

ASSEGNAZIONI A SOCI DI FABBRICATI
[TASSAZIONE ORDINARIA – TASSAZIONE AGEVOLATA EX ART. 1,
COMMI 35,36,37,38,39,40,41 LEGGE 30 DICEMBRE 2025 N. 199]

1. ASSEGNAZIONI FUORI CAMPO IVA

1.1. Fabbricati in genere

Registro: **9%** (ordinaria); **4,5%** (agevolata); **1%** (agevolata + “prima casa”)

Ipotecaria: **euro 50** (ordinaria/agevolata)

Catastale: **euro 50** (ordinaria/agevolata)

1.2. Fabbricati destinati specificamente all’esercizio di attività commerciali e non suscettibili di altra destinazione senza radicali trasformazioni

Registro: **4%** (ordinaria art. 4 co. 1 lett. a) n. 2) Tariffa Parte Prima T.U.R.; **2%** (agevolata)

Ipotecaria: **2%** (ordinaria); **euro 200** (agevolata)

Catastale: **1%** (ordinaria); **euro 200** (agevolata)

2. ASSEGNAZIONI IN CAMPO IVA

2.1. Assegnazioni di fabbricati a destinazione abitativa: si considerano soggette a IVA solo se imponibili, quelle esenti non si considerano soggette a IVA e scontano pertanto l’imposta di registro in misura proporzionale.

Iva: **imponibile**

Registro: **euro 200** (ordinaria/agevolata)

Ipotecaria: **euro 200** (ordinaria/agevolata)

Catastale: **euro 200** (ordinaria/agevolata)

Iva: esente

Registro: **9%** (ordinaria); **4,5%** (agevolata); **1%** (agevolata + “prima casa”)

Ipotecaria: **euro 50** (ordinaria/agevolata)

Catastale: **euro 50** (ordinaria/agevolata)

2.2. Assegnazioni di fabbricati strumentali per natura: si considerano soggette a IVA, siano esse imponibili oppure esenti.

Registro: **euro 200** (ordinaria/agevolata)

Ipotecaria: **3%** (ordinaria); **euro 200** (agevolata)

Catastale: **1%** (ordinaria); **euro 200** (agevolata)

Prassi

Assegnazioni fuori campo Iva. Secondo l'AE "Costituiscono operazioni fuori campo IVA sia le assegnazioni di beni per i quali la *detrazione dell'IVA non è avvenuta in ragione del loro acquisto presso un soggetto privato*, ovvero poiché l'acquisto è avvenuto prima dell'introduzione del tributo nell'ordinamento interno, sia le assegnazioni di beni per i quali non è stata detratta integralmente l'imposta ai sensi degli articoli 19, 19-bis1 e 19-bis2 del DPR n. 633 del 1972."

[Cfr. Circolare 16 settembre 2016, n. 37/E, paragr. 9)]

Assegnazioni in campo Iva. Si applica la disciplina di cui all'art. 10, co. 1, lett. 8-bis) e 8-ter), d.P.R. n. 633/1972.

ASSEGNAZIONI AGEVOLATE

[Effettuate entro il 30 settembre 2026]

LEX

LEGGE 30 dicembre 2025, n. 199

Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028. (GU n.301 del 30-12-2025 - Suppl. Ordinario n. 42)

Art. 1

(...)

35. Le società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata per azioni e in accomandita per azioni che, entro il 30 settembre 2026, assegnano o cedono ai soci beni immobili, diversi da quelli indicati nell'articolo 43, comma 2, primo periodo, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, o beni mobili iscritti in pubblici registri non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa, possono applicare le disposizioni del presente comma e dei commi da 36 a 40 a condizione che tutti i soci risultino iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, alla data del 30 settembre 2025 o che siano iscritti entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2025. Le medesime disposizioni si applicano alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni e che entro il 30 settembre 2026 si trasformano in società semplici.

36. Sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati, o, in caso di trasformazione, quello dei beni posseduti all'atto della trasformazione, e il loro costo fiscalmente riconosciuto si applica un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e

dell'imposta regionale sulle attività produttive nella misura dell'8 per cento, ovvero del 10,5 per cento per le società considerate non operative in almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti a quello in corso al momento dell'assegnazione, della cessione o della trasformazione.

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

37. Per gli immobili, su richiesta della società e nel rispetto delle condizioni prescritte, il valore normale può essere determinato in misura pari a quello risultante dall'applicazione all'ammontare delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo del comma 4 dell'articolo 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. In caso di cessione, ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva, il corrispettivo della cessione, se inferiore al valore normale del bene, determinato ai sensi dell'articolo 9 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, o, in alternativa, ai sensi del primo periodo del presente comma, è computato in misura non inferiore a uno dei due valori.

38. Il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute dai soci delle società trasformate deve essere aumentato della differenza assoggettata a imposta sostitutiva. Nei confronti dei soci assegnatari non si applicano le disposizioni di cui ai commi 1 e da 5 a 8 dell'articolo 47 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Tuttavia, il valore normale dei beni ricevuti, al netto dei debiti accollati, riduce il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o delle quote possedute.

