

- Federnotizie - <http://www.federnotizie.it> -

Assegnazione agevolata di beni ai soci

Scritto da [Valentina Rubertelli](#) il 23 luglio 2016 @ 15:16 - Archiviato in: Clausole in rete

Repertorio N.

Raccolta N.

ASSEGNAZIONE AGEVOLATA DI BENI AI SOCI MEDIANTE DISTRIBUZIONE DI RISERVE DI UTILI

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno in ... e nel mio studio,

Innanzi a me Dr. ..., Notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di ..., residente in ... con studio alla via ...

SONO PRESENTI

PARTE ASSEGNANTE

La Società " **ALFA SRL**" con sede in ..., Via ..., capitale sociale Euro ... interamente versato, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di ... dal N. ... di codice fiscale e di Registro Imprese, nonché dal N. ... del R.E.A., in persona di ..., nato a ... il ..., nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e rappresentante della Società, domiciliato per la carica presso la sede sociale ed al presente atto autorizzato in virtù di delibera dei soci in data ... di cui si dirà infra;

PARTE ASSEGNATARIA

TIZIO, imprenditore, nato a ... il ..., con residenza in ... alla Via ... CF...

CAIO, imprenditore, nato a ... il ..., con residenza in ... alla Via ... CF ...

Dell'identità personale qualifica e poteri dei costituiti io Notaio sono certo.

Preliminarmente, ai fini della trascrizione del presente atto, i costituiti dichiarano di essere ...
(*regime patrimoniale*)

Gli stessi mi chiedono di ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO

che Tizio e Caio sono gli unici soci della società "ALFA SRL";
che il capitale della stessa, ammontante ad euro ..., risulta distribuito in parti uguali tra loro;
che con delibera della assemblea dei soci in data ... è stato approvato il bilancio di esercizio alla data del 31.12.2015 regolarmente depositato nel Registro delle Imprese in data ... ;

che da detto bilancio emergeva una riserva di utili non ancora distribuiti pari ad euro ...;

che detta riserva è tuttora esistente per il suddetto ammontare, come risulta dalla situazione patrimoniale aggiornata alla data del 31 maggio 2016 che in copia si allega sotto la lettera "A" e che il presidente conferma non aver subito variazioni dalla predetta data ad oggi;

che la predetta assemblea ha deliberato la distribuzione di porzione di detta riserva mediante assegnazione in natura proporzionalmente tra i soci della piena proprietà dei beni immobili ubicati in ... alla Via ... infra meglio descritti, confinati ed accatastati;

che, in particolare la distribuzione del dividendo e l'assegnazione dei beni ai soci verrebbe effettuata ai sensi degli art. 1, commi da 115 a 120, della L. 208/2015 che prevedono una serie di agevolazioni in favore dei soci e della Società: in particolare i beni saranno assegnati ad un valore pari a Euro ... che corrisponde al loro valore catastale;

che, peraltro tali beni sono iscritti in bilancio al 31 Dicembre 2015 per Euro ..., talché la società provvederà ad annullare riserve di utili per un importo corrispondente a detta cifra;

che sulla base imponibile di euro ..., ricavata dalla differenza tra il valore di assegnazione e il costo fiscale la società corrisponderà l'imposta sostitutiva prevista dalla Legge nella misura dell'8%;

TUTTO CIO' PREMESSO, SI CONVIENE QUANTO SEGUE.

ARTICOLO 1: CONSENSO ED OGGETTO.

La società "ALFA SRL", in persona del rappresentante, **in esecuzione della delibera di distribuzione degli utili di cui si è detto nella premessa,**

ASSEGNA

a Tizio e Caio che, accettano in comune e **in quote uguali** fra loro a tacitazione dei diritti spettanti in dipendenza della predetta distribuzione, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in ... **alla Via ...** e precisamente:

=CONFINI=

=DATI CATASTALI=

CONFORMITA' OGGETTIVA E SOGGETTIVA

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 29, comma 1 bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52:

* si precisa che i dati di identificazione catastale sopra riportati sono quelli riferiti alle planimetrie depositate in Catasto e raffiguranti i "beni in oggetto" che, in fotocopia, si allegano al presente atto, per farne parte integrante, sotto la lettera "...";

* la parte assegnante dichiara (e la parte assegnataria ne prende atto che i dati catastali e le planimetrie allegate sono conformi all'attuale stato di fatto dei "beni in oggetto" ed, in particolare, che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

ARTICOLO 2: PRECISAZIONI

L'assegnazione dei beni comprende i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive, nonché la quota condominiale sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte, così come elencate dall'art. 1117 c.c., dal regolamento di condominio ove esistente e regolarmente trascritto a cura dell'amministratore nell'apposito registro di cui all'articolo 1129 c.c., ultimo comma, secondo la previsione dell'articolo 1138 c.c., comma 3, e dai titoli di provenienza.

