disposto dell'articolo 2280 del Codice civile, a mente del quale "I liquidatori non possono ripartire tra i soci, neppure parzialmente, i beni sociali, finché non siano stati pagati i creditori della società o non siano accantonate le somme necessarie per pagarli". A questa norma, applicabile alle società in nome collettivo ed alle società in accomandita semplice, si affianca il secondo comma dell'articolo 2491 C.C., di analogo tenore, in materia di liquidazione di società di capitali.

### 3.1.6 Recesso o esclusione del socio

Il recesso è un istituto ben noto ed ampiamente disciplinato dal Codice civile e dagli statuti societari. Le disposizioni di legge tutelano interessi dei soci e non interessi pubblici, per cui è opinione diffusa che si possa ricorrere al recesso anche al di fuori delle ipotesi di legge, ad esempio per **consentire la fuoriuscita di un socio dalla compagine sociale**, oppure la **riduzione della sua quota di partecipazione**, con contestuale **assegnazione di un bene della società con la procedura agevolata**.

Depone in tal senso anche la risposta del Consiglio Nazionale Notarile al quesito 130-2008/I<sup>24</sup>, nella quale si estende alle società per azioni l'interpretazione già fornita per le società a responsabilità limitata in merito alla **"riduzione reale targata"**, una sorta di recesso concordato da parte di un singolo socio con attribuzione di un bene della società.

Quanto all'**esclusione**, che già si verifica poco di frequente nella pratica, pare **difficilmente ipotizzabile** nella pratica **il suo utilizzo per effettuare un'assegnazione agevolata**.

### 3.1.7 Restituzione di finanziamenti soci

I finanziamenti effettuati dai soci per sviluppare l'attività sono molto diffusi, soprattutto tra le piccole e medie società, e possono essere utilizzati come contropartita dell'assegnazione di un bene.

Questo potrebbe avvenire per scelta o perché le poste del netto patrimoniale disponibili risultano insufficienti rispetto al valore del bene da assegnare.

La restituzione dei finanziamenti soci è consentita nel rispetto dell'articolo 2467 del Codice civile, avente ad oggetto la **postergazione del rimborso dei finanziamenti dei soci** nelle società a responsabilità limitata (applicabile in linea di massima anche alle società per azioni<sup>25</sup>): si tratta di una norma che, in pratica, assimila

<sup>24</sup> Riduzione del capitale di s.p.a. con rimborso della partecipazione ad un socio mediante attribuzione di bene del patrimonio sociale: "è stato chiesto se sia possibile realizzare la fattispecie dell'uscita di un socio da una SpA, con riduzione il capitale sociale ex art. 2445, rimborsando le azioni di un solo socio mediante assegnazione di un bene facente parte del patrimonio sociale. Sul problema della riduzione reale "targata", volta a favorire il disimpegno del socio nei confronti della società, si è recentemente data una risposta positiva in materia di SRL: è ammissibile, al fine di realizzare un exit concordato tra i soci di una SRL, senza ricorrere a negozi di cessione delle quote, procedendo ad una riduzione volontaria del capitale sociale con annullamento soltanto della partecipazione di un socio e restituzione del conferimento. In questa ipotesi di riduzione volontaria del capitale sociale per l'esecuzione occorre attendere il termine di novanta giorni per l'opposizione dei creditori. Si tratta, peraltro, di un'ipotesi di exit del socio che si differenzia sia dal recesso che dalla cessione della partecipazione. La questione, affrontata con riguardo alla SRL, sembra avere identica soluzione anche laddove, si tratti di SPA, stante la sostanziale identità, per questi profili, della disciplina della riduzione reale (art. 2445 c.c.). Quanto all'ulteriore questione, relativa alla liquidazione del socio attraverso assegnazione di un bene facente parte del patrimonio sociale, non sembra sussistano dubbi in ordine alla sua ammissibilità, posto che l'art. 2445, c.c., prevede che la riduzione può avvenire, oltre che con la liberazione dei soci dall'obbligo dei versamenti ancora dovuti, mediante rimborso del capitale. Tale rimborso non deve necessariamente avvenire in denaro, potendosi provvedere anche con attribuzione di beni, il cui valore, tuttavia, non deve esser superiore al conferimento del socio e dunque al valore nominale della sua partecipazione, che in tal modo viene infatti liquidata.

<sup>25</sup> Si veda in proposito N. Abriani, "Finanziamenti a società per azioni e infragruppo", in *Il Fallimento* n.11/2011, pagg. 1349 ss., e N. Abriani F. Giunta "Finanziamenti a società correlate e postergazione: profili di diritto civile e penale", in *Le Società* n.4/2012, pagg. 405 ss.

i finanziamenti dei soci a riserve di capitale, ponendo dei limiti al loro rimborso ai soci in funzione della situazione economica e patrimoniale della società<sup>26</sup>. Essa, quindi, impone delle cautele ma non preclude la possibilità che i finanziamenti dei soci siano restituiti durante la vita della società, anche in presenza di debiti di altra natura.

La restituzione del finanziamento tramite assegnazione di un bene sociale sarebbe in teoria **un semplice atto di amministrazione**, che tuttavia si consiglia di sottoporre al vaglio dell'assemblea dei soci, vista la particolarità della situazione.

Dal punto di vista civilistico, l'attribuzione dell'immobile ai soci a fronte della restituzione, e quindi dell'estinzione dei finanziamenti effettuati è da inquadrare come **datio in solutum**, per cui, ai fini dell'applicazione della disciplina agevolativa della legge di stabilità 2016 (c.m. 26/E/2016, cap.II, parte I), integra una **cessione** e non un'assegnazione.

Seguendo questa strada, però, si finirebbe con lo stipulare un atto di cessione che, nel disporre l'attribuzione al socio del bene a fronte dell'estinzione del finanziamento effettuato dallo stesso socio, conterrebbe l'**enunciazione** del contratto di finanziamento, con conseguente applicazione dell'**imposta di registro al 3 per cento ex art. 22 del D.P.R. 131/86** (naturalmente solo nel caso in cui il finanziamento non sia già stato assoggettato ad imposta di registro proporzionale o non sia da assoggettare ad Iva).

Per aggirare questo problema si potrebbe evitare di menzionare il finanziamento nell'atto di cessione agevolata del bene, e convenire, in via informale o attraverso accordi scritti da non menzionare nell'atto, che il prezzo sia, **successivamente** alla vendita stessa, regolato in tutto o in parte mediante **compensazione** con il finanziamento effettuato dal socio.

Per evitare che si ponga il problema dell'enunciazione del contratto di finanziamenti, si potrebbe anche **convertire i finanziamenti in versamenti in conto capitale**, mediante un atto di **rinuncia** da parte del socio. La riserva così costituita potrà essere ripartita tra tutti i soci, o destinata solo al socio che ha effettuato la rinuncia (a seconda dell'orientamento che si predilige, v. par. 4.1.3) previa apposita **delibera dell'assemblea** che disponga anche l'assegnazione del bene.

La preventiva rinuncia potrebbe anche rivelarsi opportuna per altri motivi, ma, in ogni caso, deve essere effettuata con una **lettera** (v. par. 10.7.1) e **non deve risultare nell'atto di assegnazione** del bene (per evitare l'enunciazione).

<sup>26</sup> È stato chiarito, infatti, che non è vietata in senso assoluto la restituzione dei finanziamenti ai soci durante la vita della società (ovvero in presenza di altri creditori); tuttavia, essendo questi, al verificarsi delle condizioni previste dalla norma, assimilati ai versamenti in conto capitale, occorre che la restituzione in favore dei soci non assicuri a questi "in momenti di crisi societaria, una facile via di uscita mediante il rimborso dell'apparente finanziamento, in danno degli altri creditori, limitando in tal modo ulteriormente la loro responsabilità conseguente al rischio d'impresa proprio della società" (V. Salafia, "Finanziamenti dei soci a s.r.l.", in Le Società n.6/2011, pag. 637).



### **3.2 Le cessioni**

La normativa della legge di stabilità prevede che le stesse agevolazioni fiscali delle assegnazioni si possano applicare alle cessioni dei beni immobili e dei beni mobili registrati non utilizzati come strumentali nell'esercizio dell'impresa.

Evidentemente, la *ratio* dell'estensione alle cessioni risiede nell'intento di permettere di superare eventuali difficoltà derivanti dall'esigenza (civilistica) di rispettare la *par condicio* tra i soci o dalla possibile mancanza di poste del patrimonio netto da annullare sufficienti a bilanciare il valore normale del bene da assegnare.

In casi del genere, il ricorso alla cessione sarà risolutivo. Chiaramente, trattandosi di una "normale" cessione, potrebbe essere **l'organo amministrativo**, qualora lo statuto gliene dia i poteri, a decidere ed attuare l'operazione, anche senza passare per una delibera assembleare.

È evidente, però, che quanto più l'organo amministrativo agisce di sua iniziativa, tanto maggiori responsabilità si assume, rispetto ai rapporti tra i soci ed anche nei confronti dei creditori. Poiché la cessione agevolata ha per controparte uno o più soci, si deve fare attenzione nel concedere condizioni di favore agli acquirenti: un corrispettivo inferiore al valore di mercato, oppure una dilazione eccessiva dei termini di pagamento non sono di per sé vietate o sconsigliabili, purché questo non comporti un pregiudizio agli altri soci o a terzi, che potrebbe essere fatto valere con azioni di responsabilità contro gli amministratori.

Si ritiene, ad ogni modo, preferibile sottoporre l'operazione al vaglio dell'assemblea (v. par 10.8.1).

Quanto alle specificità della disciplina in esame, si deve rilevare che, a mente del comma 102 dell'articolo 1 della legge di bilancio, se il corrispettivo di vendita è inferiore al valore normale del bene, oppure al valore catastale per i beni immobili, esso è **computato in misura non inferiore ad uno dei due valori**.

Questo significa, in altre parole, che i soci possono anche decidere, per le più svariate ragioni, di applicare un corrispettivo di favore alla cessione agevolata, ma le imposte dovute saranno comunque paramtrate al valore minimo previsto dalla legge (si ritiene, al minore tra il valore normale ed il valore catastale). Cionondimeno, in un caso del genere, il corrispettivo inferiore sia al valore normale che al valore catastale del bene assumerà rilevanza fiscale quale **costo di acquisto del bene** in capo al cessionario.

### **3.3 La trasformazione in società semplice**

Un altro modo per superare eventuali complicazioni legate all'assegnazione è ricorrere alla trasformazione in società semplice, perché con la trasformazione **non si modificano i rapporti tra i soci e non si intacca il patrimonio netto della società**.



Possono trasformarsi in società semplice, avente necessariamente oggetto non commerciale<sup>27</sup>, tanto le società di persone quanto le società di capitali.

La trasformazione omogenea regressiva da società di capitali a società di persone è disciplinata dall'articolo 2500-sexies del Codice civile, applicabile anche alle trasformazioni in società semplice: la disposizione di maggior interesse dell'articolo citato è contenuta nel secondo periodo del primo comma, laddove si richiede, per l'approvazione della trasformazione, **il consenso di tutti i soci che assumono**, in conseguenza della delibera di trasformazione, **responsabilità illimitata**.

Questo implica che, nella quasi totalità dei casi, le trasformazioni di società di capitali in società semplice **devono essere approvate da tutti i soci**. Quando oggetto della trasformazione è una società di capitali, infatti, i soci assumono la responsabilità illimitata con la trasformazione (oppure, nel caso degli accomandatari di società in accomandita per azioni, che la responsabilità illimitata la hanno già, la delibera necessita del loro consenso unanime per disposizione di legge, v. art. 2460 C.c.); se si trasforma una società di persone, invece, il consenso unanime è richiesto, salvo diverso accordo, dall'articolo 2252 del Codice civile.

Se si rivolge l'attenzione alla società semplice che risulta dalla trasformazione, si potrebbe avere limitazione di responsabilità (non essendo, così, richiesto il consenso alla trasformazione) solo **per i soci che non partecipano all'amministrazione**, purché la limitazione stessa sia **portata a conoscenza dei terzi con mezzi idonei** (art. 2267 c.c.).

In conclusione, di fatto, è quasi sempre richiesto il consenso unanime per la trasformazione in società semplice, e risulterà difficile effettuarla in presenza di **soci dissenzienti**, in considerazione della circostanza che, oltretutto, a questi **non spetta il diritto di recesso**: nella normalità dei casi, non essendo possibile, come visto, deliberare la trasformazione a maggioranza, il presupposto stesso del recesso (ovvero, in linea generale, il disaccordo rispetto ad un evento rilevante nella vita della società) viene meno<sup>28</sup>.

---

<sup>27</sup> Come già rilevato nel paragrafo 2.1.1, ai fini della disciplina della trasformazione agevolata l'oggetto della società può essere solo la gestione dei beni immobili e dei beni mobili registrati, e non l'attività agricola.

<sup>28</sup> Il rimedio offerto ai soci destinati a diventare illimitatamente responsabili che non approvino la trasformazione non risiede più - come s'è visto - nel diritto di exit, bensì nella facoltà di negare il proprio consenso all'operazione, impedendone con ciò l'attuazione" L. De Angelis, "La trasformazione endosocietaria in società di persone", in Le Società n.7/2007, pag. 791.

## 4.

---

# Le imposte dirette

### **4.1 Gli effetti per la società: il calcolo della plusvalenza**

L'assegnazione da parte di una società di un bene al socio è **equiparata**, ai fini delle imposte dirette, **ad una cessione a titolo oneroso**; poiché manca il corrispettivo di vendita, la plusvalenza si calcola come **differenza tra valore normale e costo non ammortizzato del bene**.

Questo è quanto stabilisce l'articolo 86, comma 1 lett. c) e comma 3, del T.U.I.R., per le società di capitali, e l'articolo 58, comma 3, del T.U.I.R., per le società di persone. Se i beni da assegnare sono beni merce, cambia solo la norma di riferimento, che è l'articolo 85, comma 2, del T.U.I.R., applicabile per richiamo anche alle società di persone.

Inoltre, costituisce ipotesi di **destinazione a finalità estranea all'esercizio di impresa**, e quindi può generare plusvalenze ex art. 86 comma 1 lett. c), o ex art 58, comma 3, anche la **trasformazione in società semplice**, poiché i beni della società che si trasforma "smettono di essere trattati fiscalmente come beni d'impresa<sup>29</sup>": fuoriescono dal regime d'impresa per entrare in un regime di detenzione "privato", non commerciale, e pertanto, dal punto di vista fiscale, si verificano gli stessi effetti dell'assegnazione<sup>30</sup>.

I termini da mettere a raffronto per determinare l'importo della plusvalenza sono il valore normale ed il costo non ammortizzato, ossia il valore fiscalmente riconosciuto del bene.

Quanto al primo, esso è in via ordinaria determinato sulla base dell'articolo 9, comma 3, del T.U.I.R., che definisce il **valore normale** come "[...] il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per i beni e i servizi della stessa specie o similari, in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di

---

<sup>29</sup> M. Leo, "La trasformazione di S.r.l. agricola in società semplice: trattamento fiscale e profili elusivi", in *Il Fisco* n.21/2014, pag. 2050.

<sup>30</sup> Questo tipo di trasformazioni in società semplice più che la fattispecie di cui all'articolo 170 del T.U.I.R. ("Trasformazione della società"), che sarebbe neutrale dal punto di vista fiscale, sembra integrare quella dell'articolo 171 ("Trasformazione eterogenea"), nella quale i beni si considerano realizzati.

commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui i beni o servizi sono stati acquistati o prestati, e, in mancanza, nel tempo e nel luogo più prossimi.”.

Si tratta in pratica del **valore di mercato**, che può essere individuato, per i beni immobili, consultando i dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** (disponibili sul sito dell'Agenzia delle entrate, sebbene non sempre aggiornatissimi), richiedendo specifiche quotazioni ad una o più agenzie specializzate, oppure incaricando un tecnico di redigere apposita perizia. Per i beni mobili registrati, le quotazioni delle **riviste specializzate** rappresentano un indice affidabile e facilmente reperibile ai fini dell'individuazione del valore di mercato.

Una prima agevolazione consiste nella possibilità concessa, per gli immobili, dal **comma 102** dell'articolo 1 della legge di bilancio, di sostituire al valore normale determinato a norma dell'articolo 9 del T.U.I.R., il c.d. **valore catastale**, derivante dall'applicazione dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità di cui al primo periodo del comma 4 dell'articolo 52 del D.P.R. 131/86.

Secondo quest'ultima disposizione, l'Agenzia delle entrate non può rettificare in aumento i valori dichiarati ai fini dell'imposta di registro se essi non sono inferiori all'importo che si ottiene moltiplicando la **rendita catastale** per determinati coefficienti. A seguito dei diversi interventi legislativi in materia<sup>31</sup>, per effettuare il calcolo si devono rivalutare la rendita catastale del 5 per cento e si devono rivalutare anche i coefficienti, originariamente stabili in 75 per i terreni e 100 per i fabbricati, in misure differenti a seconda della categoria dell'immobile.

In definitiva, per ottenere i valori catastali dei beni immobili, ai fini del calcolo dell'imposta sostitutiva, si deve moltiplicare la rendita catastale per i seguenti coefficienti:

Categoria catastale	Coefficiente
A (se prima casa)	115,5
A (negli altri casi, tranne A/10)	126
A/10	63
B	176,4
C (tranne C/1)	126
C/1	42,84
D	63
E	42,84
Terreni non edificabili	112,5

<sup>31</sup> Art. 2, comma 63, della L. 24 dicembre 2003, n. 350 (Finanziaria 2004); art. 1-bis, comma 7, del D.L. 12 luglio 2004, n. 168 (convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2004, n. 191, recante interventi urgenti per il contenimento della spesa pubblica) art. 2, comma 45, D.L. 3 ottobre 2006, n. 262.

Il valore catastale non è utilizzabile per i **terreni edificabili**, per i quali si dovrà sempre fare riferimento al valore normale ex art. 9 del T.U.I.R..

In caso di **cessione agevolata** ai soci di immobili o beni mobili registrati, la plusvalenza si calcola come differenza tra il corrispettivo della cessione ed il costo non ammortizzato del bene; ai fini della norma in esame, per evitare possibili manovre elusive consistenti nell'eccessiva riduzione del corrispettivo, questo è computato **in misura non inferiore al valore normale**, come definito ai fini dell'assegnazione agevolata (quindi, per gli immobili può essere preso in considerazione **anche il valore catastale**).

In caso di **trasformazione in società semplice**, si procede al calcolo dell'eventuale plusvalenza su tutti i beni posseduti dalla società, applicando il regime agevolato (con possibilità di scelta tra valore normale e valore catastale) per i beni che possiedono i requisiti previsti alla normativa.

Quanto al secondo termine, il **costo non ammortizzato**, esso si determina ai sensi dell'articolo 110 del T.U.I.R., ed è quindi pari al **costo di acquisto del bene**, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, **al netto degli ammortamenti fiscalmente dedotti**; per i beni non ammortizzabili, si deve fare riferimento agli specifici criteri di valutazione del T.U.I.R..

Il regime agevolato in esame prevede che, invece delle normali aliquote delle imposte sui redditi e dell'Irap, sulla plusvalenza si applichi un'**imposta sostitutiva** con la più mite aliquota dell'**8 per cento** o del **10,5 per cento** per le società considerate non operative in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti quello dell'assegnazione (per il calcolo dell'imposta si rimanda al par. 5.1.4).

Nel caso **non emergesse alcuna plusvalenza, si potrà comunque usufruire della norma agevolativa**. Non è, infatti, necessario che vi sia una base imponibile sulla quale applicare l'imposta sostitutiva<sup>32</sup>: qualora, ad esempio, si volesse assegnare ai soci un bene immobile il cui valore o catastale sia inferiore al costo non ammortizzato, sarebbe possibile farlo senza pagare l'imposta sostitutiva, ma **beneficiando comunque delle agevolazioni relative alle imposte indirette** (nonché della determinazione del valore normale in funzione dei parametri catastali invece che di mercato).

Si può ora proporre qualche esempio, ipotizzando per semplicità di esposizione che vi sia coincidenza tra valore contabile e valore fiscale dei beni.

#### *Assegnazione al valore normale*

Costo dell'immobile	500.000
Fondo ammortamento	200.000

<sup>32</sup> Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella circolare 40/E/2002, par. 1.4.9 ("La mancanza di base imponibile non preclude la possibilità di fruire del beneficio"), superando l'orientamento della precedente circolare 112/E/1999. Questa posizione è stata ribadita nella circolare 26/E/2016 (cap. I, parte I, par.4).

Valore contabile/fiscale	300.000
Valore normale	550.000
Plusvalenza	250.000

La società deve pagare l'imposta sostitutiva sull'importo di 250.000.

#### *Assegnazione al valore catastale*

L'immobile dell'esempio precedente, di categoria D, ha una rendita catastale pari a 5.000; per ottenere il valore catastale si deve moltiplicare la rendita per 63 ( $5.000 \times 63 = 315.000$ )

Costo dell'immobile	500.000
Fondo ammortamento	200.000
Valore contabile/fiscale	300.000
Valore catastale	315.000
Plusvalenza	15.000

La società deve pagare l'imposta sostitutiva sull'importo di 15.000.

*Assegnazione senza plusvalenza*

L'immobile del primo esempio precedente, di categoria D, ha una rendita catastale pari a 3.000; per ottenere il valore catastale essa deve essere moltiplicata 63 ( $3.000 \times 63 = 189.000$ )

Costo dell'immobile	500.000
Fondo ammortamento	200.000
Valore contabile/fiscale	300.000
Valore catastale	189.000
Minusvalenza	111.000

La società non deve pagare l'imposta sostitutiva, perché non vi è base imponibile. Tuttavia, può accedere ai benefici del regime agevolato, calcolando l'imposta di registro (se dovuta in misura proporzionale) con aliquota dimezzata, e versando le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa<sup>33</sup>. Soprattutto, nonostante il valore di mercato possa essere superiore a 300.000, la società può assegnare il bene senza che emerga alcuna plusvalenza.

Si noti che la minusvalenza che emerge nell'esempio proposto **non è deducibile** in sede di assegnazione; ai sensi dell'articolo 101, comma 1, del T.U.I.R., infatti, le minusvalenze relative a beni strumentali sono **deducibili solo se realizzate**<sup>34</sup>.

*Cessione ai soci*

In caso di cessione ai soci di deve tenere presente la prescrizione di carattere antielusivo, cui si è già fatto cenno, contenuta nel comma 102, secondo periodo, dell'articolo 1 della legge di bilancio, secondo la quale "il corrispettivo della cessione, se inferiore al valore normale del bene, determinato ai sensi dell'articolo 9 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917, e successive modificazioni, o in alternativa, ai sensi del primo periodo [ *valore catastale* ], è computato in misura non inferiore ad uno dei due valori".

<sup>33</sup> Le agevolazioni in materia di imposte indirette sono trattate nel capitolo 6.

<sup>34</sup> Su questo si ritornerà nel paragrafo 5.1.3.

Esempio:

Costo dell'immobile	500.000
Fondo ammortamento	200.000
Valore contabile/fiscale	300.000
Valore normale	550.000
Valore catastale	315.000
Corrispettivo	200.000
Minusvalenza	100.000

Il corrispettivo è inferiore sia al valore normale che al valore catastale, per cui sarà rideterminato autonomamente dal contribuente (o dall'Agenzia delle entrate in sede di controllo) in misura non inferiore ad uno dei due valori<sup>35</sup>.

Si avrà, quindi, una cessione rettificata ad euro 315.000, con plusvalenza di 15.000 ed obbligo di versamento dell'imposta sostitutiva; la minusvalenza di 100.000 non avrà nessun rilievo fiscale diretto<sup>36</sup>.

#### 4.1.1 Scelta del valore di riferimento

Come visto, ai fini dell'applicazione della disciplina dell'assegnazione agevolata dei beni immobili il contribuente ha la facoltà di scegliere se determinare la plusvalenza sulla base del **valore normale**, come definito dall'articolo 9, comma 3 del T.U.I.R., oppure sulla base del **valore catastale**. Si tratta di una **facoltà** e non di un obbligo, perché il comma 102, primo periodo, dell'articolo 1 della legge di bilancio dispone che il valore normale, oltre che in modo ordinario, "**può essere determinato** in misura pari a quello risultante dall'applicazione all'ammontare delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo del comma 4 dell'articolo 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro [...]."

È naturale che chi intende avvalersi del regime agevolato cerchi di **minimizzare l'onere fiscale**, per cui utilizzerà, ai fini del calcolo della plusvalenza, il minore tra il valore normale ed il valore catastale;

<sup>35</sup> Così testualmente la norma: la rideterminazione sarà fatta, si ritiene, con riferimento al minore tra valore normale e valore catastale.

<sup>36</sup> Di certo non può assumere alcuna rilevanza ai fini della determinazione della base imponibile delle imposte dirette e dell'Irap, perché ciò che conta, "ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva" (e quindi anche della determinazione della base imponibile) è il valore "minimo fiscale". Se ne potrebbe tenere conto, invece, ai fini della determinazione della base di calcolo della deduzione delle spese di rappresentanza che, ex art. 108, comma 2, del T.U.I.R., è in funzione del volume dei ricavi dell'attività caratteristica. Inoltre, evidentemente, la minusvalenza impatta sul risultato civilistico di bilancio. Si veda per la rilevanza fiscale delle minusvalenze il paragrafo 5.1.3.

basta guardare agli esempi proposti alla fine del paragrafo precedente, per rendersi conto del grande risparmio che il ricorso al valore catastale può consentire.

Tuttavia, **la norma permette di utilizzare anche il maggiore dei due** (di solito il valore normale). È, inoltre, possibile effettuare l'assegnazione anche **ad un valore intermedio tra il valore catastale ed il valore normale**, nonostante questa facoltà non sia letteralmente prevista dal comma 102 della norma agevolativa<sup>37</sup>.

L'utilizzo di un valore che non sia il più basso tra il normale ed il catastale può essere motivato dalla circostanza che il valore utilizzato ai fini dell'assegnazione agevolata<sup>38</sup> costituisce **costo fiscalmente riconosciuto per il socio che riceve il bene**; pertanto, l'utilizzo di un valore superiore a quello catastale può rivelarsi vantaggioso nei seguenti casi:

- per i soci che rivestono la forma di società, o di persona fisica esercente attività d'impresa<sup>39</sup>, che potranno, nel tempo, **dedurre ammortamenti calcolati su di un valore più alto**, contrapponendo quindi al pagamento immediato di un'imposta all'8 o al 10,5 per cento un risparmio con le aliquote ordinarie;
- per i soci che rivestono la forma di società, o di persona fisica esercente attività d'impresa che intendano prima o dopo **alienare il bene ricevuto**, contrapponendo al ricavo della vendita un costo più elevato;
- per i soci persone fisiche che intendano **alienare il bene nel breve periodo**<sup>40</sup>.

<sup>37</sup> Fa propendere per questa presa di posizione la seconda parte del comma 102, che riguarda le cessioni agevolate: è ivi previsto che le cessioni effettuate per un importo inferiore al valore normale si considerano effettuate ad un valore non inferiore allo stesso valore normale od al valore catastale, con ciò intendendo che non vi è rettifica qualora il corrispettivo della cessione si collochi ad un valore intermedio tra i due. Acclarato questo principio, non si vede perché esso non dovrebbe valere anche per le assegnazioni. In questo senso si esprime la circolare 26/E/2016, par. 4, mentre si era espresso in senso contrario, sulla base della lettera della legge, M. Beghin, "Società di comodo, assegnazioni agevolate ai soci e pagamento dell'imposta sostitutiva: note sulla disciplina di cui all'art.29 della L. 27 dicembre 1997, n.449", in Rassegna Tributaria n.5/1999, pag. 1371 ss., nota 13.

<sup>38</sup> In caso di cessione, invece, il costo in capo al cessionario è sempre in misura pari al corrispettivo, anche qualora questo fosse inferiore al valore normale.

<sup>39</sup> Che, quindi, detiene in regime d'impresa la partecipazione alla società che assegna il bene.

<sup>40</sup> Questa specifica fattispecie sarà analizzata nel paragrafo 7.3.2.



Si propone qualche esempio:

### *Effetto sugli ammortamenti*

La società X decide di assegnare l'immobile alla società Y, società di capitali:

Costo dell'immobile	500.000
Fondo ammortamento	200.000
Valore contabile/fiscale	300.000
Valore di mercato	550.000
Plusvalenza	250.000
Imposta sostitutiva (8%)	20.000

Valore fiscale in capo a Y	550.000
Ammortamento annuo (3%)	16.500
Effetto Ires/Irap (24 + 3,9% <sup>41</sup> )	4.604
Effetto dopo 10 anni <sup>42</sup>	46.040

In questo esempio, al decimo anno successivo all'operazione, quindi, si è ottenuto un risparmio di **26.040** (pari alla differenza tra il beneficio fiscale degli ammortamenti in capo all'assegnataria ed il costo dell'imposta sostitutiva in capo all'assegnante).

Se si effettuasse l'assegnazione al valore catastale, si avrebbe:

Costo dell'immobile	500.000
Fondo ammortamento	200.000
Valore contabile/fiscale	300.000
Valore catastale	315.000
Plusvalenza	15.000
Imposta sostitutiva (8%)	1.200
Valore fiscale in capo a Y	315.000
Ammortamento annuo (3%)	9.450

<sup>41</sup> Per semplicità i calcoli saranno effettuati considerando sempre l'aliquota base dell'Irap.

<sup>42</sup> Non si è tenuto conto del fatto che per il primo anno l'aliquota dell'ammortamento è dimezzata, trattandosi solo di un esempio illustrativo.

Effetto Ires/Irap (24 + 3,9%)	2.637
Effetto dopo 10 anni	26.370

Utilizzando il valore catastale, dopo 10 anni si avrebbe un risparmio di imposte pari a **25.170** (26.370 – 1.200).

Nel medio - lungo periodo l'ammortamento effettuato sul valore di mercato potrebbe non consentire di recuperare la maggiore imposta versata; il discorso cambierebbe, nell'esempio proposto, dopo il decimo anno, quando si comincerebbe a risparmiare sulle imposte ordinarie.

In linea generale non sembra, salvo casi eccezionali, che il versamento di una maggiore imposta possa costituire una valida opportunità, perché richiede troppi anni per essere recuperato.

Questa valutazione potrebbe essere differente nel caso in cui, grazie alla novità introdotta dall'art.1, commi 65 e 66, della legge di bilancio 2023, l'ammortamento del fabbricato assegnato possa essere effettuato, e riconosciuto ai fini fiscali, con l'aliquota del **6 per cento** invece che con quella del 3 per cento. È evidente che, in quel caso, il pareggio tra il carico fiscale complessivo nelle due ipotesi dell'esempio si raggiungerebbe molto più rapidamente.

#### *Effetto sulle plusvalenze*

Si ipotizzi che l'immobile venga assegnato alla società Y, società di capitali, la quale dopo due anni lo rivende ad un prezzo corrispondente al valore di mercato, che nel frattempo non è cambiato:

Costo dell'immobile	500.000
Fondo ammortamento	200.000
Valore contabile/fiscale	300.000
Valore di mercato	550.000
Plusvalenza	250.000
Imposta sostitutiva (8%)	20.000
Valore fiscale in capo a Y	550.000
Ammortamento annuo (3%)	16.500
Valore dopo due anni	517.000
Prezzo di vendita	550.000
Plusvalenza	33.000

Ires/Irap dovute	9.207
<b>Totale complessivo imposte</b>	<b>29.207</b>

Il totale delle imposte dovute è 20.000 per l'imposta sostitutiva e 9.207 per Ires ed Irap sulla plusvalenza; in realtà, però, si dovrebbe anche tenere conto del fatto che sono stati dedotti ammortamenti con un risparmio di imposte di 9.207, quindi il carico fiscale netto resta di fatto solo quello derivante dall'applicazione dell'imposta sostitutiva.

Con l'assegnazione al valore catastale, si avrebbe:

Costo dell'immobile	500.000
Fondo ammortamento	200.000
Valore contabile/fiscale	300.000
Valore catastale	315.000
Plusvalenza	15.000
Imposta sostitutiva (8%)	1.200
Valore fiscale in capo a Y	315.000
Ammortamento annuo (3%)	9.450
Valore dopo due anni	296.100
Prezzo di vendita	550.000
Plusvalenza	253.900
Ires/Irap dovute	70.838
<b>Totale complessivo imposte</b>	<b>72.038</b>

Nel secondo esempio il carico fiscale è dovuto essenzialmente al fatto che il valore fiscale riconosciuto è notevolmente inferiore al prezzo di vendita dell'immobile.

In caso di probabile successiva alienazione del bene immobile, quindi, conviene l'assegnazione al valore di mercato. Per analizzare questa fattispecie, che presenta risvolti molto interessanti sotto il profilo di un eventuale abuso del diritto, si farà riferimento al caso, più frequente, di assegnazione a persone fisiche che detengono l'immobile al di fuori del regime d'impresa (paragrafi 5.1.2 e 7.3.2).

#### 4.1.2 Assegnazione e successiva alienazione fuori dal reddito d'impresa

L'ultimo esempio proposto può essere fatto valere anche nel caso in cui assegnataria dell'immobile<sup>43</sup> sia una persona fisica non esercente attività d'impresa.

In caso di successiva alienazione del bene troverebbe applicazione l'articolo 67, comma 1, lett. b) del T.U.I.R., a mente del quale costituiscono redditi diversi "Le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di **beni immobili acquistati** o costruiti **da non più di cinque anni**, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione."

In funzione dell'applicazione di questa norma, quindi, vi può essere convenienza ad assegnare un bene immobile al valore di mercato invece che al valore catastale, normalmente più basso.

Diversamente dal caso in cui le plusvalenze concorrono alla formazione del reddito d'impresa, i beni immobili assegnati ai soci fuori dal regime di impresa possono generare plusvalenze imponibili a condizione che:

- si tratti di **terreni edificabili**;

oppure

- **non siano stati adibiti ad abitazione principale** del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo di possesso, e tale **periodo di possesso** sia **inferiore a cinque anni**.

La convenienza ad applicare l'imposta sostitutiva su di un valore maggiore si può avere, quindi solo se si prevede di alienare il bene immobile **entro cinque anni** dall'assegnazione.

La consequenzialità logica e temporale tra assegnazione e successiva vendita potrebbe dare luogo a sospetti di elusività: su questo aspetto si tornerà nel paragrafo 7.3.2.

Si deve rilevare che anche in caso di **trasformazione in società semplice** la successiva alienazione dell'immobile dà luogo all'applicazione dell'articolo 67 del T.U.I.R., e quindi può generare reddito diverso. A differenza, però, del caso dell'assegnazione in favore di persone fisiche, in caso di trasformazione in società semplice **il quinquennio** non decorre dalla data dell'assegnazione ma **dalla data dell'acquisto dell'immobile da parte della società**<sup>44</sup>: sarà possibile, quindi, che la società trasformata, avendo pagato l'imposta sostitutiva sul valore catastale dell'immobile posseduto, lo venda subito dopo<sup>45</sup>

<sup>43</sup> Le plusvalenze realizzate da privati attraverso la cessione a titolo oneroso di beni mobili registrati non sono imponibili in nessun caso, per cui quello che si dirà nel presente paragrafo ha senso solo per gli immobili.

<sup>44</sup> Circolare 26/E/2016, capitolo III, parte I.

<sup>45</sup> Circa l'inesistenza, in un caso del genere, di profili elusivi, si rimanda ancora al par. 7.3.2.

realizzando una plusvalenza non imponibile ai fini Irpef perché il bene immobile è stato in possesso della società stessa per più di cinque anni.

#### **4.1.3 Riflessi fiscali delle plusvalenze e delle minusvalenze derivanti dalla fuoriuscita del bene**

In caso di assegnazione di un bene ai soci, come illustrato fino a questo punto, si può generare una **plusvalenza fiscale**, che è assoggettata ad imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap in applicazione della disciplina agevolata.

È possibile, benché non del tutto pacifico<sup>46</sup>, che la plusvalenza derivante dall'assegnazione del bene sia **recepita in contabilità** e si traduca in un **incremento dell'utile** civilistico della società assegnante. Questa plusvalenza ha già scontato l'imposta (sostitutiva), per cui non risulta imponibile in capo alla società, a prescindere dal suo ammontare contabile (che potrebbe essere superiore all'ammontare fiscale); il corrispondente dividendo (conseguente all'assegnazione) in capo al socio è **anch'esso valutato in funzione del valore fiscale**. La plusvalenza contabile che incrementa l'utile di periodo ed è accantonata a riserva, invece, **sconta il trattamento ordinario se distribuita** (circolare 37/E/2016, par. 1.1).

Si veda un esempio:

Costo dell'immobile	500.000
Fondo ammortamento	200.000
Valore contabile/fiscale	300.000
Valore di mercato (riferimento fiscale)	550.000
Plusvalenza (fiscale)	250.000
Valore di assegnazione (riferimento civilistico/contabile)	600.000
Plusvalenza (civilistico/contabile) <sup>47</sup>	300.000

La plusvalenza fiscale sconta l'imposta sostitutiva; inoltre, come sarà illustrato nel paragrafo 5.2, ad essa corrisponde una distribuzione di riserve, che non ha effetto fiscale (avendo scontato l'imposta sostitutiva).

L'iscrizione in contabilità di una plusvalenza di 250.000 (o di 300.000, come nell'esempio: non fa differenza) comporta un incremento dell'utile del periodo ed un accantonamento a riserva. La futura

<sup>46</sup> Per gli approfondimenti sui riflessi contabili dell'assegnazione si rimanda al capitolo 9.

<sup>47</sup> Deve essere chiaro, in ogni caso, che la plusvalenza che rileva fiscalmente è sempre 250.000, a prescindere dal valore indicato in contabilità; l'eventuale maggior valore (300.000) può avere rilevanza fiscale solo in quando destinato alla distribuzione.

distribuzione di questa riserva sarà sottoposta al regime ordinario di tassazione come dividendo in capo ai soci percettori.

Inoltre, poiché la plusvalenza è iscritta tra i proventi della società, essa assume rilevanza ai fini della disciplina della **deduzione delle spese di rappresentanza** (art. 108 del T.U.I.R.), incrementando il volume dei ricavi dell'attività caratteristica.

Qualora, invece, l'assegnazione dia luogo ad una **minusvalenza** o di un componente negativo di reddito (che potrebbe essere anche iscritta in contabilità, secondo il principale dei metodi di contabilizzazione dell'assegnazione che saranno illustrati nel cap.9), si deve distinguere se il bene assegnato sia o meno un bene merce.

