

# **ASSEGNAZIONE/CESSIONE AGEVOLATA DEI BENI AI SOCI**

Appunti e quadri sinottici alla luce delle Circolari Agenzia delle Entrate 26/E del 1 giugno 2016 e 37/E del 16 settembre 2016

## **PRESUPPOSTI OPERATIVI**

### **A) Soggetto assegnante/cedente:**

- società commerciali di persone o di capitali (snc; sas; srl;spa;sapa).

### **B) Soggetto assegnatario/cessionario:**

- socio iscritto al Libro Soci, sulla base delle comunicazioni inviate al Registro delle Imprese ai sensi dell'articolo 16, comma 12-undecies, legge 28 gennaio 2009 n. 2, ALLA DATA DEL 30 SETTEMBRE 2015 (ATTENZIONE: è irrilevante che la quota percentuale di partecipazione sia attualmente diversa da quella che era alla data del 30 settembre 2015);
- eredi del socio defunto (che era socio della società alla data del 30 settembre 2015) subentrati al socio defunto in base a successione apertasi ed accettata dopo il 30 settembre 2015 (vedi Circ. n. 112 del 21 maggio 1999 che aveva chiarito come i benefici fiscali si estendano alle ipotesi di sostituzione del soggetto socio per effetto di fatti giuridici non comportanti cessione volontaria della partecipazione).

### **C) Oggetto dell'assegnazione/cessione:**

- beni strumentali per natura (categorie catastali diverse dalla categoria “A” ad eccezione della A/10) A CONDIZIONE CHE NON SIANO UTILIZZATI, ALLA DATA DELL'ATTO, PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' D'IMPRESA, BENSÌ LOCATI A TERZI, CONCESSI A TERZI IN COMODATO, ETC.;
- immobili merce (immobili, cioè, alla cui produzione e al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa);
- beni immobilizzati a patrimonio (categoria residuale indicante quegli immobili che si appartengono comunque al patrimonio della società ma non sono utilizzati per l'esercizio dell'attività economica dell'impresa, anche se locati a terzi);
- immobili appartenenti a società di gestione che siano locati a terzi;
- beni mobili registrati non utilizzati quali beni strumentali dell'azienda societaria.

*ATTENZIONE: fuoriescono dal regime di assegnazione/cessione agevolata gli immobili che, indipendentemente dalla categoria catastale di appartenenza, siano utilizzati dalla società per l'esercizio dell'attività d'impresa e che, pertanto, come tali, costituiscono IMMOBILI STRUMENTALI PER DESTINAZIONE.*

### **D) Atto di assegnazione/cessione/trasformazione da perfezionarsi entro la data del 30 settembre 2016.**

N.B.: Sembrerebbe che, qualora si sottoponesse al regime agevolato, non un'assegnazione o una cessione di beni sociali, ma la trasformazione (pur essa agevolata) in società semplice, se la trasformazione sia di una società di persone la data ultima per l'atto, è quella del 30 settembre 2016, a prescindere dalla sua eventuale successiva iscrizione al Registro delle Imprese; qualora, invece, la trasformazione provenga da una società di capitali, ai fini del rispetto della data del 30 settembre 2016, valga, non la data dell'atto, ma la data della sua iscrizione al Registro delle Imprese (stante che, per le società di capitali, il regime pubblicitario delle modificazioni statutarie implica una sorta di forma pubblicitaria di natura costitutiva).

