

INFORMAZIONE FISCALE

Ai Sig.ri Clienti
Loro Sedi**OGGETTO: CESSIONE E ASSEGNAZIONE AGEVOLATA AI SOCI ENTRO IL 30 SETTEMBRE**

Il 30.09.2026 scade il termine per la cessione o assegnazione agevolata dei beni ai soci. Il legislatore ha riproposto le agevolazioni in questione relativamente ai beni immobili e di beni mobili iscritti in pubblici registri non utilizzati come beni strumentali nell'esercizio dell'impresa. La cessione o l'assegnazione devono avvenire entro il 30.09.2026 e, sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati e il loro costo fiscalmente riconosciuto, si applica un'imposta sostitutiva dell'8% (10,5% per le società di comodo) da versare entro il 30.11.2026.

CESSIONE E ASSEGNAZIONE AGEVOLATA AI SOCI ENTRO IL 30 SETTEMBRE				
PREMESSA	La “Legge di Bilancio 2026” ¹ ha riproposto le disposizioni agevolative per:			
	<table><tr><td>l'assegnazione di beni ai soci</td></tr><tr><td>la cessione di beni ai soci</td></tr><tr><td>la trasformazione in società semplice</td></tr></table>	l' assegnazione di beni ai soci	la cessione di beni ai soci	la trasformazione in società semplice
	l' assegnazione di beni ai soci			
	la cessione di beni ai soci			
la trasformazione in società semplice				
effettuate entro il 30.09.2026 .				
	Si tratta di una disciplina speciale transitoria, che permette la fuoriuscita dei beni (tipicamente gli immobili non impiegati direttamente nell'attività) dal regime di impresa beneficiando di un regime di tassazione di favore rispetto a quello ordinario sia ai fini delle imposte dirette che per le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa. L'IVA è dovuta secondo il regime ordinario e, in caso di imponibilità, con le aliquote previste in base alla singola operazione e del singolo bene, trattandosi di un tributo armonizzato.			
DESTINATARI DELL' AGEVOLAZIONE E VINCOLI	Possono effettuare, in regime agevolato, l'assegnazione dei beni ai soci le società di persone (Snc, Sas, incluse le società di fatto) e di capitali (Srl, Spa e Sapa) che abbiano assegnato o ceduto ai soci beni immobili o beni mobili registrati, non strumentali all'attività di impresa. Sono ammesse anche: ◆ le società di armamento; ◆ le società di fatto che hanno per oggetto l'esercizio di attività commerciali; ◆ le società in liquidazione e le società di comodo, purché sussistano tutte le			

¹ art. 1, commi da 35 a 40 della Legge 199/2025. La Manovra 2026 ricalca le norme di identico tenore letterale previste dalla "Legge di Bilancio 2025", dalla "Legge di Bilancio 2023", dalla "Legge di stabilità 2016" e, prima ancora, dalla "Finanziaria 1998": ciò permette di richiamare gli orientamenti a suo tempo diramati con la [circolare MEF n. 112/E del 21.05.1999](#) nonché la [circolare n. 26/E del 01.06.2016](#).

condizioni previste dalla norma.

Diversamente, **non rientrano** tra i soggetti destinatari dell'agevolazione in argomento:

- ◆ gli **enti non commerciali**;
- ◆ le **società non residenti** che hanno una stabile **organizzazione** in Italia².

Alle **stesse condizioni** dell'assegnazione è **agevolabile** la **cessione ai soci** e la **trasformazione** della società di uno dei tipi sopra elencati in **società semplice**, perché ne consegue – allo stesso modo in cui consegue all'assegnazione a persona fisica – l'**estromissione** del **bene dal regime d'impresa**.

Per quanto riguarda i **soci delle società**, come in passato si deve ritenere che – in **manca di limitazioni** di natura soggettiva o di residenza – gli stessi possano essere:

- ◆ **persone fisiche o soggetti "diversi"** dalle persone fisiche;
- ◆ **residenti in Italia o all'estero**;
- ◆ indipendentemente dal **regime fiscale** (IRPEF o IRES).

Sotto il profilo temporale **due sono le scadenze rilevanti**:

- ◆ il **termine** per gli **atti di assegnazione o cessione agevolata**, o per la **trasformazione in società semplice**, fissato al **30.09.2026**;
- ◆ la **data** alla quale i **soci** della società **devono risultare tali**, ossia il **30.09.2025**.