Nel caso in cui non lo sia, **la minusvalenza non è deducibile ai fini delle imposte sui redditi**. L'articolo 101, comma 1, del T.U.I.R. (applicabile ex art 56 dello stesso T.U.I.R. anche alle società di persone) dispone, infatti, che "Le minusvalenze dei beni relativi all'impresa, diversi da quelli indicati negli articoli 85, comma 1, e 87, determinate con gli stessi criteri stabiliti per la determinazione delle plusvalenze, sono deducibili se sono realizzate ai sensi dell'articolo 86, commi 1, lettere a) e b), e 2", mentre l'assegnazione costituisce realizzo ai sensi dell'articolo 86, comma 1, lett. c). **Ai fini Irap**, invece, in applicazione del principio di presa diretta dal bilancio, **le minusvalenze sono deducibili**, come ribadito anche dall'Agenzia delle entrate nella circolare 37/E/2016 (par. 1.3)

Nel secondo caso (**bene merce**) il componente negativo di reddito è **deducibile** anche ai fini delle imposte sui redditi, a condizione però che sia stato determinato utilizzando **un valore almeno pari a quello normale** di cui all'articolo 9 del T.U.I.R.

#### **4.1.4 Calcolo dell'imposta sostitutiva**

Ai sensi del **comma 101** dell'articolo 1 della legge di bilancio, in luogo delle ordinarie imposte sulla plusvalenza si applica un'imposta sostitutiva dell'Irpef (o dell'Ires) e dell'Irap in misura dell'**8 per cento**, oppure del **10,5 per cento** se la società è stata **non operativa** ai sensi dell'**articolo 30 della legge 724/94** in **almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso** al momento dell'assegnazione, cessione o trasformazione.

L'imposta sostitutiva è dovuta nella maggiore misura del 10,5 per cento dalle società che, effettuando l'assegnazione, la cessione o la trasformazione nel 2023, sono risultate di comodo nel 2021 e 2022, nel 2020 e 2021, oppure nel 2020 e 2022 (nel caso in cui il periodo d'imposta sia coincidente con l'anno solare). A tal fine si deve avere riguardo allo status di società di comodo, che si consegue per **mancato superamento del test di operatività<sup>48</sup>** o per il **conseguimento di perdite per cinque periodi di**

<sup>48</sup> Art. 30, comma 1, L.724/94; per tutti gli approfondimenti relativi alla disciplina delle società di comodo si rimanda a F. De Rosa, "Società di comodo: guida alla disapplicazione", Fiscoetasse 2015.

**imposta consecutivi**<sup>49</sup> (oppure per il conseguimento, nell'arco di un quinquennio, di perdite per quattro periodi e nel quinto di un utile inferiore al minimo delle società di comodo).

Lo status di società di comodo non si riscontra in presenza di una causa di **esclusione** dalla disciplina<sup>50</sup>, o di una causa di **disapplicazione**<sup>51</sup>, oppure, infine, quando sia stata presentata istanza di **interpello**<sup>52</sup> con esito positivo. Non rilevano le **cause di disapplicazione parziale**, che influiscono sul test di operatività e sul calcolo del reddito minimo, ma non, di per sé, sullo status di soggetto di comodo.

Le società che siano non operative nel 2020 o nel 2021, ed intendano presentare (o abbiano già presentato) istanza di interpello per il 2022, dovranno prudenzialmente **attendere l'esito dell'istanza**

**prima di conoscere la corretta aliquota dell'imposta sostitutiva**. Nel caso intendano procedere comunque all'assegnazione, ne avranno facoltà, rimandando il pagamento dell'imposta all'esito dell'istanza di interpello.

Nella circolare 26/E del 1° giugno 2016 (al cap. I, parte I, par. 4) l'Agenzia delle entrate ha menzionato, tra i soggetti cui spetta il pagamento con aliquota dell'8 per cento, anche quelli che hanno **disapplicato autonomamente la disciplina delle società di comodo**, non presentando istanza di interpello e dandone **separata indicazione nella dichiarazione dei redditi** (art. 30, comma 4 *quater*, della legge 724/1994). Si deve ritenere, però, che il diritto di avvalersi dell'aliquota inferiore dipenda dalla validità delle argomentazioni che il contribuente adduce in favore del suo status di società non di comodo.

Infine, nel già citato par. 4 della circolare 26/E/2016, è stato precisato che applicano sempre l'aliquota dell'8 per cento i soggetti che **non dispongono del periodo triennale di osservazione** (restando comunque qualche dubbio su come comportarsi da parte dei soggetti che abbiano due periodi di imposta entrambi "non operativi").

Un caso particolare di determinazione della base imponibile – su cui si sofferma, invece, la circolare 37/E/2016 al par. 2.2. - può aversi in presenza dell'**assegnazione di più beni**, dei quali alcuni generino una **plusvalenza**, altri una **minusvalenza** o un **componente negativo di reddito**: qualora i beni che generano una base imponibile negativa siano **beni merce** (in caso di beni patrimonio la minusvalenza non rileva ai fini delle imposte dirette, cfr. par. 5.1.3), **si deve effettuare la compensazione** delle basi imponibili, versando l'imposta sostitutiva solo **sul risultato netto**.

Così, una società che assegni un immobile merce che genera un componente negativo di 300, ed un altro immobile (patrimonio o merce) che genera una plusvalenza di 400, dovrà corrispondere l'imposta sostitutiva su 100; essa non potrà decidere di versare l'imposta sostitutiva su 400 e di utilizzare la minusvalenza di 300 in diminuzione dell'utile fiscale del periodo, a meno che non rinunci a tutti gli effetti

<sup>49</sup> Art. 2 D.L. 138/2011, commi 36-decies e 36-undecies.

<sup>50</sup> Art. 30, comma 1, L.724/94.

<sup>51</sup> Provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 14 febbraio 2008 e dell'11 giugno 2012.

<sup>52</sup> Art. 30, comma 4-bis, L.724/94.

dell'assegnazione agevolata sul bene merce "minusvalente". È chiaramente, questa, un'interpretazione non favorevole al contribuente, ma tutto sommato abbastanza ragionevole.

## **4.2 Gli effetti sui soci**

L'effetto del pagamento dell'imposta sostitutiva è di **chiudere ogni pendenza tributaria** non solo in capo alla società, ma **anche in capo a soci**.

L'assegnazione di beni ai soci genera, infatti, conseguenze fiscali ulteriori, poiché implica la distribuzione di una posta del patrimonio netto in favore del socio; nessun effetto fiscale diretto per i soci si ha, invece, in caso di cessione (perché è pagato un corrispettivo), mentre in caso di trasformazione in società semplice si possono avere anche delle conseguenze non direttamente collegate al valore dei beni posseduti<sup>53</sup>.

A ben vedere, tanto nel regime ordinario quanto in quello agevolato, gli effetti sui soci ai quali bisogna prestare attenzione si producono principalmente per le società di capitali. Per le **società di persone**, infatti, l'assegnazione di un bene genera, nel caso, una plusvalenza che è **già tassata in capo al socio per trasparenza**; conseguentemente, salvo casi particolari nulla è dovuto per la distribuzione del plusvalore latente inglobato nel bene assegnato.

Per le **società di capitali**, invece, **la distribuzione è soggetta a regole autonome**, dettate dall'articolo 47 del T.U.I.R.: la **distribuzione di riserve di utili** genera un **utile da partecipazione** (reddito di capitale) in capo al percettore, mentre la **distribuzione di riserve di capitale diminuisce il valore della partecipazione**, generando effetti fiscali immediati solo in caso di "sottozero" (come sarà illustrato nel paragrafo 5.2.4).

### ***4.2.1 Regime delle società di persone***

L'assegnazione di per sé non sembra particolarmente difficile da interpretare in relazione alle posizioni dei soci di società di persone. Quando la società realizza un **componente positivo di reddito**, a qualunque titolo, esso **confluisce nella base imponibile**, che è poi **ripartita tra i soci in applicazione del principio di trasparenza**; perciò, ogni socio deve versare le imposte sulla sua quota di reddito, alla cui determinazione concorre anche la plusvalenza da assegnazione.

L'imputazione per trasparenza ha come effetto l'**incremento del costo della partecipazione in capo al socio**, mentre la successiva **distribuzione degli utili tassati** ha come effetto il suo **decremento**. Perciò, l'assegnazione comporta da un lato l'incremento del costo della partecipazione (in quanto partecipa

<sup>53</sup> Con la trasformazione in società semplice si deve fare attenzione alla sorte delle riserve di utili ancora presenti nel caso la società trasformata fosse società di capitali: queste, se se ne tiene correttamente evidenza in contabilità, non dovrebbero essere tassate in capo ai soci fino alla distribuzione, in applicazione dell'articolo 170, comma 4, del T.U.I.R., come sostiene M. Leo, op. cit., pag. 2051. Di diverso avviso è, invece l'Agenzia delle Entrate nella circolare 26/E/2016, cap.III parte I. Si veda il par. 5.5.



alla formazione della base imponibile della società), dall'altro il decremento conseguente alla fuoriuscita del bene (che è l'equivalente di una distribuzione di utili).

Con l'assegnazione agevolata, l'applicazione dell'imposta sostitutiva permette **l'incremento del costo della partecipazione a beneficio di tutti i soci in proporzione** alle percentuali di partecipazione al capitale sociale; questo implica, salvo casi particolarissimi, che la successiva fuoriuscita del bene per assegnazione, che comporta la diminuzione del valore della partecipazione in misura pari al valore (normale o catastale) del bene stesso, semplicemente ristabilisca la medesima situazione (ossia il medesimo costo fiscale della partecipazione) che si aveva prima dell'operazione.

Anche se alcuni soci ricevessero utili in denaro contestualmente all'attribuzione di utili in natura in favore del socio assegnatario, non vi sarebbero effetti rilevanti: tutti gli utili prodotti, indistintamente (e quindi con il concorso della plusvalenza da assegnazione, agevolata o meno) hanno concorso all'incremento del costo della partecipazione di tutti i soci, e la distribuzione, in natura ed in denaro, crea **per tutti in proporzione l'effetto opposto del decremento del costo**.

L'effetto della distribuzione di riserve di utili, nelle società di persone, non è diverso da quello della **ripartizione di riserve di capitali**, perché in entrambi i casi non si ha, di regola, un valore da sottoporre ad immediata tassazione ma solo la diminuzione del costo della partecipazione.

Diverso sarebbe il caso in cui, invece, un socio avesse **acquistato la partecipazione ad un valore inferiore alla frazione di patrimonio netto** corrispondente, e gli fossero corrisposte somme già tassate per trasparenza in capo al socio da cui ha acquistato la partecipazione, fino alla misura in cui **il valore della partecipazione stessa diventasse negativo**, perché si verificherebbe un caso di sottozero, imponibile (si rimanda al par. 5.2.4).

#### **4.2.2 Regime ordinario delle società di capitali**

Per valutare le conseguenze fiscali in capo al socio di società di capitali assegnatario si deve distinguere il caso di distribuzione, e quindi di annullamento in contabilità, in corrispondenza dell'assegnazione del bene, di riserve di utili dal caso di distribuzione e annullamento di riserve di capitale. Si procede ora in riferimento al caso del socio persona fisica che **detiene la partecipazione al di fuori del regime di impresa**, evidenziando al momento opportuno le differenze nel caso in cui il socio sia una società o una persona fisica che detiene la partecipazione in regime di impresa.

##### *Annullamento di riserve di utili*

L'articolo 47, comma 3 del T.U.I.R. disciplina la distribuzione di utili in natura, disponendo che il reddito di capitale in capo al socio si determina in misura pari al **valore normale del bene assegnato**. Ciò significa che se la società assegna un bene dal valore fiscale di 100, che ha un valore normale di 150, oltre che ai fini della plusvalenza, il valore di 150 rileva anche ai fini della valorizzazione del dividendo: **a**

**prescindere**, quindi, **dall'effettivo ammontare della diminuzione della riserva di utili** per la distribuzione, l'importo da considerare ai fini fiscali è 150<sup>54</sup>. Nel caso in cui la distribuzione del dividendo sia soggetta a **ritenuta**, il percipiente è tenuto a **fornire alla società la provvista finanziaria** necessaria per il versamento della ritenuta (art. 27, comma 2, D.P.R. 600/73).

Si consideri il seguente esempio:

Attivo		Passivo	
Immobile	500.000	Riserva di utili	300.000
		F. amm. immobile	200.000

Si assegna l'immobile del valore netto di 300.000, annullando contestualmente riserve di utili per lo stesso importo (per approfondimenti circa la valorizzazione civilistica del bene e la contabilizzazione dell'assegnazione si rimanda al capitolo 9). Dal punto di vista fiscale, si ha una **distribuzione di utili in natura**, da valorizzare in base al valore normale del bene assegnato. Se questo è, ad esempio, 550.000, emerge una plusvalenza pari a 250.000; si provvede a pagare Ires ed Irap su tale importo, per un totale di 69.750<sup>55</sup>.

A fronte dell'annullamento della riserva di utili per 300.000, il socio assegnatario è tenuto a versare alla società, ai sensi dell'articolo 27, comma 2, D.P.R. 600/73, la provvista per il pagamento della ritenuta del 26 per cento sull'importo netto del dividendo, pari a 480.250 (ovvero 550.000 al netto dei 69.750 pagati dalla società: si veda nota 60).

Valore normale	550.000
Plusvalenza	250.000
Ires/Irap società	69.750
Dividendo	480.250

#### *Annullamento di riserve di capitale*

In caso di annullamento, a fronte dell'assegnazione del bene, di riserve di capitale, in capo al socio si ha **diminuzione del costo della partecipazione**, e non si genera alcun reddito imponibile, almeno fino a quando il costo della partecipazione resta superiore al valore normale del bene assegnato.

<sup>54</sup> Si ritiene che la valorizzazione del dividendo debba tenere conto, in diminuzione del suo importo, delle imposte versate dalla società sul plusvalore, in modo tale che non si verifichi alcuna doppia imposizione e la distribuzione del dividendo in natura subisca il medesimo carico fiscale che si avrebbe nel caso di vendita del bene da parte della società e successiva distribuzione al socio del ricavato.

<sup>55</sup> Calcolando le imposte ordinarie con le aliquote del 24 per cento per l'Ires e del 3,9 per cento per l'Irap.

Si ripropone l'esempio precedente, ma questa volta invece di una distribuzione di dividendi si ha restituzione di riserve di capitale:

Attivo		Passivo	
Immobile	500.000	Riserva di capitale	300.000
		F. amm.immobile	200.000

Valore normale	550.000
Plusvalenza	250.000
Ires/Irap società	69.750
Valore netto	480.250

Se il costo della partecipazione fosse 500.000, dopo l'assegnazione sarebbe ridotto a 19.750. In caso di successiva alienazione della partecipazione per un corrispettivo di 100.000, il socio realizzerebbe una plusvalenza di 80.250.

Se, invece, esso fosse pari a 400.000, si avrebbe l'azzeramento del costo della partecipazione, e per l'eccedenza, pari ad euro 80.250, un utile da partecipazione<sup>56</sup>.

#### 4.2.3 Regime agevolato delle società di capitali

Nel regime agevolato il quadro finora delineato cambia, perché l'assolvimento dell'imposta sostitutiva **affranca il plusvalore anche nei riguardi del socio assegnatario del bene**<sup>57</sup>.

Ciò significa che, **limitatamente all'importo su cui è assolta l'imposta sostitutiva**, pari alla differenza tra valore normale e valore fiscalmente riconosciuto del bene, **non si ha in capo al socio né distribuzione di utile né diminuzione del costo della partecipazione**.

In relazione all'importo su cui non è assolta l'imposta sostitutiva, invece, si applicano le regole ordinarie, illustrate nel paragrafo precedente.

Esempio:

Attivo		Passivo	
Immobile	500.000	Riserva di utili	300.000

<sup>56</sup> Si tornerà su questa fattispecie reddituale nel paragrafo 5.2.4.

<sup>57</sup> Lo conferma la circolare 26/E/2016, ma per ragioni logico-sistematiche non potevano esservi dubbi.

		F. amm. immobile	200.000
Valore normale dell'immobile: 550.000			

Plusvalenza	250.000
Imposta sost. (8%)	20.000

La società paga l'imposta sostitutiva sulla plusvalenza, "affrancando" il plusvalore di 250.000 anche ai fini della distribuzione di utili al socio assegnatario. Quest'ultimo, quindi, sarà tenuto ad applicare l'**imposizione ordinaria sui dividendi**<sup>58</sup> limitatamente all'importo di 300.000.

Allo stesso modo, in caso di **annullamento di riserve di capitale**, si avrà **diminuzione del costo della partecipazione solo per 300.000**; anche nell'ultimo degli esempi proposti al paragrafo 5.2.2, quindi, con un costo fiscale della partecipazione pari a 400.000, non si avrebbe nel regime agevolato alcun carico fiscale per il socio, che si vedrebbe ridurre il costo da 400.000 a 100.000.

In realtà, come precisa la circolare 26/E/2006, cap. I, parte I, par. 6.1.1, si applica in questi casi la regola contenuta nel primo periodo del comma 118 dell'art. 1 della legge di stabilità 2016 (ora art.1, comma 103, della legge di bilancio 2023), in base alla quale **il costo della partecipazione si incrementa dell'importo assoggettato ad imposta sostitutiva**; successivamente, con la distribuzione, il costo della partecipazione si decrementa di un importo corrispondente al valore del bene. Per semplificare, come illustrato nell'esempio, è di solito sufficiente non considerare l'importo assoggettato ad imposta sostitutiva, e decrementare il costo della partecipazione dell'importo corrispondente alle riserve di capitale esistenti ed annullate in seguito all'assegnazione. Qualche dubbio potrebbe porsi quando le posizioni dei soci che ricevono beni e denaro dalla società non sono simmetriche, come si vedrà nel paragrafo 5.2.6.

Se fossero annullate sia riserve di utili che di capitale, si verificherebbero **entrambi gli effetti** (tassazione del dividendo e diminuzione del costo della partecipazione), ma sempre limitatamente alla parte di riserve non "coperta" dall'imposta sostitutiva.

Le regole appena enunciate in qualche modo sostituiscono quelle di cui all'**articolo 47, commi da 5 a 8, del T.U.I.R.**, che, ai sensi del **comma 103, secondo periodo**, dell'articolo 1 della legge di bilancio<sup>59</sup>, **non si applicano in caso di assegnazione agevolata**. La disapplicazione, però, è limitata alla parte di riserve corrispondente al valore del bene assoggettato ad imposta sostitutiva (ovvero alla plusvalenza).

<sup>58</sup> Il trattamento fiscale, come è noto, è diverso se il socio è persona giuridica o persona fisica, e se detiene la partecipazione in regime d'impresa o meno.

<sup>59</sup> "Nei confronti dei soci assegnatari non si applicano le disposizioni di cui ai commi 1 e da 5 a 8 dell'articolo 47 del citato testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986. Tuttavia, il valore normale dei beni ricevuti, al netto dei debiti accollati, riduce il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute."

Lo stesso comma 103, inoltre, disapplica anche la disposizioni di cui al **comma 1** dello stesso articolo 47 del T.U.I.R., a mente del quale **si presumono prioritariamente distribuiti l'utile dell'esercizio e le riserve di utili** rispetto alle riserve di capitale, o al limite al capitale stesso. Si tratta di una norma attraverso la quale si vuole evitare che una società distribuisca ai soci poste che non costituiscono utile da partecipazione, procrastinando così la distribuzione di dividendi e ritardando il pagamento delle relative imposte (a carico dei soci).

In applicazione di questa presunzione di legge, indipendentemente dalla delibera di distribuzione, e quindi dalla validità di quanto deliberato dal punto di vista civilistico, per il Fisco si sarà sempre in presenza di distribuzione di dividendi laddove esistano delle effettive riserve di utili da distribuire.

Si veda il seguente esempio:

Attivo		Passivo	
Immobile	500.000	Riserva di utili	300.000
Liquidità	100.000	Riserve di capitale	100.000
		F. amm.immobile	200.000
Valore normale dell'immobile: 550.000			

Nel regime ordinario, se si vuole assegnare il bene (valore netto: 300.000) si devono annullare prima le riserve di utili, effettuando pertanto una distribuzione di utili in natura; solo una volta terminate le riserve di utili è possibile ripartire le riserve di capitali<sup>60</sup>. Si avrebbe, nell'esempio, necessariamente una distribuzione di dividendi in natura per 550.000 (al netto delle imposte pagate dalla società, come visto in precedenza).

Nel regime agevolato, la società è **libera di annullare prioritariamente**, se ritiene, **le riserve di capitale** pur in presenza di riserve di utili. L'assegnazione del bene, quindi, potrà essere effettuata annullando riserve di capitale per 100.000 e riserve di utili per 200.000 (il plusvalore non ha effetto nei confronti dei soci perché la società paga l'imposta sostitutiva).

Ne conseguirebbe il pagamento da parte del socio di imposte su dividendi per 200.000 e la diminuzione del costo della partecipazione per 100.000.

La disapplicazione della disposizione in esame, secondo quanto affermato dall'Agenzia delle entrate nella circolare 37/E/2016 (par. 1.4), riguarda comunque **l'intero importo oggetto di distribuzione**, e non soltanto la parte riconducibile alla plusvalenza assoggettata ad imposta sostitutiva.

Negli esempi proposti è stato preso come parametro, per chiarezza di esposizione, il valore normale, individuato in esempi precedenti come valore di mercato; più spesso, però, il valore normale sarà sostituito dal **valore catastale**, come prevede la norma (negli esempi dei paragrafi precedenti si era ipotizzato un valore catastale pari a 315.000). A parte l'immediato risparmio che si ottiene versando le imposte su un valore inferiore, nulla cambia nelle modalità applicative fin qui illustrate.

Potrebbe accadere, specialmente quando si faccia ricorso ai parametri catastali, che il valore di assegnazione sia **inferiore al valore fiscale**.

Si veda il seguente esempio:

<sup>60</sup> Questa norma ha portata generale, per cui vale anche (e soprattutto) per le ordinarie distribuzioni di denaro: se la società dell'esempio proposto volesse distribuire liquidità per 100.000, non potrebbe (dal punto di vista fiscale) annullare riserve di capitale, ad esempio per restituire ai soci versamenti in conto capitale, ma dovrebbe necessariamente effettuare una distribuzione di utili.

Attivo		Passivo	
Immobile	500.000	Riserva di utili	300.000
		F. amm.immobile	200.000
Valore catastale dell'immobile: 180.000			

È evidente che la società non **deve pagare alcuna imposta sostitutiva sul plusvalore** dell'immobile; essa, come abbiamo visto in precedenza, ha comunque diritto ad usufruire del regime agevolato.

In applicazione del regime agevolato, poiché il valore catastale sostituisce il valore normale a tutti gli effetti, **la quantificazione del dividendo in capo al socio**<sup>61</sup> (pari, ex art. 47 comma 3 del T.U.I.R., al valore normale del bene assegnato) deve essere effettuata con riferimento proprio al valore catastale.

Nell'esempio, quindi, a fronte dell'annullamento di riserve di utili per 300.000, il dividendo in capo al socio è, ai fini delle imposte dirette, pari a 180.000.

Si deve infine segnalare che è anche possibile procedere ad una **ripartizione mista**, utilizzando sia riserve di utili che di capitali, con la conseguenza che, per la parte di riserve non coperta da imposta sostitutiva, si otterranno entrambi gli effetti (tassazione come dividendo e diminuzione del costo della partecipazione). Si ritiene, in mancanza di chiarimenti ufficiali troppo espliciti (il punto è trattato nella circolare 26/E/2016, cap. I, parte I, par. 6.1.2), che si debba procedere sulla base del valore normale (o catastale), ma **in proporzione ai valori contabili delle riserve**.

Si veda il seguente esempio:

Attivo		Passivo	
Immobile	600.000	Riserva di utili	600.000
Liquidità	400.000	Riserva di capitale	300.000
		F. amm.immobile	200.000
Valore normale dell'immobile: 500.000			

Si realizza una plusvalenza fiscale di 100.000, sulla quale la società paga l'imposta sostitutiva; sul medesimo importo non si verifica alcun effetto fiscale in capo ai soci. Quanto alla differenza di 400.000, corrispondente al valore contabile del bene, si potrebbe effettuare una distribuzione di utili per l'intero pari importo, oppure una distribuzione anche della riserva di capitale.

<sup>61</sup> Questo passaggio è stato confermato dalla circolare 26/E/2016, cap.I, parte I, par. 6.1.

Se si decidesse, in sede assembleare, di distribuire utili contabili per 300.000 e riserve di capitale per 100.000, si avrebbero evidentemente dividendi imponibili per 300.000 e riduzione del costo della partecipazione per 100.000.

Se si utilizzasse, per la contabilizzazione, il **metodo della plusvalenza** (in merito al quale si rimanda al capitolo 9), si dovrebbero annullare riserve per 500.000: gli effetti fiscali per i soci, però, sarebbero limitati comunque a 400.000, e si verificherebbero **in proporzione all'ammontare delle riserve annullate**. Ipotizzando che si decida, in sede assembleare, di annullare riserve di utili per 400.000 e riserve di capitale per 100.000, si avrebbero dividendi imponibili per 320.000 (ovvero i 4/5 del totale) e riduzione del costo della partecipazione per 80.000 (1/5 del totale).

#### 4.2.4 Sottozero

Può accadere che l'importo da computare in diminuzione del costo della partecipazione (in caso di ripartizione di riserve di capitale o di riduzione volontaria del capitale sociale) superi il costo della partecipazione stessa: in tali casi **l'eccedenza costituisce reddito per il percipiente**.

Il c.d. **sottozero**, per cui **il costo della partecipazione diventa negativo**, si può avere quando le riserve di capitale sono distribuite ai soci in ragione delle rispettive quote di partecipazione, ma **non si sono formate con apporti proporzionali**. Può essere il caso della riserva sopraprezzo azioni, versata dal socio che ha sottoscritto l'aumento del capitale, o della riserva formata da versamenti a fondo perduto effettuati solo da alcuni soci. Inoltre, il fenomeno si può verificare quando sono distribuite riserve di capitale in favore di **soci che hanno acquistato la partecipazione ad un valore basso**.

Il sottozero ha rilevanza fiscale come **dividendo** per tutti i soci che lo percepiscono, siano essi persone fisiche o giuridiche, ed a prescindere dalla natura del soggetto erogante (società di capitali o di persone<sup>62</sup>).

Esempio:

Attivo		Passivo	
Immobile	500.000	Riserva di utili	50.000
Liquidità	100.000	Riserve di capitale	350.000
		F. amm.immobile	200.000
Valore normale dell'immobile 550.000			

<sup>62</sup> In questo senso anche la circolare 37/E/2016, par. 3.3.



Si assegna l'immobile, dopo aver pagato l'imposta sostitutiva dell'8 o del 10,5 per cento, annullando riserve di capitale per 300.000.

Si immagini che vi sia un unico socio, con un costo della partecipazione di 100.000. L'assoggettamento ad imposta sostitutiva del plusvalore di 250.000 (l'immobile ha un valore netto di 300.000) comporta un **aumento del costo della partecipazione** di pari importo.

La successiva distribuzione di riserve di capitale decrementa il costo della partecipazione, ora pari a 350.000, di un importo pari al valore normale (o catastale) del bene (550.000 nell'esempio), generando un sottozero di 200.000 da assoggettare alle ordinarie regole del T.U.I.R. per i dividendi (tassazione per trasparenza, in caso di società di persone, ritenuta secca o parziale imponibilità in dichiarazione, a seconda della natura del percipiente, in caso di società di capitali).

#### **4.2.5 Recesso, esclusione, liquidazione**

Particolari regole sono dettate per il caso in cui il socio percepisca somme in denaro o beni in caso di recesso<sup>63</sup>, esclusione, riscatto e riduzione del capitale esuberante, oppure in sede di liquidazione della società.

Ai sensi dell'articolo 47, comma 7<sup>64</sup>, del T.U.I.R. le somme o il valore normale dei beni percepiti **costituiscono utile per la parte che eccede il prezzo pagato per l'acquisto o la sottoscrizione delle azioni o quote annullate.**

Per le persone fisiche che detengono la partecipazione al di fuori del regime di impresa si tratta, in effetti, di una specificazione della regola del sottozero vista al paragrafo precedente, per cui non è necessario effettuare ulteriori analisi.

Negli altri casi, ovvero di soci aventi natura di **imprenditori individuali o società**, si deve applicare anche la regola dettata dall'articolo 86, comma 5-bis, del D.P.R. 917/86, secondo il quale "Nelle ipotesi dell'articolo 47, commi 5 e 7, costituiscono plusvalenze le somme o il valore normale dei beni ricevuti a titolo di ripartizione del capitale e delle riserve di capitale per la parte che eccede il valore fiscalmente riconosciuto delle partecipazioni".

<sup>63</sup> In caso di recesso da società di persone, la risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 64/E del 25 febbraio 2008 si è pronunciata per la deducibilità della c.d. differenza da recesso (la parte delle somme pagate al socio corrispondente al maggior valore del complesso economico rispetto ai valori contabili del patrimonio), al fine di evitare la doppia imposizione che deriverebbe dall'indeducibilità (poiché l'importo corrisposto sarebbe tassato in capo al socio percettore, e troverebbe una seconda tassazione al momento del realizzo dei plusvalori del patrimonio sociale). La circolare 37/E/2016, al riguardo, precisa che la differenza da recesso non è deducibile nel caso in cui al socio sia assegnato un bene e non corrisposto denaro, perché il rischio della doppia imposizione non sussiste (come è evidente, perché la plusvalenza latente del bene fuoriesce dalla sfera societaria al momento dell'assegnazione).

<sup>64</sup> Il comma 7 dell'articolo 47 del T.U.I.R. è tra quelli che, ai sensi dell'art. 1, comma 103, secondo periodo, della legge di bilancio, sono disapplicati nel regime dell'assegnazione agevolata; la disapplicazione è limitata, però, alla parte del valore normale dei beni ricevuti che è stata assoggettata ad imposta sostitutiva.

È necessario, quindi, a differenza del caso del socio persona fisica, distinguere **le somme ricevute a titolo di ripartizione del capitale e delle riserve di capitale** da quelle **ricevute a titolo di ripartizione di riserve di utili**, perché il regime fiscale potrebbe essere significativamente differente.

Si veda un esempio:

La società X ha due soci al 50%: A (persona fisica) e B (s.r.l.), ciascuno dei quali ha un costo della partecipazione pari a 100.000.

Attivo		Passivo	
Immobile	500.000	Riserva di utili	50.000
		Capitale sociale	250.000
		F. amm.immobile	200.000
Valore normale dell'immobile: 550.000			

Effettuata la liquidazione della società, e pagata l'imposta sostitutiva (per assegnazione agevolata) sul plusvalore di 250.000, a ciascuno dei due soci è attribuito, in comunione, l'immobile sociale, con annullamento del capitale sociale e delle riserve di utili.

Il socio A (persona fisica) consegue un utile da partecipazione pari a 50.000 (pari alla metà della riserve di utili – 25.000 - *più* la metà del capitale sociale – 125.000 - *meno* il costo della partecipazione – 100.000).

Il socio B (s.r.l.) consegue un dividendo pari a 25.000, imponibile Ires nella misura del 5 per cento, ed una plusvalenza pari a 25.000 (pari alla metà del capitale sociale *meno* il costo della partecipazione).

La plusvalenza sarà imponibile nella misura del 5 per cento solo in presenza di tutti i requisiti richiesti dall'articolo 87 del T.U.I.R. (c.d. participation exemption), altrimenti sarà imponibile in misura piena.

Si deve ritenere, sebbene ciò non sia stato chiarito in maniera ufficiale, che la determinazione dell'importo della plusvalenza per il socio s.r.l. avvenga secondo le stesse regole seguite per il socio persona fisica, ovvero **al netto del plusvalore sul quale è stata corrisposta l'imposta sostitutiva** prevista dal regime agevolato.

Questa interpretazione è coerente con la natura dell'imposta sostitutiva, e serve ad evitare ingiustificate disparità di trattamento tra le diverse categorie di soci; tuttavia, non è sostenuta da un'interpretazione letterale della norma, poiché il comma 103 dell'articolo 1 della legge di bilancio disapplica, limitatamente al plusvalore su cui è corrisposta l'imposta sostitutiva, solo alcuni commi dell'articolo 47, senza menzionare gli articoli 86 e 87.

#### 4.2.6 Par condicio tra i soci - Approfondimento

È opportuno a questo punto riservare ulteriori considerazioni ai rapporti tra i soci ed alle implicazioni dell'assegnazione agevolata rispetto alla *par condicio* che dovrebbe essere sempre rispettata nei rapporti societari. Si è già rilevato che **non si tratta di una questione fiscale**, e che tutto quanto può interessare all'Agenzia delle entrate deve essere solo la corretta determinazione delle imposte ed il loro versamento.

Può accadere, infatti, senza che sia sindacabile da terzi, che la *par condicio* tra i soci non sia rispettata, il che tipicamente si verifica nelle società familiari, senza che questo possa intaccare la correttezza dell'applicazione della disciplina dell'assegnazione agevolata che qui si esamina.

Ci si è soffermati, nel par. 4.1.1, sul caso in cui ad un socio venga assegnato – avvalendosi della disciplina agevolata - un immobile e ad un altro del denaro, per mantenere le proporzioni rispetto alle partecipazioni al capitale sociale. Questa operazione, **non simmetrica**, merita qui un approfondimento.

È da premettere che la medesima questione che si pone per l'assegnazione di un bene agevolato ad un socio, e la corresponsione di denaro ad un altro, si porrebbe per l'assegnazione di un bene agevolato ad un socio, e di un bene non agevolato ad un altro: l'unico caso in cui **non è necessario valutare se sia rispettata la *par condicio*** è quello in cui **a tutti i soci siano assegnati beni con la disciplina agevolata**.

Per le **società di persone** lo scenario non presenta problemi di questa natura: tutto quanto è prodotto dalla società, infatti, è tassato per trasparenza in capo a tutti i soci (con conseguente incremento del costo della partecipazione), così come il pagamento dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze da assegnazione incrementa il costo della partecipazione a vantaggio dell'intera compagine sociale: vi è, **per la natura stessa della tassazione per trasparenza**, una **simmetria nelle posizioni dei soci** che non può essere alterata dall'attribuzione di poste aventi natura diversa.

Per le **società di capitali** il discorso è diverso, perché il pagamento dell'imposta sostitutiva assorbe anche la tassazione sui dividendi in capo al socio, ma questo effetto non può che andare a beneficio del solo assegnatario. Si riprenda il caso (già proposto nel par.4.1.1) di una società di capitali con due soci al 50 per cento, A e B, che possiede un immobile del valore di 1.000.000, liquidità di pari importo e riserve di utili per 2.000.000, nella quale solo **il socio A è interessato all'assegnazione dell'immobile**:

Attivo		Passivo	
Immobile	500.000	Riserva di utili	2.000.000
Liquidità	1.000.000	Capitale sociale	200.000
Crediti	900.000	F. amm.immobile	200.000
Valore normale dell'immobile: 1.000.000			

L'immobile ha un costo fiscalmente riconosciuto pari al valore contabile netto, ovvero 300.000, è assegnato al valore normale, pari ad 1.000.000, facendo ricorso per la contabilizzazione al metodo della plusvalenza (v. cap. 9). Quindi, è deliberata una distribuzione di utili per 2.000.000, con assegnazione dell'immobile, del valore di 1.000.000, ad A e pagamento in denaro per 1.000.000 a B.

Il pagamento dell'imposta sostitutiva sulla plusvalenza di 700.000 ha un doppio effetto: esonera la società dal pagamento delle imposte ordinarie ed **esonera il socio dal pagamento delle imposte sul dividendo percepito** (fino a concorrenza dell'importo della plusvalenza).

Il primo effetto non crea problemi di *par condicio*: è **un risparmio di cui beneficia l'intera società**, e quindi indirettamente tutti i soci. La parte di riserva di utili idealmente distribuita al socio B si è formata con redditi tassati in via ordinaria, la parte distribuita al socio A, invece, con redditi tassati in via agevolata, ma questo non impatta sulla posizione dei soci.

Quello che impatta, invece, è che il socio A percepisce un dividendo di 1.000.000, **assoggettato ad imposta solo limitatamente all'importo di 300.000** (ipotizzando che si tratti di persona fisica che non detiene la partecipazione in regime di impresa:  $300.000 \times 26\% = 78.000$ ), mentre il socio B percepisce un dividendo di pari importo **assoggettato ad imposta per il suo intero ammontare** (ipotizzando anche qui che si tratti di persona fisica che non detiene la partecipazione in regime di impresa:  $1.000.000 \times 26\% = 260.000$ ).

Nell'esempio proposto il socio A percepirebbe un dividendo netto di 922.000, mentre il socio B percepirebbe un dividendo netto di 740.000.

È evidente che non vi è nessuna valida ragione per la quale uno dei due soci debba percepire un importo maggiore dell'altro, né si può sostenere che il pagamento delle imposte sia un fatto personale del socio, alla cui capacità contributiva devono essere commisurate, perché **il differente livello di tassazione non dipende dalla diversa capacità contributiva dei due soggetti**, ma da un "privilegio" che il socio A starebbe ricevendo.

La soluzione di **incrementare l'importo dei dividendi da attribuire in denaro al socio B**, per riequilibrare i rapporti, sembrerebbe l'unica possibile per ristabilire la *par condicio*, e dovrebbe anche essere legittima da un punto di vista civilistico, se imperniata sull' "aggiustamento" del valore di assegnazione del bene (per una più elaborata spiegazione di questo punto si rimanda ai par. 9.3 e 9.3.1).

Nelle società di persone, si ribadisce, questo problema non nasce perché l'intera riserva di utili, pari a 2.000.000 nell'esempio, si sarebbe formata con redditi (tassati in via ordinaria o agevolata) che hanno incrementato in misura paritaria, e quindi per 1.000.000 ciascuno, il costo della partecipazione dei due soci, che se decrementa, per effetto della distribuzione, in pari misura, senza creare disparità di trattamento.

### **4.3 L'assegnazione di beni rivalutati**

I beni oggetto di assegnazione o cessione agevolata potrebbero essere stati oggetto, da parte delle società interessate all'applicazione della disciplina agevolata, di **rivalutazione** ai sensi di una delle norme speciali che lo hanno consentito. In particolare, si deve fare riferimento all'**articolo 110 del decreto legge 104 del 14 agosto 2020**, che ha introdotto una disciplina della rivalutazione particolarmente favorevole.