# ATTO DI ASSEGNAZIONE

## REGIME DELLE IMPOSTE INDIRETTE

### 1) BENI IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA

Se costruiti o ristrutturati (con opere rientranti tra quelle a tal fine considerate dall'art. 3, lettere c) - d) ed f) del D.P.R. 380/2001) dalla società assegnante/cedente e l'atto viene ricevuto entro cinque anni dalla ultimazione dei lavori:

#### ATTO INDEROGABILMENTE SOGGETTO AD I.V.A.\*

##### TASSAZIONE ATTO:

I.V.A.: 22% (se abitazione di lusso); 4% (se prima casa); 10% (altri casi);

REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00

CATASTALE: FISSA Euro 200,00

BOLLO MUI: Euro 230,00

TASSA TRASCR.: Euro 35,00

VOLTURA: Euro 55,00

\* \* \*

Se costruiti o ristrutturati (con opere rientranti tra quelle a tal fine considerate dall'art. 3, lettere c) - d) ed f) del D.P.R. 380/2001) dalla società assegnante/cedente e l'atto viene ricevuto decorsi cinque anni dalla ultimazione dei lavori:

#### ATTO SOGGETTO AD I.V.A. PER OPZIONE\*

##### L'IMPRESA VENDITRICE HA FACOLTA' DI FORMULARE IN ATTO LA DICHIARAZIONE PER L'OPZIONE I.V.A.

PRESENZA OPZIONE PER REGIME I.V.A.:

##### TASSAZIONE ATTO:

I.V.A. 4% (se prima casa) - 10% (se senza agevolazione) - 22% (se fabbricati "di lusso")

REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00

CATASTALE: FISSA Euro 200,00

BOLLO MUI: Euro 230,00

TASSA TRASCR.: Euro 35,00

VOLTURA: Euro 55,00

*\* : **ATTENZIONE:** in tutti i casi in cui l'atto è soggetto ad I.V.A. (anche se per opzione) se l'assegnazione/cessione avviene a favore di soggetto passivo I.V.A. dovrà applicarsi - a partire dalla data del 26 giugno 2012 - il regime fiscale del **REVERSE CHARGE** (art. 17 del D.P.R. 633/72 come integrato dal D.M. 25 maggio 2007, esteso a questa ipotesi dal D.L. 22 giugno 2012 n. 83) per effetto del quale l'assegnante/cedente emetterà fattura senza indicazione di imposta I.V.A. mentre l'acquirente dovrà integrare la fattura emessa dal cedente indicando sulla stessa o su un allegato l'aliquota I.V.A. dovuta e l'importo dell'imposta relativa, curando di registrare la fattura nel registro delle fatture emesse o dei corrispettivi e versando l'importo dell'imposta dovuta direttamente all'Erario.*

**ASSENZA OPZIONE PER REGIME I.V.A.:**

**TASSAZIONE ATTO:**

ATTO ESENTE I.V.A.

REGISTRO: 1% (se prima casa) - 4,5% (se senza agevolazioni)

**(MINIMO DI IMPOSTA Euro 1.000,00)**

IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00

CATASTALE: FISSA Euro 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS.

NO TASSA VOLTURA

\* \* \*

**Se assegnati o ceduti da società diversa da quella che ha costruito gli immobili o da quella che ha effettuato interventi tra quelli a tal fine considerati dall'art. 3, lettere c) - d) ed f) del D.P.R. 380/2001 (indipendentemente dal fatto che l'assegnazione/cessione avvenga entro oppure oltre i cinque anni dalla fine dei lavori):**

**ATTO OBBLIGATORIAMENTE ESENTE I.V.A. (NESSUNA POSSIBILITA' DI OPZIONE PER I.V.A.)**

**TASSAZIONE ATTO:**

**REGIME FISCALE AGEVOLATO 1^ CASA**

I.V.A.: ESENTE

REGISTRO: 1% (minimo Euro 1.000,00)

IPOTECARIE: FISSA Euro 50,00

CATASTALI: FISSA Euro 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS.

NO TASSA VOLTURA

**REGIME FISCALE NON AGEVOLATO (No prima casa)**

I.V.A.: ESENTE

REGISTRO: 4,5% (minimo Euro 1.000,00)

IPOTECARIE: FISSA Euro 50,00

CATASTALI: FISSA Euro 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS.

