

CIRCOLARE 07/2025

17/02/2025



RELEVANT  
BUSINESS MATTERS

# ASSEGNAZIONE / CESSIONE DI BENI AI SOCI E TRASFORMAZIONE AGEVOLATA IN SOCIETA' SEMPLICE

A CURA DI

**LUIGI MELLONI**  
**ELIANA RIZZI**

## Introduzione

Con la presente circolare, segnaliamo la reintroduzione ad opera della Legge di Bilancio per il 2025<sup>1</sup> di agevolazioni ai fini delle imposte sul reddito e dell'IRAP per le seguenti operazioni:

- cessione e assegnazione di alcuni beni ai soci;
- trasformazione agevolata in società semplice.

La normativa ha lo scopo di consentire l'estromissione dall'azienda di beni (immobili) che non hanno un effettivo collegamento con l'attività imprenditoriale esercitata e la chiusura di società costituite al solo scopo di gestire il patrimonio immobiliare della proprietà, senza l'esercizio di altre attività imprenditoriali.

## La disciplina agevolativa.

La normativa<sup>2</sup> si rivolge a quelle società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni o in accomandita per azioni residenti nel territorio dello Stato, che, **entro il 30 settembre 2025**,

- a) assegnano o cedono ai soci (anche diversi dalle persone fisiche e anche non residenti nel territorio dello Stato):
  - **beni immobili, diversi da quelli utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'attività di impresa**, dunque diversi da quelli strumentali per destinazione;
  - beni mobili iscritti in pubblici registri, **non utilizzati come beni strumentali nell'attività d'impresa**;

oppure

- b) avendo ad oggetto esclusivo o principale la gestione dei beni predetti, si trasformano in società semplici.

---

<sup>1</sup> Art. 1, commi 31-36, L. 207/2024.

<sup>2</sup> La disciplina è analoga a quella prevista dalla Legge di Bilancio per il 2016 (L. 208/2015, art. 1, commi 115-120, poi ripresa dalla L. 197/2022, art. 1, commi 100-105, Legge di Bilancio per il 2023), di conseguenza dovrebbero valere, a meno di prossime modifiche, i chiarimenti a suo tempo forniti in proposito dall'Agenzia delle entrate. Rilevano dunque le circolari 1° giugno 2016, n. 26/E, e 16 settembre 2016, n. 37/E.

La cessione/assegnazione agevolata ovvero la trasformazione agevolata possono essere eseguite a condizione che tutti i soci<sup>3</sup> siano iscritti nel libro soci, ove presente per norma di legge, alla data del **30 settembre 2024**.<sup>4</sup>

Al ricorrere delle sopra riportate condizioni, le società interessate applicano **un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP** nella misura dell'8%<sup>5</sup>, sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati o ceduti (o, in caso di trasformazione, dei beni posseduti all'atto della trasformazione) e il costo fiscalmente riconosciuto dei beni stessi<sup>6</sup>.

L'agevolazione quindi consiste prevalentemente in:

- 1) possibilità di applicare un'imposta dell'8% sulla "plusvalenza" in luogo delle normali aliquote d'imposta (24% quale IRES e imposta sul conseguente dividendo del 26% nel caso di società di capitali e aliquote progressiva del socio nelle società di persone -dal 23% al 43% a seconda degli scaglioni di reddito): il pagamento dell'imposta sostitutiva operato dalla società risulta quindi definitivo e liberatorio per i soci assegnatari di qualsiasi ulteriore tassazione, esattamente come previsto nel caso delle trasformazioni agevolate in società semplici;
- 2) possibilità di chiedere che il valore normale degli immobili sia determinato in base al loro valore catastale, rivalutato ai sensi delle disposizioni relative all'imposta di registro<sup>7</sup>.

La normativa disciplina dunque la **fuoriuscita dei beni dal regime di impresa prevedendo che la stessa avvenga beneficiando di un regime di tassazione di favore** rispetto a quello ordinario.

In caso di "cessione ai soci" dei beni in questione, il valore normale è assunto in misura pari al corrispettivo della cessione, a condizione che lo stesso non sia inferiore al predetto valore catastale<sup>8</sup>.

---

<sup>3</sup> L'agevolazione spetta anche nel caso di intestazione fiduciaria delle azioni o partecipazioni, purché sia provato che il rapporto fiduciario è anteriore al 30 settembre 2024. Se sulle partecipazioni è costituito diritto di usufrutto, l'agevolazione spetta al titolare del diritto di nuda proprietà sulle stesse.

<sup>4</sup> O vi siano iscritti entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della Legge di Bilancio (ossia entro il 31 gennaio 2025), purché il titolo di trasferimento delle quote abbia data certa anteriore al 1° ottobre 2024. In mancanza del libro soci, l'identità degli stessi deve essere provata da un titolo idoneo con data certa anteriore al 30 settembre 2024. L'eventuale subentro dell'erede nella qualità di socio successivamente alla data del 30 settembre 2024 non è di ostacolo all'applicazione dell'agevolazione all'erede stesso.

<sup>5</sup> Che, per le società considerate non operative per almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso alla data dell'assegnazione, cessione o trasformazione, è fissata nella misura del 10,5%.