Mentre, infatti, sono state numerose le occasioni, negli anni scorsi, di effettuare rivalutazioni monetarie con riconoscimento fiscale al "costo" del 12 per cento (da ultimo con l'art. 1, commi 696 ss., della legge di bilancio 2020), la norma appena citata ha permesso, allo scopo di aiutare le imprese travolte dall'emergenza Covid, di ottenere il riconoscimento fiscale del maggior valore corrispondendo un'imposta sostitutiva del **3 per cento**. Per questo motivo le adesioni sono state numerose, e si rende opportuno dedicarvi alcune considerazioni specifiche.

Prima di effettuarle, si deve anche menzionare la norma di cui all'**articolo 6-bis del c.d. Decreto Liquidità** (d.l. 8 aprile 2020, n.23) che ha consentito la rivalutazione, con riconoscimento fiscale gratuito, degli immobili delle **società operanti nei settori alberghiero e termale**, perché anch'essa si viene ora ad intrecciare, con le dovute ed ovvie differenze – legate alla gratuità ed ai differenti periodi di imposta di applicazione - rispetto alla disciplina del d.l. 104/2020, con l'assegnazione e la cessione agevolata.

In linea generale, i soggetti che hanno beneficiato della rivalutazione di cui al d.l. 104/2020, con riferimento ai beni posseduti al termine dell'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2019, hanno appostato il maggiore valore dei beni nel bilancio nell'esercizio successivo. Per la maggior parte dei soggetti, con esercizio coincidente con l'anno solare, **la rivalutazione è avvenuta nell'esercizio 2020**, mentre l'assegnazione agevolata potrà essere effettuata nel 2023.

Questo implicherebbe che, se si vuole effettuare l'assegnazione agevolata di un bene rivalutato, la società che assegna il bene dovrebbe rinunciare all'assegnazione: l'art. 110 del d.l. 104/2020, infatti, se da un lato prevede il riconoscimento fiscale del maggiore valore del bene rivalutato già a partire dall'esercizio successivo alla rivalutazione, dall'altro ne consente l'utilizzo, in caso di assegnazione o cessione, **solo a partire dal quarto esercizio successivo**, il che vuol dire, a conti fatti, dal 2024.

Perciò, nel caso in cui si ponga in essere l'operazione agevolata entro il 30 novembre 2023, si dovrebbe fare riferimento al valore del bene prima della rivalutazione; spetterebbe, di conseguenza, ai sensi dell'articolo 13, comma 5, della legge 342/2000 (cui il d.l. 104/2020 rimanda) un credito d'imposta in misura pari all'imposta sostitutiva versata per la rivalutazione (v. d.m. 19 aprile 2002, n.86).

Sul punto, però, è intervenuta la circolare 37/E/2016, che nel paragrafo 7 spiega che la fuoriuscita agevolata del bene "**non determina una ipotesi ordinaria di assegnazione** per la quale è previsto il venir meno degli effetti fiscali della rivalutazione": per i beni rivalutati, pertanto, si farà in ogni caso riferimento al valore post rivalutazione, e si corrisponderà, inoltre, l'imposta sostitutiva del 13 per cento sulle eventuali riserve in sospensione di imposta distribuite.

Come si intuisce, non si tratta di un regalo dell'Agenzia delle entrate, ma di un'interpretazione poco condivisibile che penalizza il contribuente. È evidente che, senza rivalutazione, si andrebbe a chiudere ogni pendenza tributaria pagando l'imposta sostitutiva dell'8 per cento (o del 10,5 per cento) sulla plusvalenza, che idealmente corrisponde alla rivalutazione. Effettuando quest'ultima si è sottoposto il plusvalore ad un'imposta sostitutiva del 3 per cento, costituendosi però una riserva che potrebbe essere già stata assoggettata ad un'imposta del 10 per cento (ex art. 110, comma 3, D.L. 104/2020), oppure essere in sospensione d'imposta e dover scontare, in base alla disciplina dell'assegnazione agevolata, un'imposta del 13 per cento, oppure restare indefinitamente in bilancio fino a quando dovrà scontare le imposte ordinarie: in ogni caso, il carico fiscale complessivo relativo all'assegnazione di beni rivalutati sembra **ben maggiore del carico che si sarebbe dovuto sopportare senza rivalutazione**.

Questo, quindi, sarebbe l'effetto dell'interpretazione dell'Agenzia delle entrate, che, in presenza di una clausola specifica che "annulla" la rivalutazione in caso di assegnazione effettuata in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, non si divide.

Nessun problema particolare si pone, invece, nel caso in cui sia stata effettuata una **rivalutazione esclusivamente civilistica**, ossia senza riconoscimento fiscale, perché il costo del bene, cui fare riferimento ai fini del calcolo dell'imposta sostitutiva da assegnazione, deve essere senza dubbio assunto senza tenere conto della rivalutazione stessa, mentre **la riserva costituita con la rivalutazione non è in sospensione d'imposta**.

#### **4.4 Le riserve in sospensione d'imposta**

Se, in contropartita dell'assegnazione dei beni con il regime agevolato, sono annullate riserve in sospensione d'imposta, è dovuta un'**imposta sostitutiva del 13 per cento** calcolata sull'importo delle riserve stesse.

L'ipotesi più frequente alla base della presenza di riserve in sospensione d'imposta riguarda il caso in cui il soggetto si sia avvalso di una legge di rivalutazione (si rimanda sul punto al paragrafo precedente) con riconoscimento fiscale dei maggiori valori. Qualora, invece, si sia effettuata una rivalutazione con valenza esclusivamente civilistica, la corrispondente riserva non è da considerare in sospensione d'imposta (v. circolare 22/E/2009).

Esempio:

Attivo		Passivo	
Immobile	500.000	Riserva di utili	50.000

		Riserve in sosp. imposta	100.000
		Riserve di capitale	150.000
		F. amm.immobile	250.000
Valore normale dell'immobile: 550.000			

Dopo aver pagato l'imposta sostitutiva sulla differenza tra valore normale dell'immobile e valore fiscale, la società procede a pagare un'ulteriore imposta sostitutiva (pari a 13.000 in questo caso) poiché distribuisce riserve in sospensione d'imposta per 100.000.

Il pagamento dell'imposta sostitutiva **"libera" la riserva**, che diventa quindi **distribuibile senza l'onere, in capo alla società, di versare le imposte a suo carico**; la circolare 37/E/2016 ha precisato, inoltre, che anche il pagamento dell'imposta del 13% sulle riserve **estingue ogni debito relativo alla distribuzione**, compresi quindi quelli in capo ai soci per le loro personali imposte dirette. La distribuzione delle riserve affrancate, in definitiva, non è imponibile come dividendo in capo al socio e non riduce il costo della partecipazione.

In pratica, l'ammontare fiscalmente rilevante in capo al socio (come dividendo oppure in riduzione del costo della partecipazione) è pari alla differenza tra il valore normale o catastale dei beni e la somma degli importi sui quali è stata pagata l'imposta sostitutiva dell'8 per cento (10,5 per cento) o del 13 per cento (nell'esempio sopra riportato:  $550.000 - (250.000 + 100.000)$ ).

A proposito della distribuzione delle riserve in sospensione d'imposta, è particolarmente significativo un passaggio (par. 1.4) della circolare 37/E/2016, nel quale l'Agenzia delle entrate, dopo aver giustamente precisato che l'ammontare delle riserve sulle quali pagare l'imposta sostitutiva del 13 per cento è pari all'importo annullato in sede di assegnazione, precisa che le riserve in parola possono essere utilizzate **solo dopo aver annullato tutte le altre riserve disponibili**.

Nell'esempio sopra proposto, questo significherebbe dover necessariamente annullare prima le riserve di utili (50.000) e le riserve di capitale (150.000), senza un ordine prestabilito, e solo poi le riserve in sospensione d'imposta. Quindi, se nell'esempio il valore di assegnazione del bene fosse 250.000, queste ultime potrebbero essere distribuite solo per 50.000 e non per l'intero importo.

Questa specie di **presunzione di prioritario utilizzo delle riserve non in sospensione d'imposta**, che ricorda quella dell'articolo 47, comma 1, ultimo periodo, del T.U.I.R., è stata introdotta con la circolare 37/E/2016, **in assenza di qualunque appiglio normativo**, ma con il solo intento, sembra, di limitare l'accesso ad una imposizione sostitutiva che si presenta particolarmente favorevole se confrontata con quella ordinaria.

Ci sono, quindi, due interpretazioni poco condivisibili, la prima relativa al mantenimento degli effetti della rivalutazione nonostante l'assegnazione nel periodo di "sorveglianza" (v. apr. 5.3), e la seconda circa la necessità del prioritario utilizzo delle riserve non in sospensione d'imposta. Da queste nasce una terza interpretazione, in qualche modo collegata, anch'essa espressa nella circolare 37/E/2016 (par. 1.4): secondo questa terza interpretazione, l'importo delle riserve in sospensione d'imposta da assoggettare all'imposta del 13 per cento sarebbe **in ogni caso quello annullato in contabilità**, e non quello corrispondente al valore di assegnazione: se così non fosse, le altre due interpretazioni perderebbero in parte di efficacia, come si evince dal seguente esempio, in cui è presente un immobile rivalutato, dal costo originario di 400.000:

Attivo		Passivo	
Immobile	1.200.000	Riserva di utili	200.000
		Riserva in sosp.imposta	800.000
		F. amm.immobile	200.000
Valore catastale dell'immobile: 300.000			

Il valore dell'immobile ante rivalutazione sarebbe stato 200.000 (400.000 costo storico *meno* 200.000 fondo ammortamento), e con l'assegnazione al valore catastale si sarebbe dovuta pagare l'imposta sostitutiva su 100.000. Se, però, è obbligatorio mantenere il valore rivalutato, si ha una minusvalenza da assegnazione, cui corrisponde la valorizzazione del dividendo nella misura del valore catastale, ovvero 300.000.

Se fosse consentito annullare prioritariamente la riserva in sospensione d'imposta, e questa fosse rilevante per il solo importo corrispondente al valore fiscale di assegnazione, il contribuente potrebbe facilmente risparmiare l'imposta sostitutiva del 13 per cento o le imposte ordinarie dovute al momento dello scioglimento del vincolo su tali riserve.

Questo, evidentemente, l'Agenzia delle entrate intende scoraggiarlo, sebbene, come già rilevato, questa posizione interpretativa non poggi su basi solidissime.

#### **4.5 La fiscalità post trasformazione in società semplice**

Rispetto a quanto fin qui illustrato, la trasformazione in società semplice presenta delle particolarità che si andranno ora ad evidenziare.

La prima riguarda **il costo della partecipazione in capo ai soci**, che **si incrementa dell'importo dei plusvalori assoggettati ad imposta sostitutiva**. In tal modo, una eventuale successiva cessione



delle partecipazioni non sconterebbe l'imposta ordinariamente dovuta sui *capital gain* fino a concorrenza dei maggiori valori dei beni di cui si è tenuto conto in sede di trasformazione.

Si consideri il seguente esempio:

Attivo		Passivo	
Immobile	500.000	Riserva di utili	250.000
		Capitale sociale	50.000
		F. amm.immobile	200.000
Valore normale dell'immobile: 550.000			

Con la trasformazione in società semplice, è dovuta l'imposta sostitutiva dell'8 o del 10,5 per cento sul plusvalore di 250.000; di questo stesso importo (250.000) si incrementa non solo il costo fiscalmente riconosciuto dell'immobile in capo alla società trasformata, ma anche il costo delle partecipazioni dei soci.

La seconda particolarità riguarda le riserve presenti prima della trasformazione; se la società trasformanda è una società di capitali, **le riserve di utili si tassano per trasparenza nel periodo immediatamente successivo alla trasformazione.**

Questa regola dovrebbe subire un'eccezione nel caso in cui le riserve siano **ricostituite in bilancio**. A tal fine, la società dovrebbe predisporre, nonostante per prassi non sempre lo si faccia, un vero e proprio bilancio, qualora non si volesse ritenere sufficiente dare evidenza delle riserve in contabilità<sup>65</sup>.

Sul punto, però, l'Agenzia delle entrate ha preso una posizione piuttosto netta nella circolare 26/E/2016 (capitolo III, parte I), sostenendo che le riserve di utili siano **in ogni caso da imputare ai soci nel periodo di imposta successivo alla trasformazione.**

Non dovrebbero essere assoggettate a questo trattamento, si ritiene, le riserve in sospensione d'imposta su cui è corrisposta l'imposta sostitutiva del 13%.

Un ulteriore profilo di interesse riveste la **destinazione ai soci delle somme che la società semplice riceve con la vendita dei beni immobili** post trasformazione agevolata. L'eventuale plusvalenza potrebbe nella maggioranza dei casi non essere da assoggettare ad Irpef come reddito diverso ex art. 67 T.U.I.R., poiché il quinquennio richiesto da quella norma decorre dall'acquisto ante trasformazione (lo si è già visto nel par. 5.1.2); allo stesso modo, le somme ricevute dalla società, in quanto **relative ad un'entrata che non costituisce fattispecie imponibile**, possono essere **distribuite ai soci senza che si verifichi alcun effetto fiscale**, men che meno l'obbligo di pagare delle imposte.

<sup>65</sup> In questo senso M. Leo, "La trasformazione di S.r.l. agricola in società semplice: trattamento fiscale e profili elusivi", in *Il Fisco* n.21/2014, pag. 2050.

In senso conforme a questa interpretazione si è espressa anche l'Agenzia delle entrate nelle risposte ad interpello n.689 e 691 dell'8 ottobre 2021e, e n.754 del 28 ottobre 2021.

## 5.

---

# Le imposte indirette

### **5.1 L'Iva**

La disciplina agevolativa **non prevede alcuna deroga al regime ordinario in materia di Iva**, a causa del timore che si possano porre problemi di incompatibilità della norma con le direttive dell'Unione Europea in materia.

Per un'analisi completa del regime ordinario delle assegnazioni si devono prendere a riferimento diversi articoli.

Il primo di questi è l'articolo 2, comma 2, numero 6) del D.P.R. 633/72, a mente del quale **le assegnazioni dei beni ai soci sono equiparate alle cessioni dei beni**; il numero 5 dello stesso comma, applicabile anche alle assegnazioni secondo l'Agenzia delle entrate<sup>66</sup>, dispone che la destinazione dei beni a finalità estranee all'impresa<sup>67</sup> è equiparata alla cessione, **con esclusione dei beni per i quali non è stata operata, all'atto dell'acquisto, la detrazione dell'imposta.**

Si devono, quindi, in primo luogo distinguere le assegnazioni di beni acquistati con detrazione dell'Iva da quelle di beni acquistati senza detrazione.

Rientrano in quest'ultima categoria i beni acquistati:

- senza aver detratto l'Iva **per ragioni soggettive** (soggetto che effettua solo operazioni esenti);
- senza aver detratto l'Iva **per ragioni oggettive** (bene con iva indetraibile);
- senza applicazione dell'imposta **perché il venditore era un privato**;

---

<sup>66</sup> Per questo aspetto e per gli altri che saranno esaminati, il documento di prassi di riferimento è la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n.194/E del 17 giugno 2002.

<sup>67</sup> In caso di trasformazione in società semplice, si realizza, ai fini Iva, la destinazione di tutti i beni a finalità estranee all'esercizio d'impresa.

- senza applicazione dell'imposta perché il bene è stato **acquistato prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 633/72**.

Si noti la differenza con il regime delle **cessioni**, che sono attratte nel campo di applicazione dell'Iva in tutti e quattro i casi qui elencati (con esenzione ex art. 10 comma 27-quinquies) del D.P.R. 633/72 nei primi due casi).

Qualora, quindi, il bene da assegnare sia entrato nel patrimonio sociale senza che sia stata detratta l'Iva, **non si dovrà applicare l'imposta in uscita**; trattandosi di assegnazione fuori campo Iva, si dovrà applicare l'imposta di registro<sup>68</sup>.

In caso di acquisto del bene con detrazione dell'Iva, la modalità di applicazione dell'imposta dipende dalla natura del bene e dalle circostanze in cui viene venduto.

La prima norma da prendere come riferimento è l'articolo 10, numero 8-bis), del D.P.R. 917/86, che riguarda gli **immobili abitativi**. Le cessioni e le assegnazioni sono imponibili se:

- sono effettuate dai soggetti che hanno **costruito gli immobili o vi hanno effettuato lavori di ristrutturazione**, purché **entro cinque anni** dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- è stata esercitata, da parte delle stesse imprese di cui al punto precedente, **l'opzione per l'imponibilità**.

In assenza di una di queste due condizioni, l'operazione è **esente**.

La corrispondente norma per i **fabbricati strumentali** è contenuta nell' articolo 10, numero 8-ter), del D.P.R. 917/86, che prevede le stesse condizioni per l'imponibilità, ovvero:

- l'effettuazione da parte dei soggetti che hanno **costruito gli immobili o vi hanno effettuato lavori di ristrutturazione**, purché **entro cinque anni** dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- l'esercizio, da parte del venditore o dell'assegnante, dell'**opzione per l'imponibilità**.

In ogni caso, le operazioni fuori campo Iva e le operazioni esenti ex art. 10, numero 27-quinquies, per quanto interessa ai fini dell'assegnazione agevolata dei beni ai soci, scontano il medesimo carico fiscale ai fini

<sup>68</sup> La quasi totalità dei commentatori ritiene che la destinazione a finalità estranee all'impresa di beni acquistati con Iva non detratta per ragioni oggettive o soggettive debba essere considerata esente ex art. 10 numero 27-quinquies) del D.P.R. 633/72. A chi scrive sembra, però, che l'articolo 2, comma 2, n.5) consideri "non cessioni" (e quindi fuori campo Iva) le operazioni che hanno ad oggetto "beni per i quali non è stata operata, all'atto dell'acquisto, la detrazione dell'imposta di cui all'articolo 19": pare evidente il riferimento agli acquisti per i quali l'Iva non è stata detratta, più che agli acquisti per i quali l'Iva non è stata applicata (ed infatti per quest'ultima fattispecie si è dovuta pronunciare l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione 194/2002). Si aggiunga che il numero 4 dello stesso comma 2 dell'articolo 2, che disciplina le cessioni gratuite di beni, si esprime nello stesso modo del numero 5), facendo riferimento ai beni per i quali non è stata operata la detrazione dell'imposta a norma dell'articolo 19; eppure, le cessioni gratuite di beni per i quali non è stata detratta l'imposta sono operazioni fuori campo Iva, per le quali non viene emessa fattura, e non operazioni esenti.

dell'imposta di registro, per cui la questione che abbiamo sollevato si ridimensiona notevolmente una volta che si ha riguardo alle sue implicazioni pratiche.

Sul punto è intervenuta la circolare 37/E/2016, nella quale l'Agenzia delle Entrate ha confermato che le assegnazioni di beni per i quali l'imposta non è stata detratta sono operazioni fuori campo Iva (puntualizzando che per queste operazioni si rende necessario procedere alla rettifica della detrazione sugli interventi di riparazione e recupero edilizio aventi natura incrementativa del valore dell'immobile, se l'assegnazione è effettuata nel periodo di tutela fiscale ex art. 19bis 2 del D.P.R. 633/72).

Le operazioni nelle quali l'Iva è applicata per opzione sono effettuate con il regime del **reverse charge** (art. 17, comma 6, lett. a-bis del D.P.R. 633/72), **se l'assegnatario o il cessionario sono soggetti Iva**.

In caso di assegnazione (o di cessione) esente deve essere effettuata la **rettifica della detrazione** ex art. 19-bis2 del D.P.R. 633/72; la rettifica è effettuata per decimi in ragione del numero di anni trascorsi dal loro acquisto o ultimazione (trascorsi dieci anni la rettifica non è più effettuata).

Per quanto riguarda i **terreni**, si segnala che le operazioni aventi ad oggetto terreni non edificabili sono fuori campo Iva (art. 2, comma 3, lett.c) del D.P.R. 633/72), mentre le cessioni e le assegnazioni di terreni edificabili scontano l'imposta con aliquota del 22 per cento.

#### *Spese di ristrutturazione e nuove unità immobiliari*

Può accadere che su di un **bene acquistato senza detrazione dell'Iva** siano effettuati lavori od opere per le quali, invece, l'imposta è stata detratta. È il caso dell'acquisto di un immobile da un privato, sul quale sono eseguiti interventi di manutenzione, ristrutturazione o ampliamento da parte di imprese che addebitano l'Iva; oppure dell'acquisto da un privato di un terreno, sul quale è costruita una nuova unità immobiliare, con detrazione dell'Iva addebitata dall'impresa costruttrice.

In casi del genere, se si è in presenza di una "**nuova unità immobiliare**", oppure di lavori di ampliamento tali da "poter essere successivamente destinati a costituire una **autonoma unità immobiliare**"<sup>69</sup>, l'operazione è **soggetta ad Iva limitatamente a tale unità nuova o autonoma**.

Invece, nel caso in cui non si riscontri l'esistenza di una nuova unità immobiliare, l'assegnazione avverrà senza Iva (è il caso di un immobile acquistato da un privato, sul quale siano eseguiti lavori). Tuttavia, sui lavori eseguiti con Iva detratta si deve effettuare la **rettifica della detrazione** ex art. 19-bis<sup>70</sup> del D.P.R. 633/72, per cambiamento di destinazione (con l'assegnazione ai soci, infatti, l'immobile, insieme ai lavori effettuati, è destinato ad un'operazione per la quale l'imposta non è applicata). Il periodo di osservazione, ai sensi

<sup>69</sup> Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n.194/E del 17 giugno 2002.

<sup>70</sup> In questo senso anche la circolare 37/E/2016, par. 9.

dell'articolo 19-bis2, comma 4, è di dieci anni se le prestazioni eseguite sull'immobile sono di trasformazione, riattamento o ristrutturazione; altrimenti, in caso di semplici manutenzioni ordinarie, si applica la regola generale dei servizi, secondo la quale rileva solo il primo utilizzo.

### **5.1.1 Base imponibile**

Ai sensi dell'articolo 13, comma 2, lett. c) del D.P.R. 633/72 la base imponibile dell'Iva nelle operazioni di destinazione dei beni a finalità estranee all'impresa e di assegnazione è costituita dal **prezzo di acquisto** o dal **prezzo di costo** dei beni, determinato **nel momento in cui si effettua l'operazione** (di destinazione a finalità estranea o di assegnazione).

Si deve rimarcare, quindi, che nelle operazioni di assegnazione la base imponibile Iva **non è determinata in base al valore normale del bene**: quest'ultimo resta il valore di riferimento ai fini delle imposte dirette e dell'imposta di registro, mentre non lo è più ai fini Iva in seguito alle modifiche introdotte con la legge Comunitaria 2008 (legge n.88 del 7 luglio 2009).

A differenza di quanto accadeva in passato, quindi, viene meno l'imposizione sul valore aggiunto teorico<sup>71</sup> del bene, non realizzato attraverso lo scambio con terzi soggetti. **Non è, quindi, più dovuta l'imposta come se il bene oggetto di assegnazione fosse stato venduto**; si deve, invece, riversare l'imposta detratta corrispondente al prezzo di costo al momento dell'assegnazione, ovvero al **valore residuo non "consumato"** nel processo produttivo dell'impresa.

La parte di Iva corrispondente al valore consumato nel processo produttivo, infatti, ha concorso al valore aggiunto dei beni o dei servizi prodotti. Come individuare esattamente la parte residua non consumata, su cui calcolare l'imposta, **non è però questione sulla quale ci sia uniformità di vedute**, né pronunciamenti esaustivi dell'Agenzia delle entrate (che si è limitata a confermare, nella circolare 26/E/2016, che la base imponibile delle cessioni gratuite non comprende il ricarico normalmente praticati sulle vendite).

Sembrerebbe da escludere, evidentemente, che si debba fare riferimento al valore normale del bene assegnato, così come al prezzo di acquisto o di costo come determinato al momento dell'acquisto o della costruzione del bene immobile. Non ha però appigli neppure la determinazione del prezzo o valore residuo in misura corrispondente al **valore netto contabile** (che in qualche modo tiene conto, per sua natura, dell'usura del bene) oppure al valore originario diminuito come da **articolo 19-bis2** del D.P.R. 633/72 (sottraendo un decimo del valore per ogni anno successivo all'acquisto od alla costruzione per i beni immobili, un quinto per i beni mobili).

L'incertezza relativa alla quantificazione della base imponibile Iva in caso di assegnazione si amplifica per gli immobili acquistati dopo un **leasing**, dal momento che il prezzo di acquisto dovrebbe coincidere con il **valore**

<sup>71</sup> F. Ricca, "Cessioni senza corrispettivo: quale base imponibile?", in L'Iva n.12/2009, pag. 5 ss..

**di riscatto**, e quindi discostarsi ancora di più che nei casi di acquisto diretto dal valore normale. Inoltre, in caso di leasing si deve considerare che il grosso dell'Iva è stato detratto con il **pagamento dei canoni**, che formalmente costituiscono una **prestazione di servizi** che ha esaurito la propria utilità, mentre in realtà possono fare parte integrante del valore residuo del bene al momento dell'assegnazione.

Data la rilevanza della questione, l'Agenzia delle entrate ha chiarito, nella circolare 26/E/2016, che nella determinazione del valore residuo dei beni riscattati dal leasing si deve tenere conto **anche del valore dei canoni corrisposti** durante la vigenza del contratto, nonostante essi costituiscano come detto una prestazione di servizi.

## **5.2 L'imposta di registro e le imposte ipocatastali**

Ai sensi del comma 104 dell'articolo 1 della legge di bilancio, nelle assegnazioni, cessioni e trasformazioni agevolate **l'imposta di registro proporzionale è ridotta alla metà**, mentre **le imposte ipotecaria e catastale sono sempre applicate in misura fissa**.

La **base imponibile**, nelle assegnazioni agevolate, è determinata applicando le stesse regole previste ai fini delle imposte dirette: è possibile, quindi, utilizzare il **valore catastale** in luogo del valore normale (circolare 26/E/2016, cap. I, parte I, par. 8.1).

Si deve ritenere, sulla base della formulazione del comma 104 della disciplina agevolata in esame che **non sia consentito utilizzare valori diversi per i due comparti impositivi**<sup>72</sup> (in taluni casi vi potrebbe essere convenienza, infatti, ad utilizzare il valore catastale per l'imposta di registro ed il valore normale, più elevato, per le imposte dirette).

Per valutare i vantaggi del regime agevolato si deve partire dalla disciplina ordinaria, la quale prevede trattamenti differenziati **a seconda della natura del bene** che si assegna o si cede e **dell'applicazione o meno dell'Iva all'operazione** (per le cessioni si può considerare lo stesso regime delle assegnazioni).

Una volta analizzata la **disciplina ordinaria**, sarà sufficiente dimezzare l'imposta di registro, ed applicare le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, per ottenere il trattamento agevolato.

Trattando di imposte di registro (proporzionale), ipotecaria e catastale, questo capitolo riguarda **esclusivamente le operazioni che hanno ad oggetto beni immobili**; le assegnazioni e le cessioni di beni mobili (e per quel che qui interessa, di beni mobili registrati) non sono **mai soggette ad imposta di registro con aliquota proporzionale**.

<sup>72</sup> In questo senso anche la circolare 37/E/2016, par. 13.

L'attuale normativa risale alle modifiche apportate al D.P.R. 131/1986 dall'articolo 10 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n.23, come modificato dall'articolo 26, comma 1, del decreto legge 12 settembre 2013, n.104 e dalla legge 27 dicembre 2013, n.147 (per un'analisi completa della disciplina si veda la circolare dell'Agenzia delle entrate n.2 del 21 febbraio 2014).

### *Immobili abitativi*

Sulle assegnazioni o cessioni di **immobili a destinazione abitativa**, intendendo per tali quelli **diversi dagli strumentali per natura** (ovvero quelli non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni), si applica l'**imposta di registro** con aliquota del **9 per cento**, con un minimo di 1.000 euro<sup>73</sup>; le imposte ipotecaria e catastale si applicano nella misura fissa di euro 50, mai in misura proporzionale.

Trova applicazione la regola dell'**alternatività Iva/registro** (articolo 40 del D.P.R. 131/86), per cui le operazioni su cui si applica l'Iva non sono assoggettate ad imposta proporzionale di registro<sup>74</sup>; le cessioni e le **assegnazioni esenti ex art.10, n.8-bis** del D.P.R. 633/72 (operazioni aventi ad oggetto beni diversi da quelli strumentali per natura), agli effetti dell'applicazione del principio di alternatività, sono **equiparate alle operazioni fuori campo Iva** (e quindi soggette ad **imposta di registro in misura proporzionale**).

Sono soggette ad Iva, con applicazione dell'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro, le cessioni o le assegnazioni di:

- immobili abitativi da parte delle imprese costruttrici, o da parte delle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite appaltatori, interventi di recupero, ripristino edilizio o ripristino urbanistico<sup>75</sup>, entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione o degli interventi;
- immobili abitativi da parte delle imprese di cui al punto precedente, oltre i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o degli interventi, con applicazione dell'Iva per opzione;
- fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, per quali il cedente abbia esercitato opzione per l'applicazione dell'Iva.

Per le cessioni di immobili **esenti ex art. 10 n.27-quinquies**) è prevista l'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale, poiché esse sono, di fatto, sempre equiparate ad operazioni fuori campo Iva (art. 40 D.P.R. 131/86).

<sup>73</sup> Come ricorda la circolare 37/E/2016, par. 12, il dimezzamento dell'imposta di registro riguarda solo le aliquote proporzionali; quando, invece, l'imposta trova applicazione nella misura fissa, non è previsto dalla disciplina agevolata alcun dimezzamento.

<sup>74</sup> Le imposte di registro, ipotecaria e catastale si applicano nella misura fissa di euro 200 ciascuna.

<sup>75</sup> Di cui all'articolo 3, lettere c), d) ed f) del D.P.R. 380/2001.



Infine, restano applicabili, ove spettanti, **i benefici per l'acquisto della prima casa**, con conseguente riduzione dell'aliquota ordinaria dell'imposta di registro al 2 per cento (e dimezzamento all'1 per cento per le operazioni agevolate).

### *Immobili strumentali per natura*

Le operazioni che hanno ad oggetto **immobili strumentali** hanno anch'esse come aliquota base dell'imposta di registro il 9 per cento; in alternativa, è applicabile l'aliquota del 4 per cento (in caso di assegnazione) oppure la misura fissa di 200 euro.

Diversamente dal caso degli immobili abitativi, le operazioni aventi ad oggetto immobili strumentali si considerano soggette ad Iva **anche quando l'imposta non è applicata perché la cessione o l'assegnazione sono esenti**.

Opera pienamente, quindi, il principio di alternatività Iva/registro: se un'operazione è attratta nel campo dell'imposta sul valore aggiunto (art. 10, numero 8-ter) del D.P.R. 63/72: operazione esente o imponibile a determinate condizioni) si ha applicazione dell'imposta di registro in misura fissa; le imposte ipotecaria e catastale, invece, si applicano nella misura proporzionale del 3 per cento per la prima e dell'1 per cento per la seconda.

Si ricorda che, ai sensi dell'articolo 10, numero 8-ter) del D.P.R. 63/72, le cessioni di fabbricati strumentali soggette ad Iva sono esenti, eccetto che nei casi di cessione o di assegnazione da parte di:

- imprese costruttrici, o imprese che vi hanno eseguito, anche tramite appaltatori, interventi di recupero, ripristino edilizio o ripristino urbanistico<sup>76</sup>, entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione o degli interventi;
- soggetti che abbiano esercitato l'opzione per l'imposizione.

Nel caso in cui la cessione sia da considerare fuori campo Iva oppure esente ex art. 10 n.27-quinquies)<sup>77</sup>, l'imposta di registro trova applicazione:

- con l'aliquota del 9 per cento prevista dall'articolo 1 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/86, in caso di cessione;
- con l'aliquota del 4 per cento prevista dall'articolo 4, lett. a), numero 2) della Tariffa allegata al D.P.R. 131/86, richiamata dalla lettera d), numero 2) dello stesso articolo, in caso di assegnazione.

<sup>76</sup> Di cui all'articolo 3, lettere c), d) ed f) del D.P.R. 380/2001.

<sup>77</sup> Si ricorda, come abbiamo visto in precedenza, che per le operazioni esenti ex art. 10 n.27-quinquies) non vale il principio di alternatività Iva/registro, per cui esse sono sempre soggette ad imposta di registro in misura proporzionale.

Quanto alle imposte ipotecaria e catastale, esse sono sempre applicabili, in tutti i casi sopra previsti, nella misura del 3 e dell'1 per cento rispettivamente.

### *Terreni*

Le operazioni di assegnazione o cessione aventi ad oggetto terreni sono assoggettate ad Iva con aliquota del 22% se il terreno è **edificabile**: in questo caso, le imposte di registro, ipotecaria e catastale si applicano ciascuna nella misura fissa di euro 200.

Se, invece, l'oggetto dell'operazione è un **terreno non edificabile**, non vi è assoggettamento ad Iva (operazione fuori campo) e l'imposta di registro è applicata:

- nella misura del 15 per cento se il terreno è agricolo ed il destinatario dell'assegnazione o della cessione non è coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionista (articolo 1 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/86);
- nella misura del 9 per cento negli altri casi (articolo 1 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/86).

In queste ultime due ipotesi le imposte ipotecaria e catastale si applicano ciascuna nella misura fissa di euro 50.

**5.3 Riepilogo delle imposte indirette ed effetti della norma agevolativa**

Si propone uno schema di sintesi di tutti i casi che interessano l'assegnazione o la cessione di beni ai soci, confrontando il trattamento ordinario con quello derivante dall'applicazione della disciplina agevolativa.

<b>Imposta</b>	<b>In caso di assegnazione o cessione agevolata</b>
Iva	Nessuna variazione
Registro	Aliquota dimezzata
Ipocatastali	Misura fissa (200+200)

Cessioni o assegnazioni assoggettate ad Iva nel **regime ordinario**:

<b>Tipologia di immobile</b>	<b>Iva</b>	<b>Registro</b>	<b>Ipocatastali</b>
Abitativo (tranne A/1, A/8 e A/9)	10%	200	200+200
Abitativo (A/1, A/8 e A/9)	22%	200	200+200
Strumentale	22%	200	4%
Terreno edificabile	22%	200	200+200

Cessioni o assegnazioni assoggettate ad Iva nel **regime agevolato**:

<b>Tipologia di immobile</b>	<b>Iva</b>	<b>Registro</b>	<b>Ipocatastali</b>
Abitativo (tranne A/1, A/8 e A/9)	10%	200	200+200
Abitativo (A/1, A/8 e A/9)	22%	200	200+200
Strumentale	22%	200	200+200
Terreno edificabile	22%	200	200+200

Cessioni o assegnazioni esenti ex art.10, numero 27-quinquies) o fuori campo Iva nel **regime ordinario**:

<b>Tipologia di immobile</b>	<b>Iva</b>	<b>Registro</b>	<b>Ipocatastali</b>
Abitativo	--	9%	50+50
Strumentale (cessione)	--	9%	50+50
Strumentale (assegnazione)	--	4%	200+200
Terreno edificabile	--	9%	50+50

Terreno agricolo <sup>78</sup>	--	15%	50+50
--------------------------------	----	-----	-------

Cessioni o assegnazioni esenti ex art.10, numero 27-quinquies) o fuori campo Iva nel **regime agevolato**:

Tipologia di immobile	Iva	Registro	Ipotecastali
Abitativo	--	4,5%	50+50
Strumentale (cessione)	--	4,5%	50+50
Strumentale (assegnazione)	--	2%	200+200
Terreno edificabile	--	4,5%	50+50
Terreno agricolo <sup>86</sup>	--	7,5%	50+50

<sup>78</sup> A condizione che l'assegnatario o cessionario non sia coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionista.

## 6.

# Il versamento dell'imposta sostitutiva, le sanzioni e la potenziale elusività

### 6.1 Il versamento dell'imposta sostitutiva

Il **comma 105** dell'articolo 1 della legge di bilancio prevede che le società che effettuano assegnazioni o cessioni agevolate, oppure si trasformano in società semplici, devono effettuare il versamento dell'imposta sostitutiva **per l'intero** entro il 30 novembre 2023. Prima della modifica intervenuta con il D.L. 132/2023, i termini di pagamento erano:

	<b>Scadenza</b>	<b>Importo</b>
1° rata	30 settembre 2023	60% dell'imposta
2° rata	30 novembre 2023	40% dell'imposta

Inoltre, lo stesso comma 105 prevede che "Per la riscossione, i rimborsi ed il contenzioso si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi".

È pacifico che, in presenza del richiamo al D.Lgs. 241/97, ai fini del pagamento delle imposte sostitutive sia possibile avvalersi della **compensazione** con eventuali crediti relativi ad imposte o contributi.

Con la circolare n.26/E/2016 (cap. I, parte I, par.5), l'Agenzia delle entrate ha chiarito che **il versamento dell'imposta sostitutiva non è necessario per il perfezionamento** dell'assegnazione, della cessione e della trasformazione agevolata.

Sarà sufficiente, quindi, che il contribuente indichi **in dichiarazione dei redditi** il valore dei beni assegnati e l'ammontare della relativa imposta sostitutiva; nel caso non provvedesse al versamento, l'imposta non versata è iscritta a ruolo ai sensi degli articoli 10 e seguenti del D.P.R. 602/73, ferma restando la facoltà per il contribuente di avvalersi della disciplina del ravvedimento operoso (art. 13 del D.Lgs. 472/97).

## **6.2 Le rettifiche dell'Agenzia delle entrate**

Nonostante non sia esplicitato<sup>79</sup>, si deve ritenere che siano **applicabili al regime agevolato le norme del D.P.R. 600/73**, per quanto riguarda le modalità dell'accertamento, e dei **decreti legislativi 471 e 472 del 1997** per l'applicazione delle sanzioni.

In concreto, l'Agenzia delle entrate potrebbe intervenire **contestando il valore di assegnazione o di cessione**, oppure i valori assunti per la trasformazione, ma anche **i presupposti del regime agevolato**.

Nel primo caso, si tratterà di una ordinaria contestazione avente ad oggetto il valore di un bene, che comporterebbe applicazione di una maggiore imposta sostitutiva e della relativa sanzione (ex art. 1 del D.Lgs. 471/97); un semplice rilievo sul valore del bene - che peraltro non dovrebbe essere frequente o di particolare entità, data la possibilità di utilizzare il valore catastale come valore normale in relazione agli immobili - non può comportare decadenza dall'agevolazione e conseguente applicazione del regime ordinario, in assenza di una esplicita disposizione in tal senso.

