

SETTORE STUDI

STUDI

Tributari



16.06.23

Studio Tributario n. 46-2023/T. Assegnazioni agevolate ai sensi della legge n. 197 del 2022: aspetti e soluzioni notarili

Una società che intenda effettuare un'assegnazione di beni immobili in favore dei propri soci deve compiere alcune verifiche preliminari necessarie per stabilire se possa essere eseguita e ciò prima ancora di valutare se sul piano fiscale la stessa operazione possa essere ritenuta idonea a fruire della disciplina agevolativa di cui alla legge 197 del 2022.

In via prioritaria bisognerà appurare se la fattispecie rientri nel perimetro applicativo di una delle operazioni con causa tipica che si possono concludere con una assegnazione in natura avente ad oggetto tali beni.

In caso di riscontro positivo, se l'operazione sia posta in essere da una società di capitali e limitatamente all'attribuzione immobiliare a seguito di recesso, esclusione, riduzione reale del capitale e dazione di acconti sulla liquidazione, occorrerà anche verificare se la stessa assegnazione possa risultare lesiva delle norme poste a tutela dell'integrità del capitale sociale. A tal fine si dovrà appurare se sussistano nello stato patrimoniale della società assegnante le poste che la legittimano, ovvero che il valore contabile del bene assegnato non risulti superiore alle voci di patrimonio netto che saranno annullate a seguito della stessa operazione.

Tale accertamento invece non sarà necessario, non ricorrendo analoghe ragioni di tutela del capitale sociale, nel caso in cui l'attribuzione immobiliare al socio sia effettuata, sempre da una società di capitali, ma nella differente fase di approvazione del piano di riparto finale dell'attivo oppure da una società di persone qualsiasi esse siano le operazioni estromissive di beni immobili poste in essere.

A questo punto, se si voglia usufruire delle agevolazioni di cui alla legge 197 del 2022, si dovrà verificare se ne ricorrono le condizioni.

Si approfondiranno a tal fine la qualifica della società assegnante, la titolarità in capo al medesimo soggetto dei beni che formano oggetto dell'assegnazione e la natura dei beni da assegnare, nonché la condizione del socio assegnatario.

Concluso con esito favorevole anche tale controllo, si potrà procedere alla valutazione dell'impatto delle medesime agevolazioni in materia di imposte sui redditi e nell'ambito applicativo delle imposte indirette.

Sul piano operativo si rappresenta l'opportunità che la sintesi dei vari step dell'operazione attributiva venga riassunta in un quadro sinottico di pronto riscontro.

Sommario

INTRODUZIONE

A. AMMISSIBILITÀ DELL'OPERAZIONE SUL PIANO CIVILISTICO - A.1 Assegnazioni di beni immobili ai soci - distribuzione di capitale, riserve di capitale, utili o riserve di utili - A.1.1 *Assegnazione di beni immobili nella fase finale della liquidazione - acconti sulla liquidazione corrisposti in natura* A.1.2 *Recesso- Esclusione del socio* - A.1.3 *Riduzione reale del capitale sociale - Riduzione reale targata del capitale sociale* - A.1.4 *Distribuzione di utili in natura* - A.1.5 *Restituzione in natura di versamenti in c/capitale oppure in c/futuro aumento di capitale* - A.1.6 *Quadro di sintesi : tempi di esecuzione dell'operazione da conciliare con la scadenza al 30.09.2023* - A.1.6.1 *Diritto di prelazione nelle assegnazioni di beni immobili ai soci*