TERMINE ASSEGNAZIONE



30 SETTEMBRE 2026

STATUS SOCIO



30 SETTEMBRE 2025

Con particolare riferimento a quest'ultimo requisito, la norma specifica che l'agevolazione compete **esclusivamente ai soci** che:

risultino iscritti al libro dei soci, ove prescritto, alla data del **30.09.2025**. Per le società di persone prive del libro soci, lo "status" di socio a tale data può essere provato da un **idoneo titolo avente data certa**

vi vengano iscritti entro il 31.01.2026 in forza di un titolo di trasferimento avente **data certa anteriore al 01.10.2025**



Non è richiesto che alla data dell'assegnazione il socio avesse la **stessa percentuale** detenuta al 30.09.2025; l'assegnazione è quindi ammessa anche in caso di **ingresso di nuovi soci** successivamente al 30.09.2025.

Non sono poi ostativi i subentri post 30.09.2025 avvenuti in seguito a:

² si veda la richiamata circolare n. 26/E/2016.

	♦ successione³; ♦ operazioni straordinarie (fusione e scissione). In tal caso le quote delle società incorporanti o beneficiarie ottenute per concambio assumono infatti la stessa datazione di quelle delle società fuse o scisse. Per effettuare la trasformazione, è invece necessario che tutta la compagine esistesse già al 30.09.2025, pur con percentuali differenti. La presenza di nuovi soci impedisce infatti l'agevolazione, mentre ciò non accade se alcuni membri della compagine sociale sono usciti cedendo a quelli già presenti. Da notare che l'operazione di assegnazione agevolata di beni ai soci deve avvenire nel rispetto della par condicio tra i soci, attribuendo quindi a tutti i soci beni il cui valore deve essere proporzionale alla partecipazione detenuta: ciò implica l'assegnazione dei beni a tutti i soci sulla base delle quote di partecipazione al capitale sociale. Al fine di rispettare il predetto principio si deve ritenere possibile che, in presenza di beni difficilmente divisibili – come gli immobili – sia consentito assegnare: ♦ ad un socio un immobile agevolabile, e ♦ agli altri soci somme compensative di denaro, che ovviamente rappresenteranno una distribuzione di utili, o una restituzione di capitale.						
BENI AGEVOLABILI	I beni che possono formare oggetto dell'assegnazione agevolata ai soci sono: tutti gli immobili, esclusi quelli strumentali per destinazione, cioè gli immobili utilizzati dalla società nell'esercizio della propria impresa beni mobili iscritti in pubblici registri non utilizzati come strumentali per l'attività propria dell'impresa <table><tr><th>CATEGORIA</th><th>BENI AGEVOLABILI</th><th>BENI NON AGEVOLABILI</th></tr><tr><td>Immobili ≠ da strumentali per destinazione</td><td> ♦ immobili strumentali per natura (categorie B, C, D, E e A/10), sempre che non siano direttamente usati dalla società – sono quindi per esempio agevolabili quelli concessi in locazione o in comodato); </td><td>Se oltre alla gestione passiva (es. mera percezione dei canoni di locazione) c'è anche un'attività essenziale e determinante consistente nell'esecuzione di servizi complementari e funzionali all'utilizzo unitario del complesso immobiliare, gli immobili vanno considerati come beni <i>"utilizzati"</i></td></tr></table>	CATEGORIA	BENI AGEVOLABILI	BENI NON AGEVOLABILI	Immobili ≠ da strumentali per destinazione	♦ immobili strumentali per natura (categorie B, C, D, E e A/10), sempre che non siano direttamente usati dalla società – sono quindi per esempio agevolabili quelli concessi in locazione o in comodato);	Se oltre alla gestione passiva (es. mera percezione dei canoni di locazione) c'è anche un'attività essenziale e determinante consistente nell'esecuzione di servizi complementari e funzionali all'utilizzo unitario del complesso immobiliare, gli immobili vanno considerati come beni <i>"utilizzati"</i>
CATEGORIA	BENI AGEVOLABILI	BENI NON AGEVOLABILI					
Immobili ≠ da strumentali per destinazione	♦ immobili strumentali per natura (categorie B, C, D, E e A/10), sempre che non siano direttamente usati dalla società – sono quindi per esempio agevolabili quelli concessi in locazione o in comodato);	Se oltre alla gestione passiva (es. mera percezione dei canoni di locazione) c'è anche un'attività essenziale e determinante consistente nell'esecuzione di servizi complementari e funzionali all'utilizzo unitario del complesso immobiliare, gli immobili vanno considerati come beni <i>"utilizzati"</i>					

³ circolare n. 26/E/2016.