ARTICOLO 3: VALORI E QUIETANZA

Il valore delle assegnazioni è di complessivi Euro ... ed i soci assegnatari rilasciano quietanza dichiarando, di non aver null'altro a pretendere in dipendenza della avvenuta distribuzione della riserva da utili oggetto del presente atto.

La società assegnante, per quanto possa occorrere, dichiara di rinunciare ad ogni eventuale diritto di iscrizione di ipoteca legale.

ARTICOLO 4 – POSSESSO

Ciascun socio assegnatario viene immesso nel possesso di quanto a lui trasferito contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.

Conseguentemente, dalla data odierna competono al socio assegnatario – fatti salvi gli effetti dell'eventuale rapporto di locazione in essere – tutti i frutti, gli oneri – pure condominiali – e i tributi relativi ai beni a lui trasferiti, mentre restano a rispettivo favore e carico della società assegnante (per quanto ad essa spettanti, stante il rapporto di locazione in essere) tutti quelli relativi al periodo precedente ad oggi, anche qualora venissero accertati successivamente.

ARTICOLO 5 – GARANZIE e PROVENIENZA

La società assegnante

=A=

dichiara di essere divenuta piena ed esclusiva proprietaria del diritto assegnato in virtù dei seguenti titoli:

Storia catastale

Storia ipotecaria

=B=

garantisce che il bene oggetto del presente atto è libero da vincoli derivanti da pignoramenti o privilegi, oneri e diritti reali e personali che ne riducano la libera disponibilità ed il pieno godimento;

=C=

che lo stesso immobile è immune da deficienze igienico – sanitarie che possano renderlo inidoneo all'uso cui è destinato;

=D=

garantisce, inoltre, di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi imposta, diretta o indiretta, e tassa comunque afferente il cespite in oggetto e si impegna a corrispondere quelle eventualmente dovute fino ad oggi, anche se accertate o iscritte a ruolo in data successiva a quella del presente contratto.

Con riguardo alle **spese condominiali** tra le parti si conviene che la parte assegnataria subentri alla parte assegnante nell'obbligo di pagamento di tutte le spese condominiali **ordinarie** e **straordinarie** e la società assegnante provvederà a **sua cura e spese** a trasmettere all'Amministratore di condominio copia autentica dell'atto traslativo ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, c. 5, disp. att., c.c., sopra citato.

=E=

dichiara che la presente assegnazione non è soggetta a prelazioni;

N.B. *se bene assegnato è vincolato quale bene di interesse storico e culturale, inserire la relativa clausola di mera denuncia ai sensi dell'art 59 TU.*

=F=

presta, infine, ogni più ampia garanzia in ordine alla inesistenza sul terreno in oggetto di qualsiasi vincolo di cui alla Legge quadro in materia di incendi boschivi (353/2000) e che lo stesso, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, legge 21 novembre 2000 n. 353, non è stato percorso dal fuoco negli ultimi quindici anni.

=G=

presta ogni più ampia garanzia in ordine alla **conformità alla normativa in materia di sicurezza** vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, nonché della loro installazione e manutenzione da parte di impresa in possesso dei requisiti di cui all'articolo 3 del DM 37/08, di tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas ed, in genere, di quelli previsti dal DM 37 del 22.1.2008) posti a corredo dell'unità immobiliare in oggetto, nonché delle parti condominiali del fabbricato di cui essa è parte.

Le parti contraenti, in conseguenza:

* dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo della "parte assegnante" di consegnare, ai sensi dell'articolo 1477 c.c., alla "parte assegnataria" la documentazione amministrativa e tecnica relativa ai suddetti impianti, ivi compresi i libretti di impianto aggiornati;

* si danno atto che la documentazione obbligatoria inerente gli impianti comuni risulta depositata presso l'amministrazione condominiale;

* convengono che sulla "parte assegnante" non gravi alcun obbligo di adeguamento dei predetti impianti alla normativa eventualmente sopravvenuta rispetto a quella vigente all'epoca della loro realizzazione, restando le relative eventuali spese a carico della "parte acquirente";

* quanto agli impianti condominiali, di accettarli nello stato in cui essi attualmente si trovano, di accollarsi ogni onere di ispezione e di informativa sul loro stato presso l'amministrazione del condominio e pure di farsi carico fin da ora di ogni spesa che l'assemblea condominiale deciderà in futuro di sostenere per la conformazione degli stessi alla normativa sulla loro sicurezza.

