

Assegnazione dei beni ai soci

Scritto da: Dott. Roberto Martines

Data: 18 Marzo 2016

Parte Prima

I commi da 115 a 121 dell'articolo 1 della Legge 285 del 2015, c.d. legge di stabilità per il 2016, contengono alcune novità di rilievo sotto il profilo fiscale.

Più in particolare, si tratta:

1. dell'assegnazione e della cessione ai soci di alcune tipologie di beni immobili e mobili iscritti in pubblici registri, di proprietà delle società;
2. della estromissione degli immobili dall'impresa individuale;
3. della trasformazione in società semplici, delle società di persone e di capitali che hanno per esercizio esclusivo o principale la gestione dei predetti beni.
   In via preliminare è opportuno precisare che tali provvedimenti rappresentano una agevolazione dal lato dell'imposizione diretta ed indiretta ma non possiedono carattere definitivo e non sostituiscono la normativa che di default disciplina sotto il profilo fiscale, queste tipologie di operazioni, bensì la disapplicano parzialmente, in via temporanea ed a determinate condizioni.

Motivo per cui è possibile sfruttare le opportunità concesse, solo fino ad una data ben precisa, di cui si dirà.

Al fine di una disamina ordinata, senza pretesa di esaustività, si preferisce trattare le varie agevolazioni singolarmente ed ognuna di esse in diversi interventi.

In questo studio si analizza il provvedimento dell'assegnazione agevolata ai soci, dando priorità alle questioni inerenti i soggetti che possono usufruirne, la data entro cui la stessa può avvenire e la tipologia di beni interessati. Si rinvia invece ad un prossimo intervento la disamina degli aspetti inerenti le Imposte Dirette, l'Iva e l'Imposta di Registro.

Nel comma 115 citato:

- sono compresi, tra i soggetti che possono assegnare in via agevolata, le società di persone, (snc, sas) e le società di capitali, (srl spa, sapa);
- è specificato che le assegnazioni in discorso sono agevolabili a patto gli assegnatari siano soci perlomeno dal 30 settembre 2015 e ciò risulti dal libro soci, ove prescritto per legge, oppure vengano iscritti entro trenta giorni dall'entrata in vigore della legge, in base ad un titolo di trasferimento che abbia data certa ed anteriore al primo ottobre 2015;
- è disposto che, l'assegnazione, da effettuarsi perentoriamente entro il 30 settembre 2016, può riguardare beni mobili iscritti in pubblici registri, non utilizzati come strumentali nell'attività di impresa e beni immobili diversi da quelli indicati nel primo periodo del comma 2 dell'art. 43 del Testo Unico delle Imposte sui redditi;
- all'ultimo periodo è precisato che le disposizioni contenute nei precedenti si applicano anche alle società aventi per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni e che entro il 30 settembre 2016 si trasformano in società semplice. A tal proposito, ad avviso di chi scrive, la norma va interpretata nel senso che solo a tali società è concessa la possibilità di trasformarsi in società semplici ma ciò non dovrebbe significare in definitiva, che indipendentemente dalla trasformazione le immobiliari di gestione non possano assegnare o cedere in via agevolata singoli beni ai propri soci.

1. DATA DI ASSEGNAZIONE
   In merito alla data limite, per usufruire del favor legislativo i beni vanno assegnati perentoriamente entro il 30 settembre 2016.

1. TIPOLOGIE DI BENI ASSEGNABILI
   Per quanto concerne la tipologia dei beni, l'intento del legislatore è quello di agevolare la fuoriuscita dalle società, dei cespiti che non siano dalle stesse direttamente utilizzati come

strumentali nell'attività d'impresa. Da ciò consegue che l'agevolazione in questione è senz'altro applicabile:

1. ai cosi detti " beni merce", come gli immobili costruiti dalle società edili per essere rivenduti e quelli acquistati per la successiva cessione, dalle immobiliari di compravendita. In altri termini, tutti quei beni (immobili e mobili registrati) costruiti o acquistati per essere rivenduti, di norma annoverati tra le rimanenze di magazzino;
2. agli immobili denominati "patrimonio". Classico esempio è quello delle immobiliari di gestione o comunque di qualsiasi società, che detiene fabbricati di categoria abitativa al fine di concederli in locazione a terzi. Difatti, per tali immobili, il reddito, pur rientrando nella categoria d'impresa, viene determinato secondo criteri catastali (si veda l' art. 90 del TUIR) e non sulla base del processo d'ammortamento e d'altronde in più occasioni la Corte di Cassazione e l'Amministrazione Finanziaria hanno escluso, ai fini fiscali, la caratteristica di strumentalità di quei beni i quali pur potendo raffigurarsi come strumentali rispetto alla finalità che il soggetto d'imposta persegue, producono un reddito autonomo rispetto a quello del complesso aziendale e soprattutto, nel caso delle immobiliari di mera gestione, costituiscono l'oggetto vero e proprio dell'attività;
3. ai fabbricati strumentali per natura. Ne fanno parte, a titolo esemplificativo, quelli di categoria catastale D (Opifici), quelli accatastati come A/10 (Studi) ed i C/1 (negozi), che non siano utilizzati direttamente nell'attività di impresa;
4. terreni agricoli ed aree fabbricabili;
5. beni mobili registrati, quali auto e motoveicoli, navi, imbarcazioni da diporto, aerei.
   In sostanza, qualunque bene, mobile registrato, o immobile, può essere assegnato, a patto che non sia destinato ad uso strumentale per l'attività d'impresa.