NO TASSA VOLTURA

**ATTENZIONE:**

*\* Per "impresa costruttrice" si intende quella che ha realizzato il fabbricato, o in proprio, oppure attraverso il ricorso ad imprese appaltatrici dei lavori, oppure ha effettuato sul fabbricato interventi di recupero tra quelli a tal fine indicati dall'articolo 3, comma 1, lettere c) - d) - f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.*

*\* La qualifica di "impresa costruttrice" si trasmette, in caso di conferimento dell'immobile in società, alla società conferitaria (e lo stesso accade in caso di operazioni di fusione o scissione con immobili).*

*\* La qualifica di "impresa costruttrice" viene a perdersi in capo alla stessa quando l'immobile realizzato fa il suo primo ingresso sul mercato delle vendite. Cosicché un eventuale successivo riacquisto, da parte dell'impresa costruttrice del bene da essa costruito, ma già precedentemente venduto a terzi, non ripropone in capo alla stessa la qualifica di "impresa costruttrice".*

## **2) BENI IMMOBILI A DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA ABITATIVA**

**Se assegnati/ceduti dalla società costruttrice o da quella che ha effettuato interventi tra quelli a tal fine considerati dall'art. 3, lettere c) - d) ed f) del D.P.R. 380/2001 entro il termine di cinque anni dalla ultimazione dei lavori**

**ATTO SOGGETTO AD I.V.A.\***

**TASSAZIONE ATTO:**

I.V.A.: 22% (di solito); 10% (per i fabbricati aventi i requisiti Tupini e per quelli che hanno subito interventi di ristrutturazione)

REGISTRO: FISSA Euro 200,00  
IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00  
CATASTALE: FISSA Euro 200,00  
BOLLO MUI: Euro 230,00  
TASSA TRASCR.: Euro 35,00  
VOLTURA: Euro 55,00

\* \* \*

**Se assegnati/ceduti dalla società costruttrice o da quella che ha effettuato interventi tra quelli a tal fine considerati dall'art. 3, lettere c) - d) ed f) del D.P.R. 380/2001 oltre il termine di cinque anni dalla ultimazione dei lavori OPPURE se assegnati/ceduti da società diversa da quella che ha realizzato il manufatto o diversa da quella che sul manufatto abbia effettuato interventi tra quelli a tal fine considerati dall'art. 3, lettere c) - d) ed f) del D.P.R. 380/2001 (indipendentemente dal decorso del quinquennio):**

**ATTO SOGGETTO AD I.V.A. PER OPZIONE\***

DA CONSIDERARE CHE: *contrariamente a quanto avviene per gli immobili a destinazione abitativa, venduti da imprese diverse da quelle che lo hanno costruito o ristrutturato, per gli immobili che siano strumentali per natura è ammessa l'opzione per il regime I.V.A. anche quando cedente è soggetto-persona giuridica diverso dall'impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile.*

**DICHIARAZIONE DI OPZIONE PER L'I.V.A.**

**ATTO SOGGETTO AD I.V.A.\*:**

**TASSAZIONE ATTO:**

I.V.A.: 22% (di solito); 10% (per i fabbricati aventi i requisiti Tupini e per quelli che hanno subito interventi di ristrutturazione);

REGISTRO: FISSA Euro 200,00  
IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00  
CATASTALE: FISSA Euro 200,00  
BOLLO MUI: Euro 230,00  
TASSA TRASCR.: Euro 35,00  
VOLTURA: Euro 55,00

**\* : in questo caso, a partire dalla data del 1° marzo 2008, se assegnatario/cessionario è un soggetto I.V.A., per effetto del meccanismo del REVERSE CHARGE di cui all'art. 17 del D.P.R. 633/72 come integrato dal D.M. 25 maggio 2007, esteso a questa ipotesi dall'art. 1, comma 156**

*della legge 24 dicembre 2007 n. 244, il cedente emetterà fattura senza indicazione di imposta I.V.A. mentre l'acquirente dovrà integrare la fattura emessa dal cedente indicando sulla stessa o su un allegato l'aliquota I.V.A. dovuta e l'importo dell'imposta relativa, curando di registrare la fattura nel registro delle fatture emesse o dei corrispettivi e versando l'importo dell'imposta dovuta direttamente all'Erario.*