Le parti contraenti, in conseguenza:

* si danno atto che la documentazione obbligatoria inerente gli impianti comuni risulta depositata presso l'amministrazione condominiale;

* dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo della "parte assegnante" di consegnare, ai sensi dell'articolo 1477 c.c., alla "parte assegnataria" la documentazione amministrativa e tecnica relativa ai suddetti impianti, al fine di consentire l'ottenimento, da parte degli enti erogatori dei relativi servizi energetici, di nuovi allacciamenti o del potenziamento degli impianti medesimi (con la precisazione che l'obbligatorietà di tale consegna sussiste, per gli immobili ad uso abitativo, limitatamente ai libretti di uso e manutenzione del riscaldamento, se autonomo).

=H=

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto della normativa nazionale contenuta nel dlgs 192/2005, così come modificato dal DLgs 311 del 29.12.2006, dal DL 63/2013 e dal DM del 26.6.2015, e di quella regionale di riferimento, la parte assegnante consegna alla parte assegnataria l'attestato di PRESTAZIONE ENERGETICA rilasciato in data ... da soggetto certificatore accreditato dal competente organismo regionale, nel rispetto dei requisiti e contenuti di cui alla normativa regionale di appartenenza, che in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "...", con la precisazione che lo stesso è stato previamente registrato in data ... presso il Catasto Energetico degli Edifici con codice identificativo n. ..., e che a decorrere dalla data del suo rilascio non si sono verificate cause di decadenza (quali scadenza del termine di dieci anni dalla sua emissione, ovvero interventi di riqualificazione o ristrutturazione che abbiano modificato le prestazioni energetiche dell'edificio, ovvero mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica nei termini di legge).

La parte assegnataria dà pertanto atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica degli edifici.

ARTICOLO 6 – DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Agli effetti di quanto disposto dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ed urbanistica (dall'articolo 46 del T.U. sull'Edilizia, approvato con del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), la parte assegnante:

=A=

dichiara che il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è stato costruito in virtù ed in conformità della concessione edilizia n. ... rilasciata dal comune di ... in data ... e che risulta essere stato dichiarato agibile con provvedimento n. ... del ...

=B=

sottolinea che successivamente e fino ad oggi non sono stati effettuati ulteriori interventi edilizi soggetti ad autorizzazione, licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o denuncia di inizio attività, e di non aver avuto legale conoscenza dell'eventuale adozione di provvedimenti sanzionatori di alcun genere ai sensi della normativa urbanistica ed edilizia.

ARTICOLO 7 – DICHIARAZIONI FISCALI E SPESE

Le spese del presente atto sono a carico della parte assegnataria.

Le parti dichiarano:

- che ciascun assegnatario è socio della società assegnante sin da data antecedente al 30 settembre 2015;
- che tutti gli immobili in oggetto non sono utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa.

Pertanto, la società assegnante invoca l'applicazione delle disposizioni dai commi dal 56 al 61 dell'art. 1 della Legge di stabilità per il 2016 ed è quindi dovuta l'imposta sostitutiva di cui ai predetti commi 57 e 58 sulla differenza tra il valore normale indicato ai fini del presente atto ed il costo fiscale. La medesima società assegnante si impegna a versare detta imposta sostitutiva nei termini e con le modalità di cui al citato comma 61 .

Ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 1, comma 116, della citata L. 28 dicembre 2015 n. 208, la società assegnante, come sopra rappresentata, richiede – ai sensi del comma 117 del medesimo articolo 1 – che il valore normale dell'immobile assegnato sia determinato nell'importo di Euro ... (*pari al valore catastale*).

(IPOTESI ASSEGNAZIONE BENE ABITATIVO PRIMA CASA: 1%)

La presente assegnazione, avendo per oggetto un immobile ad uso abitativo assegnato da impresa che non lo ha costruito e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 31 L. 5 agosto 1978 n. 457, ovvero di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 3, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, è soggetta ad IVA, ma esente da tale imposta ai sensi dell'art. 10,

comma 1, n. 8bis, D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e successive modificazioni e integrazioni.

Su richiesta della parte assegnataria, ai sensi dell'art. 1, comma 497, L. 23 dicembre 2005 n. 266, la base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabili al presente atto è costituita non dal valore commerciale come sopra determinato, ma dal valore dei beni in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, e ammonta quindi ad Euro ... (valore catastale).

Poiché:

a) si tratta di immobile ad uso abitativo con annesse pertinenze che non rientra nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

b) ricorrono i requisiti di cui alla Nota IIbis all'art. 1, Tariffa Parte Prima, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131;

c) si tratta di assegnazione a socio alla quale si applica l'agevolazione prevista dall'art. 1, commi da 115 a 120, L. 28 dicembre 2015 n. 208 (c.d. "Legge di Stabilità 2016");

il presente atto è soggetto ad imposta di registro con aliquota dell' **1% (uno per cento)** e ad imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

A tale fine, il socio assegnatario dichiara, per fruire delle agevolazioni di cui si tratta:

* che l'immobile assegnatogli è ubicato nel territorio del Comune in cui essa parte assegnataria **ha la propria residenza**;

* di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile assegnato con il presente atto;

* di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata da essa parte assegnataria o dal coniuge con le agevolazioni richieste per il presente atto o con quelle previste dalle leggi indicate alla lettera c) della citata Nota II bis.

