

ASSEGNAZIONE A SOCI DI FABBRICATI STRUMENTALI PER NATURA ACQUISTATI DALLA SOCIETA' PRESSO PRIVATI

Preliminarmente va precisato:

- che la "rivendita" da parte di una società di un fabbricato strumentale per natura acquistato presso un privato è imponibile/esente IVA ai sensi dell'art. 10, co. 1°, n. 8-ter), d.P.R. n. 633/1972 e non esente ai sensi del 27-quinquies), co. 1°, art. 10 citato.
- che allo stesso modo si considera imponibile/esente Iva, ai sensi del citato n. 8-ter), la "rivendita" da parte di una società di un fabbricato strumentale per natura riveniente da acquisto soggetto a Iva ma esente;
- che, in virtù del principio di alternatività Iva/registro, di cui all'art. 40 del d.P.R. n. 131/1986 (T.U. Imposta Registro), alle cessioni nell'esercizio di imprese di fabbricati strumentali per natura, siano esse imponibili oppure esenti, si applica l'imposta di registro nella misura fissa di Euro 200,00;
- che alle trascrizioni e alle volture catastali degli atti che importano trasferimento della proprietà di fabbricati strumentali per natura, fatte salve talune fattispecie agevolate, si applicano le imposte ipotecaria e catastale cd rinforzate, nella misura rispettivamente del 3% e dell'1%. (Cfr. art. 1-bis, tariffa, T.U.I.C. e art. 10, n. 1, T.U.I.C.)

Secondo l'AE, un regime particolare si rende, tuttavia, applicabile alle:

Assegnazione a soci

Con la *Risoluzione 17 giugno 2002, n. 194*, l'AE, richiamata la *Circolare 13 maggio 2002, n. 40*, afferma che l'assegnazione a soci "realizza un'ipotesi di destinazione a finalità estranee all'esercizio d'impresa" da ricondurre nell'ambito della disciplina di cui all'art. 2, comma 2, n. 5) del d.P.R. n. 633/1972, cd. autoconsumo esterno, operazione da considerarsi esclusa dal campo di applicazione dell'Iva qualora abbia ad oggetto beni per i quali non sia stata operata la detrazione in sede di acquisto effettuato presso un soggetto privato.

In tal caso l'assegnazione, fuoriuscendo dalla disciplina Iva di cui all'art. 2, comma 2, n. 6) del d.P.R. n. 633, è assoggettata all'imposta di registro. (In tal senso anche *CNN Quesito n. 210-2010/T*)

Da tener presente anche lo *Studio CNN n. 103-2012/T* che, nell'esprimere perplessità sulla ricostruzione di cui sopra, [(...) Il presupposto da cui muove l'amministrazione è che l'assegnazione di beni da parte di società sia un'ipotesi di autoconsumo esterno. A ben vedere però tale situazione è configurabile solo rispetto all'imprenditore

individuale, rispetto al quale solo è possibile individuare una sfera patrimoniale extraimprenditoriale. Non potendosi dunque individuare uno spazio simile nei confronti delle società rimane difficile trovare sostegno alla non imponibilità quando il bene è comunque entrato nell'impresa (e da questa ne esca) e non sia configurabile rispetto a tali soggetti una sfera di attività extraimprenditoriale."] perviene alle seguenti conclusioni.

“La soluzione di due casi pratici di cui sopra

Per riepilogare i concetti esposti l'argomento viene trattato formulando la risposta a due quesiti apparentemente simili ma molto diversi nelle soluzioni fiscali.

Emergerà come due atti dello stesso tipo (sono due assegnazioni di beni) e aventi a oggetto lo stesso bene strumentale (il negozio di via Magenta) sottostiano a un'imposizione molto diversa in ragione dei soggetti interessati e delle modalità di acquisto dei beni assegnati.

I casi proposti:

1° caso

La società Delta s.n.c. assegna nel 2008 al socio recedente Sempronio il locale negozio ubicato in Milano Corso Magenta acquistato nel 2005 dalla società costruttrice Alfa spa. Quale è la tassazione in capo a Sempronio e in capo alla Delta s.n.c.?

2° caso

La società Beta s.r.l. nel 2012 assegna al socio Tizio lo stesso locale negozio in Milano via Magenta acquistato da Sempronio nell'anno 2009. Quale è la tassazione in capo a Tizio e quale in capo alla società Beta s.r.l.? (78)

soluzione dei casi in materia di imposte indirette:

primo quesito

L'assegnazione a Sempronio sarà soggetta a Iva su opzione o esente da Iva. Trattandosi di un bene strumentale le ipocatastali saranno applicate in maniera rinforzata. (3+ 1)

secondo quesito:

Seguendo la tesi del fisco (su cui sono state espresse perplessità) l'assegnazione del medesimo bene sarebbe soggetta a imposta di registro con le ipocatastali da corrispondersi in misura ordinaria. (2+1)”

Se la tesi dell'AE fosse fondata, ai fini della individuazione del regime applicabile alla fattispecie sarebbe pertanto necessario distinguere tra cessioni e assegnazioni.

Le cessioni ai fini della imponibilità/esenzione sarebbero influenzate soltanto dagli acquisti senza detrazione totale, di cui al n. 27-quinquies) dell'art. 10, mentre invece le assegnazioni sarebbero influenzate oltre che dalla disposizione citata anche dalla circostanza che il bene sia stato acquisito presso privati e quindi al di fuori del campo applicativo dell'IVA.

RTRABACE - 2014