Può accadere che il rilievo dell'Agenzia delle entrate faccia emergere un plusvalore che il contribuente non ha evidenziato affatto, pur intendendo comunque avvalersi dell'assegnazione agevolata: di per sé questo caso, in cui non è stato evidenziato alcun plusvalore, non dovrebbe differire dal precedente, in cui è stato evidenziato un plusvalore inferiore a quello corretto. Tuttavia, in questa eventualità, si deve prestare attenzione a permettere di **evincere**, in assenza di alcun versamento di imposta sostitutiva, **che il contribuente ha inteso ricorrere al regime agevolato**, altrimenti l'Ufficio sarà autorizzato ad utilizzare le regole ordinarie. In assenza di plusvalore su cui versare l'imposta sostitutiva, presumibilmente l'opzione per il regime agevolato non potrà essere rilevata dai modelli dichiarativi; si dovrà, allora, porre attenzione che **gli atti di assegnazione o cessione**, redatti da un notaio in caso di trasferimento di beni immobili, **esplicitino la volontà di avvalersi del regime in esame** e ne evidenzino gli effetti sulle imposte indirette.

In caso di **contestazione sui presupposti di applicazione** del regime agevolato, il contribuente potrebbe incorrere, se la contestazione fosse fondata, nella **decadenza dalle agevolazioni**; ne deriverebbe l'applicazione delle imposte ordinarie, con le relative sanzioni, mentre non è chiaro se si possa **utilizzare in compensazione l'imposta sostitutiva versata**.

La risposta potrebbe essere **negativa**, almeno nei casi in cui il soggetto che ha versato l'imposta sostitutiva non sia lo stesso che avrebbe dovuto versare le imposte per trasparenza (società di persone e rispettivi soci, per esempio); anche per questi soggetti, però, si potrebbe riconoscere almeno la

<sup>79</sup> Il comma 105, infatti, fa riferimento all'applicazione delle disposizioni in materia di imposte sui redditi solo per la riscossione, i rimborsi ed il contenzioso, ma si deve ritenere che ciò sia dovuto ad una mera svista.

compensazione tra l'imposta sostitutiva versata e l'Irap dovuta, essendovi per quest'ultima imposta coincidenza nel soggetto obbligato al versamento.

### **6.3 Il regime agevolato e l'abuso del diritto**

Si deve analizzare se il regime agevolato in esame possa **prestarsi ad un utilizzo elusivo**, integrando una fattispecie di **abuso del diritto** secondo l'**articolo 10-bis** della **legge 212/2000** (Statuto dei diritti del contribuente).

Ai sensi della norma citata, perché si abbia abuso del diritto occorre che il contribuente metta in atto **operazioni prive di sostanza economica** e consegua, grazie a queste, **un vantaggio fiscale indebito**. Come lo stesso articolo 10-bis chiarisce, un'operazione è priva di sostanza economica se è **inidonea a produrre effetti significativi diversi dai vantaggi fiscali**, mentre un vantaggio fiscale è indebito se **contrasta con le finalità delle norme tributarie o con i principi dell'ordinamento tributario**; non si considerano abusive (o elusive, che è lo stesso) le operazioni giustificate da valide ragioni extrafiscali.

I dubbi che si possa configurare abuso del diritto nell'assegnazione agevolata interessano due possibili fattispecie, che si possono anche realizzare nella stessa assegnazione.

#### ***6.3.1 Cambio di destinazione dell'immobile***

La prima fattispecie nella quale si potrebbe riscontrare abuso del diritto riguarda la **modifica della destinazione** di un immobile o di un bene mobile registrato **al fine di renderlo non più strumentale**, e quindi assegnabile o cedibile in regime agevolato. Si pensi ad una società che vuole assegnare ai soci il proprio immobile, utilizzato come capannone industriale o come sede amministrativa, ed a tal fine smette di utilizzarlo direttamente.

Si potrebbe pensare che sia una **forzatura** da parte di una società trasferire la propria attività in una diversa sede, appositamente presa in affitto, per poter assegnare la sede in proprietà, non più strumentale per destinazione, ai propri soci. E da qui si potrebbe pensare di costruire una fattispecie di abuso del diritto.

Tuttavia, si deve rilevare che una società che ponesse in essere una tale condotta, oppure, per fare un altro esempio, terminasse l'attività mettendosi in liquidazione poco prima dell'assegnazione, non farebbe altro che **integrare il requisito della non strumentalità** richiesto dalla norma; perciò, il risultato conseguito, ovvero l'assegnazione o la cessione agevolata, non potrebbe considerarsi elusivo perché il vantaggio conseguito non contrasterebbe con la finalità della norma agevolativa.

Correttamente, quindi, si esprime la circolare 26/E/2016, che ha chiarito - al cap. I, parte I, par.3 - che "Il **cambiamento di destinazione d'uso**, anche se effettuato in prossimità della data di assegnazione per acquisire lo status di bene agevolabile, è scelta preordinata all'esercizio di una facoltà dalla quale origina un **legittimo risparmio d'imposta**, non sindacabile ai sensi dell'articolo 10 *bis* della legge n.212 del 27 luglio 2000."

### **6.3.2 Assegnazione finalizzata alla successiva vendita del bene**

Più delicata è la situazione di chi intende **rivendere il bene**, particolarmente se si tratta di un immobile, subito **dopo l'assegnazione, la cessione o la trasformazione**.

In presenza di un acquirente, **la società preferirebbe non vendere direttamente l'immobile**, ma **assegnarlo prima ai soci**, al valore di mercato e con la procedura agevolata; questi, successivamente, provvederebbero a venderlo all'acquirente già individuato, **realizzando una plusvalenza bassa o anche nulla**. Lo stesso effetto può aversi con la trasformazione in società semplice, seguita dalla vendita dell'immobile<sup>80</sup>.

Proprio in relazione ad una trasformazione con regime agevolato seguita dalla vendita a terzi dei beni immobili posseduti, il Comitato consultivo per l'applicazione delle norme antielusive si è pronunciato, con il parere n.21 del 7 settembre 1999, per l'**elusività dell'operazione**, in quanto la disposizione agevolativa, "ontologicamente finalizzata alla riattribuzione giuridica dei beni posseduti attraverso soggetti interposti, verrebbe **utilizzata unicamente allo scopo di mandare esente da imposizione le plusvalenze realizzate**".

A questo orientamento restrittivo si è contrapposta parte della dottrina<sup>81</sup>, con argomentazioni di grande interesse.

In primo luogo, è stato rilevato che l'operazione di assegnazione seguita dalla vendita del bene **non è sorretta da ragioni economiche diverse dal risparmio fiscale**, ma che, tuttavia, ciò è **del tutto normale in presenza di norme agevolative**: applicando questa, non si avrebbe aggiramento di obblighi o divieti, né indebito risparmio d'imposta: il vantaggio fiscale sarebbe "l'effetto indotto dal legislatore per favorire l'estromissione di taluni beni da un contesto societario considerato ultroneo rispetto all'attività svolta".

<sup>80</sup> Si veda anche il par. 5.1.2.

<sup>81</sup> M. Beghin, "Società di comodo, assegnazioni agevolate ai soci e pagamento dell'imposta sostitutiva: note sulla disciplina di cui all'art.29 della L. 27 dicembre 1997, n.449", in Rassegna Tributaria n.5/1999 e L. Miele "La successiva cessione di beni nella trasformazione agevolata in società semplice", in Corriere Tributario n.35/2002, pagg. 3137 ss.



Inoltre, è stato rilevato che la norma **non ha previsto alcuna clausola antielusiva allo scopo di evitare la successiva vendita**<sup>82</sup> dei beni da parte dei soci assegnatari; eppure, avrebbe potuto facilmente farlo, ad esempio prevedendo che per due, tre, cinque anni il destinatario dell'immobile non potesse rivenderlo, pena la revoca del trattamento agevolato.

In questo senso, cioè per non aver voluto il Legislatore mettere paletti alla rivendita, depone anche la formulazione del **comma 102**, allorché **permette che l'assegnazione ai soci sia fatta al valore di mercato invece che al valore catastale**: per quale motivo mai una società dovrebbe assegnare i suoi beni ad un valore più alto, versando una maggiore imposta, se non per consentire ai soci di ottenere un risparmio dalle future vendite<sup>83</sup>?

Nonostante queste considerazioni, si sarebbe potuto temere che l'Agenzia delle entrate vedesse nell'**assegnazione, seguita a stretto giro dalla vendita dell'immobile da parte dei soci**, un artificio finalizzato al solo risparmio d'imposta, preferito alla vendita diretta da parte della società al solo scopo di ottenere un effetto non voluto dal sistema.

Il tema dell'elusività dell'operazione prospettata cade proprio quando si considera se l'effetto del risparmio è o meno contrario alle finalità della disciplina.

Nella **Relazione al disegno di legge** da cui è nata la precedente versione della disciplina (art. 1, commi da 115 a 120, della legge 208/2015), ricalcata alla lettera dall'attuale, si legge, infatti, che l'assegnazione "consentirebbe **la fuoriuscita dalle società in particolare di immobili che potenzialmente potrebbero poi essere nuovamente immessi nel mercato**", e che, "in assenza di agevolazioni giudicate appetibili, vista la situazione poco favorevole del mercato immobiliare, **probabilmente gran parte delle società cui è rivolta la norma in esame non procederebbero ad alcuna vendita.**"

Se questo è lo scopo, o almeno uno degli scopi della norma, non si può considerare affatto elusiva la manovra di assegnazione preventiva e successiva vendita da parte dei soci, perché risponde ad uno degli obiettivi della disposizione agevolativa, senza tradire lo spirito della norma né i principi dell'ordinamento.

Si può, quindi, considerare superato il pensiero del Comitato consultivo, che aveva ritenuto elusivo il comportamento sottoposto al suo vaglio perché la norma era finalizzata per sua natura alla riattribuzione di beni posseduti attraverso soggetti interposti; oggi, invece, si avrebbe almeno un'altra finalità della norma, ovvero quella di **sbloccare il mercato immobiliare e favorire le vendite degli immobili grazie alla leva fiscale.**

<sup>82</sup> Ad esempio, nel caso di conferimento in una società dell'unica azienda dell'imprenditore individuale, l'articolo 3, comma 3, del D.Lgs. 358/97 aveva previsto un vincolo temporale di tre anni alla successiva cessione delle quote, proprio al fine di evitare la consequenzialità tra conferimento e successiva cessione; un simile meccanismo si sarebbe potuto facilmente introdurre anche nella norma in esame.

<sup>83</sup> Si è visto nel paragrafo 5.1.1 che è la convenienza nell'assegnazione ad un valore più alto di quello catastale sta soprattutto nella possibilità di effettuare una successiva vendita.

Questa lettura si basa su di una lettura della finalità della norma per così dire estensiva, mentre in senso stretto la finalità deve essere vista come **lo scopo immediato** che la norma stessa intende perseguire, ovvero, nel caso specifico, **la fuoriuscita del bene dalla società**. Neppure da questo punto di vista, però, si può rilevare una contrarietà alla finalità perseguita, perché la disciplina non si preoccupa degli eventi successi alla fuoriuscita del bene.

A conferma di quanto fin qui illustrato, è intervenuta la **risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 93 del 17 ottobre 2016**, nella quale è stata affermata la liceità della vendita immediatamente successiva all'assegnazione agevolata, così superandosi a tutti gli effetti le perplessità del caso ed il precedente orientamento espresso dal Comitato consultivo per l'applicazione delle norme antielusive con il parere n.21 del 7 settembre 1999 .

## 7.

# L'estromissione dei beni immobili da parte dell'imprenditore individuale

La disciplina dell'assegnazione agevolata può essere applicata anche dall'**imprenditore individuale** che intenda **estromettere dal regime d'impresa beni immobili strumentali**. Questa opportunità è concessa dal comma 106 dell'articolo 1 della legge di bilancio, che richiama l'articolo 1, comma 121, della legge 208/2015, il quale a sua volta prevedeva l'applicazione della disciplina dell'assegnazione agevolata anche in favore dell'imprenditore individuale.

La disciplina, dunque, è la stessa che si è fin qui esaminata, con alcune differenze che si va ora ad illustrare.

La prima, e più importante, riguarda l'ambito oggettivo dell'estromissione dell'imprenditore individuale, che non solo è **limitato agli immobili** (non prevedendosi la possibilità di estromissione agevolata di beni mobili registrati), ma è anche definito in modo differente rispetto alla disciplina destinata alle società. Gli immobili che vi rientrano, infatti, sono **solo quelli strumentali, per natura o per destinazione** (art. 43, comma 2, del T.U.I.R.), restando esclusi i beni merce ed i beni patrimonio.

Inoltre, la strumentalità deve essere verificata **alla data del 31 ottobre 2022**: si tratta di un riferimento importante per l'applicazione della disciplina, indicato dalla norma come momento in cui l'immobile deve essere posseduto, ed inteso, in via interpretativa, anche come momento in cui il bene deve avere il requisito della strumentalità (circolare 26/E/2016, cap. IV, par. 2).

Perciò, eventuali mutamenti della destinazione dell'immobile (ad esempio strumentale esclusivamente per destinazione, ma non per natura, fino al 31 ottobre, e concesso in locazione a terzi dopo quella data) non precludono l'accesso all'estromissione agevolata.

Il valore di estromissione costituisce **costo fiscalmente riconosciuto per la persona fisica**, che può eventualmente rivendere l'immobile realizzando una plusvalenza imponibile al ricorrere delle condizioni di cui all'articolo 67, comma 1, lett. b) del T.U.I.R., ossia qualora non siano trascorsi cinque anni dall'acquisto

(in caso contrario, la fattispecie non costituisce reddito imponibile). Si deve sottolineare che il quinquennio deve essere calcolato **a partire dall'acquisto dell'immobile da parte dell'imprenditore individuale** e non dalla data dell'estromissione.

Inoltre, gli effetti fiscali dell'estromissione **retroagiscono al 1° gennaio 2023**, per cui da quella data l'immobile si intende posseduto dalla persona fisica: questo vuol dire, ad esempio, che eventuali canoni di locazione percepiti nel 2023 non parteciperanno al reddito d'impresa, e non saranno deducibili ammortamenti.

Infine, si deve tenere presente che l'articolo 65, comma 1, del T.U.I.R. richiede che la strumentalità per destinazione risulti dal **libro inventari**, oppure, per le società in contabilità semplificata, dal **registro dei cespiti ammortizzabili**.

Questo non vale, però, per gli **immobili acquistati prima del periodo di imposta 1992**, per i quali, invece, anche **il solo utilizzo di fatto** (in questo senso circ. 26/E/2016, cap. IV, par. 2) implica **strumentalità per destinazione**. Se, però, **immobili acquistati prima del 1992 sono strumentali solo per natura**, vale la regola generale dell'**inventario**, per cui l'assegnazione agevolata è consentita solo in presenza del requisito formale dell'indicazione tra i beni facenti parte del patrimonio aziendale.

Relativamente alla qualità di **imprenditore individuale**, essa deve sussistere **tanto al 31 ottobre 2022 quanto al 1° gennaio 2023**; nel caso di successione o donazione intercorsa dopo il 31 ottobre 2022, l'erede o donatario può accedere al regime agevolato solo se abbia continuato l'attività in forma individuale.

In assenza di un atto formale di assegnazione (poiché il bene immobile non cambia intestatario), assumono rilevanza – insieme al pagamento dell'imposta sostitutiva, quando dovuta - **i comportamenti dell'imprenditore che presuppongano la volontà di escludere i beni immobili** strumentali per destinazione dal patrimonio dell'impresa, fermo restando il perfezionamento dell'opzione con **l'indicazione nella dichiarazione dei redditi**. Si considera comportamento che esprime in modo concludente la volontà di estromettere gli immobili la contabilizzazione dell'estromissione sul **libro giornale** (nel caso di impresa in contabilità ordinaria) oppure sul **registro dei beni ammortizzabili** (nel caso di impresa in contabilità semplificata).

Il termine ultimo per effettuare l'assegnazione è il **31 maggio 2023**, e l'imposta sostitutiva, se dovuta, deve essere versata per il 60 per cento **entro il 30 novembre 2023** e per la restante parte **entro il 30 giugno 2024**.

## 8.

# I metodi per contabilizzare l'assegnazione

### 8.1 Introduzione

L'analisi contenuta in questo capitolo è finalizzata a fornire le regole per contabilizzare l'assegnazione in modo corretto. Come si vedrà nel corso della trattazione, non esiste un modo accettato ed accettabile universalmente per contabilizzare l'assegnazione dei beni ai soci, perché tutti quelli che sono stati proposti presentano dei difetti che, a seconda delle circostanze, si potrebbero rilevare più o meno importanti.

Si raccomanda, perciò, la lettura di questo capitolo e la scelta, poi, del metodo che, volta per volta, meglio si presta a rappresentare il fatto aziendale dell'assegnazione.

I **principi contabili nazionali non si occupano dell'operazione di assegnazione** dei beni in natura ai soci; questa mancanza di indicazioni da parte dell'Organismo Italiano di Contabilità, e la poca esperienza in materia di assegnazione, dovuta alla scarsa frequenza con la quale la si incontra, sono i motivi principali per i quali gli operatori del settore potrebbero avere delle incertezze su come contabilizzare l'operazione.

Proprio per superare queste incertezze, il **Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili** ha pubblicato il **14 marzo 2016** un documento intitolato "**L'assegnazione dei beni ai soci: trattamento contabile e profili operativi**", prendendo posizione sul tema in vista del ricorso all'operazione di assegnazione agevolata da parte di numerose società in occasione dell'ultima edizione della disciplina.

Si tratta di un documento di fonte autorevole, che però ha suscitato delle perplessità negli autori della dottrina; si analizzerà il metodo che esso propone, insieme agli altri utilizzati nella pratica, cercando di rilevare pregi e difetti di ognuno.

I principali metodi per contabilizzare l'operazione di assegnazione sono tre.

Il primo prevede che l'assegnazione sia registrata **al valore contabile dell'immobile**, anche nel caso in cui questo differisca dal valore di assegnazione del bene stesso.

Il secondo prevede l'emersione in contabilità della differenza tra valore di assegnazione e valore contabile del bene, attraverso la **rivalutazione del bene con contropartita nel patrimonio netto**.

Infine il terzo metodo, quello proposto dal CNDCEC, prevede l'iscrizione al conto economico di una **plusvalenza** o di una **minusvalenza**, nel caso in cui, rispettivamente, il valore di assegnazione sia superiore o inferiore al valore contabile.

## **8.2 I soggetti interessati**

L'analisi contenuta in questo capitolo ha un **ambito più limitato** rispetto a quello dell'assegnazione dei beni ai soci.

Questa, infatti, interessa tutti i soggetti societari, mentre la scelta del metodo di contabilizzazione no.

Ad esempio, i soggetti **in contabilità semplificata** che assegnano beni ai soci, per prassi consolidata e diffusa non registrano i movimenti finanziari e patrimoniali, e quindi non devono porsi problemi di come contabilizzare l'operazione in partita doppia.

Inoltre, le **società di persone** e gli **imprenditori individuali** in **contabilità ordinaria** sono interessati dalle regole per la corretta contabilizzazione delle operazioni di assegnazione, ma **non devono preoccuparsi** quanto le società di capitali degli **eventuali riflessi che queste regole potrebbero avere sul bilancio** (né di rispettare le norme a tutela del capitale sociale).

Il bilancio delle società di persone, infatti, non deve essere redatto secondo le regole del Codice civile e della direttiva CEE 127/91, e quindi la sua "correttezza" non è valutata secondo i parametri dei bilanci delle **società di capitali**.

Sono proprio queste ultime, invece, a dover stare più attente alla contabilizzazione delle operazioni di assegnazione ed ai conseguenti riflessi in bilancio, perché la verità e correttezza di questo sarà valutata secondo tutte le norme del Codice civile, ivi comprese quelle, di rilevanza penale, relative alla disciplina del **falso in bilancio**.

In altre parole, si deve tenere ben presente che agli amministratori delle società di capitali che effettuano un'assegnazione potrebbe addirittura essere contestata la presentazione di un bilancio falso ai sensi dell'**articolo 2621 del Codice civile**, qualora i riflessi dell'operazione possano alterare la rappresentazione veritiera e corretta del patrimonio e del risultato dell'esercizio.

Inoltre, come si vedrà nel paragrafo 9.8.2, le società di capitali sono soggette a **regole specifiche circa l'assegnazione di utili e la tutela dell'integrità del patrimonio sociale**, che potrebbero interferire con la possibilità di assegnare beni con plusvalori latenti.

È perciò necessario conoscere questi aspetti e valutarli già nella fase di pianificazione dell'assegnazione.

Non sarà trattata la contabilizzazione da parte delle imprese IAS adopter, perché queste ultime trovano un punto di riferimento chiaro ed univoco nell'interpretazione IFRIC 17, dedicata proprio alla distribuzione ai soci di beni in natura.

### **8.3 Il valore di assegnazione**

Nella presentazione dei tre diversi metodi di contabilizzazione si è già fatto riferimento alla **differenza tra valore di assegnazione e valore contabile**<sup>84</sup> del bene da assegnare: è essenzialmente tale differenza a far sorgere i problemi di contabilizzazione, perché, come vedremo, in caso di coincidenza tra i due valori non vi è alcuna difficoltà.

Cosa si intende per valore di assegnazione, da porre a confronto con il valore contabile, e come lo si determina? La questione non ha rilevanza per il primo metodo di contabilizzazione (che sarà chiamato **metodo del valore contabile**), perché esso fa emergere il solo valore contabile del bene, e non ha grande rilevanza per il secondo (**metodo della riserva**), mentre è di fondamentale importanza per l'applicazione del terzo metodo (**metodo della plusvalenza**).

Dal **punto di vista fiscale** il bene assegnato deve essere valutato al **valore normale**<sup>85</sup>, come previsto espressamente dall'**articolo 86, comma 3**, e dall'**articolo 85, comma 2**, del **T.U.I.R.**: ai fini delle imposte dirette, quindi, il valore di assegnazione è puntualmente definito. Quello che qui interessa, però, non è il corretto trattamento fiscale, bensì la soluzione di una problematica di natura essenzialmente contabile, con riflessi importanti sul bilancio, e quindi la si affronterà **da un'ottica prettamente civilistica**.

Per questo motivo non si può dare peso al valore utilizzato per la determinazione del plusvalore cui applicare l'imposta sostitutiva secondo il regime agevolato introdotto dalla legge di bilancio, né qualora esso sia determinato a partire dai parametri catastali né qualora sia assunto in misura pari al valore di mercato del bene.

Al di fuori della normativa fiscale si rinviene, però, il riferimento al valore di mercato nell'**IFRIC 17**, documento interpretativo dei **principi contabili internazionali**, che tratta delle distribuzioni ai soci di valori non monetari, stabilendo che la contabilizzazione dei dividendi (in caso di distribuzione di utili in natura) debba essere fatta in base al **fair value** dell'attività che viene assegnata.

<sup>84</sup> In applicazione del principio contabile OIC 16, il valore contabile del bene deve tenere conto dell'ammortamento della frazione di esercizio fino alla data dell'assegnazione.

<sup>85</sup> Si ricorda che il valore normale, ai fini delle imposte sui redditi, è definito dall'articolo 9, comma 3, del D.P.R. 917/86 come "il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per i beni e i servizi della stessa specie o similari, in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui i beni o servizi sono stati acquistati o prestati, e, in mancanza, nel tempo e nel luogo più prossimi [...]."

Il *fair value*, come da definizione dell'IFRS 13, è "il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività, ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione", e dunque corrisponde al **valore di mercato o valore normale**<sup>86</sup>.

Esiste, quindi, un riferimento al valore normale che non deriva dalla disciplina fiscale. Nonostante questo, però, il documento del CNDCEC del 14 marzo scorso non prende in considerazione il valore normale o di mercato, ma utilizza come valore di assegnazione **il valore che i soci attribuiscono al bene**.

Questa presa di posizione merita alcune considerazioni. In primo luogo, è molto significativo che il CNDCEC non abbia fatto riferimento al *fair value* o valore di mercato, proprio dei principi contabili internazionali.

Sembra evidente che **non lo ha ritenuto rilevante nel sistema nazionale**, basato sul costo storico; non vi è dubbio, infatti, che il *fair value* non costituisca un riferimento per le imprese che adottano i principi contabili nazionali, se non in casi specifici. Averlo scartato, da parte del CNDCEC, non è però solo un modo per ritenere non applicabili gli standard internazionali, bensì implica che la contabilità **non deve recepire**, secondo il Consiglio, **un valore oggettivamente determinabile** come quello, bensì il valore – soggettivo – intorno al quale ruota l'operazione di assegnazione.

Il documento emanato dal CNDCEC fa riferimento, infatti, al valore attribuito dai soci al bene nell'operazione di assegnazione, ritenendo, quindi, che debba emergere in contabilità quello che è stato **il valore di riferimento assunto nella gestione dell'operazione**, che potrebbe differire, teoricamente anche di molto, dal *fair value*.

Il messaggio è che nei rapporti tra i soci, e nei rapporti tra questi e la società, conta il valore che le parti intendono attribuire al bene assegnato, quello di cui hanno tenuto conto e che hanno **ritenuto corretto per bilanciare i loro interessi**; conseguentemente, essendo questo il valore di riferimento, la rappresentazione contabile dovrebbe tenere conto solo di questo e non di un valore astratto che, di fatto, potrebbe non avere giocato alcun ruolo nell'assegnazione (se non, ovviamente, di parametro per la determinazione del valore di assegnazione).

Analizzando il metodo contabile proposto dal CNDCEC, però, si vedrà come questo stesso valore concordato tra i soci finisca con avere **effetto sul bilancio dell'esercizio**, rischiando di introdurre in alcuni casi estremi un parametro poco adatto a fornire la rappresentazione veritiera e corretta del risultato dell'esercizio.

Nonostante questa riserva, sembra però condivisibile che è il valore attribuito dai soci al bene a dover guidare la contabilizzazione dell'assegnazione, essendo l'unico che dà la misura della **vicenda societaria**.

Così come, infatti, i soci possono decidere di distribuire un ammontare x di riserve di utili in denaro, possono inserire in una delibera l'assegnazione di un bene che per loro ha un valore y, e di tale valore le scritture

<sup>86</sup> Senza qui sottillizzare troppo sulla differenza tra i due concetti, che in questa sede non ha importanza.



contabili devono dare conto. Questo non significa, ovviamente, che i soci possano far fuoriuscire dalla società qualunque bene o qualunque valore, perché le delibere devono sempre e comunque essere assunte ed eseguite **senza recare pregiudizio a terzi**, il che deve essere valutato secondo le regole generali.

### 8.3.1 Valore attribuito dai soci e valore normale

Con un esempio si proverà ad illustrare come e perché il valore attribuito dai soci al bene assegnato può discostarsi dal valore oggettivo del bene.

In una società con due soci, A all'80% e B al 20%, è presente un immobile dal valore di mercato di 1.000.000. Il socio A intende ottenerne l'assegnazione, per cui propone una distribuzione di utili per l'importo complessivo di 1.250.000, da effettuarsi tramite assegnazione dell'immobile (al socio A) e pagamento in denaro di 250.000 al socio B. Quest'ultimo, però, non è d'accordo con l'operazione, perché vorrebbe che l'immobile rimanesse in società, ed è pronto ad esprimere voto contrario alla delibera. Il socio A, dal canto suo, non vuole che la delibera sia approvata senza il voto favorevole del socio B, sapendo che quest'ultimo potrebbe impugnarla, contestando il valore di assegnazione dell'immobile, ed instaurando così un lungo contenzioso dall'esito incerto (avendo ad oggetto una valutazione).

Allora, il socio A **potrebbe essere disposto ad attribuire all'immobile un valore più alto**, ad esempio 1.200.000, concordando con il socio B una distribuzione di complessivi 1.500.000, di cui 300.000 in denaro in favore di quest'ultimo. A queste condizioni a lui più favorevoli, il socio B accetta di esprimere voto favorevole alla delibera di distribuzione di utili effettuata in parte con l'assegnazione dell'immobile.

L'aumento del valore attribuito all'immobile ha, quindi, concesso un vantaggio patrimoniale al socio B e scongiurato il rischio di un'impugnativa della delibera<sup>87</sup>.

Si deve anche rilevare che **dal punto di vista fiscale non pare vi siano ripercussioni**, restando il parametro di riferimento il valore di mercato del bene, pari ad 1.000.000. L'articolo 86, comma 3, del T.U.I.R. (ed ugualmente l'art 85, comma 2), infatti, prevede che la plusvalenza in caso di assegnazione è costituita dalla differenza tra il valore normale ed il costo non ammortizzato dei beni, **senza che assuma rilevanza un diverso valore**, anche se superiore, derivante da una contrattazione tra i soci ma comunque non realizzato attraverso un corrispettivo in denaro.

Da un punto di vista patrimoniale, poi, nella situazione di partenza si era ipotizzata la fuoriuscita dell'immobile e di denaro per 250.000, mentre si è concluso per la fuoriuscita dello stesso immobile e di denaro per 300.000. La differenza sta solo negli ulteriori 50.000, che tuttavia potranno essere accordati solo qualora vi siano riserve disponibili in misura corrispondente: la situazione non è diversa, se vista dall'esterno, da quella che si sarebbe

<sup>87</sup> Una simile dinamica potrebbe riequilibrare i rapporti tra i soci che, a causa del peculiare funzionamento dell'assegnazione agevolata, e del carico impositivo che ne deriva, potrebbero in alcuni casi non essere paritari. Se rimanda sul punto al par. 5.2.6.

verificata se da principio si fosse ipotizzata una distribuzione di utili attraverso l'assegnazione dell'immobile e l'attribuzione di denaro per 300.000.

### **8.4 Valore di assegnazione coincidente con il valore contabile**

Quando il valore di assegnazione dell'immobile coincide con il valore contabile, non si pongono particolari problemi nelle scritture, ed i tre metodi proposti per la contabilizzazione convergono verso la stessa soluzione. Tuttavia, la perfetta coincidenza tra valore di assegnazione e valore contabile difficilmente si verifica se il valore di assegnazione prende a riferimento il valore normale; potrebbe invece verificarsi, se si assume come valore di assegnazione il valore attribuito dai soci in sede di delibera, in particolare nelle società unipersonali o familiari.

Analizzare il caso di coincidenza tra valore di assegnazione e valore contabile, però, risulta comunque molto utile per impostare l'analisi delle scritture, poiché rappresenta il **modello-base** da cui da cui si sviluppano tutti i successivi.

#### **8.4.1 Metodo unico per le scritture**

Come già rilevato, esiste un solo modo per registrare in contabilità l'assegnazione di un bene il cui valore coincide con il valore contabile.

Si immagini di avere:

- un bene immobile dal valore lordo di 500.000 e fondo di ammortamento di 100.000; valore di assegnazione coincidente con il valore contabile, 400.000;
- una delibera di distribuzione di utili (da Riserva facoltativa) in natura per 400.000.

Le scritture saranno:

<i>Riserva facoltativa</i>	a	<i>Soci c/dividendi</i>		400.000
----------------------------	---	-------------------------	--	---------

Rilevata la delibera di distribuzione di utili per 400.000.

<i>Diversi</i>	a	<i>Immobilabile</i>		500.000
<i>Fondo amm. immobile</i>			100.000	
<i>Soci c/dividendi</i>			400.000	

Rilevata l'assegnazione dell'immobile a titolo di dividendo in natura.

Con la prima scrittura è stata rilevata la delibera di distribuzione di utili da prelevare dalla Riserva facoltativa.

Se la distribuzione avviene in sede di approvazione del bilancio, il conto da utilizzare in dare sarà, evidentemente, *Utile di esercizio* e non *Riserva facoltativa*<sup>88</sup>; inoltre, si dovrà tenere conto della parte di utile da destinare a Riserva legale, qualora questa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale, e ad eventuali altre riserve (ad esempio a Riserva facoltativa per la parte non immediatamente distribuita):

<i>Utile di esercizio</i>	a	<i>Diversi</i>	500.000	
		<i>Riserva legale</i>		25.000
		<i>Riserva facoltativa</i>		75.000
		<i>Soci c/dividendi</i>		400.000

Rilevata la destinazione dell'utile dell'esercizio.

Con la seconda scrittura si è contestualmente girocontato il fondo ammortamento al conto intestato all'immobile, e chiuso lo stesso conto con *Soci c/dividendi*; è possibile anche effettuare due registrazioni separate, la prima avente ad oggetto il giroconto del fondo ammortamento, la seconda la vera e propria assegnazione:

<i>Fondo amm. Immobile</i>	a	<i>Immobile</i>		100.000
----------------------------	---	-----------------	--	---------

Rilevato il giroconto del fondo ammortamento all'immobile

<i>Soci c/dividendi</i>	a	<i>Immobile</i>		400.000
-------------------------	---	-----------------	--	---------

Rilevata l'assegnazione dell'immobile di via ..... a titolo di dividendo in natura.

#### **8.4.2 Restituzione di riserve di capitale**

Nel caso in cui, invece che in sede di distribuzione di utili, l'assegnazione fosse effettuata in sede di ripartizione di riserve di capitali, non vi sarebbero grandi variazioni rispetto all'esempio appena proposto. L'unico aspetto da rilevare è che, nella pratica, l'**annullamento delle riserve di capitale** o del capitale sociale stesso è effettuato direttamente, **senza passare per un conto intermedio** come *Soci c/dividendi*; diverso è il caso della riserva **Versamenti in conto futuro aumento capitale**, che viene girocontata ad un conto di **debito**

<sup>88</sup> Gli esempi proposti dal CNDCEC nel documento del 14 marzo 2016 prevedono proprio il giroconto direttamente dall'utile di esercizio.

**verso i soci** in seguito all'accertamento, con delibera di assemblea o con provvedimento del Tribunale (o per il semplice spirare del termine fissato per l'aumento), che non vi sarà aumento del capitale sociale e pertanto i versamenti effettuati dai soci devono essere restituiti<sup>89</sup>.

Ipotizzando di avere gli stessi valori dell'esempio precedente, le scritture saranno:

<i>Diversi</i>	a	<i>Immobilie</i>		500.000
<i>Fondo amm. immobile</i>			100.000	
<i>Versamenti c/capitale</i>			400.000	

Rilevata la restituzione al socio/ai soci dei versamenti effettuati, con assegnazione dell'immobile di via .....

In caso di restituzione di versamenti in conto futuro aumento del capitale si avrà:

<i>Versamenti c/futuro aumento capitale</i>	a	<i>Debiti v/soci</i>		400.000
---------------------------------------------	---	----------------------	--	---------

Rilevato l'obbligo di restituire i versamenti ai soci a seguito di delibera del.../decisione del Tribunale/ spirare del termine alla data del ....

<i>Diversi</i>	a	<i>Immobilie</i>		500.000
<i>Fondo amm. immobile</i>			100.000	
<i>Debiti v/soci</i>			400.000	

Rilevata la restituzione al socio/ai soci dei versamenti effettuati, con assegnazione dell'immobile di via .....

### **8.5 Valore di assegnazione superiore al valore contabile**

Il caso in cui il valore di assegnazione dell'immobile è superiore al valore contabile è quello che si presenta più di frequente nella pratica.

I motivi per i quali i due valori divergono possono essere diversi, ma nella maggioranza dei casi ciò è dovuto al fatto che l'acquisto del bene è avvenuto **in epoche remote** o a seguito di **leasing**, oppure ancora che si tratti di un immobile **rivalutato ma non fino al suo valore effettivo**.

<sup>89</sup> Dal momento in cui è spirato il termine per l'effettuazione dell'aumento del capitale sociale, oppure una delibera dell'assemblea dei soci o un provvedimento del Tribunale hanno decretato che l'aumento non vi sarà, la posta Versamenti in conto futuro aumento del capitale sociale "assume la natura di debito" (Associazione Dottori Commercialisti di Milano, norma di comportamento n.162).

I tre diversi metodi di contabilizzazione nel caso in esame portano a differenti esposizioni dell'assegnazione.

### 8.5.1 Metodo del valore contabile

Secondo il primo dei metodi proposti, **il plusvalore non emerge in contabilità**, sebbene di esso **si debba tenere conto**, naturalmente, **nella quantificazione del valore effettivo dell'utile corrisposto al socio** o ai soci che ricevono l'immobile, tanto da un punto di vista fiscale (art. 47, comma 3, del T.U.I.R.) quanto dal punto di vista dei rapporti civilistici tra i soci.

Si ipotizzi, riprendendo l'esempio precedente, che l'immobile dal valore contabile di 400.000 abbia valore di assegnazione 800.000, e che la società abbia due soci, A con quota di partecipazione pari all'80 per cento del capitale sociale, e B con quota pari al 20 per cento.

In sede di distribuzione di dividendi, si vuole assegnare l'immobile al socio A (valore 800.000), corrispondendo al socio B denaro per 200.000.

Si avrà:

<i>Riserva facoltativa</i>	a	<i>Soci c/dividendi</i>		600.000
----------------------------	---	-------------------------	--	---------

Rilevata la delibera di distribuzione di utili per 1.000.000, parte in denaro e parte in natura.

La descrizione non coincide con l'articolo, poiché l'importo deliberato (800.000 + 200.000 = 1.000.000) è superiore alla parte della riserva facoltativa che può essere effettivamente distribuita, la quale è vincolata ai valori di bilancio (ed è quindi pari a 400.000, valore contabile netto dell'immobile, + 200.000 = 600.000).

L'erogazione degli utili sarà recepita in contabilità con queste due scritture:

<i>Diversi</i>	a	<i>Immobilabile</i>		500.000
<i>Fondo amm. immobile</i>			100.000	
<i>Soci c/dividendi</i>			400.000	

Rilevata la distribuzione di dividendi al socio A per 800.000 attraverso l'assegnazione dell'immobile di via.....

<i>Soci c/dividendi</i>	a	<i>Banca</i>		200.000
-------------------------	---	--------------	--	---------

Rilevata la distribuzione di dividendi al socio B.

Come è evidente, la contabilità di per sé **non permette di comprendere esattamente la distribuzione di utili effettuata**: sembra che al socio B (20% di partecipazione) sia stato attribuito un utile sproporzionato (200.000 su un totale di 600.000). Invece, le proporzioni sono ristabilite se si pensa che l'assegnazione dell'immobile dal valore contabile di 400.000 "pesa", in realtà, per 800.000.

Questo è il punto debole del primo metodo proposto, che **non evidenzia in contabilità la realtà effettiva dell'operazione**: questa potrà essere colta **solo attraverso la lettura degli atti societari**, *in primis* di un verbale di assemblea<sup>90</sup> che deve essere redatto in maniera quanto mai esauriente e completa, e dal quale risulti che i soci hanno conosciuto, compreso ed approvato i termini dell'operazione.