#### **MANCANZA DI DICHIARAZIONE DI OPZIONE PER L'I.V.A.**

##### **ATTO I.V.A. ESENTE**

##### **TASSAZIONE ATTO:**

REGIME I.V.A.: ESENTE

REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IPOTECARIE: FISSA Euro 200,00

CATASTALI: FISSA Euro 200,00

BOLLO MUI: Euro 230,00

TASSA TRASCR.: Euro 35,00

VOLTURA: Euro 55,00

### **3) FABBRICATI ASSEGNATI/CEDUTI AL GREZZO DA IMPRESA COSTRUTTRICE O DA QUALUNQUE ALTRA IMPRESA A FAVORE DI SOGGETTO I.V.A. o DI PRIVATO**

#### **ATTO INDEROGABILMENTE SOGGETTO AD I.V.A**

***ATTENZIONE: anche se assegnatario è soggetto I.V.A. non è possibile ricorrere al meccanismo del reverse charge***

##### **TASSAZIONE ATTO:**

I.V.A: 22%

REGISTRO FISSA Euro 200,00

IPOTECARIA FISSA Euro 200,00

CATASTALE FISSA Euro 200,00

BOLLO MUI: Euro 230,00

TASSA TRASCR.: Euro 35,00

VOLTURA: Euro 55,00

### **4) TERRENI**

**A) TERRENI AGRICOLI**

NON SONO MAI SOGGETTI AD I.V.A.

**Se assegnati a favore di soggetti diversi dal Coltivatore diretto o dallo IAP:**

TASSAZIONE ATTO:

IMPOSTA DI REGISTRO: 7,5%

IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00

IMPOSTA CATASTALE: FISSA Euro 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS.

NO TASSA VOLTURA

\* \* \*

**Se assegnati a favore di soggetti aventi i requisiti di Coltivatore diretto o IAP:**

TASSAZIONE ATTO:

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00

IMPOSTA CATASTALE: 1%

NO MUI

NO TASSA TRAS.

NO TASSA VOLTURA

- \* \* -

**B) TERRENI NON AGRICOLI (ma diversi da quelli a destinazione edificatoria)**

NON SONO MAI SOGGETTI AD I.V.A.

TASSAZIONE ATTO:

IMPOSTA DI REGISTRO: 4,5%

IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00

IMPOSTA CATASTALE: FISSA Euro 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS.

NO TASSA VOLTURA

- \* \* -

### C) TERRENI EDIFICABILI

(Ai sensi della Circ. Agenzia delle Entrate 29 maggio 2013 n. 18/E un'area si considera edificabile anche quando lo strumento urbanistico generale sia stato semplicemente "ADOTTATO" dal Comune, sebbene non abbia ancora completato il suo iter procedimentale per l'approvazione.)

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A.: 22%

REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00

CATASTALE: FISSA Euro 200,00

BOLLO MUI: Euro 230,00

TASSA TRASCR.: Euro 35,00

VOLTURA: Euro 55,00

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

La Circolare Agenzia delle Entrate n. 40/E del 13 maggio 2002 ha chiarito che l'assegnazione di beni ai soci – rientrando per analogia in una ipotesi di "autoconsumo" - resta FUORI CAMPO I.V.A. **quando non è stata operata detrazione dell'I.V.A. al momento dell'acquisto** (perché l'acquisto è stato effettuato presso un privato; perché vi è stato conferimento del bene in società da parte di un socio – persona fisica; perché l'acquisto è stato effettuato antecedentemente rispetto all'entrata in vigore del regime I.V.A. e dunque prima del primo gennaio 1973; perché i beni da assegnare/cedere sono stati acquistati comunque senza diritto alla detrazione dell'I.V.A., ai sensi degli artt. 19 – 19-bis1 e 19-bis2 del D.P.R. 633/1972 sull'I.V.A.). Ciò vale, sia per i fabbricati, che per i terreni edificabili (normalmente attratti al campo I.V.A.).

