

ASSEGNAZIONE AGEVOLATA DI BENI AI SOCI PER L'ANNO 2016

COME PREVISTA DALLA LEGGE STABILITÀ

Premessa generale

La legge di Stabilità 2016 introduce disposizioni agevolative in materia di assegnazione di beni ai soci, prevedendo che tali agevolazioni si applichino alle operazioni poste in essere entro la data del **30 settembre 2016**.

La disciplina agevolativa introdotta dalla legge di Stabilità 2016 è rivolta alle s.n.c., s.a.s., s.r.l., s.p.a. e s.a.p.a., purché tutti i soci risultino iscritti a libro soci, ove prescritto, alla data del 30 settembre 2015, oppure vi vengano iscritti entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge di stabilità 2016 in base a titolo di trasferimento avente data certa anteriore al giorno 1 ottobre 2015.

La norma si rivolge alle predette società che pongano in essere, entro il 30 settembre 2016, assegnazioni o cessioni ai soci di beni immobili diversi da quelli di cui all'art. 43, comma 2, primo periodo, del TUIR 917/86 (cioè dagli immobili strumentali in quanto "utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore"), o di beni mobili registrati non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa. Si evidenzia che fra i beni che possono essere assegnati o ceduti ai soci la legge non ricomprende le quote di partecipazione.

Le stesse disposizioni potranno poi applicarsi anche alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni e che entro il 30 settembre 2016 si trasformino in società semplici.

Risultano quindi esclusi dal regime agevolato gli immobili, quale che sia la loro effettiva natura, che possano definirsi strumentali per destinazione.

IN SINTESI

Scadenza agevolazione: 30 settembre 2016

Quando si fa luogo alla assegnazione di beni ai soci:

- Ipotesi "naturale": in sede di liquidazione della società
- Ipotesi alternative:
 - in sede di liquidazione della quota al socio receduto o escluso
 - in sede di riduzione reale del capitale mediante attribuzione di beni
 - in sede di distribuzione di utili in natura

Il socio deve essere iscritto a Libro soci o nel Registro delle Imprese alla data del **30 settembre 2015**

Perimetro applicativo della norma agevolativa: quanto alla tipologia degli atti

assegnazioni o cessioni agevolate di beni ai soci:

- prevalentemente società di comodo ed immobiliari di “rivendita”
- ma anche società operative ordinarie (anche se in liquidazione)

trasformazione in società semplice

società che abbiano per oggetto esclusivo o principale la gestione dei beni agevolati (ad es immobiliari di gestione o che posseggono terreni che locano a terzi)

Perimetro applicativo: **quanto alla tipologia dei beni:**

Solo immobili

Mobili registrati

No quote di partecipazione

Beni **esclusi dal regime agevolativo:**

- **strumentali per destinazione:** (si pensi al capannone sede dell'attività di produzione aziendale)
- **strumentali per natura (A/10, B, C, D ed E):** quando utilizzati direttamente dal possessore per l'esercizio dell'attività di impresa o locati;

Beni **inclusi nel regime agevolativo:**

- **strumentali per natura (A/10, B, C, D ed E): NON utilizzati** direttamente per l'esercizio dell'attività di impresa da parte del loro possessore, bensì locati, concessi in comodato a terzi etc;
- gli immobili **merce** (oggetto di produzione e scambio- si pensi ad una società di costruzione o ristrutturazione);
- gli immobili **a patrimonio - (categoria residuale)** comprendente beni non rientranti né nella categoria dei beni merce, né in quella di beni strumentali - (a patto **che non siano utilizzati direttamente** per l'esercizio dell'attività: si pensi ad abitazioni e/o terreni (edificabili o meno) locate a terzi o comunque non utilizzate per l'attività;
- gli immobili di **società di gestione, ove locati** a terzi (sia abitativi che non)

- i terreni agricoli anche se utilizzati dalle società operanti nel settore agricolo per effettuare **la coltivazione e/o l'allevamento** (in quanto beni **non ammortizzabili**)
 - **beni mobili iscritti in pubblici registri NON utilizzati** nell'esercizio della attività produttiva (ad es auto per società che le noleggiino) in tal caso sono **beni merce**.

La **destinazione** del bene va valutata e **fotografata alla data dell'atto**, poco importando quale essa fosse in data anteriore

IMPOSTE INDIRETTE

In materia di imposte indirette la legge di Stabilità prevede che per le assegnazioni/cessioni ai soci agevolabili le aliquote dell'imposta proporzionale di registro eventualmente applicabili sono ridotte alla metà e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa.

BENE ABITATIVO:

Se assegnazione/cessione soggetta ad **IVA (obbligatoria o su opzione)** da parte della società costruttrice che stia assegnando dopo i 5 anni):

IVA: 4% o 10% o 22%

Registro: 200

Ipotecaria: 200

Catastale 200

Bollo 230

Se assegnazione/cessione soggetta ad **IVA, ma esente:**

REGISTRO (ridotto a metà) : 4,5% (seconda casa) o 1% (prima casa).