<sup>6</sup> Nel caso in cui dovesse evidenziarsi una minusvalenza da cessione non sarà liquidata alcuna imposta sostitutiva ma la minusvalenza risultante non sarà deducibile ai fini fiscali.

<sup>7</sup> Ai sensi dell'art. 52, comma 4, DPR 131/1986, la rendita catastale deve essere rivalutata del 5% e successivamente moltiplicata per un coefficiente, che, per gli immobili diversi da uffici (A10), negozi (C1) e quelli con destinazione speciale (D ed E), è pari a 120.

<sup>8</sup> Art. 9, comma 3, DPR 917/1986 (TUIR)

Si precisa che nel caso di cessione o assegnazione agevolata, realizzandosi un trasferimento della proprietà dei beni, se il socio cessionario/assegnatario procede a rivendere i predetti beni entro i successivi 5 anni dovrà prestare attenzione alla eventuale emersione di plusvalenze tassabili ex art. 67, c. 1, lett. b) DPR 917/1986.<sup>9</sup> In caso di trasformazione, invece, assume rilievo il momento di originaria acquisizione dell'immobile da parte della società: la trasformazione in s.s. non ha infatti alcun effetto interruttivo sul periodo di possesso, non realizzandosi alcun trasferimento del bene già detenuto.

Ci sono inoltre altri vantaggi e semplificazioni che riguardano l'annullamento/distribuzione delle riserve presenti nelle società di capitali ed in particolare delle eventuali riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto delle operazioni in commento. In questo caso si applica una imposta sostitutiva nella misura del 13% in luogo dell'ordinaria tassazione. L'imposta sostitutiva in caso di assegnazione ai soci ricomprende e sostituisce anche le imposte dovute dai soci (ad esempio il 26% dovuta in caso di distribuzione di dividendi).

#### **L'imposta sostitutiva deve essere versata:**

- nella misura del **60%** entro il **30 settembre 2025**;
- per il restante **40%** entro il **30 novembre 2025**.

#### **Ulteriori agevolazioni in materia di imposte indirette**

Si segnala innanzitutto che le aliquote dell'imposta di registro eventualmente applicabile<sup>10</sup> sono ridotte alla metà e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa

Non sono invece previste misure agevolative per quanto concerne l'imposta sul valore aggiunto.

In merito va tenuto presente che **tanto l'assegnazione o cessione di beni ai soci, quanto la trasformazione di una società commerciale in società semplice**, realizzano ipotesi di destinazione dei beni a finalità estranee all'impresa, dal che consegue la **rilevanza ai fini IVA**<sup>11</sup> dei singoli "trasferimenti", con tutto quanto ne deriva in termini di adempimenti, anche documentali: sarà dunque necessario, al ricorrere delle condizioni di seguito illustrate, emettere fattura relativamente ai singoli "trasferimenti" (o, in caso di trasformazione in s.s., emettere autofattura) con esposizione o meno dell'IVA.

---

<sup>9</sup> In caso di cessione in data anteriore al quinquennio, la plusvalenza verrà calcolata prendendo a riferimento il valore sul quale la società ha versato l'imposta sostitutiva.

<sup>10</sup> Per il caso di operazioni non soggette ad IVA o rientranti tra quelle esenti di cui all'art. 10, c. 1, n. 8-bis.

<sup>11</sup> Art. 2, comma 2, n. 5 DPR 633/197. Non rilevano invece le assegnazioni aventi ad oggetto beni per i quali, all'atto dell'acquisto, non è stata operata per qualsiasi ragione la detrazione dell'IVA.

Con specifico riferimento ai beni immobili (che costituiscono peraltro la categoria principale di beni cui la normativa in commento è rivolta) si segnala il naturale regime di esenzione dei relativi trasferimenti dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.<sup>12</sup> Dal che consegue la necessità di emettere il documento relativo all'operazione con indicazione della natura esente dell'operazione.

A fronte della fuoriuscita dei beni dal regime di impresa (sia essa conseguente all'assegnazione/cessione dei beni ai soci o alla trasformazione) e laddove si tratti di un'operazione qualificabile come esente o fuori campo IVA, occorre inoltre procedere alla **rettifica dell'IVA** che sia stata originariamente **portata in detrazione** all'atto dell'acquisto<sup>13</sup> dei singoli beni interessati dall'operazione, ad eccezione dei casi in cui:

- all'atto dell'acquisto dei beni in questione non sia stata operata la detrazione dell'IVA;
- sia decorso il c.d. termine di "tutela fiscale", ossia siano passati dieci anni dalla data in cui l'IVA è stata detratta.

Restiamo a disposizione per ogni ulteriore approfondimento nonché per l'analisi di casi specifici.

---

<sup>12</sup> Art. 10, comma 1, nn. 8-bis e 8-ter, DPR 633/1972, salva opzione in senso contrario ad opera del soggetto assegnante.

<sup>13</sup> Nonché dell'IVA portata in detrazione, relativa a interventi che abbiano incrementato il valore degli immobili.

# CONTATTI



**LUIGI MELLONI**

LUIGI.MELLONI@RLVT.IT



**ELIANA RIZZI**

ELIANA.RIZZI@RLVT.IT



RELEVANT  
BUSINESS MATTERS

RLVT - ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

VIA AVOGADRO, 12/A - 10121 TORINO - ITALIA T. +39 011 55 67 222 - INFO@RLVT.IT