Qualora un bene sia stato acquistato a monte dalla società assegnante/cedente senza avere detratto l'I.V.A., per una delle cause sopra indicate, e, successivamente, su tale bene siano stati effettuati interventi di manutenzione o di recupero edilizio per i quali si è, invece, provveduto alla detrazione dell'imposta I.V.A. sulle relative spese che abbiano determinato un incremento del valore dell'immobile, la società, al momento dell'assegnazione/cessione, dovrà provvedere ad operare la rettifica delle detrazioni d'imposta godute (vedi Circ. Ag. Delle Entrate n. 26/E del primo giugno 2016, paragrafi 7 e 7.3).

Ora, è bene precisare che il contesto di un atto di assegnazione/cessione che si ponga FUORI CAMPO I.V.A., per i motivi sopra addotti, non va confuso con il contesto degli atti di assegnazione/cessione ESENTI I.V.A., sebbene comunque attratti al campo I.V.A. Questi ultimi seguono le regole di tassazione secondo quanto riportato negli schemi sopra evidenziati, mentre le

operazioni che si svolgono FUORI CAMPO I.V.A. sono attratti integralmente al regime dell'imposta di registro, con la conseguenza che:

#### **A) BENI IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA**

##### CON AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA":

###### TASSAZIONE ATTO:

IMPOSTA DI REGISTRO: 1%

IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00

IMPOSTA CATASTALE: FISSA Euro 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS.

NO TASSA VOLTURA

##### SENZA AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA":

###### TASSAZIONE ATTO:

IMPOSTA DI REGISTRO: 4,5%

IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00

IMPOSTA CATASTALE: FISSA Euro 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS.

NO TASSA VOLTURA

#### **B) BENI IMMOBILI A DESTINAZIONE STRUMENTALE PER NATURA**

###### TASSAZIONE ATTO:

IMPOSTA DI REGISTRO: 4,5%

IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00

IMPOSTA CATASTALE: FISSA Euro 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS.

NO TASSA VOLTURA

#### **C) BENI IMMOBILI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALI ED**

## **AREE DESTINATE ALLA COSTRUZIONE DI DETTI FABBRICATI**

### TASSAZIONE ATTO:

IMPOSTA DI REGISTRO: 2%  
IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00  
IMPOSTA CATASTALE: FISSA Euro 200,00  
NO MUI  
NO TASSA TRAS.  
NO TASSA VOLTURA

*N.B.: La tassazione al 2% dipende dalla riduzione alla metà dell'aliquota del 4% prevista in seno all'articolo 4, lettera "d)" n. 2 della Tariffa allegata al T.U.R., in quanto, per espressa previsione normativa, l'assegnazione dei beni ai soci è disciplinata, in via generale, dall'art. 4, lettera "d)" n. 1 e 2 della Tariffa allegata al T.U.R. La normativa da ultimo richiamata, facendo espresso riferimento terminologico ai "fabbricati destinati specificamente all'esercizio di attività commerciali [...] e alle aree destinate ad essere utilizzate per la costruzione dei suddetti fabbricati o come loro pertinenze" escluderebbe la possibilità di estensione di questa tassazione più favorevole a tutti i fabbricati strumentali per natura e, peggio, a tutte le aree edificabili. Pertanto dovrebbero rientrare nel regime di tale tassazione solo la categoria catastale D/8 e, quanto ai terreni, quelli suscettibili di sfruttamento edificatorio finalizzato alla realizzazione di tali tipologie di manufatti e/o di loro pertinenze.*

## **D) TERRENI AGRICOLI**

### TASSAZIONE ATTO:

IMPOSTA DI REGISTRO: 7,5%  
IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00  
IMPOSTA CATASTALE: FISSA Euro 50,00  
NO MUI  
NO TASSA TRAS.  
NO TASSA VOLTURA