Si Prezzo valore (se ricorrono gli altri requisiti)

Ipotecaria: fissa 50

Catastale: fissa 50

Bollo esente

BENE STRUMENTALE:

Se assegnazione/cessione **soggetta ad IVA (obbligatoria o su opzione)**:

Base imponibile: valore venale del bene

IVA: 10% o 22%

Registro: 200

Ipotecaria: 200

Catastale 200

Bollo 230

Se **IVA su opzione**: attenzione al **reverse charge** per il saldo dell'IVA qualora acquirente sia una impresa soggetta ad IVA

Se assegnazione soggetta ad IVA, ma esente (es impresa costruttrice che assegna dopo 5 anni e non esercita opzione)

Base imponibile: valore venale del bene

IVA: no

REGISTRO: 200

Ipotecaria: 200

Catastale 200

Bollo 230

TERRENI AGRICOLI

Se assegnazione/cessione **MAI SOGGETTI ad IVA**

Imposta di Registro ridotta a metà:

7,5% (essendo l'aliquota riportata al 15% dal 1° gennaio 2016);

€ 200 (se avente causa è Coltivatore diretto o IAP)

Ipotecaria: € 50 (€ 200 se avente causa è Coltivatore diretto o IAP)

Catastale: € 50 (1% se avente causa è Coltivatore diretto o IAP)

No Bollo

PER I BENI ACQUISTATI SENZA SCONTARE IVA A MONTE (ad es conferito da un socio persona fisica, acquistato da un privato, o ante 1973), l'assegnazione o la trasformazione (non anche la rivendita che segue le regole ordinarie sopra descritte) avviene secondo l'AE sempre **FUORI CAMPO IVA**

Registro..... 4,5% (cioè 9% ridotto alla metà, per immobili abitativi)

.....2% (cioè 4% ridotto a metà per immobili strumentali)

Ipotecaria..... € 50

Catastale.....€ 50

No Bollo

TRASFORMAZIONE IN SOCIETA' SEMPLICE

Registro€ 200

Catastale.....€ 200

Ipotecaria..... € 200

Bollo.....€ 300

Sconta **l'IVA** qualora detta imposta sia dovuta ai sensi dell'art 2, punto 5 del DPR 633/72, trattandosi di destinazione di beni a finalità estranee all'esercizio dell'attività di impresa (**cd autoconsumo**). Infatti in conseguenza della trasformazione la società semplice non è più soggetto passivo ai fini IVA in quanto la mera gestione di immobili non viene considerata attività commerciale.

IMPOSTE DIRETTE

La legge di stabilità 2016 prevede che alle operazioni in commento si applichi un'imposta sostitutiva calcolata sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati o, in caso di trasformazione, dei beni posseduti all'atto della trasformazione, e il loro costo fiscalmente riconosciuto, precisandosi che per gli immobili, su richiesta della società e nel rispetto delle condizioni prescritte, il valore normale può essere determinato in misura pari a quello catastale. In caso di cessione, per la determinazione dell'imposta sostitutiva, il valore del corrispettivo, se inferiore al valore normale o catastale del bene come sopra precisato, viene computato in misura non inferiore a uno dei due valori.

IMPOSTA SOSTITUTIVA

L'imposta è sostitutiva delle imposte sui redditi e della imposta regionale sulle attività

produttive (IRAP) e si applica con le seguenti aliquote:

calcolata sulla differenza tra il costo fiscalmente riconosciuto ed il valore **catastale** e non normale degli immobili

Aliquota dell'

- 8% per le società operative
- 10,5% per le società non operative (in almeno due degli ultimi tre periodi di imposta)

Va versata con i criteri stabiliti dal D.Lgs. n. 241/1997:

- a) per il 60% del suo ammontare entro il **30 novembre 2016**
- b) per il restante 40% entro il **16 giugno 2017**.

Le riserve in **sospensione d'imposta** annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci e quelle delle società che si trasformano sono assoggettate ad imposta sostitutiva nella misura del **13%**.

Estromissione del bene strumentale da parte dell'imprenditore individuale (autoconsumo)

La legge di Stabilità prevede disposizioni agevolative in materia di estromissione di beni immobili strumentali, nell'accezione più estesa di cui all'art. 43, comma 2, del TUIR 917/86, posseduti dall'imprenditore individuale alla data **del 31 ottobre 2015**.

In altri termini riguarda gli **immobili strumentale (sia per natura sia per destinazione)** a differenza delle assegnazioni agevolate di beni ai soci in cui si fa riferimento ai soli beni strumentali per natura.

Gli imprenditori individuali che possiedono immobili strumentali (al 31 ottobre 2015) potranno optare, entro il **31 maggio 2016**, per l'esclusione di tali beni dal patrimonio d'impresa mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF e dell'IRAP pari all'8% calcolato sulla differenza tra il valore normale degli immobili e il loro valore fiscale (rendita moltiplicata per 63). Per quanto compatibili trovano applicazione le previsioni che riguardano l'assegnazione agevolata e la trasformazione in società semplice.

Ciò dovrebbe pertanto consentire:

- di applicare l'imposta sostitutiva dell'8% sul **valore catastale** degli immobili, in luogo di quello normale;
- di effettuare il versamento dell'imposta sostitutiva:

- a) per il 60% del suo ammontare entro il **30 novembre 2016**
- b) per il restante 40% entro il **16 giugno 2017**,
con i criteri stabiliti dal D.Lgs. n. 241/1997.

Non occorrono atti, ma la sola annotazione della estromissione nel libro giornale o nel libro dei cespiti ammortizzabili o nei registri IVA.

Se l'estromissione è soggetta ad IVA (cioè se al momento dell'acquisto è stata scontata l'IVA e questa è stata detratta) allora occorre anche l'emissione della fattura di autoconsumo. In tutti gli altri casi l'operazione è esente o fuori campo IVA.