39. Per le assegnazioni e le cessioni ai soci di cui ai commi da 35 a 37, le aliquote dell'imposta proporzionale di registro eventualmente applicabili sono ridotte alla metà e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa.

40. Le società che si avvalgono delle disposizioni di cui ai commi da 35 a 39 devono versare il 60 per cento dell'imposta sostitutiva entro il 30 settembre 2026 e la restante parte entro il 30 novembre 2026, con i criteri di cui al decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Per la riscossione, i rimborsi e il contenzioso si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi.

41. Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 121, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, si applicano anche alle esclusioni dal patrimonio dell'impresa dei beni ivi indicati, posseduti alla data del 30 settembre 2025, poste in essere dal 1° gennaio 2026 al 31 maggio 2026. I versamenti rateali dell'imposta sostitutiva di cui al citato comma 121 dell'articolo 1 della legge n. 208 del 2015 sono effettuati, rispettivamente, entro il 30 novembre 2026 e il 30 giugno 2027. Per i soggetti che si avvalgono delle disposizioni di cui al presente comma gli effetti dell'estromissione decorrono dal 1° gennaio 2026.

PRASSI

[COMMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE ALLA DISCIPLINA DELLE ASSEGNAZIONI AGEVOLATE DI CUI ALLA LEGGE 208/2015]

(1) Circolare 1° giugno 2016, n. 26/E

(...)

8.1 Assegnazione di immobili

In considerazione della previsione recata dall'articolo 1, comma 119, della legge n. 208 del 2015 che stabilisce l'applicazione delle aliquote nella misura dimezzata per le assegnazioni soggette ad imposta di registro in misura proporzionale, e tenuto conto del combinato disposto degli articoli 1 e 4 della tariffa, parte prima, allegata al TUR, l'imposta di registro sarà dovuta con le seguenti aliquote:

- 1) **4,5%** per le assegnazioni aventi ad oggetto beni immobili in genere (in luogo del 9%);
- 2) **1%** per le assegnazioni aventi ad oggetto case di abitazione nei casi in cui ricorrono le condizioni per godere delle agevolazioni prima casa (in luogo del 2%);
- 3) **7,5%** per le assegnazioni aventi ad oggetto terreni agricoli (in luogo del 15%). Resta ferma la possibilità per il socio di usufruire delle agevolazioni previste per il settore agricolo ricorrendone i presupposti. Si rammenta, ad esempio, che, nel caso in cui il socio sia coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (IAP) iscritto nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, potrà usufruire, ricorrendone i presupposti, delle agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina dall'articolo 2, comma 4-bis, del DL 30 dicembre 2009, n. 194 (imposte di registro ed ipotecaria nella misura fissa di 200 euro ed imposta catastale nella misura dell'1%);
- 4) **2%** per le assegnazioni aventi ad oggetto fabbricati destinati specificamente all'esercizio di attività commerciali e non suscettibili di altra destinazione senza radicale trasformazione nonché aree destinate ad essere utilizzate per la costruzione dei suddetti fabbricati o come loro pertinenze, nel rispetto dei termini previsti 'ex lege', ai sensi dell'articolo 4, lett. a), n. 2, della tariffa, parte prima, allegata al TUR (in luogo del 4%).

Per le assegnazioni indicate ai punti 1, 2 e 3, le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 50 euro ciascuna, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, del D. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23; per le assegnazioni di immobili aventi ad oggetto fabbricati destinati specificamente all'esercizio di attività commerciali e non suscettibili di altra destinazione senza radicale trasformazione nonché per le aree destinate ad essere utilizzate per la costruzione dei suddetti fabbricati o come loro pertinenze, **di cui al punto 4, le imposte ipotecaria e catastale si applicano nella misura fissa di euro 200 ciascuna**.

(2) Circolare 16 settembre 2016, n. 37/E

(...)

12 Imposta di registro - applicazione dell'imposta minima

Il comma 119 dell'articolo 1 della legge n. 208 del 2015 prevede che “per le assegnazioni e le cessioni ai soci di cui ai commi da 115 a 118, le aliquote dell'imposta proporzionale di registro eventualmente applicabili sono ridotte alla metà e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa”.

L'agevolazione della riduzione alla metà trova, dunque, applicazione solo con riferimento alle aliquote proporzionali dell'imposta di registro con la conseguenza che l'imposta minima deve comunque essere applicata nella misura ordinaria prevista.

Per le assegnazioni/cessioni di diritti reali su immobili, soggette alle aliquote proporzionali dell'imposta di registro stabilite dall'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al TUR (ridotte alla metà), **l'imposta minima di registro trova, quindi, applicazione nella misura di 1.000 euro**, come stabilito dall'articolo 10, comma 2, del D. LGS. 14 marzo 2011, n. 23.

RTrabace_ 19.02.2026