Nel caso dell'esempio, dovrebbe risultare in particolare che i soci hanno inteso attribuire all'immobile un valore di 800.000, per cui la distribuzione di dividendi in denaro, per essere proporzionale, deve essere di 200.000.

Si comprende ancora meglio da questo esempio come il valore di 800.000 abbia influenza sui fatti societari non in quanto valore normale o di mercato, ma **in quanto valore di riferimento assunto per la distribuzione di utili**.

Si ribadisce ancora una volta che questo non ha nulla a che fare con la circostanza che **dal punto di vista fiscale rileva il valore normale** del bene, tanto per la determinazione della plusvalenza quanto per la determinazione dell'utile in natura percepito dal socio, imponibile ai sensi dell'articolo 47, commi 1 e 3, del T.U.I.R. I riflessi fiscali sono gestiti in dichiarazione, attraverso una variazione in aumento nella dichiarazione dei redditi della società, ed attraverso l'eventuale versamento della ritenuta del 26 per cento sul valore del dividendo destinato al socio persona fisica.

### **8.5.2 Metodo della riserva**

Per dare una rappresentazione completa dei fatti in contabilità, si può **far emergere il plusvalore creando in contropartita una specifica riserva**, che **si annulla nella stessa operazione di assegnazione**.

Si riprenda l'ultimo esempio proposto: società con due soci, A all'80 per cento e B al 20 per cento, distribuzione di utili per complessivi 1.000.000, di cui 800.000 mediante assegnazione dell'immobile dal valore contabile di 400.000, e 200.000 in denaro.

<sup>90</sup> Per i verbali di assegnazione si rimanda al capitolo 10.

Si avrebbe:

<i>Riserva facoltativa</i>	a	<i>Soci c/dividendi</i>		1.000.000
----------------------------	---	-------------------------	--	-----------

Rilevata la delibera di distribuzione di utili per 1.000.000, parte in denaro e parte in natura.

<i>Immobilabile</i>	a	<i>Riserva da rivalutazione</i>		400.000
---------------------	---	---------------------------------	--	---------

Rilevato il plusvalore dell'immobile da assegnare, in seguito a delibera di distribuzione di dividendi, parte in natura e parte in denaro, del.....

<i>Diversi</i>	a	<i>Soci c/dividendi</i>		1.000.000
<i>Riserva facoltativa</i>			600.000	
<i>Riserva da rivalutazione</i>			400.000	

Rilevata la delibera di distribuzione di dividendi per 1.000.000.

A questo punto, la distribuzione di dividendi che emerge dalla contabilità sarà coerente con la delibera di distribuzione:

<i>Diversi</i>	a	<i>Immobilabile</i>		900.000
<i>Fondo amm. immobiliare</i>			100.000	
<i>Soci c/dividendi</i>			800.000	

Rilevata la distribuzione di dividendi al socio A per 800.000 attraverso l'assegnazione dell'immobile di via.....

<i>Soci c/dividendi</i>	a	<i>Banca</i>		200.000
-------------------------	---	--------------	--	---------

Rilevata la distribuzione di dividendi al socio B.

Con questo metodo si beneficia non solo di **maggiore chiarezza nell'esposizione in contabilità** rispetto al metodo del valore contabile, ma anche di **maggiore aderenza all'effettività dell'operazione**, che ruota intorno al valore di assegnazione superiore al valore contabile.

Va fuori dagli schemi, però, la rivalutazione del bene, che sarebbe ammessa solo se autorizzata da una legge *ad hoc* ed è perciò di per sé **contraria ai principi di iscrizione in contabilità e di valutazione in bilancio del Codice civile**.

D'altra parte, si deve anche rilevare che la rivalutazione così effettuata non riguarda l'iscrizione in contabilità e **non lascia traccia in bilancio**, cosicché non si andrebbero ad infrangere le regole di valutazione del Codice civile: la riserva iscritta al momento della rivalutazione, infatti, **si annulla con l'assegnazione**, e quindi sparisce dalla contabilità insieme al bene rivalutato.

Purtroppo, però, che la riserva da rivalutazione non lasci traccia non è sempre vero, e ciò potrebbe rendere alle volte inutilizzabile il metodo della riserva.

Se l'assegnazione avvenisse **a cavallo della chiusura dell'esercizio**, infatti, il metodo della rivalutazione mostrerebbe tutti i suoi limiti. Ad una delibera di distribuzione di dividendi approvata a fine esercizio x (ed eseguita nell'esercizio x+1) seguirebbe **l'iscrizione in contabilità della rivalutazione**, con **evidenza nel bilancio di esercizio** almeno del valore rivalutato del bene (la riserva da rivalutazione dovrebbe essere immediatamente girata a soci c/dividendi) ed inevitabili **ripercussioni sulla rappresentazione veritiera e corretta** della situazione patrimoniale.

### 8.5.3 Metodo della plusvalenza

Il terzo metodo, quello proposto dal **Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili**, ha in comune con il secondo l'intento di **far emergere in contabilità il plusvalore dell'immobile**, al fine di dare una rappresentazione completa dell'operazione.

Al plusvalore, secondo il CNDCEC, deve corrispondere la rilevazione di una **plusvalenza**, da iscrivere in bilancio nella voce **A5** del conto economico.

Si avrebbe, riprendendo l'esempio precedente (valore contabile dell'immobile 400.000, valore di assegnazione 800.000, delibera di distribuzione utili di 1.000.000, due soci, A all'80% e B al 20%):

<i>Riserva facoltativa</i>	a	<i>Soci c/dividendi</i>		1.000.000
----------------------------	---	-------------------------	--	-----------

Rilevata la delibera di distribuzione di dividendi per 1.000.000.

<i>Diversi</i>	a	<i>Diversi</i>		
<i>Fondo amm. immobile</i>			100.000	
<i>Soci c/dividendi</i>			800.000	



		<i>Immobile</i>		500.000
		<i>Plusvalenza</i>		400.000

Rilevata la distribuzione di dividendi al socio A per 800.000 attraverso l'assegnazione dell'immobile di via.....

<i>Soci c/dividendi</i>	a	<i>Banca</i>		200.000
-------------------------	---	--------------	--	---------

Rilevata la distribuzione di dividendi al socio B.

Questo metodo permette una **chiara rappresentazione dell'operazione**, ma sembra avere due difetti. Il primo è fin troppo evidente, ed è proprio la sua caratteristica principale, ovvero l'emersione di un componente positivo di reddito che **non sembra molto coerente con le norme del Codice civile e con i principi contabili**: esso, infatti, non si direbbe **realizzato con terzi** (perché controparte dell'operazione sono i soci), **né determinato in maniera oggettiva** (perché deriva dalla differenza tra il valore attribuito dai soci al bene ed il suo costo non ammortizzato).

Il secondo difetto è che, come si vede dall'esempio, la distribuzione **presuppone l'esistenza di riserve capienti rispetto al valore di assegnazione dell'immobile**. Le riserve esistenti, però, potrebbero non essere sufficienti, e questo impedirebbe di assegnare il bene.

Si tornerà su questi aspetti nel paragrafo 9.8, nel quale sarà effettuata un'analisi più approfondita del metodo della plusvalenza.

## **8.6 Valore di assegnazione inferiore al valore contabile**

Il caso in cui il valore di assegnazione dell'immobile è inferiore al valore contabile non è molto ricorrente, ma pure può verificarsi per svariati motivi.

Assumendo che, in linea generale, il valore di assegnazione non dovrebbe discostarsi troppo spesso dal valore di mercato (benché si tratti di due valori concettualmente distinti), alla differenza negativa tra valore di assegnazione/mercato e valore contabile dell'immobile dovrebbe corrispondere, indipendentemente dall'assegnazione degli immobili ai soci, l'iscrizione di una **svalutazione** tutte le volte in cui **la perdita di valore del bene sia giudicata durevole**<sup>91</sup>; pertanto, il valore contabile dovrebbe essere già adeguato, e prossimo, a quello di assegnazione (anche se potrebbe accadere che la perdita di valore non sia durevole, ma

<sup>91</sup> Si veda il principio contabile OIC n.9 "Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali ed immateriali".

lo diventi di fatto proprio per l'assegnazione, dal momento che, una volta uscito il bene dal patrimonio societario, un possibile recupero di valore non rileverebbe più).

### 8.6.1 Metodo del valore contabile

Si riprenda ancora il caso in cui vi sia una società con un immobile dal valore contabile di 400.000 e due soci, A (80%) e B (20%), ipotizzando che il valore di assegnazione del bene sia 200.000, cosicché si potrebbe avere una distribuzione di dividendi per 250.000 (200.000 al socio A in natura e 50.000 al socio B in denaro).

Questo è lo stato patrimoniale:

ATTIVO		PASSIVO	
Immobile	500.000	Capitale sociale	50.000
Crediti	300.000	Riserva facoltativa	550.000
Banca	200.000	Fondo amm.immobile	100.000
		Debiti	300.000
TOTALE	1.000.000	TOTALE	1.000.000

E queste le scritture contabili:

<i>Riserva facoltativa</i>	a	<i>Soci c/dividendi</i>		450.000
----------------------------	---	-------------------------	--	---------

Rilevata la delibera di distribuzione di utili per 250.000.

L'importo deliberato (250.000) è inferiore alla parte della riserva facoltativa che dovrà essere annullata in contropartita della fuoriuscita dell'immobile, del valore netto di 400.000, e del denaro da corrispondere al socio B. La descrizione dell'articolo ricorda che la delibera è per il valore di 250.000, di cui 200.000 al socio A (80%) tramite assegnazione dell'immobile, e 50.000 al socio B (20%) tramite denaro.

L'effettiva distribuzione sarà recepita in contabilità con queste due scritture:

<i>Diversi</i>	a	<i>Immobile</i>		500.000
<i>Fondo amm. immobile</i>			100.000	
<i>Soci c/dividendi</i>			400.000	

Rilevata la distribuzione di dividendi al socio A per 200.000 attraverso l'assegnazione dell'immobile di via.....

<i>Soci c/dividendi</i>	a	<i>Banca</i>		50.000
-------------------------	---	--------------	--	--------

Rilevata la distribuzione di dividendi al socio B.

Il **minusvalore** dell'immobile **non emerge in contabilità**, il che rappresenta un grave difetto di questo metodo di contabilizzazione; peraltro, nella normalità dei casi il bene si sarebbe dovuto già svalutare (come *supra* rilevato) e questo avrebbe permesso di utilizzare il metodo del valore contabile senza l'inconveniente di avere occultato la perdita.

In effetti, il valore di assegnazione tende a coincidere con il valore reale del bene, che a sua volta tende a coincidere con il valore residuo dopo la svalutazione: ci si aspetta, quindi, che gli immobili da assegnare a valore inferiore a quello contabile abbiano già subito una svalutazione per perdita durevole di valore.

Qualora ciò non sia avvenuto, l'utilizzo del metodo del valore contabile non permetterebbe il manifestarsi in bilancio della minusvalenza da assegnazione, che **risulterebbe solo in maniera implicita** dalla riduzione del patrimonio netto, con possibili **ripercussioni sulla rappresentazione veritiera e corretta del bilancio**.

Si raccomanda, qualora ve ne siano i presupposti, di iscrivere la svalutazione in contabilità prima della registrazione dell'operazione di assegnazione, in modo tale da evitare eventuali contestazioni circa la veridicità del risultato di esercizio.

Questo, naturalmente, non vale se, e nella misura in cui, **è solo il valore attribuito dai soci per l'assegnazione ad essere inferiore al valore contabile**, ma quest'ultimo resta a sua volta in linea con il valore reale del bene.

Riprendendo l'esempio precedente:

<i>Svalutazioni di immobilizzazioni</i>	a	<i>Immobilie</i>		200.000
-----------------------------------------	---	------------------	--	---------

<i>Riserva facoltativa</i>	a	<i>Soci c/dividendi</i>		250.000
----------------------------	---	-------------------------	--	---------

Rilevata la delibera di distribuzione di dividendi per 250.000.

<i>Diversi</i>	a	<i>Immobile</i>		300.000
<i>Fondo amm. immobile</i>			100.000	
<i>Soci c/dividendi</i>			200.000	

Rilevata la distribuzione di dividendi al socio A per 200.000 attraverso l'assegnazione dell'immobile di via.....

<i>Soci c/dividendi</i>	a	<i>Banca</i>		50.000
-------------------------	---	--------------	--	--------

Rilevata la distribuzione di dividendi al socio B.

### 8.6.2 Metodo della riserva

Riprendendo l'ultimo esempio, e presumendo ancora che l'immobile non sia stato svalutato, si avrebbe:

<i>Riserva facoltativa</i>	a	<i>Immobile</i>		200.000
----------------------------	---	-----------------	--	---------

Rilevato il minusvalore dell'immobile da assegnare, in seguito a delibera di distribuzione di utili del.....

Il primo passaggio, come nel caso in cui vi è un plusvalore, consiste nell'allineare il valore contabile dell'immobile al valore di assegnazione, **annullando in contropartita la riserva facoltativa o qualunque altra posta del patrimonio netto** (al limite anche il capitale sociale, sia pure nel rispetto delle apposite regole del Codice civile).

Successivamente, si recepisce il contenuto vero e proprio della delibera di distribuzione di utili:

<i>Riserva facoltativa</i>	a	<i>Soci c/dividendi</i>		250.000
----------------------------	---	-------------------------	--	---------

Rilevata la delibera di distribuzione di dividendi per 250.000.

La distribuzione di dividendi sarebbe poi contabilizzata con queste scritture:

<i>Diversi</i>	a	<i>Immobile</i>		300.000
<i>Fondo amm. immobile</i>			100.000	
<i>Soci c/dividendi</i>			200.000	

Rilevata la distribuzione di dividendi al socio A per 200.000 attraverso l'assegnazione dell'immobile di via.....

<i>Soci c/dividendi</i>	a	<i>Banca</i>		50.000
-------------------------	---	--------------	--	--------

Rilevata la distribuzione di dividendi al socio B.

Il metodo della riserva si presta alle stesse osservazioni che abbiamo fatto al metodo del valore contabile; anche qui, si raccomanda di rilevare, ove ve ne siano i presupposti, la svalutazione prima di registrare l'assegnazione, perché altrimenti, probabilmente, si salterebbe un passaggio **occultando un componente negativo di reddito**.

### 8.6.3 Metodo della plusvalenza

Con il terzo metodo di contabilizzazione si rileva un componente negativo di reddito nell'ambito dell'operazione di assegnazione.

Queste le scritture, riprendendo i dati degli esempi precedenti:

<i>Riserva facoltativa</i>	a	<i>Soci c/dividendi</i>		250.000
----------------------------	---	-------------------------	--	---------

Rilevata la delibera di distribuzione di dividendi del.....

<i>Diversi</i>	a	<i>Immobile</i>		500.000
<i>Fondo amm. immobile</i>			100.000	
<i>Soci c/dividendi</i>			200.000	
<i>Minusvalenza</i>			200.000	

Rilevata la distribuzione di dividendi al socio A per 200.000 attraverso l'assegnazione dell'immobile di via.....

<i>Soci c/dividendi</i>	a	<i>Banca</i>		50.000
-------------------------	---	--------------	--	--------

Rilevata la distribuzione di dividendi al socio B.

Il risultato è sostanzialmente corretto, però resta il dubbio che l'iscrizione in bilancio di una **minusvalenza** (B14 del conto economico) anziché di una **svalutazione** (B10c) potrebbe avere delle ripercussioni sulla chiarezza e sulla veridicità della rappresentazione (allorché non si tratti di un minusvalore derivante solo dalla valorizzazione in sede di assegnazione e non da una effettiva perdita di valore del bene).

Quanto ai rivolti fiscali del metodo della plusvalenza nel caso specifico, non si deve aggiungere molto all'analisi già effettuata per il caso del valore di assegnazione superiore al valore contabile, se non che la minusvalenza iscritta **non è deducibile** né ai fini Ires né ai fini Irap<sup>92</sup>, tanto quanto la svalutazione per perdita durevole di valore.

### **8.7 Assegnazione di un bene merce**

Nel caso in cui il bene da assegnare non faccia parte delle immobilizzazioni della società, ma sia invece un bene merce, i metodi contabili di riferimento sono essenzialmente due.

Non si ripropone il metodo della riserva perché, essendo il bene merce **iscritto in contabilità tra i costi** (in quanto acquistato o costruito in autonomia nell'esercizio, oppure girocontato dalle rimanenze iniziali), un qualche effetto sul conto economico si dovrà sicuramente avere.

Si può pensare di contrapporre al costo del bene da assegnare un ricavo di pari importo o un ricavo pari al valore attribuito dai soci al bene.

Nel primo caso si sta ragionando nell'ottica del metodo del valore contabile, e si procederà, quindi, all'estromissione del bene con **iscrizione di un ricavo pari al suo valore di libro**.

In alternativa, se si ritiene che l'operazione di assegnazione non debba avere visibilità nel conto economico, perché non è un'operazione di realizzo con terzi, sembrerebbe possibile **annullare il costo** iscrivendolo in avere, evitando così che il conto economico riporti traccia di un'operazione economica non realizzata con terzi ed in qualche modo estranea al ciclo economico dell'impresa.

Si ipotizzi di avere tra le rimanenze un immobile iscritto in contabilità per 200.000, che viene assegnato al socio A a titolo di dividendo in natura per il valore di 400.000.

Le scritture sarebbero queste (**metodo del valore contabile**):

<i>Immobili c/acquisti</i>	a	<i>Rimanenze iniziali</i>		200.000
----------------------------	---	---------------------------	--	---------

Giroconto a costo delle rimanenze iniziali

<sup>92</sup> Qualche dubbio potrebbe porsi per la deducibilità ai fini Irap della minusvalenza da assegnazione, almeno per i soggetti che determinano la base imponibile secondo l'articolo 5 del D.Lgs. 446/97: si propende per la deducibilità, ma solo nei limitati casi in cui la minusvalenza sia davvero tale e non "sostitutiva" della svalutazione.

<i>Riserva facoltativa</i>	a	<i>Socio A c/dividendi</i>		200.000
----------------------------	---	----------------------------	--	---------

Rilevata la delibera di distribuzione di dividendi per 400.000 del.....

<i>Socio A c/dividendi</i>	a	<i>Immobili c/vendite</i>		200.000
----------------------------	---	---------------------------	--	---------

Rilevata la distribuzione di dividendi al socio A per 400.000 attraverso l'assegnazione dell'immobile di via.....

In alternativa a quest'ultimo articolo, si potrebbe avere:

<i>Socio A c/dividendi</i>	a	<i>Immobili c/acquisti</i>		200.000
----------------------------	---	----------------------------	--	---------

Rilevata la distribuzione di dividendi al socio A per 400.000 attraverso l'assegnazione dell'immobile di via.....

Se, invece, si ritiene corretto far emergere in contabilità il provento derivante dall'assegnazione del bene al socio, si dovrà utilizzare il **metodo della plusvalenza** (che in questo caso si dovrebbe chiamare metodo del ricavo!):

<i>Immobili c/acquisti</i>	a	<i>Rimanenze iniziali</i>		200.000
----------------------------	---	---------------------------	--	---------

Giroconto a costo delle rimanenze iniziali

<i>Riserva facoltativa</i>	a	<i>Socio A c/dividendi</i>		400.000
----------------------------	---	----------------------------	--	---------

Rilevata la delibera di distribuzione di dividendi del.....

<i>Socio A c/dividendi</i>	a	<i>Immobili c/vendite</i>		400.000
----------------------------	---	---------------------------	--	---------

Rilevata la distribuzione di dividendi al socio A per 400.000 attraverso l'assegnazione dell'immobile di via.....

Seguendo l'impostazione del CNDCEC si ha il vantaggio di evidenziare il valore effettivo del bene. Tuttavia, come per l'assegnazione di beni iscritti tra le immobilizzazioni, si pongono dei dubbi che saranno analizzati nel prossimo paragrafo.

## **8.8 Confronti tra i metodi di contabilizzazione e criticità**

Dopo aver illustrato il funzionamento dei metodi di contabilizzazione proposti, bisogna analizzarne i punti critici per decidere quale convenga usare.

Il **metodo del valore contabile** è molto semplice, ma "nasconde" i termini dell'operazione, perché il valore di assegnazione non figura nelle scritture contabili; inoltre, presuppone che il plusvalore del bene da assegnare sia distribuibile senza alcuna condizione (su questo si tornerà nel paragrafo 9.8.2).

Il **metodo della riserva** permette un passo in avanti, perché le scritture riportano il valore di assegnazione, il che può essere utile in special modo quando si assegna un bene completamente ammortizzato; tuttavia, il passaggio in cui si rivaluta il bene è molto discutibile, e rischia di presentare un bilancio non veritiero e corretto se l'assegnazione avviene a cavallo di esercizio.

Il **metodo della plusvalenza** ha due pregi: il primo è di presentare un quadro completo dell'operazione, il secondo è di essere sostenuto dal CNDCEC, e quindi di avere uno sponsor "ufficiale" e riconosciuto nel caso in cui dovessero sorgere contestazioni al bilancio. D'altra parte questo metodo, che senz'altro è quello sul quale si deve concentrare di più l'analisi, prevede l'iscrizione di una plusvalenza dalla incerta natura, e non può essere utilizzato in assenza di riserve sufficienti a pareggiare il valore di assegnazione del bene.

Infine, alcune riflessioni saranno dedicate ad un **quarto possibile metodo di contabilizzazione**, che in caso di assegnazione a valore superiore a quello contabile prevede l'iscrizione, anziché della plusvalenza, di un incremento del patrimonio netto, ed è una sorta di ibrido tra il metodo della riserva ed il metodo della plusvalenza.

### ***8.8.1 Plusvalenza da assegnazione***

Il fatto che dall'assegnazione di un bene ad un socio possa derivare una plusvalenza per la società può lasciare a prima vista piuttosto interdetti. Trattandosi di una plusvalenza, non si è in presenza di una posta con valenza solo contabile, perché la conseguenza diretta della rilevazione della plusvalenza è la sua **iscrizione in bilancio** ed il **concorso al risultato di esercizio**; eppure, un provento di tal genere sembra contravvenire al principio secondo il quale si possono indicare in bilancio solo **utili realizzati**, e per utili realizzati si intende realizzati con terzi, poiché i rapporti economici tra società e soci sono, di solito, rilevati dai principi contabili nazionali direttamente nello stato patrimoniale.



Quale sarebbe, infatti, il significato di una tale plusvalenza? È possibile che dall'operazione di assegnazione la società consegua un provento positivo, ovvero **tragga un arricchimento**?

Con l'assegnazione emergerebbe il plusvalore del bene, fino a quel momento latente; questo plusvalore, però, non sarebbe realizzato con terzi, e quindi foriero di un'entrata monetaria, bensì **destinato ai soci**.

Nell'esempio che portato avanti dall'inizio della trattazione, si ha un socio all'80 per cento, A, il quale, in una distribuzione di complessivi 1.000.000, avrebbe diritto a liquidità per 800.000; se la società gli attribuisce un bene del valore (contabile) di 400.000 starebbe **"risparmiando"**, e da questo deriverebbe l'iscrizione del componente positivo di reddito.<sup>93</sup>

Vista così, la plusvalenza si potrebbe considerare realizzata, non semplicemente iscritta in contabilità. Resta da rimarcare, però, che il suo importo sarebbe **rimesso alla discrezionalità dei soci**, dal cui accordo trarrebbe origine (si veda il par. 9.3.1), e quindi resterebbe comunque qualche dubbio sulla sua iscrivibilità in bilancio.

Si faccia riferimento al seguente stato patrimoniale:

ATTIVO		PASSIVO	
Immobile	400.000	Capitale sociale	100.000
Crediti	600.000	Riserva facoltativa	1.600.000
Banca	1.000.000	Debiti	300.000
TOTALE	2.000.000	TOTALE	2.000.000

Volendo effettuare una distribuzione di utili per 1.000.000, il socio A avrebbe diritto ad 800.000 ed il socio B a 200.000. Se effettuasse questa distribuzione, la società resterebbe senza liquidità; potrebbe, successivamente, vendere l'immobile al valore di mercato di 800.000, incassando denaro e conseguendo una plusvalenza di 400.000<sup>94</sup>, che riporterebbe (nell'esercizio successivo, evidentemente) la Riserva facoltativa, scesa da 1.600.000 a 600.000 in seguito alla distribuzione, a 1.000.000.

Dopo la distribuzione e la vendita dell'immobile, la società avrebbe questo stato patrimoniale:

ATTIVO		PASSIVO	
Immobile	--	Capitale sociale	100.000

<sup>93</sup> Del resto, in "Avere" può andare una plusvalenza ma anche una sopravvenienza attiva derivante dal minore importo di una passività (debito di 800.000 estinto con un importo di 400.000).

<sup>94</sup> Si tralasciano gli effetti fiscali, perché renderebbero meno fluido il ragionamento.

Crediti	600.000	Riserva facoltativa	1.000.000
Banca	800.000	Debiti	300.000
TOTALE	1.400.000	TOTALE	1.400.000

Il metodo contabile proposto dal CNDCEC suggerisce che l'assegnazione del bene al socio dovrebbe, alla fine, lasciare la società con lo stesso stato patrimoniale della "normale" distribuzione di utili in denaro seguita (o anche preceduta) dalla vendita del bene plusvalente.

Con l'assegnazione si avrebbe, infatti, una distribuzione di utili di 1.000.000, per 800.000 in natura al socio A (80%) e per 200.000 in denaro al socio B (20%). La situazione patrimoniale post distribuzione sarebbe identica a quella dell'esempio appena proposto, poiché:

- l'immobile non comparirebbe più;
- le liquidità diminuirebbero di 200.000, passando da 1.000.000 a 800.000 a causa della distribuzione di utili al socio B;
- la riserva facoltativa diminuirebbe di 1.000.000 per la distribuzione di utili, ed aumenterebbe<sup>95</sup> di **400.000** per la **plusvalenza da assegnazione** ( $1.600.000 - 1.000.000 + 400.000 = 1.000.000$ ).

Si noti cosa accade se i soci si accordano per dare al bene, in sede di assegnazione, il valore di 1.200.000 invece di 800.000; la distribuzione di utili dovrebbe ammontare a complessivi 1.500.000 per cui i movimenti da registrare sarebbero:

- assegnazione dell'immobile al socio A per 1.200.000;
- distribuzione di utili in denaro al socio B per 300.000;
- rilevamento di una **plusvalenza da assegnazione** di **800.000** ( $1.200.000 - 400.000$ ).

La situazione patrimoniale post distribuzione<sup>96</sup> si presenterebbe così:

ATTIVO		PASSIVO	
Immobile	--	Capitale sociale	100.000
Crediti	600.000	Riserva facoltativa	900.000
Banca	700.000	Debiti	300.000
TOTALE	1.300.000	TOTALE	1.300.000

<sup>95</sup> Evidentemente la riserva facoltativa potrebbe aumentare solo nell'esercizio successivo, in seguito all'approvazione del bilancio che rilevarebbe l'utile destinandolo a riserva.

<sup>96</sup> È stato già girocontato l'utile dell'esercizio, pari per ipotesi alla plusvalenza, a Riserva facoltativa.

Rispetto al caso precedente, in cui l'immobile era stato valutato dai soci 800.000, in questo caso si rileva, dallo stato patrimoniale, solo una differenza di 100.000, dovuta alla maggiore distribuzione di utili in denaro al socio B, pari a 200.000 nel primo esempio ed a 300.000 nel secondo.

Nessun effetto deriverebbe in maniera diretta dalla diversa valutazione del bene: questo perché, come sottolineato in precedenza, il bene genera plusvalenza in quanto permette un risparmio alla società (che non deve utilizzare risorse per pagare il dividendo al socio). Maggiore è il valore del bene, maggiore è il risparmio per la società. Quello che rileva, però, è che **un valore più elevato del bene corrisponde ad una maggiore distribuzione di utili**: nel caso del socio assegnatario, la maggiore distribuzione trova corrispondenza in una maggiore plusvalenza, ed infatti i due stati patrimoniali divergono solo per la differente distribuzione effettuata, in denaro, all'altro socio.

Tuttavia, il concorso della plusvalenza al risultato dell'esercizio, che nel primo esempio era limitato all'importo di 400.000, nel secondo è pari ad 800.000. Se, quindi, è vero che il metodo proposto dal CNDCEC tende a **riprodurre le dinamiche interne alla società** (dando rilevanza al valore attribuito dai soci al bene da assegnare), ed a rappresentare **la medesima situazione che si avrebbe se il bene fosse venduto a terzi**, si deve però concludere che introduce nel conto economico **un componente di reddito la cui quantificazione è rimessa esclusivamente agli accordi tra i soci**.

Naturalmente, questi accordi tra i soci potrebbero essere presi in funzione di logiche del tutto legittime, come nel caso illustrato al paragrafo 9.3.1 (v. anche par. 5.2.6); potrebbe però verificarsi, invece, che i soci facciano di queste regole un **uso strumentale**, finalizzato a far emergere in contabilità utili fittizi, che **altererebbero la rappresentazione veritiera e corretta** del conto economico<sup>97</sup>.

### **8.8.2 Necessità di riserve capienti**

Il metodo proposto dal CNDCEC incontra un limite oggettivo alla sua applicazione, poiché richiede che vi siano in contabilità **riserve sufficienti ad assegnare il bene al valore concordato tra i soci**: quando le riserve sono insufficienti, l'assegnazione non può essere effettuata.

Il metodo del valore contabile e quello della riserva richiedono, invece, che vi siano riserve disponibili in misura pari al solo valore contabile del bene. Si vedrà ora più in dettaglio da dove nasce questa differenza.

<sup>97</sup> In caso di società unipersonale, poi, il valore da attribuire al bene sarebbe rimesso all'arbitrio dell'unico socio, il quale avrebbe gioco facile a far emergere la plusvalenza dell'importo desiderato. Lo stesso varrebbe, comunque, per le società a ristretta base partecipativa, soprattutto se di carattere familiare.

Si farà riferimento nell'analisi per lo più a distribuzione di dividendi e presenza in bilancio di riserve di utili, ma ogni considerazione può essere estesa al caso in cui si voglia annullare, in corrispondenza dell'assegnazione, una riserva di capitale.

Si parta da questo stato patrimoniale:

ATTIVO		PASSIVO	
Immobile	500.000	Capitale sociale	50.000
Crediti	200.000	Riserva facoltativa	600.000
Banca	300.000	Fondo amm. immobile	100.000
		Debiti	250.000
TOTALE	1.000.000	TOTALE	1.000.000

Utilizzando il metodo proposto dal CNDCEC, se i soci attribuiscono all'immobile il valore di 800.000 l'assegnazione non può essere fatta, perché non vi sono riserve sufficienti a coprire quell'importo.

La prima scrittura del metodo della plusvalenza, infatti, vede il giroconto della riserva a "Soci c/dividendi" per un importo comprensivo del valore attribuito dai soci al bene da assegnare (si veda il par. 9.5.3).

La questione è legata alla natura della plusvalenza: se la plusvalenza è la necessaria conseguenza dell'assegnazione, ed occorre darne evidenza, lo è perché un immobile di valore contabile  $x$  è servito per pagare dividendi di valore  $x+y$ . Ne deriva necessariamente che **devono esistere riserve in misura pari a questi dividendi** di importo  $x+y$ , affinché si possa iscrivere in contabilità del maggior valore dell'immobile (cui corrisponde in *avere* la plusvalenza), che assolve alla funzione di **mezzo di pagamento** dei dividendi.

In altre parole, si parte dai dividendi da ripartire tra i soci, e si registra una plusvalenza quando viene utilizzato un bene di valore contabile inferiore a quei dividendi (peraltro, ciò rende evidente che il valore di riferimento del bene è collegato all'importo dei dividendi, deliberato dall'assemblea, e non al suo valore normale o di mercato).

È centrale, quindi, l'importo dei dividendi, che naturalmente trae origine da una riserva di utili disponibile (ma, si ripete, nel caso di restituzione di poste aventi natura di riserve di capitale nulla cambierebbe).

Questa premessa deve essere inserita nel contesto delle norme in materia. Il **Codice civile**, a questo proposito, **non consente il pagamento di dividendi se non per utili realmente conseguiti** e risultanti dal bilancio (**artt. 2433 e 2478bis**). Il dettato normativo, che peraltro trova corrispondenza in un **analogo divieto di carattere penale (art. 2627 del Codice civile)**, sembrerebbe chiaro, e la sua lettura non lascerebbe spazio alla fuoriuscita dalla società di valori che non trovino corrispondenza in riserve che abbiano accolto utili di bilancio.

Tuttavia, la finalità di queste disposizioni dovrebbe essere quella di **tutelare l'integrità del capitale nominale** e delle riserve di bilancio non disponibili, **non dei plusvalori latenti** della società. Il capitale

sociale "indica la misura del patrimonio sociale di cui non può disporsi a favore dei soci, perché destinato ad assicurare la vitalità dell'impresa e, indirettamente, a garantire i creditori sociali<sup>98</sup>", e può essere ripartito tra i soci solo nei casi previsti dalla legge: una distribuzione di utili non risultanti dal bilancio potrebbe intaccare il capitale, e per questo non è consentita.

Incorre chiaramente nel divieto l'amministratore che eroga denaro ai soci senza che vi sia una corrispondente riserva distribuibile, perché **di fatto distribuisce riserve non disponibili o capitale sociale**; non si può dire, però, che vi incorra anche l'amministratore che assegna **un bene comprensivo di un plusvalore che non figura in contabilità**, e quindi **non può intaccare l'integrità del capitale sociale** e delle riserve non disponibili.

Se non si condividesse quest'ultima affermazione, si dovrebbe convenire che necessariamente al valore attribuito al bene da assegnare, sebbene non espresso in contabilità, debba corrispondere un ammontare di riserve disponibili risultanti dal bilancio. È quanto sembra affermare il documento del CNDCEC, incorrendo però in un problema di ordine pratico ed in uno di ordine logico-sistematico.

Il problema pratico starebbe nel fatto che il bene con valore attribuito superiore al valore contabile potrebbe restare "**prigioniero**" della società quando non esistono riserve disponibili sufficienti alla sua assegnazione: non può uscire dal patrimonio sociale insieme alle riserve disponibili perché esse non sono capienti, né insieme al capitale sociale o alle riserve indisponibili, perché in corrispondenza di queste vi saranno altri valori iscritti in contabilità.

Il secondo problema starebbe nella illogicità di una regola per cui il naturale "abbinamento" tra poste dell'attivo e poste del passivo, che avviene quando si realizza una riduzione volontaria del patrimonio netto, dovrebbe essere effettuato tra grandezze disomogenee.

Le questioni sono collegate e sono alla base dell'approccio critico ai limiti del metodo della plusvalenza.

Per analizzarle si deve iniziare con la premessa che la **presenza di beni sottovalutati** in contabilità, soprattutto se si tratta di immobili, è piuttosto **frequente**, e può essere dovuta a diverse cause, come si è già rilevato in precedenza.

Si pensi allo stanziamento di ammortamenti eccessivi rispetto al valore effettivo del bene, alla rivalutazione monetaria nel tempo, all'acquisto al termine di un contratto di leasing, ma anche al conferimento di un bene iscritto ad un valore volutamente inferiore a quello reale.

Ogni volta che si verifica uno di questi casi, esiste un **plusvalore latente** nell'attivo, cui corrisponde una **riserva occulta** nel passivo. Si deve, allora, comprendere se questa riserva occulta sia liberamente distribuibile oppure incorra nelle tutele dettate dal Codice civile, e se sia corretto, come fa il CNDCEC nel

<sup>98</sup> F. Ferrari jr. – F. Corsi, *Gli imprenditori e le società*, Giuffré editore, Milano, IX edizione, pag. 279.

documento del 14 marzo 2016, pretendere che **al plusvalore latente debba corrispondere una riserva di bilancio** affinché il bene possa fuoriuscire dalla società.

Si ritiene che le **tutele** che il **Codice civile** riserva al capitale sociale ed alle riserve non disponibili **non si adattino alle riserve che non figurano in bilancio**: poiché i terzi non sono a conoscenza dell'esistenza e dell'ammontare delle riserve occulte, o quanto meno non esiste una norma che obblighi a disvelarle (ad esempio iscrivendo in nota integrativa il valore di mercato dei cespiti aziendali), la loro eliminazione **non può incidere sull'affidamento che questi hanno riposto nei mezzi della società**, che si basa sull'assunto che essa disponga di risorse almeno pari al valore del capitale sociale e delle riserve che figurano in bilancio.

Si veda il seguente esempio:

ATTIVO		PASSIVO	
Immobile	10.000	Capitale sociale	10.000
Crediti	200.000	Riserva facoltativa	190.000
Banca	290.000	Debiti	300.000
TOTALE	500.000	TOTALE	500.000

La società possiede un immobile riscattato al termine di un contratto di leasing; l'immobile vale 300.000, ed il socio A (75%) ne chiede l'assegnazione; al socio B (25%) spetterebbe la somma di 100.000. Le riserve del patrimonio netto non sono sufficienti a consentire l'assegnazione, e - si ipotizza - **non ne possono essere create altre con la gestione** o con i versamenti dei soci.

Appare evidente che la fuoriuscita dell'immobile dalla società non pregiudica la posizione dei creditori sociali, che potranno trovare soddisfazione nei crediti e nelle disponibilità liquide.

Una soluzione potrebbe essere la vendita dell'immobile al socio A, con realizzo di una plusvalenza, incremento delle liquidità (o dei crediti) e della riserva facoltativa, ma sembrerebbe più una soluzione pratica che di sistema; resterebbe il fatto che il metodo della plusvalenza adotta come presupposto, **ha impedito di effettuare l'assegnazione al solo socio A** dell'immobile con contestuale erogazione di dividendi in denaro al socio B.

Cosa sarebbe successo se si fosse utilizzato il **metodo del valore contabile**?

La situazione post assegnazione sarebbe stata questa:

ATTIVO	PASSIVO
--------	---------

Immobile	--	Capitale sociale	10.000
Crediti	200.000	Riserva facoltativa	80.000 <sup>99</sup>
Banca	190.000	Debiti	300.000
TOTALE	390.000	TOTALE	390.000

Dal punto di vista dei creditori, ed in generale dell'interesse pubblico, la fuoriuscita del **plusvalore non pare aver pregiudicato la solvibilità della società** o creato alcun tipo di danno.

Dal punto di vista fiscale, il plusvalore ha una sua espressa disciplina che esclude che vi possano essere salti di imposta o illeciti di alcun tipo<sup>100</sup>.

Si rifletta, infine, su di un ultimo esempio.

Una società effettua un aumento del capitale sociale da 40.000 a 50.000, con sovrapprezzo di 190.000, conferendo un immobile del valore di 400.000 (il valore contabile dell'immobile è, quindi, 200.000). Questo lo stato patrimoniale:

ATTIVO		PASSIVO	
Immobile	200.000	Capitale sociale	50.000
Crediti	200.000	Riserva sovrapprezzo	190.000
Banca	200.000	Riserva facoltativa	110.000
		Debiti	250.000
TOTALE	600.000	TOTALE	600.000

Il socio A (80%) vorrebbe l'assegnazione dell'immobile per 400.000, al socio B (20%) andrebbe denaro per 100.000; nel patrimonio netto sono disponibili solo la riserva da sovrapprezzo azioni e la riserva facoltativa, per un totale di 300.000.

L'assegnazione con il metodo della plusvalenza, pertanto, non potrebbe essere fatta, nonostante, dopo l'assegnazione, **residuerebbero risorse sufficienti a pagare tutti i debiti**.

<sup>99</sup> La Riserva facoltativa si riduce in misura pari alla distribuzione di denaro al socio B (100.000) ed al valore contabile dell'immobile destinato al socio A (10.000).

<sup>100</sup> Si veda al riguardo il successivo paragrafo 9.8.3.



Nel caso proposto l'impossibilità di assegnare l'immobile sarebbe strettamente collegata **all'iniziale sottovalutazione in sede di conferimento**: se, infatti, il bene fosse stato **conferito per il suo valore effettivo**, si avrebbe ora una **riserva da sovrapprezzo maggiore**, che consentirebbe l'assegnazione.

La sottovalutazione di un bene in sede di conferimento, però, è del tutto legittima (è la sopravvalutazione che non è consentita dalla disciplina dei conferimenti), ma certamente non obbligatoria, essendo nella prassi ricorrente l'iscrizione al valore più alto possibile (consentito dall'apposita perizia).

Non sembra garantire alcun vantaggio ad alcuno impedire un'assegnazione che, con l'iscrizione del bene in contabilità al valore massimo possibile (nell'esempio 400.000), sarebbe stata senz'altro possibile, anche in considerazione del fatto che i terzi fanno affidamento, come già rilevato, sul patrimonio netto nominale, che riflette il valore contabile del bene.

Logicamente, la situazione sarebbe diversa se la società versasse in cattive acque ed avesse problemi a pagare i propri creditori, perché l'immobile sarebbe, evidentemente, piuttosto da destinare **alla vendita allo scopo di pagare i creditori**.

Ma un abuso da parte dell'organo amministrativo, consistente nell'assegnazione del bene al socio in presenza di uno stato di insolvenza o, comunque, di sofferenza, **non sarebbe imputabile al metodo di contabilizzazione**: se si immagina che, nell'ultimo esempio proposto, i crediti esposti per 200.000 non siano esigibili, si rileva immediatamente che le liquidità residue non sono sufficienti a pagare i debiti, ed un atto di assegnazione dell'immobile non può in nessun modo essere effettuato.

In conclusione, si ritiene che il metodo della plusvalenza, pur pregevole sotto diversi aspetti, **non sia sempre da preferirsi**, ed ogni volta che non vi siano riserve disponibili sufficienti ad utilizzarlo – dando per scontato che il bilancio sia redatto in modo corretto e l'assegnazione non crei pregiudizi ai creditori sociali - sia meglio applicare il metodo del valore contabile o il metodo della riserva .

### 8.8.3 Profili fiscali del metodo della plusvalenza

La gestione dell'operazione dal punto di vista fiscale, una volta scelto di utilizzare il metodo proposto dal CNDCEC, presenta dei risvolti interessanti. Si proverà ora ad illustrarli, mettendo a confronto il metodo della plusvalenza con il metodo del valore contabile.

Si riprenda l'esempio ricorrente: società con due soci, A (80%) e B (20%), distribuzione di utili per 1.000.000, immobile dal valore contabile di 400.000, valore attribuito dai soci in sede di delibera 800.000.

Al socio assegnatario sono attribuite riserve di utili per 800.000: facendo riferimento alla disciplina fiscale delle società di capitali, nel regime ordinario **il dividendo è imponibile in misura pari al valore normale del bene assegnato**, quindi non necessariamente 800.000; nel regime agevolato della legge di bilancio, invece, la parte di riserva corrispondente al plusvalore fiscale non genera utile in capo al socio perché **"coperta" dall'imposta sostitutiva** prevista dalla normativa, mentre la differenza sconta il trattamento ordinario. In nessuno dei due casi, quindi, vi sarebbe necessariamente coincidenza tra la riserva distribuita (corrispondente al valore attribuito dai soci al bene) e la riserva tassata come dividendo in capo al socio assegnatario (corrispondente al valore normale del bene).

La parte di riserva distribuita in corrispondenza del plusvalore sarebbe sempre (idealmente, e sempreché l'esercizio sia in utile) reintegrata grazie alla **plusvalenza** iscritta contabilizzando l'assegnazione.

Quest'ultima, però, ai sensi dell'**articolo 86, comma 3**, del **T.U.I.R.**, a prescindere dal valore contabile, concorre alla base imponibile ai fini delle imposte sui redditi per la **differenza tra valore normale del bene assegnato e valore fiscalmente riconosciuto**. Quindi, iscriverla in contabilità non fa differenza.

Questo non vuol dire ancora, però, che non derivino conseguenze dalla scelta del metodo di contabilizzazione e dei valori di riferimento, perché occorre analizzare il trattamento della **riserva alimentata dalla plusvalenza**.

Si veda il seguente esempio:

ATTIVO		PASSIVO	
Immobile	500.000	Capitale sociale	50.000
Crediti	500.000	Riserva facoltativa	850.000
Banca	300.000	Fondo amm.immobile	100.000
		Debiti	300.000
TOTALE	1.300.000	TOTALE	1.300.000

Il valore contabile dell'immobile è 400.000, il **valore normale** – si ipotizza - 700.000 (il valore di assegnazione, dal punto di vista fiscale, non interessa). Dal punto di vista fiscale, a prescindere dal metodo di contabilizzazione utilizzato, l'assegnazione a tutti i soci dell'immobile – con annullamento della riserva facoltativa – comporta<sup>101</sup>:

- l'emersione di una plusvalenza imponibile in capo alla società per euro 300.000;
- la tassazione di un dividendo in natura in capo ai soci pari a 700.000.

Se si utilizza il primo metodo di contabilizzazione, quello del valore contabile, la riserva facoltativa è movimentata in misura pari al valore contabile del bene, per cui residua l'importo di 450.000 per le future distribuzioni di utili ai soci.

Utilizzando il metodo del CNDCEC, la riserva si decrementa del valore attribuito dai soci in sede di delibera. Si ipotizzi che esso coincida con il valore normale:

<i>Riserva facoltativa</i>	a	<i>Soci c/dividendi</i>		700.000
----------------------------	---	-------------------------	--	---------

Rilevata la delibera di distribuzione di dividendi ai soci per 700.000

<i>Diversi</i>	a	<i>Diversi</i>		
<i>Fondo amm. Immobile</i>			100.000	
<i>Soci c/dividendi</i>			700.000	
		<i>Immobile</i>		500.000

<sup>101</sup> Inutile rimarcare che, in caso di assegnazione agevolata secondo il regime della legge 208/2015, le cose stanno in termini leggermente diversi: la plusvalenza si calcola allo stesso modo (nel caso, assumendo come valore normale il valore catastale), e su di essa si calcola l'imposta sostitutiva, mentre il dividendo in natura è pari al valore normale del bene al netto dell'importo sul quale è pagata l'imposta sostitutiva.

		<i>Plusvalenza</i>		300.000
--	--	--------------------	--	---------

Rilevata la distribuzione di dividendi ai soci attraverso l'assegnazione dell'immobile di via.....

La riserva facoltativa si decrementa di 400.000 (valore contabile) + 300.000 (plusvalore) e si incrementa, con la plusvalenza, di 300.000<sup>102</sup>: l'effetto è, evidentemente, lo stesso che si ha registrando l'assegnazione al valore contabile (sia pure dovendo attendere l'approvazione del bilancio ed il giroconto a riserva).

Se, però, il valore attribuito dai soci è superiore al valore normale (ad esempio 800.000), si ha:

<i>Riserva facoltativa</i>	a	<i>Soci c/dividendi</i>		800.000
----------------------------	---	-------------------------	--	---------

Rilevata la delibera di distribuzione di dividendi ai soci per 800.000

<i>Diversi</i>	a	<i>Diversi</i>		
<i>Fondo amm. immobile</i>			100.000	
<i>Soci c/dividendi</i>			800.000	
		<i>Immobile</i>		500.000
		<i>Plusvalenza</i>		400.000

Rilevata la distribuzione di dividendi ai soci attraverso l'assegnazione dell'immobile di via.....

La tassazione in capo alla società è invariata rispetto al caso precedente (valore attribuito 700.000), perché avviene sulla base del valore normale. Ma anche la tassazione in capo ai soci è invariata, perché il dividendo è imponibile in misura corrispondente al valore normale del bene assegnato; in questo esempio, però, la riserva è diminuita di un importo superiore al caso precedente, perché la distribuzione è stata contabilizzata per 800.000 e non per 700.000.

A questa maggiore diminuzione corrisponde d'altra parte un maggiore incremento, pari alla plusvalenza iscritta, che riporta la riserva, ai fini delle future distribuzioni ai soci, al medesimo valore del caso precedente, ovvero 450.000<sup>103</sup>.

<sup>102</sup> Dal punto di vista fiscale, la plusvalenza è comunque imponibile in misura pari al valore normale del bene, a nulla rilevando che figuri in contabilità o meno, e per quale importo.

<sup>103</sup> Si partiva da un importo della Riserva facoltativa di 850.000: con la distribuzione la riserva diminuisce di 800.000, con la plusvalenza aumenta di 400.000.

Questo sta a significare che, idealmente, **il metodo della plusvalenza non ha conseguenze fiscali, e non comporta aggravii**<sup>104</sup>, come invece, in prima battuta, si sarebbe potuto pensare. In entrambi i casi, infatti, la tassazione del dividendo è per l'importo di 700.000, e residuano 450.000 per le future distribuzioni.

Come rilevato in precedenza, l'unica reale differenza può riguardare il caso in cui vi siano più soci e solo alcuni tra loro siano assegnatari dei beni: nel caso prospettato, se l'immobile fosse assegnato al solo socio A (80%), questi riceverebbe un bene cui è attribuito un valore di 700.000 nel primo esempio, e di 800.000 nel secondo. Al socio B (20%) spetterebbe un utile di 175.000 nel primo caso, e di 200.000 nel secondo, con ovvia differenza di tassazione, conseguente però ad un effettivo maggiore introito.

Nel caso in cui, invece, il valore attribuito fosse inferiore al valore normale (ad esempio 600.000), si avrebbe:

<i>Riserva facoltativa</i>	a	<i>Soci c/dividendi</i>		600.000
----------------------------	---	-------------------------	--	---------

Rilevata la delibera di distribuzione di dividendi ai soci per 600.000

<i>Diversi</i>	a	<i>Diversi</i>		
<i>Fondo amm. immobile</i>			100.000	
<i>Soci c/dividendi</i>			600.000	
		<i>Immobile</i>		500.000
		<i>Plusvalenza</i>		200.000

Rilevata la distribuzione di dividendi in natura ai soci attraverso l'assegnazione dell'immobile di via.....

Rispetto al caso precedente, ai fini fiscali le basi imponibili della plusvalenza e del dividendo in capo al socio non cambiano, essendo commisurate al valore normale del bene.

La Riserva facoltativa, che si è ipotizzato essere pari, in partenza, a 850.000, si riduce di 600.000 con la distribuzione, e si incrementa di 200.000 per la plusvalenza. Il suo ammontare disponibile per la distribuzione ai soci, dopo l'assegnazione, è anche in questo caso 450.000; ancora una volta, quindi, il metodo della plusvalenza non ha prodotto differenze rispetto al metodo del valore contabile.

<sup>104</sup> L'impostazione seguita è sostanzialmente confermata dalla circolare dell'Agenzia delle entrate n.37/E del 16 settembre 2016.

**8.8.4 Metodo della riserva senza rivalutazione**

Ci sarebbe, in realtà, anche un altro metodo ammissibile per contabilizzare l'assegnazione, che si presenta come una via di mezzo tra il metodo della riserva ed il metodo della plusvalenza. È opportuno farvi un cenno adesso, perché non sarà difficile coglierne la portata dopo aver compreso come funzionano gli altri tre metodi.

Come il metodo della rivalutazione, questo quarto metodo non prevede l'iscrizione di alcuna plusvalenza, ma fa transitare il plusvalore **direttamente nel patrimonio netto**; come il metodo della plusvalenza richiede che siano presenti **riserve disponibili in misura pari al valore che i soci attribuiscono al bene da assegnare**.

In sostanza, questo metodo può essere valido, ma si presta comunque alle critiche che abbiamo mosso al metodo della plusvalenza in ordine alla necessità che esistano riserve capienti rispetto al valore di assegnazione del bene.

D'altra parte, esso propone una soluzione che **evita che nel conto economico siano iscritte plusvalenze non realizzate con terzi** e per questo sembra più in linea con i principi contabili, che mostrano preferenza per la registrazione dei movimenti intercorsi tra società e soci direttamente nel patrimonio netto.

Questa ne è l'applicazione, ipotizzando di avere valore contabile dell'immobile 400.000, valore effettivo 800.000, delibera di distribuzione utili di 1.000.000, due soci, A all'80% e B al 20%:

<i>Riserva facoltativa</i>	a	<i>Soci c/dividendi</i>		1.000.000
----------------------------	---	-------------------------	--	-----------

Rilevata la delibera di distribuzione di dividendi per 1.000.000.

<i>Diversi</i>	a	<i>Diversi</i>		
<i>Fondo amm. immobile</i>			100.000	
<i>Soci c/dividendi</i>			800.000	
		<i>Immobile</i>		500.000
		<i>Riserva da assegnazione</i>		400.000

Rilevata la distribuzione di dividendi al socio A attraverso l'assegnazione dell'immobile di via.....

<i>Soci c/dividendi</i>	a	<i>Banca</i>		200.000
-------------------------	---	--------------	--	---------

Rilevata la distribuzione di dividendi al socio B.

A differenza del metodo della riserva, la Riserva da assegnazione non è interessata dalle scritture di assegnazione, ma sarebbe una **riserva di utili** che reintegra la Riserva facoltativa decrementata in funzione del valore di assegnazione del bene.

Questo metodo non ha il difetto di far emergere plusvalenze non realizzate, e potrebbe essere utile qualora il valore di assegnazione del bene dovesse **differire in maniera sensibile dal valore di mercato**.

- si deducono gli oneri previsti dall'art. 10, co. 1, lett. a) <sup>105</sup> e lett. g) <sup>106</sup> del TUIR.
- Si detrae fino alla concorrenza del suo ammontare un importo pari al 19% degli oneri indicati alle lettere a) <sup>107</sup>, g) <sup>108</sup>, h) <sup>109</sup>, h-bis) <sup>110</sup>, i) <sup>111</sup>, i-bis) <sup>112</sup>, e i-quater) <sup>113</sup> del comma 1, dell'articolo 15. In caso di rimborso di oneri per i quali si è fruito della detrazione l'imposta dovuta, per il periodo nel quale la società o l'ente ha conseguito il rimborso è aumentata di un importo pari al 19% dell'onere rimborsato.

#### **12.6.4 Società ed enti commerciali non residenti con S.O. in Italia: base imponibile**

Ai sensi dell'art. 152 del TUIR, per le società e gli enti commerciali con stabile organizzazione in Italia, il reddito della stabile organizzazione è determinato:

- secondo le disposizioni previste per la determinazione della base imponibile delle società residenti in Italia;
- in base agli utili e alle perdite ad essa riferibili, determinate sulla base di un rendiconto economico e patrimoniale, da redigersi secondo i principi contabili previsti per i soggetti residenti in Italia, aventi le medesime caratteristiche.

#### **12.6.5 Forza di attrazione della S.O. e functionally separate entity approach**

In base al c.d. *functionally separate entity approach*, la S.O. deve essere considerata come se fosse un'entità funzionalmente separata dalla casa madre, anziché una mera articolazione della stessa <sup>114</sup>.

<sup>105</sup> Si tratta costi sostenuti per canoni, livelli, censi, ed altri oneri previsti dalla norma.

<sup>106</sup> L'art. 152 del TUIR prevede che, in caso di rimborso degli oneri dedotti ai sensi del presente articolo, le somme corrispondenti concorrono a formare il reddito complessivo del periodo di imposta nel quale l'ente ha conseguito il rimborso. Si applicano le disposizioni dell'articolo 101, comma 6.

<sup>107</sup> Si tratta degli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di prestiti o mutui agrari di ogni specie, nei limiti dei redditi dei terreni dichiarati.

<sup>108</sup> Si tratta delle spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e del decreto del Presidente della Repubblica 30 settembre 1963, n. 1409, nella misura effettivamente rimasta a carico.

<sup>109</sup> Si tratta delle erogazioni liberali in denaro a favore dello Stato, delle regioni, degli enti locali territoriali, di enti o istituzioni pubbliche ed altri soggetti previsti dalla norma in questione.

<sup>110</sup> Si tratta del costo specifico o, in mancanza, il valore normale dei beni ceduti gratuitamente, in base ad apposita convenzione, ai soggetti e per le attività di cui alla lettera h).

<sup>111</sup> Si tratta delle erogazioni liberali in denaro, per importo non superiore al 2% del reddito complessivo dichiarato, a favore di enti o istituzioni pubbliche, fondazioni e associazioni legalmente riconosciute che senza scopo di lucro svolgono esclusivamente attività nello spettacolo, effettuate per la realizzazione di nuove strutture, per il restauro ed il potenziamento delle strutture esistenti, nonché per la produzione nei vari settori dello spettacolo. Le erogazioni non utilizzate per tali finalità dal percipiente entro il termine di due anni dalla data del ricevimento affluiscono, nella loro totalità, all'entrata dello Stato.

<sup>112</sup> Lettera abrogata.

<sup>113</sup> Lettera abrogata.

<sup>114</sup> Report on the Attribution of Profits to Permanent Establishments, secondo cui, "PE is treated as a functionally distinct and separate enterprise is a mere fiction necessary for purposes of determining the business profits of this part of the enterprise under Article 7", OCSE, dicembre 2006, pag. 23.



Corollario del c.d. *functionally separate entity approach* è l'applicazione dell'*arm's length principle* per la valorizzazione delle transazioni tra casa madre e S.O..

Al riguardo, infatti, l'art. 152, co. 3 del TUIR prevede che, i componenti di reddito attribuibili alle stabili organizzazioni relativamente alle transazioni e alle operazioni tra la stabile organizzazione e l'entità cui la medesima appartiene sono determinati ai sensi dell'articolo 110, comma 7.

#### **12.6.6 Enti non commerciali non residenti**

La tassazione degli enti non commerciali non residenti è simile a quella prevista per gli enti commerciali non residenti e privi di S.O. in Italia.

Infatti, l'art. 153 del TUIR prevede al riguardo che il reddito complessivo degli enti non commerciali sia formato dai soli redditi che si considerano prodotti in Italia, con esclusione dei redditi esenti da imposta e dei redditi assoggettati a ritenuta a titolo d'imposta o ad imposta sostitutiva.

Si considerano prodotti nel in Italia i redditi indicati nell'art. 23 del TUIR. Per quanto concerne gli eventuali redditi d'impresa generati dall'ente non commerciale non residente, si tiene, conto anche:

- delle plusvalenze e delle minusvalenze dei beni destinati, o comunque relativi, alle attività commerciali esercitate in Italia, ancorché non conseguite attraverso stabili organizzazioni;
- degli utili distribuiti da società di capitali o enti commerciali residenti in Italia;
- delle plusvalenze indicate nell'art. 23 co. 1 lett. f) del TUIR.

## L'attuazione dell'assegnazione: i verbali di assemblea

### **9.1 Introduzione**

Si cercherà ora di fornire indicazioni operative sull'assegnazione e sulla cessione dei beni ai soci, indicazioni che restano valide tanto per le assegnazioni agevolate quanto per quelle ordinarie (sebbene, nei verbali, si farà riferimento espresso alla disciplina agevolata).

Chiariti fino a qui tutti gli aspetti rilevanti della normativa, si può passare all'esame dell'**attuazione dell'assegnazione e della cessione ai soci**, che fundamentalmente prevede due fasi: una prima fase di impostazione dell'operazione, ed eventualmente di "trattativa" tra i soci e la società, che trova compimento tipicamente in una **delibera assembleare**, ed una seconda di trasferimento del bene, che resta di competenza del **notaio**.

Si farà riferimento, nei verbali e nelle note di commento, all'assegnazione di **beni immobili**, perché i beni immobili sono quelli la cui assegnazione riveste maggiore interesse. Si assumerà, inoltre, **che il valore di assegnazione coincida con il valore contabile**, per non appesantire la trattazione; le complicazioni che derivano dalla divergenza tra valore di assegnazione e valore contabile dei beni da assegnare attengono per lo più alla disciplina fiscale ed alla contabilizzazione dell'operazione, mentre non dovrebbero avere un impatto significativo sulle modalità di redazione dei verbali e della corrispondenza.

Non sarà trattata la trasformazione agevolata, poiché è operazione che viene gestita interamente attraverso atti notarili, rappresentando, peraltro, per i notai un'operazione di per sé di carattere routinario.

Per le assegnazioni e le cessioni saranno fornite in primo luogo le tracce per i **verbali di assemblea**, che rappresentano l'atto da cui nasce l'operazione ed al tempo stesso il documento principale nel quale ne sono illustrate le caratteristiche, a tutela della trasparenza degli atti societari e, conseguentemente, di tutti i soci e degli organi amministrativo e di controllo.

Inoltre, saranno fornite anche delle tracce per la **corrispondenza tra società e soci**, per i casi in cui si renda necessario od opportuno uno scambio di lettere nelle quali le parti esplicitino le proprie intenzioni.

Nei paragrafi di commento di ciascun capitolo si commenteranno le specificità del verbale di assegnazione o di cessione proposto, mentre qui di seguito saranno sviluppate alcune considerazioni di interesse generale.

### 9.1.1 Assemblea dei soci

L'assemblea dei soci è l'**organo sovrano**, attraverso il quale si manifesta la volontà della società.

Dal punto di vista formale, si deve ricordare che l'assemblea si distingue in **ordinaria** e **straordinaria** solo per le società per azioni e per le società in accomandita per azioni; per le società a responsabilità limitata non si fa questa distinzione, anche se in alcuni casi stabiliti dalla legge il verbale deve essere redatto da un notaio (come nelle assemblee straordinarie delle società per azioni).

Per le società per azioni ed in accomandita per azioni i verbali che saranno proposti sono **verbali di assemblea ordinaria**, in quanto aventi ad oggetto la distribuzione di utili, la ripartizione di riserve di capitali, etc... Per le società a responsabilità limitata sono verbali che non necessitano della presenza di un notaio.

L'assegnazione può essere fatta anche in occasione della riduzione del capitale sociale, ed in quel caso l'assemblea è **straordinaria** o, comunque, necessariamente redatta da un notaio.

Per le **società di persone**, invece, il Codice civile "non prevede un'organizzazione collegiale (assemblea) per la formazione della volontà del gruppo dei soci, ma si limita a stabilire che occorre in singole ipotesi il consenso unanime dei soci ovvero una deliberazione a maggioranza<sup>115</sup>". Sia pure in assenza di un organo collegiale formalmente disciplinato, ed in assenza del libro dei verbali, si raccomanda comunque di riunire formalmente i soci e di **redigere un verbale di assemblea** per deliberare l'assegnazione o la cessione di beni ai soci.

---

<sup>115</sup> F. Di Sabato, Diritto delle società, seconda edizione, Giuffrè Editore, pag. 104.

### 9.1.2 Cessioni di beni

Per le cessioni di beni ai soci il percorso potrebbe essere diverso rispetto alle assegnazioni. La cessione, infatti, è di per sé un'operazione che rientra **nei poteri dell'organo amministrativo**. Potrebbero, però, essere presenti dei **limiti** a tali poteri, nello statuto o nella delibera di nomina, che impedirebbero all'organo amministrativo di effettuare la vendita senza **autorizzazione dell'assemblea**: si tratta di una situazione piuttosto ricorrente quando oggetto della cessione sono beni immobili, oppure beni che superano un certo valore.

In casi del genere, l'organo amministrativo **deve essere autorizzato dall'assemblea** ad effettuare la vendita al socio.

Può anche accadere che sia il consiglio di amministrazione a dover autorizzare l'operazione, che eccede i limiti dei poteri dell'amministratore delegato.

Al di là di vincoli come questi appena citati, resta l'opportunità, se non proprio la necessità, di passare per l'assemblea dei soci prima di effettuare la vendita di un bene sociale ad un socio, perché si tratta comunque di un'operazione che può creare dissapori o addirittura dietro alla quale si potrebbero celare conflitti di interesse (specie nelle piccole società a ristretta base).

L'opportunità diventa assoluta necessità di autorizzazione assembleare quando la cessione è fatta ad un **prezzo di favore**, il che potrebbe avvenire, nel caso degli immobili, per approfittare delle condizioni vantaggiose del regime agevolato della legge di stabilità 2016. La normativa, infatti, in qualche modo **autorizza ad effettuare cessioni a prezzi inferiori al valore di mercato**<sup>116</sup>, ma ciò non vuol dire che l'organo amministrativo sia esonerato da responsabilità, nei confronti dei soci non cessionari, se crea un danno patrimoniale vendendo un bene per un corrispettivo troppo basso; in questo senso, il benessere dei soci che non beneficiano delle condizioni di favore deve risultare in modo esplicito, a tutela dell'organo amministrativo da eventuali **da azioni di responsabilità**, e l'assemblea sembra la sede più indicata per questo.

<sup>116</sup> Il comma 102 dell'articolo 1 della legge di bilancio, già commentato (v. par. 4.2), dispone che il corrispettivo, ai fini dell'applicazione del regime di favore, può essere inferiore al valore di mercato (valore normale) se è comunque superiore al valore c.d. catastale, determinato applicando alla rendita i moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità di cui al primo periodo del comma 4 dell'articolo 52 del D.P.R. 131/86. Si tratta, però, di una norma di portata esclusivamente fiscale.

### 9.1.3 Procedura

Il **verbale di assemblea** (o, in alcuni casi di cessione, il solo verbale del consiglio di amministrazione) è il documento che **dà avvio al procedimento di assegnazione o di vendita**, ma non è sufficiente, da solo, a perfezionare l'operazione.

Esso, infatti, certifica **la disponibilità della società** ad assegnare o vendere il bene al socio (o ai soci), stabilisce il titolo (distribuzione di dividendi, ripartizione di riserve di capitale, etc..) e dà mandato all'organo amministrativo a porre in essere questa volontà. Il verbale, quindi, **non ha valore negoziale**, rendendosi necessario un passaggio successivo, che realizza il trasferimento, e che passa, se ci limitiamo alle assegnazioni agevolate secondo la legge di bilancio 2023, per un **atto notarile**.

Oggetto dell'assegnazione o della cessione agevolata, infatti, sono beni immobili o beni mobili registrati, per il cui passaggio di proprietà sono necessarie la forma scritta e l'intervento di un notaio. Quest'ultimo, una volta accertata la regolarità del mandato conferito al rappresentante negoziale della società, risultante dal verbale di assemblea (che non deve essere redatto, salvo il caso della riduzione del capitale sociale, da un notaio), potrà procedere alla scrittura o alla autentica, a seconda dei casi, dell'atto di assegnazione o di compravendita.

**9.2 Assegnazione con distribuzione di dividendi in natura – Verbale**

Verbale di assemblea

[\(scaricalo in formato word\)](#)

L'anno duemilaventitre, il giorno ... del mese di ....., alle ore ...., presso la sede legale in ....., alla via ....., si riunisce l'assemblea dei soci della ....., per discutere e deliberare sul seguente

## ORDINE DEL GIORNO

- Proposta di distribuzione di dividendi, anche mediante assegnazione dell'immobile sito in ....., alla via....., di proprietà della società.

È presente l'amministratore unico / il presidente del consiglio di amministrazione, sig. ...., il quale, a norma di statuto, assume la presidenza dell'assemblea, ed invita a svolgere le funzioni di segretario il sig..... *oppure* propone ai presenti di nominare segretario il sig. ....; (*nel caso*) i soci intervenuti decidono, quindi di nominare segretario il sig.....

Il Presidente constata la regolare convocazione dell'assemblea, ed accerta che:

- sono presenti i sig.ri ....., ....., ....., ....., rappresentanti il ....% del capitale sociale;
- per il consiglio di amministrazione sono presenti i sig.ri ....., ....., *oppure* è presente l'amministratore unico nella persona di sé medesimo;
- per il collegio sindacale sono presenti i sig.ri ....., ....., *oppure* è presente il sindaco unico sig.....

(*nel caso*) Non sono presenti per il consiglio di amministrazione il sig. ...., assente giustificato e per il collegio sindacale il sig. .... assente giustificato.

Verificato il raggiungimento del quorum costitutivo, il Presidente dichiara l'assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Passando alla trattazione dell'ordine del giorno, il Presidente informa i presenti che esistono disponibilità sufficienti nella posta Riserva facoltativa (*o altra*) per effettuare una distribuzione di utili ai soci per l'importo complessivo di euro .....

A tal fine, sarebbe possibile erogare i dividendi anche in natura, attraverso l'assegnazione dell'immobile di proprietà della società, sito in ..... alla via ....., categoria catastale ....., rendita ....., Il Presidente ricorda ai presenti che l'immobile non è attualmente utilizzato dalla società, ma tenuto a disposizione in attesa di

venderlo / locarlo a condizioni favorevoli *oppure* è attualmente dato in locazione al canone annuo di euro ....., *oppure (altro)*.

Il Presidente ritiene conveniente estromettere l'immobile dalla società, poiché esso non concorre alla produzione dell'utile / ha comportato oneri a carico della società facendola risultare di comodo ai sensi dell'articolo 30 della legge 724/1994 / è stata approvata una normativa fiscale di favore per le assegnazioni che avvengono entro il 30 novembre 2023 / (*altro*) (*nel caso, anche più di una motivazione*).

Sulla base del parere in forma scritta redatto da un esperto nominato ad hoc, *e/o* fatte le opportune valutazioni, anche sulla base dei colloqui intercorsi con i soci prima della data dell'assemblea, il Presidente propone di attribuire all'immobile, ai fini dell'assegnazione, il valore di euro ....., per cui esso potrà essere assegnato a copertura del ...% degli utili da distribuire; per la restante parte saranno effettuati pagamenti in denaro.

(*nel caso*) Il Presidente rileva che il valore contabile delle riserve è inferiore alla somma del valore attribuito all'immobile ai fini dell'assegnazione e dei dividendi da erogare in denaro; tuttavia, ritenendo che il confronto debba essere fatto con riferimento al valore contabile del bene da assegnare (*oppure*) avvalendosi di apposita rivalutazione del bene da effettuarsi ai soli fini dell'assegnazione, la distribuzione di dividendi per complessivi euro.....potrà essere ugualmente effettuata.

Infine, il Presidente illustra ai presenti le conseguenze fiscali dell'assegnazione, anche alla luce del regime di favore introdotto dalla legge di bilancio 2023.

Il Presidente a questo punto lascia la parola ai soci, affinché manifestino il loro interesse ad essere assegnatari dell'immobile di via ....., invitandoli a chiedergli qualunque chiarimento relativo all'immobile stesso e (*nel caso*) a visionare il contratto di locazione attualmente in essere con il locatario .....

Il socio ..... / i soci ..... prende / prendono la parola e manifesta / manifestano ai presenti il suo / loro interesse ad essere assegnatario / assegnatari dell'immobile, dichiarando altresì di conoscerne lo stato e (*nel caso*) di avere preso visione del contratto di locazione in essere con il locatario .....

Terminato il confronto tra i soci, il Presidente propone che sia effettuata una distribuzione di utili dalla Riserva facoltativa (*o altra*) per complessivi euro ....., attraverso l'assegnazione dell'immobile, per il valore di euro .... al sig. / ai sig.ri ....., e per euro .... in denaro al sig. / ai sig.ri ..... (*nel caso*) tenendo conto di quanto già illustrato in riferimento all'apparente incapienza del valore contabile della riserva da annullare.

Il collegio sindacale, considerata anche la situazione economica e patrimoniale della società, esprime parere favorevole all'attuazione della proposta del presidente.

A questo punto, l'assemblea dei soci della ....., all'unanimità,

DELIBERA

- la distribuzione di dividendi dalla Riserva facoltativa (*o altra*) per complessivi euro ....., attraverso l'assegnazione dell'immobile di proprietà della società, sito in ..... alla via ....., categoria catastale ....., rendita....., per il valore di euro .... al sig. / ai sig.ri ....., ed attraverso pagamento in denaro per euro .... al sig. / ai sig.ri .....; (*nel caso*) poiché il valore contabile delle riserve è inferiore alla somma del valore attribuito all'immobile ai fini dell'assegnazione e dei dividendi da erogare in denaro, si precisa che il valore contabile della Riserva facoltativa da distribuire è ..... (*oppure*) si precisa che si procederà a rivalutare l'immobile fino all'importo di euro ....., e tale maggior valore sarà portato ad incremento della Riserva facoltativa;
- di dare mandato all'amministratore unico / al consigliere sig. .... a dare esecuzione alla delibera, anche mediante la stipula del necessario atto notarile di trasferimento della proprietà dell'immobile.

Essendo esauriti gli argomenti posti all'ordine del giorno e non avendo nessuno chiesto la parola, il Presidente alle ore ..... dichiara sciolta la seduta.

Del che il presente verbale letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario

Il Presidente



### 9.2.1 Commento

Il verbale di distribuzione di utili in natura è, per la sua funzione, un **comune verbale di distribuzione di utili**; del resto, nessuna norma impone in modo esplicito che gli utili debbano essere distribuiti in denaro, il che implica che la distribuzione in natura non necessiti di alcuna forma particolare.

Chiarito questo, è comunque necessario che nel corso dell'assemblea l'organo amministrativo illustri ai soci **i motivi per i quali è opportuna l'assegnazione di un bene a titolo di pagamento degli utili**, e le eventuali conseguenze sulla gestione della società.

Nell'attuale contesto, una motivazione particolarmente rilevante può essere data dall'opportunità di **approfittare delle agevolazioni della legge di bilancio 2023**, anche se, di per sé, il solo vantaggio fiscale non sempre può giustificare l'estromissione del bene dal patrimonio sociale.

Peraltro, quanto maggiore è il peso del vantaggio di natura fiscale per i soci, tanto maggiore sarà la preoccupazione che l'operazione possa essere **non funzionale al perseguimento dell'oggetto sociale** (fermo restando che il beneficio fiscale interessa anche la società): di fronte a casi del genere, è assolutamente necessario che tutti i soci prestino il loro consenso in maniera consapevole.

In una **società a base ristretta o familiare**, in cui vi è accordo tra i soci, probabilmente la sola motivazione fiscale sarà, di fatto, **sufficiente a far prendere la decisione di assegnare un bene**; nell'ambito di una società nella quale regnano accordo ed armonia, e nella quale si usa fare a meno dei formalismi delle regole societarie, potrebbe non esservi necessità di un verbale di assemblea esasperatamente dettagliato ed analitico.

Al contrario, in **società con compagini allargate** o con precedenti di litigiosità, l'organo amministrativo deve avere **un valido motivo per proporre l'assegnazione del bene in pagamento degli utili** (o per altre causali), e deve illustrare nella maniera più dettagliata possibile le ragioni ed i termini dell'operazione.

Così facendo, l'organo amministrativo garantisce non solo se stesso da possibili **azioni di responsabilità**, ma anche il socio assegnatario da eventuali **impugnativa della delibera**. L'azione del socio assente o dissenziente, comunque, sarà sempre possibile, ma di fronte ad un **verbale chiaro** e ad una delibera supportata da **argomentazioni convincenti**, l'oggetto dell'impugnativa potrà essere limitato e sarà **più facile difendere la validità della delibera** stessa.

Su questo punto, si deve sottolineare l'importanza della **corretta valutazione del bene da assegnare**, che potrebbe costituire, in caso di impugnativa, il principale oggetto del contendere, per cui si raccomanda la redazione di una perizia nel caso vi fossero dubbi sul pieno accordo tra i soci.

L'assegnazione al valore di perizia non contraddice quanto affermato nel paragrafo 9.3.1, perché le dinamiche interne che portano all'attribuzione di un valore di assegnazione condiviso devono pur partire da un dato oggettivo (e da questo certamente non si possono discostare, se manca la condivisione tra tutti i soci dei termini dell'operazione).

Si raccomanda di dare le **opportune spiegazioni**, qualora il valore attribuito al bene da assegnare sia superiore al suo valore contabile e si ritenga di non avvalersi del metodo della plusvalenza, circa la **mancata corrispondenza tra valore effettivo dei dividendi erogati e valore contabile della riserva annullata**.

## **9.3 Assegnazione con distribuzione di dividendi ed accollo di un debito – Verbale e contratto**

### *9.3.1 Verbale di Assemblea*

[\(scaricalo in formato word\)](#)



L'anno duemilaventitre, il giorno ... del mese di ....., alle ore ...., presso la sede legale in ....., alla via ....., si riunisce l'assemblea dei soci della ....., per discutere e deliberare sul seguente

#### ORDINE DEL GIORNO

- Proposta di distribuzione di dividendi, anche mediante assegnazione dell'immobile sito in ....., alla via....., di proprietà della società.

È presente l'amministratore unico / il presidente del consiglio di amministrazione, sig. ....., il quale, a norma di statuto, assume la presidenza dell'assemblea, ed invita a svolgere le funzioni di segretario il sig. ....  
*oppure* propone ai presenti di nominare segretario il sig. ....; (*nel caso*) i soci intervenuti decidono, quindi di nominare segretario il sig. ....

Il Presidente constata la regolare convocazione dell'assemblea, ed accerta che:

- sono presenti i sig.ri ....., ....., ....., ....., rappresentanti il ....% del capitale sociale;
- per il consiglio di amministrazione sono presenti i sig.ri ....., ....., *oppure* è presente l'amministratore unico nella persona di sé medesimo;
- per il collegio sindacale sono presenti i sig.ri ....., ....., *oppure* è presente il sindaco unico sig. ....