B. RAPPRESENTAZIONE DELL'ASSEGNAZIONE DI BENI IMMOBILI SUL PIANO CONTABILE: VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE RELATIVE POSTE CONTABILI - B.1 *Società di capitali - Operazioni per le quali è richiesto il rispetto della rappresentazione contabile: liquidazione in natura in sede di recesso - esclusione - distribuzione utili o capitale- riduzione reale - acconti sulla liquidazione.* - B.2 *Società di capitali - Operazioni per le quali non è necessario il rispetto della rappresentazione contabile: assegnazione in natura a seguito dell'approvazione del piano di riparto finale di liquidazione* - B.3 *Società di persone in contabilità ordinaria - rappresentazione contabile dell'assegnazione* - B.4 *Società di persone in contabilità semplificata - rappresentazione contabile dell'assegnazione* - B.5 *Profili pratici in materia di rappresentazione contabile - valore contabile del bene ed il patrimonio netto* - B.5.1 *Valore contabile del bene da assegnare più elevato delle riserve* - B.5.2 *Assegnazione a valori reali e non contabili - rispetto dei parametri contabili- profili civilistici* - B.5.3 *Assegnazione - eliminazione di riserve solo se preesistenti all'operazione* - B.5.4 *Mancanza di un netto contabile disponibile - Affrancamento e distribuzione di riserve in sospensione d'imposta* - B.5.4.1 *Segue: mancanza di un netto contabile disponibile - Riduzione del capitale sociale* - B.5.4.2 *Segue: mancanza di un netto contabile disponibile-cessione onerosa* - B.5.4.3 *Segue: mancanza di un netto contabile disponibile - Scioglimento e la liquidazione della società* - B.6 *Assegnazione con accolto delle passività : limiti di ammissibilità* - B.6.1 *Segue: assegnazione beni immobili con passività : ipotesi ammissibili* - B.6.2 *Segue : assegnazione di beni immobili con accolto di passività: unitarietà della componente assegnata. Riflessi in materia di imposte indirette. Non rileva la natura delle passività.* - B.7 *Rilevanza delle riserve sul piano contabile e su quello tributario - rinvio.*

C. CONDIZIONI EX LEGE 197/2022 - C.1 *Società assegnante* - C.2 *Titolarità del bene da assegnare* - Natura dei beni oggetto della agevolazione - C.2.1 *Data in cui rilevano gli elementi costitutivi: cambio di destinazione dell'immobile* - C.2.2 *Beni locati o concessi in comodato* - C.2.3 *Beni "destinati" alla locazione o al comodato e attualmente liberi da tali utilizzi* - C.2.4 *Beni appartenenti a società in liquidazione: assegnazione agevolabile per definizione* - C.2.5 *Beni in piena proprietà: assegnazione agevolabile* - C.2.6 *Diritti reali parziali: assegnazione non sempre agevolabile* - C.2.7 *Proprietà superficiaria* - C.2.8 *Diritti edificatori: assegnazione non agevolabile* - C.3 *Soci assegnatari* - C.3.1 *Titolarità della partecipazione* - C.3.2 *Socio assegnatario in comunione legale dei*

beni - C.3.3 Eredi del socio - C.3.4 Socio assegnatario in caso di subentro per fusione e per scissione - C.3.5 Società fiduciarie assegnatarie - C.3.6 Par condicio: assegnazioni non proporzionali - C.3.7 Assegnazione di beni a favore di terzi

D. IMPOSTE E BENEFICI IN CASO DI ASSEGNAZIONE DI BENI AI SOCI AGEVOLATA - D.1 Profili fiscali nelle imposte dirette in capo alla società - D.1.1 Calcolo del differenziale - D1.1.2 Minuendo: valore normale sostituibile con il valore catastale - D1.1.3 Sottraendo: costo fiscale del bene assegnato - D1.1.3.1 Sottraendo: Bene oggetto di rivalutazione - D.2 Assegnazione contestuale di beni che producono componenti positivi e componenti negativi - D.3 Imposte dirette- differenziale nelle società in contabilità semplificata - D.4 Profili fiscali nelle imposte dirette in capo al socio – *incidenza della agevolazione* – D.4.1 Fiscalità in capo al socio nelle società di capitali - D.4.1.1 Segue: distribuzione di riserve di capitale e di capitale in natura nelle società di capitali - D.4.1.2 Segue: distribuzione di riserve di utili e di utili in natura nelle società di capitali- *riduzione corrispondente alle riserve di rivalutazione affrancate* - D.4.2 Profili fiscali in capo al socio nelle società di persone- differenze tra società di capitali e società di persone - D.4.2.1 Segue: sottozero nelle società di persone - D.5 Aspetti fiscali dell' assegnazione di beni immobili nelle imposte indirette - D5.1 Inquadramento delle assegnazioni nel sistema delle imposte indirette - D5.2 Assegnazioni soggette ad imposta di registro - D5.2.1 Coordinamento imposta sostitutiva e imposta di registro - D.5.3 Iva: base imponibile - D.5.4 Imposte ipotecarie e catastali.

E. CONCLUSIONI - VENDITA SUCCESSIVA ALLA ASSEGNAZIONE - PLUSVALENZA

(Approvato dalla Commissione Studi Tributari il 3 maggio 2023)

Il documento completo è disponibile nell'allegato

Studio Tributario n. 46-2023/T

Francesco Raponi



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

CNN Notizie a cura di
Alessandra Mascellaro

Responsabile
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,
Chiara Cinti, Mauro Leo,
Annarita Lomonaco

Contatti
cnn.redazione@notariato.it
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT