

LETTERA INFORMATIVA N.13/2023

Assegnazione e cessione agevolata dei beni ai soci
ed operazione di scissione



MILANO

Via Visconti di Modrone, 38 - 20122 Milano

Tel: (39) 02 76.02.15.14

Fax: (39) 02 78.05.13

E-mail: info@studionicolini.com

Codice Fiscale e Partita IVA 09910630152

Member of



LETTERA INFORMATIVA N.13/2023

Assegnazione e cessione agevolata dei beni ai soci ed operazione di scissione

La **Legge di Bilancio 2023** (art.1, commi da 100 a 105) ha reintrodotto la disciplina dell'**assegnazione e cessione agevolata dei beni ai soci**, nonché della **trasformazione agevolata in società semplice**¹.

L'assegnazione agevolata consente di trasferire in capo ai soci – **entro il 30 settembre 2023** – i **beni immobili non strumentali** per l'esercizio dell'impresa ed i **beni mobili non strumentali iscritti in pubblici registri**, beneficiando di un regime fiscale di favore che prevede il versamento di un'**imposta sostitutiva pari all'8%**, ovvero al **10,5% per le "società non operative"**.

Inoltre, per gli immobili, le plusvalenze assoggettate ad imposta sostitutiva possono essere calcolate in base al **valore catastale** (anziché al valore normale).

Entro lo stesso termine, potranno essere **trasformate in società semplici** (usufruendo del medesimo regime di favore) le **società commerciali (di capitali e di persone) che hanno come oggetto sociale – esclusivo o principale – la gestione dei medesimi beni immobili e beni mobili registrati** (c.d. "immobiliari di gestione")².

¹ Si richiama, a tale proposito, la precedente Lettera Informativa n.8/2023 del 6 febbraio 2023.

² Come noto, la condizione prevista dal comma 100 della Legge di Bilancio è che, al momento in cui la trasformazione agevolata in società semplice è deliberata, i **soci siano esattamente gli stessi che componevano la compagine sociale al 30 settembre 2022** (anche se con percentuali differenti tra loro), mentre **la presenza di nuovi soci impedisce l'accesso all'agevolazione**.

La trasformazione agevolata in società semplice può presentarsi problematica per le società che svolgono un'attività **"mista"**, ovvero sia di gestione immobiliare che di impresa commerciale. Difatti, detti soggetti:

- **non possiedono il requisito dell'oggetto sociale**, esclusivo o principale, relativo alla gestione di beni immobili o beni mobili registrati;
- **non potrebbero continuare a svolgere l'attività di impresa commerciale post trasformazione**, in quanto preclusa alle società semplici;
- subirebbero la **tassazione ordinaria sulle plusvalenze** relative ai beni non agevolabili³.

■ **Operazione di scissione**

Al fine di risolvere alcune delle anzidette cause ostative, può essere preventivamente realizzata un'**operazione straordinaria di scissione**, volta a separare l'attività di gestione immobiliare "pura" da quella di impresa commerciale, così da trasformare in società semplice in via agevolata solo l'impresa immobiliare⁴.

La società beneficiaria risultante dalla scissione (ove in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla norma) può beneficiare della trasformazione agevolata in società semplice, con l'opportunità di estromettere dal regime di impresa - a condizioni fiscali meno onerose - quei beni per i quali non si presentano condizioni di impiego mediamente profittevoli.

L'operazione di scissione, pertanto, **non è da considerarsi – in linea generale – elusiva** (sebbene le considerazioni debbano essere valutate caso per caso), a fronte di un effettivo mutamento delle caratteristiche delle società risultanti dall'operazione e della destinazione d'uso dell'immobile⁵.

³ Difatti, non tutti i beni della società che si trasforma possono beneficiare dell'agevolazione in oggetto, ma solo quelli per i quali è fruibile l'assegnazione agevolata; pertanto, se la società detiene anche beni non agevolabili, per questi emergeranno in sede di trasformazione ricavi o plusvalenze ordinariamente imponibili al valore normale.

⁴ L'operazione di scissione è caratterizzata da neutralità fiscale (ai sensi dell'art.173 del T.U.I.R.) e dalla continuità dei rapporti giuridici e consente di separare complessi patrimoniali senza che emergano plusvalori tassati e senza che i soci perdano il loro "status".

⁵ La Circolare dell'Agenzia delle Entrate 26/E/2016 ha confermato che il cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile (da strumentale per destinazione a non strumentale), anche se effettuato in prossimità dell'assegnazione per acquisire lo status di bene agevolabile, è una facoltà prevista dal legislatore dalla quale origina un legittimo risparmio d'imposta, non sindacabile ai sensi della normativa sull'abuso del diritto.

Ne conseguirebbe che la scissione con successiva locazione dell'immobile strumentale alla stessa scissa non sarebbe in grado di consentire alla beneficiaria l'accesso alla trasformazione agevolata.

o o o

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Studio Nicolini Commercialisti Associati

Milano, 9 marzo 2023

Le informazioni contenute in questa Circolare informativa hanno carattere generale e meramente divulgativo e non costituiscono un parere sulle materie trattate.

Lo Studio rimane a completa disposizione per qualsiasi informazione aggiuntiva.



N&CA

MILANO

Via Visconti di Modrone, 38 - 20122 Milano

Tel: (39) 02 76.02.15.14

Fax: (39) 02 78.05.13

E-mail: info@studionicolini.com

Codice Fiscale e Partita IVA 09910630152

www.studionicolini.com

Member of