(*nel caso*) Non sono presenti per il consiglio di amministrazione il sig. ....., assente giustificato e per il collegio sindacale il sig. .... assente giustificato.

Verificato il raggiungimento del quorum costitutivo, il Presidente dichiara l'assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Passando alla trattazione dell'ordine del giorno, il Presidente informa i presenti che esistono riserve sufficienti nella posta Riserva facoltativa (*o altra*) per effettuare una distribuzione di utili ai soci per l'importo complessivo di euro .....

A tal fine, sarebbe possibile erogare i dividendi anche in natura, attraverso l'assegnazione dell'immobile di proprietà della società, sito in ..... alla via ..... , categoria catastale ....., rendita ..... Il Presidente ricorda ai presenti che l'immobile non è attualmente utilizzato dalla società, ma tenuto a disposizione in attesa di venderlo/locarlo a condizioni favorevoli *oppure* è attualmente dato in locazione al canone annuo di euro ....., *oppure (altro)*.

Il Presidente ritiene conveniente estromettere l'immobile dalla società, poiché esso non concorre alla produzione dell'utile / ha comportato oneri a carico della società facendola risultare di comodo ai sensi dell'articolo 30 della legge 724/1994 / è stata approvata una normativa fiscale di favore per le assegnazioni che avvengono entro il 30 novembre 2023 / (*altro*) (*nel caso, anche più di una motivazione*).

Sulla base del parere in forma scritta redatto da un esperto nominato ad hoc, e/o fatte le opportune valutazioni, anche sulla base dei colloqui intercorsi con i soci prima della data dell'assemblea, il Presidente propone di attribuire all'immobile, ai fini dell'assegnazione, il valore di euro .....

Poiché il valore dell'immobile è superiore alle riserve di utili disponibili per la ripartizione tra i soci, il socio assegnatario / i soci assegnatari potrebbe / potrebbero accollarsi il debito di euro ..... che la società ha nei confronti della ditta/società ....., le cui condizioni di pagamento sono le seguenti: .....

In tal modo, il valore dell'utile in natura percepito diminuirebbe fino a rendere capiente la Riserva facoltativa.

(*nel caso*) Il Presidente precisa che la Riserva facoltativa diverrebbe capiente solo rispetto al valore contabile del bene d'assegnare, ritenendosi che il valore di assegnazione non debba emergere in contabilità (*oppure*) che il maggior valore di assegnazione possa emergere avvalendosi di apposita rivalutazione del bene da effettuarsi ai soli fini dell'assegnazione, con creazione di riserva da rivalutazione destinata ad incrementare l'importo della Riserva facoltativa.

Infine, il Presidente illustra ai presenti le conseguenze fiscali dell'assegnazione, anche alla luce del regime di favore introdotto dalla legge di bilancio 2023.

Il Presidente a questo punto lascia la parola ai soci, affinché manifestino il loro interesse ad essere assegnatari dell'immobile di via ....., invitandoli a chiedergli qualunque chiarimento relativo all'immobile stesso e (*nel caso*) a visionare il contratto di locazione attualmente in essere con il locatario.....

Il socio ..... / i soci ..... prende / prendono la parola e manifesta / manifestano ai presenti il suo / loro interesse ad essere assegnatario / assegnatari dell'immobile, dichiarando altresì di conoscerne lo stato e (*nel caso*) di avere preso visione del contratto di locazione in essere con il locatario .....

Terminato il confronto tra i soci, il Presidente propone che sia effettuata una distribuzione di utili dalla Riserva facoltativa (*o altra*) per complessivi euro ....., attraverso l'assegnazione dell'immobile, per il valore di euro ..... al sig. / ai sig.ri ....., con contestuale accollo del debito di euro ..... della società nei confronti della ditta / società ....., ed attraverso pagamento in denaro per euro al sig. / ai sig.ri .....

Il collegio sindacale, considerata anche la situazione economica e patrimoniale della società, esprime parere favorevole all'attuazione della proposta del presidente.

A questo punto, l'assemblea dei soci della ....., all'unanimità,

DELIBERA

- la distribuzione di dividendi dalla Riserva facoltativa (o altra) per complessivi euro ....., attraverso l'assegnazione dell'immobile di proprietà della società, sito in ..... alla via ..... , categoria catastale ....., rendita ....., per il valore di euro .... al sig. / ai sig.ri ....., con contestuale accollo del debito di euro ..... della società nei confronti della ditta / società ....., ed attraverso pagamento in denaro per euro ..... al sig. / ai sig.ri .....; (nel caso) poiché il valore contabile delle riserve è inferiore alla somma del valore attribuito all'immobile ai fini dell'assegnazione (al netto del debito accollato) e dei dividendi da erogare in denaro, si precisa che il valore contabile della Riserva facoltativa da distribuire è ..... (oppure) si precisa che si procederà a rivalutare l'immobile fino all'importo di euro ....., e tale maggior valore sarà portato ad incremento della Riserva facoltativa;
- di dare mandato all'amministratore unico / al consigliere sig. .... a dare esecuzione alla delibera, anche mediante la stipula dell'accollo e del necessario atto notarile di trasferimento della proprietà dell'immobile.

Essendo esauriti gli argomenti posti all'ordine del giorno e non avendo nessuno chiesto la parola, il presidente alle ore ..... dichiara sciolta la seduta.

Del che il presente verbale letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario

Il Presidente

**9.3.2 Scrittura privata di accollo esterno**

[\(scaricalo in formato word\)](#)

Con la seguente scrittura privata tra le parti

sig....., nato a....., residente in ....., c.f. ...., di seguito anche Accollante,

e

(*società*), con sede legale in ....., c.f. ...., in persona dell'amministratore unico / consigliere a ciò autorizzato dall'assemblea tenuta in data ....., sig ....., di seguito anche Accollata,

e

sig....., nato a....., residente in ....., c.f. .... (*oppure*)

(*società*), con sede legale in ....., c.f. ...., in persona del rappresentante legale sig ....., di seguito anche Accollatario/a,

PREMESSO CHE

- La società ..... è debitrice nei confronti del sig. / della società ..... della somma di euro ....., riconducibile alle fatture... / al finanziamento .... / alla fornitura .... / al contratto /etc..., da pagare entro .....
- Il sig.... intende, come già espresso in sede di assemblea della società ....., tenuta in data ....., accollarsi il debito di euro .... nei confronti di ....., dichiarando di conoscerne tutte le pattuizioni contrattuali;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

- il sig. ...., nella qualità di accollante ai sensi dell'art. 1273, 1° comma, C.c., dichiara espressamente di assumere a suo carico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1333 c.c., il debito dell'importo di euro ..... contratto dalla società ....., riconducibile alle fatture... / al finanziamento .... / alla fornitura .... / al contratto /etc..., da pagare entro .....
- il sig.... / la società ..... , Accollatario/a, aderisce alla presente convenzione senza liberare la società ....., che resterà obbligata in solido con l'Accollante per il pagamento del debito stesso (*oppure*) liberando da ogni obbligazione la società..... e riconoscendo quale unico debitore il sig....

Luogo e data

L'Accollante

L'accollata

L'accollatario

**9.3.1 Commento**

Alla distribuzione di utili in natura si può accompagnare l'accollo di un debito da parte del socio assegnatario, allo scopo di **adeguare il valore attribuito al bene alla quota di utile spettante al socio** stesso.

Si ipotizzi di avere una società con due soci, A che detiene una quota pari all'80 per cento del capitale sociale e B che detiene una quota pari al 20 per cento: l'assegnazione al socio A, a titolo di pagamento degli utili, di un immobile del valore di 800.000 comporta, ovviamente, la necessità che all'altro socio siano erogati dividendi in denaro per 200.000.

Qualora la società non abbia riserve di utili per complessivi 1.000.000, oppure liquidità sufficienti a soddisfare il debito di 200.000 nei confronti del socio B, il socio A potrebbe accollarsi un debito della società per fare quadrare i conti.

In presenza di un debito di 400.000, l'accollo da parte del socio A comporterebbe che il valore del dividendo sarebbe pari a 400.000 (800.000 – 400.000); conseguentemente, la quota spettante al socio B sarebbe ridotta a 100.000, e sarebbe, a questo punto, sufficiente che vi fossero riserve disponibili per 500.000 e non più per 1.000.000.

Si riprende l'esempio appena proposto partendo dallo stato patrimoniale:

ATTIVO		PASSIVO	
Immobile	800.000	Capitale sociale	100.000
Crediti	100.000	Riserva facoltativa	500.000
Liquidità	100.000	Debiti	400.000
TOTALE	1.000.000	TOTALE	1.000.000

La semplice assegnazione dell'immobile al socio A a titolo di divisione di utili non è possibile, perché la riserva facoltativa ammonta a 500.000, e non è sufficiente a coprire il valore dell'immobile, pari ad 800.000, né tanto meno la quota che necessariamente spetterebbe al socio B, ovvero 200.000. Oltretutto, mancherebbe la liquidità per pagare il dividendo al socio B.

Se il socio A fosse disposto ad accollarsi il debito di 400.000, il valore effettivo del dividendo percepito non sarebbe più 800.000, ma 400.000. Conseguentemente, la riserva facoltativa sarebbe sufficiente a coprire gli utili spettanti ad entrambi i soci, 400.000 per A e 100.000 per B; come si vede, anche l'ammontare di risorse monetarie necessarie a soddisfare il socio B è proporzionalmente diminuito.

Un altro caso in cui l'accollo di un debito può aiutare potrebbe essere il seguente:

ATTIVO	PASSIVO
--------	---------



Immobile 1	600.000	Capitale sociale	100.000
Immobile 2	500.000	Riserva facoltativa	1.100.000
Crediti	300.000	Debiti	300.000
Liquidità	100.000		
TOTALE	1.500.000	TOTALE	1.500.000

Si immagini di avere due soci al 50%, ognuno dei quali è interessato all'assegnazione di uno dei due immobili sociali: la riserva facoltativa è capiente, ma i due immobili hanno valore diverso, per cui non sarebbe possibile assegnarne uno ad un socio ed uno ad un altro. Ecco che, con l'accollo di debiti per 100.000 da parte del socio assegnatario dell'immobile di più alto valore, i rapporti si riequilibrano e l'assegnazione diventa realizzabile.

### 9.3.2 Accollo

L'accollo è il contratto, disciplinato dall'**articolo 1273 del Codice civile**, mediante il quale un terzo interviene nei rapporti tra debitore e creditore assumendo il debito nei confronti di quest'ultimo.

Si ha accollo **esterno** in caso di adesione del creditore, accollo **interno** in caso contrario: relativamente al caso che qui interessa, se il creditore della società aderisce all'accollo, potrà poi richiedere il pagamento di quanto dovuto direttamente al socio; in caso contrario quest'ultimo dovrà fornire alla società i mezzi per adempiere alla propria obbligazione.

L'accollo, di solito, è **cumulativo**, nel senso che al debitore originario, nel nostro caso la società, se ne aggiunge un altro, ovvero il socio; si può avere, però, anche accollo **liberatorio**, ove il creditore acconsenta alla sostituzione del socio alla società come unico debitore.

L'accollo non necessita di una forma solenne per essere perfezionato. Tuttavia, nel caso in cui oggetto di assegnazione sia un bene per il cui trasferimento è necessario l'intervento di un notaio, l'accollo, che fa **parte integrante dell'operazione**, trova pieno titolo ad entrare nell'atto notarile di trasferimento.

### 9.3.3 Regime fiscale

La strada dell'accollo del debito da parte del socio presenta implicazioni di carattere fiscale molto interessanti.

Si direbbe, a prima vista, che per la società che assegna il bene il pagamento di un debito da parte di un terzo comporti l'**insussistenza del debito** stesso, e quindi l'insorgere di una **sopravvenienza attiva** imponibile ai fini Ires (non ai fini Irap).

Tuttavia, se si considerasse imponible la sopravvenienza, ed al tempo stesso si determinasse la plusvalenza come differenza tra valore normale del bene e costo non ammortizzato, si avrebbe senz'altro una **doppia imposizione**.

Si riprenda la situazione patrimoniale del par. 10.3.1:

ATTIVO		PASSIVO	
Immobile	800.000	Capitale sociale	100.000
Crediti	100.000	Riserva facoltativa	500.000
Liquidità	100.000	Debiti	400.000
TOTALE	1.000.000	TOTALE	1.000.000

Si ipotizzi che il valore dell'immobile da assegnare sia 1.500.000, con plusvalenza da assegnazione pari a 700.000. Se il socio si accollasse il debito di 400.000, considerare imponibili per la società sia la plusvalenza che la sopravvenienza dovuta all'insussistenza del debito comporterebbe una doppia imposizione su quest'ultimo importo.

La plusvalenza da assegnazione, infatti, deve essere determinata **allo stesso modo della plusvalenza da vendita del bene**: si potrebbe pensare che l'immobile sia venduto a 1.500.000, con plusvalenza di 700.000, oppure a 1.100.000, con accollo del debito di 400.000 (sopravvenienza attiva per la società) e plusvalenza di 300.000.

A ben vedere, però, in entrambi i casi il corrispettivo sarebbe 1.500.000, e **l'accollo del debito non avrebbe rilevanza autonoma** (e quindi non sarebbe una sopravvenienza attiva), ma costituirebbe **parte integrante del corrispettivo**.

Venendo allora all'assegnazione, sembra corretto, come per la vendita, **calcolare il valore normale del bene al lordo del debito accollato**, non assumendo quest'ultimo autonoma rilevanza.

Dal punto di vista del socio che riceve un bene a titolo di utile in natura, il **reddito di capitale** deve essere determinato **in misura pari al valore normale del bene ricevuto** (art. 47, comma 3, del T.U.I.R.): ciò induce a considerare il **valore netto** del bene assegnato a titolo di utile, sottraendo pertanto al valore del bene stesso l'ammontare del debito accollato<sup>117</sup>.

Pur in assenza di chiarimenti ufficiali sul punto, sembra che il dividendo così corrisposto debba considerarsi **definitivamente acquisito dal socio** (anche ai fini dell'eventuale **ritenuta** da operare da parte della società): l'applicazione del **principio di cassa** sarebbe limitata al momento dell'assegnazione del bene con

<sup>117</sup> In questo senso la circolare dell'Agenzia delle entrate n.26/E del 1° giugno 2016, cap. I. parte I, par. 6.1.

accollo del debito, **senza che acquisisca rilevanza il momento del pagamento effettivo del debito accollato**<sup>118</sup>.

In caso di **assegnazione agevolata** secondo il regime della legge di bilancio 2023, sul plusvalore del bene si paga l'imposta sostitutiva, con conseguenze anche sul reddito del socio assegnatario.

Riprendendo l'esempio proposto, la plusvalenza sulla quale versare l'imposta sarebbe 700.000; il reddito di capitale del socio assegnatario sarebbe pari a 400.000 (valore normale del bene al netto del debito accollato e del plusvalore sul quale è stata pagata l'imposta sostitutiva).

---

<sup>118</sup> Infatti, se si volesse applicare il principio di cassa anche sul debito accollato, si dovrebbe concludere che mentre l'assegnazione del bene è fatta in un momento preciso (se si approfitta del regime agevolato, entro il 30 novembre 2023), il pagamento del debito potrebbe non avvenire nel medesimo periodo di imposta. Parrebbe difficile, allora, evitare una sorta di sovrapposizione nel caso in cui il pagamento del debito accollato da parte del socio assegnatario avvenisse in un periodo di imposta successivo a quello dell'assegnazione: si avrebbe, infatti, imponibilità del valore lordo di assegnazione, per il principio di cassa, e poi, nell'anno successivo, la sussistenza di un componente negativo non deducibile.

## **9.4 Assegnazione con restituzione di versamenti - Verbale**

### **9.4.1 Verbale di Assemblea**



[\(scaricalo in formato word\)](#)

L'anno duemilaventitre, il giorno ... del mese di ....., alle ore ....., presso la sede legale in ....., alla via ....., si riunisce l'assemblea dei soci della ....., per discutere e deliberare sul seguente

#### ORDINE DEL GIORNO

- Proposta di restituzione ai soci dei versamenti in conto capitale effettuati, anche mediante assegnazione dell'immobile sito in ....., alla via ....., di proprietà della società.

È presente l'amministratore unico / il presidente del consiglio di amministrazione, sig. ....., il quale, a norma di statuto, assume la presidenza dell'assemblea, ed invita a svolgere le funzioni di segretario il sig. ....  
*oppure* propone ai presenti di nominare segretario il sig. ....; (*nel caso*) i soci intervenuti decidono, quindi di nominare segretario il sig. ....

Il Presidente constata la regolare convocazione dell'assemblea, ed accerta che:

- sono presenti i sig.ri ....., ....., ....., ....., rappresentanti il ....% del capitale sociale;
- per il consiglio di amministrazione sono presenti i sig.ri ....., ....., *oppure* è presente l'amministratore unico nella persona di sé medesimo;
- per il collegio sindacale sono presenti i sig.ri ....., ....., *oppure* è presente il sindaco unico sig. ....

(*nel caso*) Non sono presenti per il consiglio di amministrazione il sig. ...., assente giustificato e per il collegio sindacale il sig. .... assente giustificato.

Verificato il raggiungimento del quorum costitutivo, il Presidente dichiara l'assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Passando alla trattazione dell'ordine del giorno, il Presidente ricorda ai presenti che i versamenti in conto capitale da loro effettuati ammontano ad euro ....., e possono essere ripartiti in proporzione alle percentuali di partecipazione di ciascun socio al capitale sociale.

(*oppure, qualora si aderisca all'orientamento minoritario, v. par. 4.1.3*)

Passando alla trattazione dell'ordine del giorno, il Presidente ricorda ai presenti che i versamenti in conto capitale da loro effettuati ammontano ad euro ....., e sono di spettanza dei seguenti soci nelle seguenti misure:

- socio A euro .....
- socio B euro .....
- socio C euro .....
- .....

Dall'esame della situazione economica e patrimoniale della società alla data del ....., si rileva che i versamenti effettuati a suo tempo allo scopo di ....., possono ora essere restituiti, in quanto non più necessari alla società.

(*nel caso*) Aderendo all'indirizzo giurisprudenziale che equipara, ai fini della possibilità di restituirli ai soci, i versamenti in conto capitale alla riserva sovrapprezzo azioni, il Presidente constata che la riserva legale ha raggiunto il quinto del capitale sociale, e quindi non vi è alcun impedimento all'immediata restituzione dei versamenti a tutti i soci / ai soci che li hanno effettuati.

La restituzione potrebbe essere effettuata anche in natura, attraverso l'assegnazione dell'immobile di proprietà della società, sito in ..... alla via ....., categoria catastale ....., rendita ....., Il Presidente ricorda ai presenti che l'immobile non è attualmente utilizzato dalla società, ma tenuto a disposizione in attesa di venderlo / locarlo a condizioni favorevoli *oppure* è attualmente dato in locazione al canone annuo di euro ....., *oppure (altro)*.

Il Presidente ritiene conveniente estromettere l'immobile dalla società, poiché esso non concorre alla produzione dell'utile / ha comportato oneri a carico della società facendola risultare di comodo ai sensi dell'articolo 30 della legge 724/1994 / è stata approvata una normativa fiscale di favore per le assegnazioni che avvengono entro il 30 novembre 2023 / (*altro*) (*nel caso, anche più di una motivazione*).

Sulla base del parere in forma scritta redatto da un esperto nominato ad hoc, *e/o* fatte le opportune valutazioni, anche sulla base dei colloqui intercorsi con i soci prima della data dell'assemblea, il Presidente propone di attribuire all'immobile, ai fini dell'assegnazione, il valore di euro ....., per cui esso potrà essere assegnato a copertura di un ammontare di versamenti di pari importo; (*nel caso*) per la restante parte saranno effettuati pagamenti in denaro.

(*nel caso*) Il Presidente rileva che il valore contabile dei versamenti da ripartire è inferiore alla somma del valore attribuito all'immobile ai fini dell'assegnazione e dei dividendi da erogare in denaro; tuttavia, ritenendo che il confronto debba essere fatto con riferimento al valore contabile del bene da assegnare (*oppure*) avvalendosi di apposita rivalutazione del bene da effettuarsi ai soli fini dell'assegnazione, la ripartizione dei versamenti in conto capitale per complessivi euro..... potrà essere ugualmente effettuata.

Infine, il Presidente illustra ai presenti le conseguenze fiscali dell'assegnazione, anche alla luce del regime di favore introdotto dalla legge di bilancio 2023.

(*nel caso*) In applicazione di tale regime, tra l'altro, non opera, per le assegnazioni agevolate, la presunzione per la quale ai fini fiscali si presumono sempre distribuite prima le riserve di utili non in sospensione di imposta delle riserve di capitali: conseguentemente, per i soci assegnatari la restituzione non sarà assoggettata al regime fiscale dei dividendi.

Il Presidente lascia la parola ai soci, affinché manifestino il loro interesse ad essere assegnatari dell'immobile di via ....., invitandoli a chiedergli qualunque chiarimento relativo all'immobile stesso e

(*nel caso*) a visionare il contratto di locazione attualmente in essere con il locatario .....

Il socio ..... / i soci ..... prende / prendono la parola e manifesta / manifestano ai presenti il suo / loro interesse ad essere assegnatario / assegnatari dell'immobile, dichiarando altresì di conoscerne lo stato e (*nel caso*) di avere preso visione del contratto di locazione in essere con il locatario .....

Terminato il confronto tra i soci, il Presidente propone che sia effettuata la restituzione di versamenti in conto capitale per complessivi euro ....., attraverso l'assegnazione dell'immobile, per il valore di euro ..... al sig. / ai sig.ri ....., e per euro .... in denaro al sig. / ai sig.ri .....

Il collegio sindacale, considerata anche la situazione economica e patrimoniale della società, esprime parere favorevole all'attuazione della proposta del presidente.

A questo punto, l'assemblea dei soci della ....., all'unanimità,

#### DELIBERA

- la restituzione di versamenti in conto capitale per complessivi euro ....., attraverso l'assegnazione dell'immobile di proprietà della società, sito in ..... alla via ..... , categoria catastale ...., rendita ....., per il valore di euro .... al sig. / ai sig.ri ....., ed attraverso pagamento in denaro per euro ..... al sig. / ai sig.ri .....; (*nel caso*) poiché il valore contabile della riserva da versamenti in conto capitale è inferiore alla somma del valore attribuito all'immobile ai fini dell'assegnazione e degli altri versamenti da erogare in denaro, si precisa che il valore contabile da distribuire è ..... (*oppure*) si precisa che si procederà a rivalutare l'immobile fino all'importo di euro ....., e tale maggior valore sarà portato ad incremento della riserva da ripartire tra i soci;
- di dare mandato all'amministratore unico / al consigliere sig. .... a dare esecuzione alla delibera, anche mediante la stipula del necessario atto notarile di trasferimento della proprietà dell'immobile.

Essendo esauriti gli argomenti posti all'ordine del giorno e non avendo nessuno chiesto la parola, il

Presidente alle ore ..... dichiara sciolta la seduta.

Del che il presente verbale letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario

Il Presidente

#### **9.4.2 Commento**

L'assegnazione può essere effettuata anche mediante restituzione ai soci di riserve di capitale, tra le quali si menzionano la riserva da **sovrapprezzo azioni**, la riserva da **versamenti in conto capitale** o da **versamenti a fondo perduto** (v. par 4.1.3).

Esse possono essere restituite ai soci solo **previa delibera assembleare** (oppure in sede di liquidazione della società).

Seguendo quanto sostenuto, tra gli altri, dall'A.I.D.C. di Milano nella norma n.162, la restituzione di **versamenti in conto futuro aumento del capitale sociale**, invece, configurerebbe **restituzione di un debito** della società: i versamenti in conto futuro aumento del capitale, infatti, sono effettuati con uno scopo specifico (l'aumento del capitale, per l'appunto), al cui venire meno, per qualsiasi motivo, sorgerebbe l'obbligo della società di restituirli ai soci che li hanno effettuati.



**9.5 Assegnazione con distribuzione di dividendi e restituzione di versamenti****9.5.1 Verbale di Assemblea**

[\(scaricalo in formato word\)](#)

L'anno duemilaventitre, il giorno ... del mese di ....., alle ore ...., presso la sede legale in ....., alla via ....., si riunisce l'assemblea dei soci della ....., per discutere e deliberare sul seguente

## ORDINE DEL GIORNO

- Analisi della situazione economica e patrimoniale della società, al fine di valutare l'opportunità della distribuzione di dividendi e della restituzione ai soci dei versamenti in conto capitale effettuati, anche mediante assegnazione dell'immobile sito in ....., alla via ....., di proprietà della società.

È presente l'amministratore unico / il presidente del consiglio di amministrazione, sig. ...., il quale, a norma di statuto, assume la presidenza dell'assemblea, ed invita a svolgere le funzioni di segretario il sig. .... oppure propone ai presenti di nominare segretario il sig. ....; (*nel caso*) i soci intervenuti decidono, quindi di nominare segretario il sig. ....

Il Presidente constata la regolare convocazione dell'assemblea, ed accerta che:

- sono presenti i sig.ri ....., ....., ....., ....., rappresentanti il ....% del capitale sociale;
- per il consiglio di amministrazione sono presenti i sig.ri ....., ....., oppure è presente l'amministratore unico nella persona di sé medesimo;
- per il collegio sindacale sono presenti i sig.ri ....., ....., oppure è presente il sindaco unico sig.....

(*nel caso*) Non sono presenti per il consiglio di amministrazione il sig. ...., assente giustificato e per il collegio sindacale il sig. .... assente giustificato.

Verificato il raggiungimento del quorum costitutivo, il Presidente dichiara l'assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Dall'esame della situazione economica e patrimoniale della società alla data del ....., il Presidente rileva che sarebbe possibile effettuare una distribuzione di dividendi per l'importo complessivo di euro ....., da prelevare dalla posta Riserva facoltativa (*o altra*).

Inoltre, esiste una riserva di capitale dell'importo di euro ....., che può essere ripartita in proporzione alle percentuali di partecipazione di ciascun socio al capitale sociale.

*(oppure, qualora si aderisca all'orientamento minoritario, v. par. 4.1.3)*

Passando alla trattazione dell'ordine del giorno, il Presidente ricorda ai presenti che i versamenti in conto capitale da loro effettuati ammontano ad euro ....., e sono di spettanza dei seguenti soci nelle seguenti misure:

- socio A euro .....
- socio B euro .....
- socio C euro .....
- .....

Il Presidente, a questo punto, ricorda ai presenti che l'immobile di proprietà della società, sito in ..... alla via....., categoria catastale ..... non è attualmente utilizzato dalla società, ma tenuto a disposizione in attesa di venderlo / locarlo a condizioni favorevoli *oppure* è attualmente dato in locazione al canone annuo di euro....., *oppure (altro)*.

Il Presidente ritiene conveniente estromettere l'immobile dalla società, poiché il suo utilizzo non concorre alla produzione dell'utile / ha comportato oneri a carico della società facendola risultare di comodo ai sensi dell'articolo 30 della legge 724/1994 / è stata approvata una normativa fiscale di favore per le assegnazioni che avvengono entro il 30 novembre 2023 / *(altro) (nel caso, anche più di una motivazione)*.

Sulla base del parere in forma scritta redatto da un esperto nominato ad hoc, *e/o* fatte le opportune valutazioni, anche sulla base dei colloqui intercorsi con i soci prima della data dell'assemblea, il Presidente propone di attribuire all'immobile, ai fini dell'assegnazione, il valore di euro .....

Poiché il valore dell'immobile è superiore all'importo della Riserva facoltativa ed all'importo dei versamenti in conto capitale, se isolatamente considerate, il Presidente propone di ripartirle con un'unica delibera, al fine di pareggiare il valore dell'immobile e garantire anche ai soci non assegnatari la disponibilità di risorse sufficienti a coprire la quota loro spettante.

*(nel caso)* Il Presidente rileva che il valore contabile dei dividendi e dei versamenti da ripartire è inferiore alla somma del valore attribuito all'immobile ai fini dell'assegnazione e degli importi da erogare in denaro; tuttavia, ritenendo che il confronto debba essere fatto con riferimento al valore contabile del bene da assegnare *(oppure)* avvalendosi di apposita rivalutazione del bene da effettuarsi ai soli fini dell'assegnazione, la ripartizione dividendi e dei versamenti in conto capitale per complessivi euro..... potrà essere ugualmente effettuata.

Infine, il Presidente illustra ai presenti le conseguenze fiscali dell'assegnazione e delle altre operazioni prospettate (ripartizione di riserve di capitale e di utili), anche alla luce del regime di favore introdotto dalla legge di bilancio 2023.

Il Presidente a questo punto lascia la parola ai soci, affinché manifestino il loro interesse ad essere assegnatari dell'immobile di via ....., invitandoli a chiedergli qualunque chiarimento relativo all'immobile stesso e (*nel caso*) a visionare il contratto di locazione attualmente in essere con il locatario .....

Il socio ..... / i soci ..... prende / prendono la parola e manifesta / manifestano ai presenti il suo / loro interesse ad essere assegnatario / assegnatari dell'immobile, dichiarando altresì di conoscerne lo stato e (*nel caso*) di avere preso visione del contratto di locazione in essere con il locatario .....

Il Presidente prospetta la possibilità di assegnare l'immobile al socio ..... / ai soci ..... per il valore di euro ....., di cui euro ..... a titolo di ripartizione utili ed euro ..... a titolo di restituzione versamenti in conto capitale, nonché attribuire al socio ..... / ai soci ..... euro ..... da prelevarsi dalla posta Riserva facoltativa, e (*nel caso*) euro ..... da prelevarsi dalla posta Versamenti in conto capitale, secondo il seguente schema:

<b>Socio</b>	<b>Da Riserva facoltativa</b>	<b>Da Versamenti in conto capitale</b>
A ( <i>assegnatario</i> )	..... (in natura)	..... (in natura)
B ( <i>assegnatario</i> )	..... (in natura)	..... (in natura)
C ( <i>non assegnatario</i> )	..... (in denaro)	..... (in denaro)
... ( <i>non assegnatario</i> )	..... (in denaro)	..... (in denaro)
TOTALE	.....(in natura/in denaro)	..... (in natura/in denaro)

Il collegio sindacale, considerata anche la situazione economica e patrimoniale della società, esprime parere favorevole all'attuazione della proposta del Presidente.

A questo punto, l'assemblea dei soci della ....., all'unanimità,

#### DELIBERA

- di distribuire ai soci un ammontare di dividendi da prelevare dalla posta Riserva facoltativa (*o altra*) per complessivi euro ....., e di ripartire la riserva Versamenti in conto capitale per l'importo di euro ....., attraverso l'assegnazione dell'immobile di proprietà della società, sito in ..... alla via ..... , categoria catastale ....., rendita..... per il valore di euro ..... al sig. / ai sig.ri ....., ed attraverso pagamento in denaro per euro ..... al sig. / ai sig.ri ....., come risulta dal seguente schema:

<b>Socio</b>	<b>Da Riserva facoltativa</b>	<b>Da Versamenti in conto capitale</b>
A ( <i>assegnatario</i> )	..... (in natura)	..... (in natura)
B ( <i>assegnatario</i> )	..... (in natura)	..... (in natura)
C ( <i>non assegnatario</i> )	..... (in denaro)	..... (in denaro)
... ( <i>non assegnatario</i> )	..... (in denaro)	..... (in denaro)
TOTALE	.....(in natura/in denaro)	..... (in natura/in denaro)

(*nel caso*) poiché la somma del valore contabile della Riserva facoltativa e della Riserva da versamenti in conto capitale è inferiore alla somma del valore attribuito all'immobile ai fini dell'assegnazione e degli altri versamenti da erogare in denaro, si precisa che il valore contabile da distribuire è ..... (*oppure*) si precisa che si procederà a rivalutare l'immobile fino all'importo di euro ....., e tale maggior valore sarà portato ad incremento della riserva da ripartire tra i soci;

- di dare mandato all'amministratore unico / al consigliere sig. .... a dare esecuzione alla delibera, anche mediante la stipula del necessario atto notarile di trasferimento della proprietà dell'immobile.

Essendo esauriti gli argomenti posti all'ordine del giorno e non avendo nessuno chiesto la parola, il

Presidente alle ore ..... dichiara sciolta la seduta.

Del che il presente verbale letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario

Il Presidente

**9.5.2 Commento**

Il caso in cui sia necessario distribuire, nello stesso tempo, riserve di utili e riserve di capitale può verificarsi facilmente nella pratica.

Si supponga di avere il seguente stato patrimoniale:

ATTIVO		PASSIVO	
Immobile	800.000	Capitale sociale	100.000
Crediti	300.000	Riserva facoltativa	600.000
Liquidità	100.000	Versamenti in conto capitale	400.000
		Debiti	100.000
TOTALE	1.200.000	TOTALE	1.200.000

Ipotizzando, per semplicità, che il valore di assegnazione coincida con il valore contabile, è evidente che non si può assegnare l'immobile in contropartita della sola distribuzione di utili, né della sola restituzione dei versamenti in conto capitale, perché le due riserve, **singolarmente considerate**, non sono capienti. La soluzione al problema consiste nel restituire al socio assegnatario i versamenti in conto capitale di sua spettanza, in aggiunta alla quota di utile.

Si veda lo stato patrimoniale sopra riportato e si immagini di avere due soci, A all'80 per cento e B al 20 per cento; si vuole assegnare l'immobile al socio A.

Se i versamenti in conto capitale sono stati effettuati dai soci in proporzione alle rispettive quote di partecipazione, non è rilevante a quale indirizzo interpretativo si aderisca circa la spettanza della restituzione (se debba essere effettuata nella stessa misura del versamento o della partecipazione al capitale sociale, v. par 4.1.3). Quindi:

Socio	Versamenti effettuati
A	320.000
B	80.000
TOTALE	400.000

Se si restituisse al socio A l'intero ammontare dei versamenti effettuati, il valore dell'immobile da coprire con la distribuzione di utili sarebbe  $800.000 - 320.000 = 480.000$ . Al socio B si dovrebbero distribuire utili, quindi, per 120.000; la Riserva facoltativa sarebbe, dunque, capiente e se ne potrebbe deliberare la distribuzione per 600.000.

Se, invece, i versamenti in conto capitale non fossero proporzionali, ma così ripartiti, (aderendo all'orientamento minoritario per il quale non si perde il legame tra il versamento ed il socio), si potrebbe avere, ad esempio:

Socio	Versamenti effettuati
A	200.000
B	200.000
TOTALE	400.000

l'assegnazione non potrebbe essere fatta con distribuzione di utili e restituzione di riserve di capitale, perché servirebbe avere una Riserva facoltativa di 750.000<sup>119</sup>.

In un caso del genere, evidentemente, non si potrebbe effettuare l'assegnazione esclusiva dell'immobile al socio A senza che quest'ultimo si accolli un debito della società oppure effettui un versamento in favore della stessa.

---

<sup>119</sup> Infatti, sottraendo 200.000 al valore dell'immobile di 800.000, resta 600.000, che è l'80 per cento di 750.000.

## **9.6 Assegnazione con distribuzione di dividendi e versamento in favore della società – Verbale e corrispondenza**

### **9.6.1 Verbale di Assemblea**

[\(scaricalo in formato word\)](#)



L'anno duemilaventitre, il giorno .... del mese di ....., alle ore ...., presso la sede legale in ....., alla via ...., si riunisce l'assemblea dei soci della ....., per discutere e deliberare sul seguente

#### ORDINE DEL GIORNO

- Analisi della situazione economica e patrimoniale della società, al fine di valutare l'opportunità di una distribuzione di dividendi, anche mediante assegnazione dell'immobile sito in ....., alla via ....., di proprietà della società.

È presente l'amministratore unico / il presidente del consiglio di amministrazione, sig. ...., il quale, a norma di statuto, assume la presidenza dell'assemblea, ed invita a svolgere le funzioni di segretario il sig. .... oppure propone ai presenti di nominare segretario il sig. ....; (*nel caso*) i soci intervenuti decidono, quindi di nominare segretario il sig. ....

Il Presidente constata la regolare convocazione dell'assemblea, ed accerta che:

- sono presenti i sig.ri ....., ....., ....., ....., rappresentanti il ....% del capitale sociale;
- per il consiglio di amministrazione sono presenti i sig.ri ....., ....., oppure è presente l'amministratore unico nella persona di sé medesimo;
- per il collegio sindacale sono presenti i sig.ri ....., ....., oppure è presente il sindaco unico sig.....

(*nel caso*) Non sono presenti per il consiglio di amministrazione il sig. ...., assente giustificato e per il collegio sindacale il sig. .... assente giustificato.

Verificato il raggiungimento del quorum costitutivo, il Presidente dichiara l'assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Dall'esame della situazione economica e patrimoniale della società alla data del ....., il Presidente rileva che sarebbe possibile effettuare una distribuzione di dividendi per l'importo complessivo di euro ....., da prelevare dalla posta Riserva facoltativa (*o altra*).

L'erogazione dei dividendi potrebbe essere fatta anche in natura, attraverso l'assegnazione dell'immobile di proprietà della società, sito in ..... alla via..... , categoria catastale ....., rendita ..... Il

Presidente ricorda ai presenti che l'immobile non è attualmente utilizzato dalla società, ma tenuto a disposizione in attesa di venderlo / locarlo a condizioni favorevoli *oppure* è attualmente dato in locazione al canone annuo di euro....., *oppure (altro)*.

Il Presidente ritiene conveniente estromettere l'immobile dalla società, poiché esso non concorre alla produzione dell'utile / ha comportato oneri a carico della società facendola risultare di comodo ai sensi dell'articolo 30 della legge 724/1994 / è stata approvata una normativa fiscale di favore per le assegnazioni che avvengono entro il 30 novembre 2023 / *(altro) (nel caso, anche più di una motivazione)*.

Sulla base del parere in forma scritta redatto da un esperto nominato ad hoc, e/o fatte le opportune valutazioni, anche sulla base dei colloqui intercorsi con i soci prima della data dell'assemblea, il presidente propone di attribuire all'immobile, ai fini dell'assegnazione, il valore di euro .....

Poiché il valore dell'immobile è superiore alle riserve di utili disponibili per la ripartizione tra i soci, il presidente propone che il socio assegnatario / i soci assegnatari effettui / effettuino un versamento in conto capitale, da restituire contestualmente agli utili, per l'importo di euro.....