   Quindi nel caso un immobile strumentale per natura, quale può essere un capannone di categoria D, non venga utilizzato per l'attività, poiché ad esempio locato a terzi o semplicemente tenuto a disposizione, tale immobile è assegnabile usufruendo delle agevolazioni.

   Per altro verso, un immobile catastalmente classificato come abitativo, ossia di categoria A, destinato a sede operativa della società, *non potrebbe* essere oggetto d'assegnazione agevolata. Il condizionale è d'obbligo poiché la legge nell'impedire l'agevolazione per i cespiti direttamente impiegati nell'attività, non stabilisce una data precisa di riferimento e, nel silenzio della norma, si ha motivo di ritenere che l'Agenzia delle Entrate, intervenendo con un apertura, ribadirà quanto precisato nella circolare del 1999, ovverosia che al fine dell'assegnazione agevolata, il momento rilevante in cui i beni non devono essere usati per l'attività, è quello in cui avviene la stipula dell'atto notarile d'assegnazione. In termini pratici, quindi, se un immobile, strumentale per natura o meno, è impiegato per l'attività sociale, ad esempio fino al 30 aprile 2016 ed in seguito viene locato, dato in comodato o comunque tenuto a disposizione, esso può

essere oggetto d'assegnazione agevolata purché tal ultima avvenga dopo il 30 aprile stesso.

Volendo dare per scontata la riconferma di tale orientamento, bisogna comunque tener presente che la destinazione del bene ad uno uso differente, dovrà essere effettiva e chiaramente dimostrabile.

Il mancato effettivo utilizzo, quindi, deve essere reale, inconfutabile e provato da documenti aventi data certa, per cui relativamente ad eventuali contratti di locazione o di comodato, è necessario che gli stessi vengano regolarmente registrati o qualora si decidesse di destinare ad altro uso, per poi assegnarlo, l'immobile di proprietà della società finora sede operativa della stessa, farà fede la variazione dati Iva presentata all'Agenzia delle Entrate.

Non bisogna trascurare che l'aspetto formale non è sufficiente, come poc'anzi precisato è indispensabile la destinazione ad uso diverso sia veritiera e rispecchi la realtà dei fatti. In altri termini è vivamente sconsigliato simulare contratti di locazione o di comodato o porre in essere altri artifici censurabili da parte dell'Agenzia delle Entrate, nell'ottica dell'ottenimento di un vantaggio fiscale non spettante di diritto.

1. REQUISITO DELL'ISCRIZIONE NEL LIBRO SOCI
   In riferimento al requisito dell'iscrizione nel libro soci è opportuno sviluppare un duplice ordine di considerazioni.

   La prima prende spunto dal dettato normativo nella parte in cui condiziona la possibilità di usufruire dell'agevolazione, al requisito dell'iscrizione nel libro soci, ove prescritto, a far data dal 30 settembre 2015.

   La locuzione "*ove prescritto*" è indice del fatto che il legislatore, al fine di evitare disparità, ha ritenuto opportuno non privare delle agevolazioni in esame quei tipi di società, per legge non obbligate, quali le società personali o, non più obbligate, come le srl, alla tenuta del libro soci. Si ricorda infatti che per mezzo del Decreto Legge 185 del 2008 è stato abolito l'obbligo, in precedenza previsto per le srl, di tenuta del libro soci. In tali casi lo status di socio alla data del 30 settembre 2015 è validamente rappresentato dalla visura camerale.

   La seconda considerazione riguarda il fatto che la norma, nel suo tenore letterale, pare avere un atteggiamento di chiusura, quando subordina la concessione dell'agevolazione tributaria di cui si tratta, al possesso della qualità di socio al 30 settembre 2015, da parte di tutti i partecipanti alla società. Tuttavia, a parere di chi scrive, l'intento del legislatore è che i beni vengano assegnati in via agevolata, soltanto ai soci già in possesso di tale qualità alla data su indicata, per cui al fine del rispetto della norma agevolatrice, è certamente obbligatorio che le cessioni ed assegnazioni

avvengano esclusivamente nei confronti di coloro che soci lo erano già alla data in questione ma non è indispensabile che la società sia composta da soci tutti già tali al 30 settembre 2015.

Ovviamente altrettanto non si può dire per quanto riguarda la trasformazione agevolata in società semplice, poiché in tal caso il fulcro dell'operazione è costituito dalla società in se, che quindi coinvolge inevitabilmente tutti i partecipanti alla stessa. Dunque nel caso di trasformazione tutti i soci devono possedere tale requisito perlomeno a far data dal 30 settembre 2015.

In ultimo non pare di scarso rilievo sottolineare che nonostante il silenzio della norma e nuovamente col sostegno della prassi che in passato ha illustrato i precedenti provvedimenti di assegnazione agevolata, tal ultima può avvenire anche nei confronti dei soci persone giuridiche.

Per richiedere una consulenza professionale, scrivi alla redazione

© 2026 Misterfisco. Tutti i diritti sono riservati, è vietata anche la riproduzione parziale.
Marchio registrato dello Studio Commercialista Di Michele di Roma e Milano. P.Iva 09277651007