1 - (IPOTESI DI FABBRICATO STRUMENTALE PER NATURA SENZA ESERCIZIO DEL DIRITTO DI OPZIONE)

La società assegnante dichiara di non voler esercitare l'opzione per l'imponibilità IVA di cui all'art. 17, c. 6, lett. a-bis del DPR 633/72.

In conseguenza, il presente atto è esente da IVA ed è soggetto ad imposta fissa di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, ai sensi del citato comma 60.

2 - (IPOTESI DI FABBRICATO STRUMENTALE PER NATURA CON ESERCIZIO DEL DIRITTO DI OPZIONE)

La società assegnante dichiara di voler esercitare l'opzione per l'imponibilità IVA di cui all'art. 17, c. 6, lett. a-bis del DPR 633/72.

In conseguenza, il presente atto è soggetto ad IVA ed è soggetto ad imposta fissa di registro ed alle imposte **ipotecarie e catastali in misura fissa**, ai sensi del citato comma 60.

3 – (IPOTESI DI FABBRICATO ABITATIVO VENDUTO DA IMPRESA NON COSTRUTTRICE E CHE NON ABBIÀ ESEGUITO SULLO STESSO INTERVENTI DI RECUPERO O RISTRUTTURAZIONE)

*Il presente atto è soggetto ad imposta di registro in misura proporzionale ed in conseguenza di quanto sopra le aliquote applicabili sono **ridotte alla metà** ai sensi del citato comma 60.*

Se prima casa (1%) + euro 50 + euro 50

Se seconda casa 4,5% + euro 50 + euro 50

4 – (IPOTESI DI IMMOBILE PER IL QUALE NON È STATA DETRATTA IVA A MONTE)

L'immobile oggetto della presente assegnazione è stato acquistato senza procedere alla detrazione dell'IVA da parte della società.

Pertanto la presente assegnazione, ai sensi del combinato disposto degli art. 2, comma 2, n. 5) del DPR n. 633 del 1972 e dell' art.5, par.6, della VI Direttiva IVA, (direttiva 77/388 CEE del 17 maggio 1977), alla luce altresì della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 40 del 13 maggio 2002 punto 1.4.11 e della Risoluzione della Agenzia delle Entrate n. 194/E in data 17 giugno 2002, deve considerarsi non assoggettata ad IVA, e, quindi, in forza del principio di alternatività IVA – Registro di cui all'art 40 D.P.R. 131/1986, sarà assoggettata ad imposta proporzionale di registro ridotta alla metà come previsto dal comma 119 art 1 L. 208/2015".

N.B. imposta 4,5% o 2%

ARTICOLO 8 – CODICE FISCALE e TRATTAMENTO DATI

Le parti mi dichiarano che i codici fiscali sopra indicati sono perfettamente conformi a quelli loro attribuiti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2014, pubblicata nella GU Serie Generale n.301 del 30-12-2014.

ARTICOLO 9 – INTERMEDIAZIONE

Con riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 35, comma 22 del Decreto Legge 223 del 4 luglio 2006, le parti, rese da me Notaio edotte, ai sensi degli articoli 46 e

seguenti del D.P.R. 445 del 28.12.2000, in ordine alle **conseguenze civili** (sanzione da euro 500,00 a 10.000,00, oltre che decadenza dal beneficio del prezzo-valore) ed alle **responsabilità penali** (falsa dichiarazione in atto pubblico) cui possono andare incontro per le ipotesi di mendacio, dichiarano di non essersi avvalse di alcun mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

ARTICOLO 10 – ADEMPIMENTI VERSO L'AUTORITA' DI PUBBLICA SICUREZZA

Come disposto dall'Articolo 5, comma 4, del Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70, convertito con Legge 12 luglio 2011 n. 106, l'obbligo previsto dall'Articolo 12 del Decreto Legge 21 marzo 1978 n. 59 convertito con Legge 18 maggio 1978 n. 191 (cd. comunicazione antiterrorismo) viene assorbito dalla registrazione del presente atto ed è pertanto assolto con la esecuzione di detta formalità nei termini di legge.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto **allegato**.

(chiusa)

...

Articolo pubblicato su Federnotizie: <http://www.federnotizie.it>

URL articolo: <http://www.federnotizie.it/assegnazione-agevolata-beni-ai-soci/>

Copyright © 2016 Federnotizie. Tutti i diritti riservati.