*(nel caso)* Il Presidente rileva che il valore contabile dei dividendi e dei versamenti da ripartire sarebbe comunque inferiore alla somma del valore attribuito all'immobile ai fini dell'assegnazione e dei dividendi da erogare in denaro; tuttavia, ritenendo che il confronto debba essere fatto con riferimento al valore contabile del bene da assegnare *(oppure)* avvalendosi di apposita rivalutazione del bene da effettuarsi ai soli fini dell'assegnazione, la ripartizione dividendi e dei versamenti in conto capitale per complessivi euro..... potrà essere ugualmente effettuata.

Il versamento servirebbe, quindi, sommato all'ammontare degli utili spettanti al socio assegnatario, a pareggiare il valore dell'immobile, nonché *(nel caso)* ad apportare liquidità necessaria per l'erogazione dei dividendi in denaro compresi nella somma complessiva dei dividendi.

Il presidente ricorda ai presenti che i versamenti in conto capitale, una volta effettuati, possono essere ripartiti in proporzione alle percentuali di partecipazione di ciascun socio al capitale sociale.

*(oppure, qualora si aderisca all'orientamento minoritario, v. par. 4.1.3)*

Il Presidente precisa che la Riserva da versamenti in conto capitale è una posta del patrimonio netto della società che ha natura di riserva di capitale c.d. targata, nel senso che spetta ai soci che hanno contribuito a costituirlo, in misura proporzionale ai versamenti effettuati.

Infine, il Presidente illustra ai presenti le conseguenze fiscali dell'assegnazione e delle altre operazioni prospettate (versamento, ripartizione di riserve di capitale e di utili), anche alla luce del regime di favore introdotto dalla legge di bilancio 2023.



Il Presidente a questo punto lascia la parola ai soci, affinché manifestino il loro interesse ad essere assegnatari dell'immobile di via ....., invitandoli a chiedergli qualunque chiarimento relativo all'immobile stesso e (*nel caso*) a visionare il contratto di locazione attualmente in essere con il locatario ....., e manifestino altresì la loro disponibilità ad effettuare un versamento in conto capitale per l'importo di euro .....

Il socio ..... / i soci ..... prende / prendono la parola e manifesta / manifestano ai presenti il suo / loro interesse ad essere assegnatario / assegnatari dell'immobile, dichiarando altresì di conoscerne lo stato e (*nel caso*) di avere preso visione del contratto di locazione in essere con il locatario ....., nonché di essere disponibile / disponibili ad effettuare un versamento in conto capitale dell'ammontare di euro .....

Il Presidente prospetta la possibilità di assegnare l'immobile al socio ..... / ai soci ..... per il valore di euro ..... A tal fine sarà effettuata una distribuzione di utili da prelevarsi dalla posta Riserva facoltativa per complessivi euro ....., di cui euro ..... saranno attribuiti al socio non assegnatario..... / ai soci non assegnatari....., ed erogati in denaro; inoltre, il socio assegnatario / i soci assegnatari dovrà / dovranno effettuare un versamento in conto capitale dell'ammontare di euro ....., che sarà successivamente restituito come contropartita dell'immobile, secondo il seguente schema riepilogativo:6

<b>Socio</b>	<b>Da Riserva facoltativa</b>	<b>Da Versamenti in conto capitale</b>
A ( <i>assegnatario</i> )	..... (in natura)	..... (in natura)
B ( <i>assegnatario</i> )	..... (in natura)	..... (in natura)
C ( <i>non assegnatario</i> )	..... (in denaro)	.....(in denaro)
..... ( <i>non assegnatario</i> )	..... (in denaro)	.....(in denaro)
TOTALE	.....(in natura/in denaro)	.....(in natura/in denaro)

Il Presidente a questo punto lascia la parola ai soci, affinché deliberino di dare mandato all'amministratore unico / al consigliere ..... a richiedere al socio .... / ai soci ..... un versamento in conto capitale di euro ....., da effettuarsi entro il ....., e successivamente a dare esecuzione alla delibera di

distribuzione di utili e ripartizione di riserve di capitale, in natura ed in denaro, secondo lo schema sopra proposto.

Il collegio sindacale, considerata anche la situazione economica e patrimoniale della società, esprime parere favorevole all'attuazione della proposta del presidente.

A questo punto, l'assemblea dei soci della ....., all'unanimità,

DELIBERA

- di dare mandato all'amministratore unico / al consigliere ..... a richiedere al socio .... / ai soci ..... un versamento in conto capitale di euro ....., da effettuarsi entro il .....
- di distribuire, una volta completato il versamento di cui al punto precedente, un ammontare di dividendi da prelevare dalla posta Riserva facoltativa (*o altra*) per complessivi euro ....., attraverso l'assegnazione dell'immobile di proprietà della società, sito in ..... alla via ....., categoria catastale ....., rendita ..... per il valore di euro ..... al sig. / ai sig.ri ....., cui sarà altresì restituito un ammontare di versamenti in conto capitale di cui al punto precedente della delibera pari ad euro ....., ed attraverso pagamento in denaro per euro..... al sig. / ai sig.ri ....., (*nel caso si aderisca alla tesi maggioritaria circa la spettanza dei versamenti in conto capitale*) cui pure sarà restituito un ammontare di versamenti in conto capitale pari ad euro ....., come risulta dal seguente schema:

<b>Socio</b>	<b>Da Riserva facoltativa</b>	<b>Da Versamenti in conto capitale</b>
A ( <i>assegnatario</i> )	..... (in natura)	..... (in natura)
B ( <i>assegnatario</i> )	..... (in natura)	..... (in natura)
C ( <i>non assegnatario</i> )	..... (in denaro)	.....(in denaro)
..... ( <i>non assegnatario</i> )	..... (in denaro)	.....(in denaro)
TOTALE	.....(in natura/in denaro)	.....(in natura/in denaro)

(*nel caso*) poiché la somma del valore contabile della Riserva facoltativa e della Riserva da versamenti in conto capitale è inferiore alla somma del valore attribuito all'immobile ai fini dell'assegnazione e degli altri versamenti da erogare in denaro, si precisa che il valore contabile da distribuire è ..... (*oppure*) si precisa che si procederà a rivalutare l'immobile fino all'importo di euro ....., e tale maggior valore sarà portato ad incremento della riserva da ripartire tra i soci;

- di dare mandato all'amministratore unico / al consigliere sig. .... a dare esecuzione alla delibera, anche mediante la stipula del necessario atto notarile di trasferimento della proprietà dell'immobile.

Essendo esauriti gli argomenti posti all'ordine del giorno e non avendo nessuno chiesto la parola, il Presidente alle ore ..... dichiara sciolta la seduta.

Del che il presente verbale letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario

Il Presidente

### 9.6.2 Corrispondenza

.....S.r.l. (o altra forma)

Via .....

C.f. ....

Egr. sig. ....

Via .....

C.a.p. ....

(città)

Oggetto: richiesta di effettuare un versamento in conto capitale in favore della .....

Dando seguito alla delibera dell'assemblea dei soci del ....., il sottoscritto ....., amministratore unico / presidente del consiglio di amministrazione / consigliere di amministrazione della ..... s.r.l. richiede con la presente la disponibilità ad effettuare un versamento in conto capitale dell'importo di euro ....., destinato al rafforzamento patrimoniale della società in vista della prossima ripartizione di dividendi con assegnazione dell'immobile sito in .... alla via ....., e contestuale restituzione in natura / in denaro del versamento effettuato fino all'importo di ....., come deliberato dall'assemblea dei soci in data .....

Sig. ....

Via .....

(città)

C.f. ....

Spett.le .....

Via .....

C.a.p. ....

(città)

Oggetto: richiesta di effettuare un versamento in conto capitale in favore della .....A

Il sottoscritto ....., nato a ..... e residente in ....., titolare di una quota pari al ....% del capitale sociale della ..... s.r.l., presta il suo consenso alla richiesta dell'organo amministrativo di effettuare un versamento in conto capitale dell'importo di euro ....., in ottemperanza a quanto deliberato dall'assemblea dei soci in data .....

**9.6.1 Analisi e commento**

Il versamento da parte del socio di denaro nelle casse sociali è un altro modo con cui si può adeguare il valore effettivo del bene alla quota di utile spettante al socio.

Si riprenda l'esempio di una società con due soci, A che detiene una quota pari all'80 per cento del capitale sociale e B che detiene una quota pari al 20 per cento, che intende assegnare al socio A un immobile del valore di 800.000 e, conseguentemente, deve erogare utili o ripartire riserve in denaro in favore dell'altro socio per 200.000.

Qualora la società non avesse riserve disponibili per complessivi 1.000.000, oppure liquidità sufficienti a soddisfare il debito di 200.000 nei confronti del socio B, si potrebbe ricorrere ad un versamento in conto capitale da parte del socio A.

Il versamento in conto capitale, infatti, permetterebbe di **incrementare le riserve disponibili per l'assegnazione dell'immobile**, nonché le risorse monetarie per il pagamento del socio non assegnatario.

Si veda lo stato patrimoniale:

ATTIVO		PASSIVO	
Immobile	800.000	Capitale sociale	100.000
Crediti	150.000	Riserva facoltativa	500.000
Liquidità	50.000	Debiti	400.000
TOTALE	1.000.000	TOTALE	1.000.000

Evidentemente, non è possibile effettuare una distribuzione di 1.000.000, perché non ci sono riserve disponibili di importo sufficiente, ed oltretutto mancherebbe la liquidità per soddisfare il socio B, cui spetterebbe la somma di 200.000. Inoltre, l'assegnazione dell'immobile lascerebbe, evidentemente, la società in una situazione complicata rispetto ai debiti da pagare.

Se proprio non si volesse rinunciare all'assegnazione, si dovrebbe richiedere al socio A di effettuare un versamento in conto capitale (v. par. 4.1.3).

Questo versamento, se si aderisse alla tesi per cui i versamenti in conto capitale devono essere ripartiti tra i soci in proporzione alle quote di partecipazione al capitale sociale, dovrebbe essere di 500.000:

ATTIVO		PASSIVO	
Immobile	800.000	Capitale sociale	100.000
Crediti	150.000	Riserva facoltativa	500.000
Liquidità	550.000	Versamenti in debiti	500.000
		Debiti	400.000
<b>TOTALE</b>	<b>1.500.000</b>	<b>TOTALE</b>	<b>1.500.000</b>

A questo punto vi sarebbero riserve sufficienti per assegnare l'immobile del valore di 800.000, ed attribuire al socio di minoranza utili per 100.000 e versamenti in conto capitale di pari importo, secondo il seguente schema riepilogativo:

Socio	Da Riserva facoltativa	Da Versamenti in conto capitale
A	400.000 (in natura)	400.000 (in natura)
B	100.000 (in denaro)	100.000 (in denaro)
<b>TOTALE</b>	<b>500.000 (in natura/in denaro)</b>	<b>500.000 (in natura/in denaro)</b>

Se, invece, si aderisse alla tesi per cui i versamenti in conto capitale restano di spettanza del socio che li ha effettuati, sarebbero sufficienti 400.000:

ATTIVO		PASSIVO	
Immobile	800.000	Capitale sociale	100.000
Crediti	150.000	Riserva facoltativa	500.000
Liquidità	450.000	Versamenti in conto capitale	400.000
		Debiti	400.000
<b>TOTALE</b>	<b>1.400.000</b>	<b>TOTALE</b>	<b>1.400.000</b>

L'assegnazione seguirebbe il seguente schema:

Socio	Da Riserva facoltativa	Da Versamenti in conto capitale
A	400.000 (in natura)	400.000 (in natura)
B	100.000 (in denaro)	--
TOTALE	500.000 (in natura/in denaro)	400.000 (in natura)

Come è evidente, in entrambi i casi la società dispone delle risorse per far fronte ai debiti; inoltre, il socio ha potuto acquisire la proprietà dell'immobile senza pagarne il prezzo pieno, ma beneficiando dei suoi diritti sul patrimonio netto della società.

Certamente, però, la **cessione agevolata** del bene potrebbe essere, in questo caso, un'alternativa da considerare: se il socio acquistasse il bene per 800.000, avrebbe pur sempre diritto alla sua quota di utili (400.000) presenti nella riserva facoltativa; inoltre, considerando i versamenti in conto capitale appartenenti alla società e non più al socio che li ha effettuati (secondo l'orientamento maggioritario), si vede che, in confronto con l'ipotesi di versamento in conto capitale, il socio si troverebbe a risparmiare 100.000.

Queste considerazioni servono a sottolineare come i ragionamenti non siano semplicissimi (ci sarebbero anche da considerare tutte le variabili fiscali), ma in linea di massima si può consigliare, ove possibile, di **ricorrere alla vendita del bene piuttosto che all'assegnazione con versamento** integrativo ogni volta che le riserve del patrimonio netto non sono sufficienti.



**9.7 Assegnazione con rinuncia al finanziamento soci -Verbale e corrispondenza****9.7.1 Verbale di Assemblea**

[\(scaricalo in formato word\)](#)

L'anno duemilaventitre, il giorno ... del mese di ....., alle ore ....., presso la sede legale in ....., alla via ....., si riunisce l'assemblea dei soci della ....., per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- Analisi della situazione economica e patrimoniale della società, al fine di valutare l'opportunità di una distribuzione di dividendi, anche mediante assegnazione dell'immobile sito in ....., alla via ....., di proprietà della società.
- presente l'amministratore unico / il presidente del consiglio di amministrazione, sig. ...., il quale, a norma di statuto, assume la presidenza dell'assemblea, ed invita a svolgere le funzioni di segretario il sig. .... oppure propone ai presenti di nominare segretario il sig. ....; (nel caso) i soci intervenuti decidono, quindi di nominare segretario il sig. ....

Il Presidente constata la regolare convocazione dell'assemblea, ed accerta che:

- sono presenti i sig.ri ....., ....., ....., ....., rappresentanti il ....% del capitale sociale;
- per il consiglio di amministrazione sono presenti i sig.ri ....., ....., oppure è presente l'amministratore unico nella persona di sé medesimo;
- per il collegio sindacale sono presenti i sig.ri ....., ....., oppure è presente il sindaco unico sig.....

(nel caso) Non sono presenti per il consiglio di amministrazione il sig. ...., assente giustificato e per il collegio sindacale il sig. .... assente giustificato.

Verificato il raggiungimento del quorum costitutivo, il Presidente dichiara l'assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Dall'esame della situazione economica e patrimoniale della società alla data del ....., il Presidente rileva che sarebbe possibile effettuare una distribuzione di dividendi per l'importo complessivo di euro ....., da prelevare dalla posta Riserva facoltativa (o altra).

L'erogazione dei dividendi potrebbe essere fatta anche in natura, attraverso l'assegnazione dell'immobile di proprietà della società, sito in ..... alla via ..... , categoria catastale ...., rendita ..... Il Presidente ricorda ai presenti che l'immobile non è attualmente utilizzato dalla società, ma tenuto a disposizione in attesa di venderlo / locarlo a condizioni favorevoli *oppure* è attualmente dato in locazione al canone annuo di euro ....., *oppure (altro)*.

Il Presidente ritiene conveniente estromettere l'immobile dalla società, poiché esso non concorre alla produzione dell'utile / ha comportato oneri a carico della società facendola risultare di comodo ai sensi dell'articolo 30 della legge 724/1994 / è stata approvata una normativa fiscale di favore per le assegnazioni che avvengono entro il 30 novembre 2023 / (*altro*) (*nel caso, anche più di una motivazione*).

Sulla base del parere in forma scritta redatto da un esperto nominato ad hoc, *e/o* fatte le opportune valutazioni, anche sulla base dei colloqui intercorsi con i soci prima della data dell'assemblea, il Presidente propone di attribuire all'immobile, ai fini dell'assegnazione, il valore di euro .....

Poiché il valore dell'immobile è superiore alle riserve di utili disponibili per la ripartizione tra i soci, il Presidente propone che il socio assegnatario / i soci assegnatari rinunci / rinuncino a (*parte del*) finanziamento effettuato in favore della società, convertendolo in un versamento in conto capitale da restituire contestualmente alla riserva di utili, per l'importo di euro .....

Il versamento in conto capitale servirebbe, quindi, sommato all'ammontare degli utili spettanti al socio assegnatario, a pareggiare il valore dell'immobile, nonché (*nel caso*) ad apportare liquidità necessaria per l'erogazione dei dividendi in denaro compresi nella somma complessiva dei dividendi.

(*nel caso*) Il Presidente rileva che il valore contabile dei dividendi e dei versamenti da ripartire sarebbe comunque inferiore alla somma del valore attribuito all'immobile ai fini dell'assegnazione e dei dividendi da erogare in denaro; tuttavia, ritenendo che il confronto debba essere fatto con riferimento al valore contabile del bene da assegnare (*oppure*) avvalendosi di apposita rivalutazione del bene da effettuarsi ai soli fini dell'assegnazione, la ripartizione dividendi e dei versamenti in conto capitale per complessivi euro..... potrà essere ugualmente effettuata.

Il presidente ricorda ai presenti che i versamenti in conto capitale, derivanti dalla rinuncia ai finanziamenti effettuati, possono essere ripartiti in proporzione alle percentuali di partecipazione di ciascun socio al capitale sociale.

(*oppure, qualora si aderisca all'orientamento minoritario, v. par. 4.1.3*)

Il Presidente precisa che la Riserva da versamenti in conto capitale è una posta del patrimonio netto della società che ha natura di riserva di capitale c.d. targata, nel senso che spetta ai soci che hanno contribuito a costituirlo, in misura proporzionale ai versamenti effettuati.

Infine, il Presidente illustra ai presenti le conseguenze fiscali dell'assegnazione e delle altre operazioni prospettate (rinuncia al finanziamento, ripartizione di riserve di capitale e di utili), anche alla luce del regime di favore introdotto dalla legge di bilancio 2023.

Il Presidente a questo punto lascia la parola ai soci, affinché manifestino il loro interesse ad essere assegnatari dell'immobile di via ....., invitandoli a chiedergli qualunque chiarimento relativo all'immobile stesso e (*nel caso*) a visionare il contratto di locazione attualmente in essere con il locatario ....., e manifestino altresì la loro disponibilità a rinunciare al finanziamento soci effettuato, al fine di convertirlo in versamento in conto capitale, per la differenza tra il valore dell'immobile e la quota di utili spettante.

Il socio ..... / i soci ..... prende / prendono la parola e manifesta / manifestano ai presenti il suo / loro interesse ad essere assegnatario / assegnatari dell'immobile, dichiarando altresì di conoscerne lo stato e (*nel caso*) di avere preso visione del contratto di locazione in essere con il locatario ....., nonché di essere disponibile / disponibili a rinunciare al finanziamento soci effettuato, al fine di convertirlo in versamento in conto capitale, per l'ammontare di euro .....

Il Presidente prospetta la possibilità di assegnare l'immobile al socio ..... / ai soci ..... per il valore di euro ..... A tal fine sarà effettuata una distribuzione di utili da prelevarsi dalla posta Riserva facoltativa per complessivi euro ....., di cui euro ..... saranno attribuiti al socio non assegnatario..... / ai soci non assegnatari....., ed erogati in denaro; inoltre, il socio assegnatario / i soci assegnatari dovrà / dovranno rinunciare al finanziamento soci effettuato per l'ammontare di euro ....., al fine di convertirlo in un versamento in conto capitale che sarà successivamente restituito come contropartita dell'immobile, secondo il seguente schema riepilogativo:

<b>Socio</b>	<b>Da Riserva facoltativa</b>	<b>Da Versamenti in conto capitale</b>
A ( <i>assegnatario</i> )	..... (in natura)	..... (in natura)
B ( <i>assegnatario</i> )	..... (in natura)	..... (in natura)
C ( <i>non assegnatario</i> )	..... (in denaro)	.. (in denaro)
..... ( <i>non assegnatario</i> )	..... (in denaro)	.. (in denaro)
TOTALE	.....(in natura/in denaro)	..... (in natura/in denaro)

Il Presidente a questo punto lascia la parola ai soci, perché deliberino di dare mandato all'amministratore unico / al consigliere ..... a richiedere al socio .... / ai soci ..... di rinunciare al finanziamento effettuato per euro ....., affinché l'importo così determinato costituisca un versamento in conto capitale di spettanza di tutti i soci (*oppure in adesione a differente orientamento*) del socio

stesso / dei soci stessi, e successivamente a dare esecuzione alla delibera di distribuzione di utili e ripartizione di riserve di capitale, in natura ed in denaro, secondo lo schema sopra proposto.

Il collegio sindacale, considerata anche la situazione economica e patrimoniale della società, esprime parere favorevole all'attuazione della proposta del presidente.

A questo punto, l'assemblea dei soci della ....., all'unanimità,

#### DELIBERA

- di dare mandato all'amministratore unico / al consigliere ..... a richiedere al socio .... / ai soci ..... di rinunciare al finanziamento effettuato per euro ....., affinché l'importo così determinato costituisca un versamento in conto capitale;
- di distribuire, successivamente al perfezionamento della rinuncia di cui al punto precedente, un ammontare di dividendi da prelevare dalla posta Riserva facoltativa (*o altra*) e di versamenti in conto capitale per complessivi euro ....., attraverso l'assegnazione dell'immobile di proprietà della società, sito in ..... alla via....., categoria catastale ....., rendita..... per il valore di euro ..... al sig. / ai sig.ri ....., ed attraverso pagamento in denaro per euro ..... al sig. / ai sig.ri .....

come risulta dal seguente schema:

<b>Socio</b>	<b>Da Riserva facoltativa</b>	<b>Da Versamenti in conto capitale</b>
<i>A (assegnatario)</i>	..... (in natura)	..... (in natura)
<i>B (assegnatario)</i>	..... (in natura)	..... (in natura)
<i>C (non assegnatario)</i>	..... (in denaro)	.. (in denaro)
<i>..... (non assegnatario)</i>	..... (in denaro)	.. (in denaro)
<b>TOTALE</b>	.....(in natura/in denaro)	..... (in natura/in denaro)

(*nel caso*) poiché la somma del valore contabile della Riserva facoltativa e della Riserva da versamenti in conto capitale è inferiore alla somma del valore attribuito all'immobile ai fini dell'assegnazione e degli altri versamenti da erogare in denaro, si precisa che il valore contabile da distribuire è ..... (*oppure*) si precisa che si procederà a rivalutare l'immobile fino all'importo di euro ....., e tale maggior valore sarà portato ad incremento della riserva da ripartire tra i soci;

- di dare mandato all'amministratore unico / al consigliere sig. .... a dare esecuzione alla delibera, anche mediante la stipula del necessario atto notarile di trasferimento della proprietà dell'immobile.

Essendo esauriti gli argomenti posti all'ordine del giorno e non avendo nessuno chiesto la parola, il Presidente alle ore ..... dichiara sciolta la seduta.

Del che il presente verbale letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario

Il Presidente

### 9.7.2 Corrispondenza

..... S.r.l. (o altra forma)

Via .....

C.f. ....

Egr. sig.....

Via.....

C.a.p. ....

(città)

Oggetto: richiesta di rinuncia al finanziamento da Lei effettuato in favore della ..... S.r.l.

Dando seguito alla delibera dell'assemblea dei soci del ....., il sottoscritto ....., amministratore unico / presidente del consiglio di amministrazione / consigliere di amministrazione della ..... s.r.l. richiede con la presente la disponibilità a rinunciare alla restituzione del finanziamento da Lei effettuato per l'importo di euro ....., affinché esso sia convertito in un versamento in conto capitale di pari importo di spettanza di tutti i soci / di Sua spettanza, destinato al rafforzamento patrimoniale della società in vista della prossima ripartizione di dividendi con assegnazione dell'immobile sito in ..... alla via ....., e contestuale restituzione in natura del versamento effettuato, come deliberato dall'assemblea dei soci in data .....

Sig.....

Via .....

(città)

C.f. ....

Spett.le .....

Via.....

C.a.p. ....

(città)

Oggetto: rinuncia al finanziamento effettuato in favore della ..... S.r.l.

Il sottoscritto ....., nato a .... e residente in ....., titolare di una quota pari al ...% del capitale sociale della ..... s.r.l., presta il suo consenso alla richiesta dell'organo amministrativo di convertire il finanziamento soci effettuato, fino all'importo di euro .... (*oppure: per l'intero importo di euro .....*), in un versamento in conto capitale, in ottemperanza a quanto deliberato dall'assemblea dei soci in data .....

### **9.7.3 Commento**

Laddove vi siano dei finanziamenti soci può essere opportuno avvalersene per l'assegnazione dei beni ai soci. Sulle modalità ci si è già soffermati al par. 4.1.7, qui è solo il caso di rimarcare che le situazioni in cui si può far leva sui finanziamenti sono sostanzialmente le stesse del paragrafo precedente: si è raccomandato, infatti, di far precedere all'assegnazione la rinuncia da parte del socio al finanziamento, e poiché la rinuncia al finanziamento equivale ad un versamento in conto capitale, con tutte le conseguenze del caso, le valutazioni non possono che essere le medesime.

Nel caso in cui, invece, si dovesse preferire non far precedere la rinuncia al finanziamento da parte del socio, in considerazione del fatto che essa andrebbe a costituire una riserva da versamenti in conto capitale, di cui beneficerebbe la società, perdendosi quindi il legame con il socio titolare della posta, si deve considerare che non vi sarebbe più un'assegnazione, bensì una cessione al socio, come già illustrato nel paragrafo 4.1.7,

In quel caso, per la redazione del verbale di assemblea (o di c.d.a.), di rimanda a quanto segue.



## **9.8 Autorizzazione alla vendita al socio - Verbali**

### **9.8.1 Verbale di Assemblea**



[\(scaricalo in formato word\)](#)

L'anno duemilaventitre, il giorno ... del mese di ....., alle ore ...., presso la sede legale in ....., alla via ....., si riunisce l'assemblea dei soci della ....., per discutere e deliberare sul seguente

#### ORDINE DEL GIORNO

- Conferimento di autorizzazione all'amministratore unico / al consiglio di amministrazione a vendere al socio..... / ai soci ..... l'immobile sito in ....., alla via....., di proprietà della società.

È presente l'amministratore unico / il presidente del consiglio di amministrazione, sig. ...., il quale, a norma di statuto, assume la presidenza dell'assemblea, ed invita a svolgere le funzioni di segretario il sig. .... *oppure* propone ai presenti di nominare segretario il sig. ....; (*nel caso*) i soci intervenuti decidono, quindi di nominare segretario il sig. ....

Il Presidente constata la regolare convocazione dell'assemblea, ed accerta che:

- sono presenti i sig.ri ....., ....., ....., ....., rappresentanti il ....% del capitale sociale;
- per il consiglio di amministrazione sono presenti i sig.ri ....., ....., *oppure* è presente l'amministratore unico nella persona di sé medesimo;
- per il collegio sindacale sono presenti i sig.ri ....., ....., *oppure* è presente il sindaco unico sig. .... (*nel caso*) Non sono presenti per il consiglio di amministrazione il sig. ...., assente giustificato e per il collegio sindacale il sig. .... assente giustificato.

Verificato il raggiungimento del quorum costitutivo, il Presidente dichiara l'assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Passando alla trattazione dell'ordine del giorno, il Presidente informa i presenti circa l'opportunità di vendere l'immobile di proprietà della società, sito in ..... alla via ..... , categoria catastale ...., rendita....., e ricorda che esso non è attualmente utilizzato dalla società, ma tenuto a disposizione in attesa di venderlo / locarlo a condizioni favorevoli *oppure* è attualmente dato in locazione al canone annuo di euro ....., *oppure* (*altro*).

Il Presidente ritiene conveniente vendere l'immobile, poiché esso non concorre alla produzione dell'utile / ha comportato oneri a carico della società facendola risultare di comodo ai sensi dell'articolo 30 della legge 724/1994 / è stata approvata una normativa fiscale di favore per le vendite ai soci che avvengono entro il 30 novembre 2023 / (*altro*) (*nel caso, anche più di una motivazione*).

Sulla base del parere in forma scritta redatto da un esperto nominato ad hoc, e/o fatte le opportune valutazioni, anche sulla base dei colloqui intercorsi con i soci prima della data dell'assemblea, il Presidente propone di vendere l'immobile al socio ..... / ai soci ..... al prezzo di euro ....., da pagare in unica soluzione entro .... giorni dalla stipula del contratto di compravendita / in n. rate di pari importo aventi scadenza ..... / mediante compensazione con il debito della società nei confronti del socio .... /

(*altre modalità*).

Il regime di favore introdotto dalla legge di bilancio 2023 renderebbe favorevole l'alienazione per la società, permettendole un considerevole risparmio di imposte. Infatti, la plusvalenza di euro ..... scontrerebbe l'imposta sostitutiva dell'Ires e dell'Irap dell'8 per cento / del 10,5 per cento, per cui si realizzerebbe un risparmio di circa euro .....rispetto al pagamento delle imposte ordinarie.

Il Presidente a questo punto lascia la parola ai soci, affinché lo autorizzino / autorizzino il consigliere ..... a stipulare l'atto di compravendita con il socio ..... / i soci ..... alle condizioni sopra indicate.

Il collegio sindacale, considerata anche la situazione economica e patrimoniale della società, esprime parere favorevole all'attuazione della proposta del presidente.

A questo punto, l'assemblea dei soci della ....., all'unanimità,

#### DELIBERA

- di conferire autorizzazione all'amministratore unico / al consigliere ..... a stipulare l'atto di alienazione dell'immobile di proprietà della società, sito in ..... alla via..... , categoria catastale ....., rendita..... al socio..... / ai soci..... al prezzo di euro ....., da pagare in unica soluzione entro .... giorni dalla stipula del contratto di compravendita / n. rate di pari importo aventi scadenza ..... / mediante compensazione con il debito della società nei confronti del socio ..... / (*altre modalità*).

Essendo esauriti gli argomenti posti all'ordine del giorno e non avendo nessuno chiesto la parola, il

Presidente alle ore ..... dichiara sciolta la seduta.

Del che il presente verbale letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario

Il Presidente

## Verbale di Consiglio di Amministrazione



[\(scaricalo in formato word\)](#)

L'anno duemilaventitre, il giorno .... del mese di ....., alle ore ....., presso la sede legale in ....., alla via ....., si riunisce il consiglio di amministrazione della ....., per discutere e deliberare sul seguente

## ORDINE DEL GIORNO

Conferimento di autorizzazione all'amministratore delegato / al Presidente del consiglio di amministrazione / al consigliere ..... a vendere al socio..... / ai soci ..... l'immobile sito in ....., alla via....., di proprietà della società.

È presente il presidente del consiglio di amministrazione, sig. ...., il quale invita a svolgere le funzioni di segretario il sig. .... *oppure* propone ai presenti di nominare segretario il sig. ....; (*nel caso*) i consiglieri intervenuti decidono, quindi di nominare segretario il sig. ....

Il Presidente constata la regolare convocazione dell'consiglio, ed accerta che:

- sono presenti i sig.ri ....., ....., .....
- per il collegio sindacale sono presenti i sig.ri ....., ....., *oppure* è presente il sindaco unico sig. .... (*nel caso*) non sono presenti il sig. ...., assente giustificato e per il collegio sindacale il sig. .... assente giustificato.

Passando alla trattazione dell'ordine del giorno, il Presidente informa i presenti circa l'opportunità di vendere l'immobile di proprietà della società, sito in ..... alla via ..... , categoria catastale ....., rendita ....., e ricorda che esso non è attualmente utilizzato dalla società, ma tenuto a disposizione in attesa di venderlo / locarlo a condizioni favorevoli *oppure* è attualmente dato in locazione al canone annuo di euro...., *oppure (altro)*.

Il Presidente ritiene conveniente vendere l'immobile, poiché esso non concorre alla produzione dell'utile / ha comportato oneri a carico della società facendola risultare di comodo ai sensi dell'articolo 30 della legge 724/1994 / è stata approvata una normativa fiscale di favore per le vendite ai soci che avvengono entro il 30 novembre 2023 / (*altro*) (*nel caso, anche più di una motivazione*).

Sulla base del parere in forma scritta redatto da un esperto nominato ad hoc, e/o fatte le opportune valutazioni, anche sulla base dei colloqui intercorsi con i soci prima della data odierna, il Presidente propone di vendere l'immobile al socio ..... / ai soci ..... al prezzo di euro ....., da pagare in unica

soluzione entro .... giorni dalla stipula del contratto di compravendita / in n. rate di pari importo aventi scadenza ..... / mediante compensazione con il debito della società nei confronti del socio ..... / (*altre modalità*).

Il regime di favore introdotto dalla legge di bilancio 2023 renderebbe favorevole l'alienazione per la società, permettendole un considerevole risparmio di imposte. Infatti, la plusvalenza di euro .....

sconterebbe l'imposta sostitutiva dell'Ires e dell'Irap dell'8 per cento / del 10,5 per cento, per cui si realizzerebbe un risparmio di circa euro ..... rispetto al pagamento delle imposte ordinarie.

Il Presidente a questo punto lascia la parola ai consiglieri, affinché lo autorizzino / autorizzino il consigliere ..... / l'amministratore delegato ..... a stipulare l'atto di compravendita con il socio ..... / i soci ..... alle condizioni sopra indicate.

Il collegio sindacale, considerata anche la situazione economica e patrimoniale della società, esprime parere favorevole all'attuazione della proposta del presidente.

A questo punto, il consiglio di amministrazione della ....., all'unanimità,

#### DELIBERA

- di conferire autorizzazione al presidente del consiglio di amministrazione / al consigliere ..... / all'amministratore delegato ..... a stipulare l'atto di alienazione dell'immobile di proprietà della società, sito in ..... alla via..... , categoria catastale ...., rendita..... al socio..... / ai soci..... al prezzo di euro ....., da pagare in unica soluzione entro .... giorni dalla stipula del contratto di compravendita / n. rate di pari importo aventi scadenza ..... / mediante compensazione con il debito della società nei confronti del socio ..... / (*altre modalità*).

Essendo esauriti gli argomenti posti all'ordine del giorno e non avendo nessuno chiesto la parola, il

Presidente alle ore ..... dichiara sciolta la seduta.

Del che il presente verbale letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario

Il Presidente

### 9.8.2 Commento

Il caso della vendita al socio del bene della società non presenta aspetti di particolare rilievo dal punto di vista giuridico e fiscale<sup>120</sup>, trattandosi di una **ordinaria compravendita**.

È **sempre opportuno**, però, **far precedere la vendita al socio di un bene**, se di particolare valore o rilevanza come potrebbe essere un immobile, **da un'assemblea** nel corso della quale siano illustrati tutti i dettagli dell'operazione.

Quanto detto si ritiene valido a prescindere dalla circostanza che l'amministratore abbia o meno i poteri per effettuare l'operazione in autonomia: è, infatti, una questione di **trasparenza dei rapporti** che tutti i soci siano informati delle cessioni di beni di particolare rilevanza che vedono coinvolti come cessionari uno o più tra loro.

La mancanza di trasparenza, a maggior ragione se accompagnata da condizioni di favore nella vendita, che evidentemente penalizzano la società e di riflesso gli altri soci, può comportare un'**azione di responsabilità** nei confronti dell'organo amministrativo.

Pertanto, anche se è stata fornita la traccia per un **verbale di consiglio di amministrazione** in cui si autorizza la vendita al socio, si raccomanda di limitarne l'utilizzo alle sole situazioni nelle quali vi sia **certezza di essere al riparo da azioni da parte dei soci non assegnatari** (ad esempio nel caso in cui tutti i soci facciano parte del consiglio) e di ricorrere sempre all'assemblea per autorizzare l'operazione.

---

<sup>120</sup> Salvo che per l'applicazione dell'imposizione ridotta sulla plusvalenza, grazie alla disciplina della legge di bilancio 2023.

# Appendice normativa

[Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 26/E del 1° giugno 2016](#)

[Circolare dell'Agenzia delle entrate n.37/E del 16 settembre 2016](#)

**Legge, 29/12/2022 n° 197**

## **Comma 100**

Le società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni che, entro il 30 novembre 2023, assegnano o cedono ai soci beni immobili, diversi da quelli indicati nell'articolo 43, comma 2, primo periodo, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, o beni mobili iscritti in pubblici registri non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa possono applicare le disposizioni del presente comma e dei commi da 101 a 105 a condizione che tutti i soci risultino iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, alla data del 30 settembre 2022 ovvero che siano iscritti entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2022. Le medesime disposizioni si applicano alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni e che entro il 30 novembre 2023 si trasformano in società semplici.

## **Comma 101**

Sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati, o, in caso di trasformazione, quello dei beni posseduti all'atto della trasformazione, e il loro costo fiscalmente riconosciuto si applica un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive nella misura dell'8 per cento ovvero del 10,5 per cento per le società considerate non operative in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso al momento dell'assegnazione, della cessione o della trasformazione. Le riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci e quelle delle società che si trasformano sono assoggettate a imposta sostitutiva nella misura del 13 per cento.

**Comma 102**

Per gli immobili, su richiesta della società e nel rispetto delle condizioni prescritte, il valore normale può essere determinato in misura pari a quello risultante dall'applicazione all'ammontare delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo del comma 4 dell'articolo 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. In caso di cessione, ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva, il corrispettivo della cessione, se inferiore al valore normale del bene, determinato ai sensi dell'articolo 9 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, o, in alternativa, ai sensi del primo periodo del presente comma, è computato in misura non inferiore a uno dei due valori.

**Comma 103**

Il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute dai soci delle società trasformate deve essere aumentato della differenza assoggettata a imposta sostitutiva. Nei confronti dei soci assegnatari non si applicano le disposizioni dei commi 1 e da 5 a 8 dell'articolo 47 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Tuttavia, il valore normale dei beni ricevuti, al netto dei debiti accollati, riduce il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o delle quote possedute.

**Comma 104**

Per le assegnazioni e le cessioni ai soci di cui ai commi da 100 a 102, le aliquote dell'imposta proporzionale di registro eventualmente applicabili sono ridotte alla metà e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa.

**Comma 105**

Le società che si avvalgono delle disposizioni di cui ai commi da 100 a 104 devono versare l'imposta sostitutiva entro il 30 novembre 2023, con i criteri di cui al decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Per la riscossione, i rimborsi e il contenzioso si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi.

**Comma 106**

Le disposizioni dell'articolo 1, comma 121, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, si applicano anche alle esclusioni dal patrimonio dell'impresa dei beni ivi indicati, posseduti alla data del 31 ottobre 2022, poste in essere dal 1° gennaio 2023 al 31 maggio 2023. I versamenti rateali dell'imposta sostitutiva di cui al citato comma 121 dell'articolo 1 della legge n. 208 del 2015 sono effettuati, rispettivamente, entro il 30 novembre 2023 e il 30 giugno 2024. Per i soggetti che si avvalgono delle disposizioni del presente comma gli effetti dell'estromissione decorrono dal 1° gennaio 2023.