## **E) TERRENI A DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA AGRICOLA**

### TASSAZIONE ATTO:

IMPOSTA DI REGISTRO: 4,5%  
IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00  
IMPOSTA CATASTALE: FISSA Euro 50,00  
NO MUI  
NO TASSA TRAS.  
NO TASSA VOLTURA

## LA QUESTIONE DELLA BASE IMPONIBILE

Il meccanismo che consente di identificare quale debba essere la base imponibile da considerare ai fini della corresponsione delle imposte indirette in sede di registrazione dell'atto è in qualche modo collegato al criterio scelto dalla società per la determinazione del valore normale dei beni da assegnare/cedere ai fini della determinazione della plusvalenza da assoggettare alla tassazione sostitutiva.

In linea di principio occorre premettere che la società che assegna/cede immobili ai propri soci usufruendo delle agevolazioni previste dall'art. 1, commi da 115 a 120 della L. 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge di Stabilità per il 2016), deve corrispondere, ai fini delle imposte dirette, un'imposta sostitutiva (in luogo delle imposte sui redditi e della imposta regionale sulle attività produttive= IRAP) con **aliquota pari all' 8% (per le società operative) e al 10,5% (per le società non operative)**.

Tale aliquota va applicata sulla differenza esistente tra il costo fiscalmente riconosciuto (ovvero sul valore per il quale il bene è in carico alla società) ed il valore normale del bene (ovvero il valore che il bene assume secondo le condizioni di mercato). Tuttavia il beneficio che la legge consente all'ente assegnante è quello di avvalersi, **ai fini della considerazione del valore normale del bene**, dei criteri di cui all'art. 52, comma 4, primo periodo del T.U.R. (cioè applicazione delle rendite catastali moltiplicate per i coefficienti fissi di legge). Tale scelta è ammissibile quando, tra il valore di mercato ed il valore calcolato a mezzo delle rendite catastali, è minore quest'ultimo. In tal caso, dunque la base imponibile, ai fini delle imposte sostitutive, è dato dal valore che si determina a mezzo delle rendite catastali.

E' opportuno ricordare che, qualora la società abbia optato, ai fini della determinazione del valore normale del bene in funzione del pagamento dell'imposta sostitutiva, per l'applicazione dei criteri catastali, la base imponibile ai fini delle imposte indirette da corrispondere sulle assegnazioni non può essere determinata con criteri diversi (e viceversa: se si sia optato, ai fini della determinazione della base imponibile in funzione del pagamento delle imposte indirette, per il criterio del valore catastale, anche ai fini della base imponibile da considerare per il pagamento dell'imposta sostitutiva, non è possibile scegliere un criterio diverso.). In altri termini, in assenza di una specifica disposizione di legge al riguardo, deve ritenersi che l'opzione per la determinazione del valore degli immobili secondo l'applicazione dei criteri catastali, non possa essere autonomamente esercitata ai soli fini dell'imposta di registro (vedi Circ. Agenzia delle Entrate n. 37/E del 16 settembre 2016, Par. 13).

E pertanto:

### BASE IMPONIBILE AI FINI DELL'ASSEGNAZIONE AGEVOLATA

#### 1) Atto soggetto ad imposta di registro:

a) VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO (ex artt. 43 e 51 del T.U.R.)

**OPPURE (su opzione della società assegnante)**

**b) VALORE CATASTALE (ovverossia: VALORE DETERMINATO ATTRAVERSO LA MOLTIPLICAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE PER I COEFFICIENTI FISSI DI LEGGE)**

*N.B.: qualora si tratti di assegnazione avente ad oggetto beni a destinazione abitativa, è possibile, per l'assegnatario, optare per il principio del cd. PREZZO-VALORE.*

**2) Atto soggetto ad I.V.A. (obbligatoria o per opzione)**

*(si ricordi che, ai sensi dell'art. 2, comma II, numero 6 del D.P.R. 633/1972, l'assegnazione di beni ai soci – quando ne ricorrano i presupposti oggettivi e soggettivi per l'applicazione del regime I.V.A. - viene considerata alla stessa stregua di una cessione di beni).*

