

AGEVOLAZIONI

Imposte indirette nell'assegnazione agevolata

di **Sandro Cerato**

La Legge di Stabilità 2016 contiene delle agevolazioni nell'applicazione delle **altre imposte indirette** (diverse dall'Iva) dovute per **l'assegnazione o la cessione dei beni ai soci**. In particolare, le agevolazioni sono le seguenti:

- **l'imposta di registro**, se dovuta in misura proporzionale, è ridotta alla metà;
- le **imposte ipotecarie e catastali**, se previste in misura proporzionale, sono dovute nella misura fissa di euro 200 cadauna.

In caso di **assegnazione o cessione agevolata di beni immobili abitativi**, l'imposta di registro è dovuta in misura proporzionale laddove l'operazione sia alternativamente esente da Iva o fuori campo Iva (tale ultima ipotesi ricorre solamente per le assegnazioni di beni che la società ha acquistato senza detrarre l'Iva). In tali ipotesi **l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali** si rendono dovute nelle seguenti misure:

- **4,5% (in luogo del 9%) se l'immobile è abitativo** (50 euro cadauna per le imposte ipotecarie e catastali);
- **1% (in luogo del 2%) se l'immobile è abitativo e ricorrono in capo all'assegnatario/acquirente i requisiti "prima casa"** (50 euro cadauna per le imposte ipotecarie e catastali);
- **7,5% (in luogo del 15%) se l'assegnazione ha ad oggetto terreni agricoli** (per i quali resta ferma l'applicazione dell'imposta fissa di registro e ipotecaria di euro 200 cadauna e quella catastale nella misura dell'1% se l'assegnatario sia un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo professionale iscritto nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale);
- **2% (in luogo del 4%) se l'assegnazione riguarda 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, nei termini previsti dall'articolo 4, lett. a), n. 2, della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/1986 (200 euro cadauna per le imposte ipotecarie e catastali).

Sebbene la **circolare n. 26/E/2016** non si pronunci, si ritiene che **la misura minima dell'imposta di registro pari a 1.000 euro** (applicabile nelle prime due ipotesi) non sia riducibile alla metà, ma sia sempre dovuta nella misura piena di 1.000 euro.

Per quanto riguarda **l'assegnazione o la cessione agevolata di beni immobili strumentali**,

l'agevolazione prevista dalla Legge di Stabilità 2016 è particolarmente rilevante, tenendo conto che in luogo dell'applicazione dell'imposta di registro fissa (200 euro) e di quelle ipotecarie e catastali nella misura del 4%, è previsto che tutti i predetti tributi siano dovuti nella **misura fissa di euro 200 cadauno**. Va evidenziato che se l'assegnazione riguarda un **immobile strumentale che la società ha acquistato "senza Iva"** (da privato, prima del 1° gennaio 1973 o senza aver detratto per intero l'Iva), l'assegnazione è esclusa dal campo di applicazione dell'imposta, con conseguente applicazione del **principio di alternatività Iva-registro** con le stesse regole previste per gli immobili abitativi. Tenendo conto della natura dell'immobile, e la conseguente impossibilità di acquisirlo con i benefici prima casa, **l'assegnazione fuori campo Iva sconta l'imposta di registro nella misura del 4,5%**.

La circolare n. 26/E precisa che la **base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro** è costituita dal valore normale del bene immobile, determinato con le stesse regole previste per l'applicazione dell'imposta sostitutiva dell'8% prevista in capo alla società. In buona sostanza, **il valore cui fare riferimento non è quello di mercato, bensì quello "catastale"** risultante dall'applicazione alla rendita catastale del bene dei moltiplicatori previsti dall'articolo 52, comma 4, del DPR 131/1986, riepilogati nella tabella che segue.

| TIPOLOGIA | COEFFICIENTE |
|-----------------------------|---------------------|
| Terreni | 112,5 |
| Immobili categoria C/1 ed E | 42,84 |
| Immobili categoria A/10 e D | 63 |
| Altri immobili | 126 |
| Immobili categoria B | 176,40 |
| Immobili "prima casa" | 115,5 |

L'Agenzia delle Entrate precisa che **è inibito il potere di accertamento** del valore nei casi in cui il corrispettivo indicato in atto sia pari o superiore al valore catastale dell'immobile. Tale inibizione dovrebbe applicarsi non solo alle assegnazioni di immobili abitativi, bensì anche alle assegnazioni di immobili strumentali per le quali si rende applicabile l'imposta di registro proporzionale e non fissa (trattasi di quelle assegnazioni escluse dal campo di applicazione dell'Iva).