		♦ immobili “merce” (ossia alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa); ♦ immobili “patrimonio” (fabbricati abitativi o terreni locati a terzi o inutilizzati); ♦ immobili appartenenti alle società di gestione immobiliare⁴	<i>direttamente nell'esercizio dell'impresa, non agevolabili”.</i> Sono esclusi, tra l'altro: ♦ i terreni utilizzati da una società agricola per le attività connesse con l'agricoltura (coltivazione, allevamento, eccetera); ♦ i diritti reali parziali relativi ai beni (usufrutto e nuda proprietà)
	Beni mobili iscritti nei pubblici registri	Si tratta di veicoli in generale, ad esempio: ♦ autovetture, ♦ moto e ciclomotori, ♦ autocaravan, ♦ natanti e aeromobili, non utilizzati in modo strumentale all'attività propria d'impresa	♦ autovetture per le imprese che effettuano attività di noleggio delle stesse o attività di scuola guida; ♦ aeromobili da turismo utilizzati per le scuole addestramento al volo; ♦ imbarcazioni da diporto utilizzate dalle scuole di addestramento alla navigazione
	Risultano esclusi dall'agevolazione, inoltre: ♦ i beni immateriali; ♦ le partecipazioni societarie, le quali pur rientravano nell'ambito applicativo di precedenti provvedimenti di assegnazione agevolata. Da notare che la natura dei beni va individuata nel momento in cui viene effettuato l'atto di assegnazione (rogito notarile) e non alla data in cui la società assume l'impegno ad assegnare tali beni. E' possibile effettuare un cambio di destinazione d'uso in prossimità della data di assegnazione, proprio al fine di fruire dello status di bene agevolabile previsto dalla norma.		
IMPOSTA SOSTITUTIVA E TERMINI DI VERSAMENTO	Le plusvalenze realizzate a seguito della assegnazione, della cessione o della trasformazione agevolata sono soggette ad un tributo sostitutivo delle imposte sui redditi e dell'IRAP calcolato secondo 3 aliquote :		
	ALIQUOTA	AMBITO DI APPLICAZIONE	
	8%	In linea generale, per tutte le società	

⁴ Cassazione n. 1367 del 13.10.1983.

	10,5%	Se la società che cede/assegna il bene è di "comodo" in almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti all'assegnazione/cessione o trasformazione (si tratta in pratica del triennio 2023-2025 per i soggetti c.d. "solari")
	13%	Per le riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci e quelle delle società che si trasformano. Non rappresentano riserve in sospensione d'imposta, e non costituiscono quindi presupposto per l'imposta del 13%, le riserve costituite a fronte della rivalutazione solo civilistica effettuata ai sensi del D.L. 185/2008, senza il pagamento dell'imposta sostitutiva. Non è dovuta l'imposta del 13% sulle riserve affrancate

La società deve quindi versare l'imposta sostitutiva calcolata sulla differenza tra:

- ♦ il **valore normale** dei beni "agevolati", e
- ♦ il **costo fiscalmente riconosciuto** (al lordo di ammortamenti non dedotti, riferiti all'area di sedime);

 Se nel patrimonio netto della società trasformata vi sono riserve in sospensione d'imposta come detto **è dovuta anche l'imposta sostitutiva del 13%**.

Con riferimento al calcolo del **valore normale**, i benefici prevedono inoltre la possibilità, limitatamente ai beni immobili, di **sostituire il valore di mercato** (in generale sarà il **valore OMI**) **con il valore catastale** degli stessi – opportunamente rivalutato – se quest'ultimo risulta inferiore.

L'assegnazione, la cessione ai soci e la trasformazione in società semplice agevolate potranno essere effettuate **fino al 30.09.2026**.

L'imposta sostitutiva dovrà essere versata in **due rate**:

- ♦ il **60%** entro il **30.09.2026**, e
- ♦ la restante parte entro il **30.11.2026**,

potendo beneficiare della **compensazione in F24**.

 L'operazione si perfeziona con l'**indicazione in dichiarazione** dei valori dei beni assegnati o ceduti e della relativa imposta sostitutiva.