**VALORE DEL BENE ATTUALIZZATO**

**N.B.:** Con questo concetto ci si intende riferire al criterio che assume il *costo di acquisto del bene* (o, in mancanza di acquisto a titolo oneroso, il valore di beni simili a quello oggetto di assegnazione con valutazione effettuata nel momento in cui si effettua l'operazione di assegnazione) *aumentato di tutte le spese sostenute per il mantenimento del bene durante l'appartenenza del bene stesso alla società e diminuito del deprezzamento subito dal bene nel tempo.*

Se il bene oggetto di assegnazione è stato acquistato mediante contratto di leasing e successivo riscatto, occorre tener conto, non soltanto del prezzo di riscatto, ma altresì dell'ammontare dei canoni pagati alla società di leasing prima del riscatto; il tutto con applicazione dei margini di aumento di valore e di deprezzamento sopra considerati.

**Per le assegnazioni che siano soggette ad I.V.A. è impossibile fare riferimento al criterio della determinazione catastale del valore del bene.**

*[Riferimenti normativi: Art. 13, comma 2, lettera c) D.P.R. 633/72 come riformulato ai sensi della L. 7 luglio 2009 n. 88; Art. 74 Direttiva Comunitaria 2006/112/CE. Si veda Circ. Agenzia delle Entrate n. 26/E in data 1 giugno 2016.]*

**BASE IMPONIBILE AI FINI DELLA CESSIONE AGEVOLATA**

**1) Atto soggetto ad imposta di registro:**

**a) CORRISPETTIVO PATTUITO PER LA CESSIONE**

**OPPURE (su opzione della società assegnante)**

**b) VALORE CATASTALE (ovverossia: VALORE DETERMINATO ATTRAVERSO LA MOLTIPLICAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE PER I COEFFICIENTI FISSI DI LEGGE)**

**ATTENZIONE:** Se il valore catastale è superiore al valore del corrispettivo pattuito, la base imponibile farà riferimento **OBBLIGATORIAMENTE** al valore catastale.

Inoltre, **ai fini del pagamento dell'imposta sostitutiva da parte della società**, tale imposta, in caso di cessione, va computata su una base imponibile costituita dalla differenza tra il costo fiscalmente riconosciuto ed il corrispettivo della cessione (se superiore al valore catastale). Se il corrispettivo per la cessione è inferiore al valore catastale, l'imposta sostitutiva va computata su una base imponibile costituita dalla differenza tra il costo fiscalmente riconosciuto ed il valore catastale.

## **2) Atto soggetto ad I.V.A. (obbligatoria o per opzione)**

### **CORRISPETTIVO PATTUITO PER LA CESSIONE E RISULTANTE DALLA RELATIVA FATTURA EMESSA DALLA SOCIETA' CEDENTE**

\* \* \*

**CODICI TRIBUTO PER IL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA DELL'8% - DEL 10,5% O DEL 13% (quest'ultima nel caso in cui la società opti per l'annullamento delle riserve in sospensione d'imposta) SULLA DIFFERENZA TRA IL VALORE DEL BENE ASSEGNATO O CEDUTO FISCALMENTE RICONOSCIUTO ED IL SUO VALORE NORMALE:**

#### **Utilizzazione del Modello F24**

- **Codice tributo per l'imposta sostitutiva in conseguenza di assegnazione o cessione di beni: "1836";**
- **Codice tributo per l'imposta sostitutiva in conseguenza di annullamento di riserve in sospensione d'imposta a seguito di assegnazione o cessione di beni ai soci: "1837";**
- **Codice tributo per l'estromissione di beni immobili strumentali dall'impresa individuale: "1127".**

**N.B.:** Tali codici tributo vanno riportati nella Sezione "ERARIO" del Mod. F24 in corrispondenza delle somme indicate nella colonna "IMPORTI A DEBITO VERSATI".