IMPOSTA SOSTITUTIVA	
ALIQUOTA	IN QUALI CASI
8%	Generalità dei casi
10,5%	Per le società di comodo in 2 su 3 degli esercizi precedenti

	13%		Sulle riserve in sospensione annullate
	TERMINI DI VERSAMENTO		
	RATA	IMPORTO	SCADENZA
	I	60% dell'imposta	Entro il 30.09.2026
	II	40% dell'imposta	Entro il 30.11.2026
LA TASSAZIONE IN CAPO AL SOCIO	La tassazione in capo alla società esaurisce, limitatamente all'importo dichiarato, ogni ulteriore onere impositivo anche per i soci: l'assegnazione, pertanto, interesserà la posizione del socio (dividendo o riduzione del costo della partecipazione) solo per l'eventuale eccedenza tra il valore di assegnazione e plusvalenza assoggettata all'imposta sostitutiva (8% o 10,5%). TASSAZIONE SOCIO PERSONA FISICA NON IMPRENDITORE Tassazione come utile in natura Applicazione ritenuta a titolo d'imposta del 26% SOCIO VERSA ALLA SOCIETÀ IMPORTO CORRISPONDENTE Con riferimento all'ipotesi in cui l'assegnazione determini l'annullamento di riserve in sospensione d'imposta, l'assolvimento dell'imposta sostitutiva (in questo caso al 13%) è "definitivo e liberatorio" anche per i soci assegnatari, incrementando, inoltre, il costo fiscale della loro partecipazione in presenza di società trasparenti (società di persone o Srl in trasparenza). Di conseguenza, l'importo dei dividendi tassabili in capo al socio assegnatario sarà determinato secondo la seguente differenza: Valore normale/catastale - Valore fiscale beni assegnati - Riserve in sospensione d'imposta affrancate Imposta sostitutiva 8% / 10,5% Imposta sostitutiva 13%		
LA DISCIPLINA AI FINI DELLE IMPOSTE INDIRETTE	Il regime agevolato per le assegnazioni e le cessioni ai soci opera esclusivamente ai fini dell'imposizione diretta secondo le regole sopra descritte. In materia di imposte indirette si prevede:		

	la riduzione alla metà delle aliquote dell'imposta di registro eventualmente applicabile alle assegnazioni e alle cessioni agevolate
	il prelievo delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa
	Ai fini IVA il legislatore nazionale deve sottostare ai vincoli comunitari, con la conseguenza che le predette operazioni non possono fruire di alcun beneficio. Sul piano operativo, il trattamento Iva dell'assegnazione dipende da diversi fattori, ossia: ♦ epoca di acquisto del bene; ♦ detrazione dell'imposta dopo l'acquisto, se il bene è stato acquistato da privato eccetera.
PROFILI DI CONVENIENZA	La cessione e l'agevolazione rappresentano operazioni differenti, da valutare in chiave di convenienza. L'assegnazione agevolata comporta l'uscita del bene dal patrimonio sociale con una contestuale riduzione del patrimonio netto (riserva o capitale). Ciò richiede necessariamente il coinvolgimento di tutti i soci mediante apposita delibera assembleare e la parità di trattamento tra soci. La società sopporta un'imposta sostitutiva calcolata sulla differenza tra valore normale o catastale e costo fiscale del bene. Nel socio non si rileva un'acquisizione di costo o debito, poiché il bene è attribuito "in economia" in compensazione della riduzione del patrimonio. Tuttavia, la manca di riserve disponibili in misura pari o superiore al valore contabile del bene impedisce di realizzare l'assegnazione. La cessione agevolata, invece, è una normale compravendita: ♦ il socio acquista il bene pagando un corrispettivo, che può essere anche tramite compensazione con crediti verso la società; ♦ ciò permette di superare il limite della necessità di riserve disponibili. In questa modalità il patrimonio netto della società non si riduce, in quanto il bene esce a fronte di un credito verso il socio, mantenendo stabile il patrimonio sociale. Dal punto di vista fiscale la società applica l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze calcolate sul valore normale o catastale, mentre il socio acquisisce un costo fiscale pari al prezzo effettivamente pagato. Un ulteriore aspetto rilevante riguarda le minusvalenze: in caso di cessione agevolata, una eventuale minusvalenza generata (quando il prezzo o valore di cessione sia inferiore al costo fiscale del bene) è deducibile ai fini Irpef/Ires⁵. Nell'assegnazione la minusvalenza non è deducibile (resta ferma la rilevanza ai fini IRAP).

⁵ ex art. 101 del TUIR.

--	--

Lo Studio è a disposizione per ogni chiarimento
Distinti saluti

