

AGEVOLAZIONI

L'assegnazione e la successiva cessione dell'immobile

di Leonardo Pietrobon

Una volta completata la procedura di **assegnazione** agevolata dell'immobile una delle domande che potrebbe sorgere spontanea potrebbe essere: **quali sono gli effetti fiscali in caso di successiva cessione di tale immobile?**

La risposta all'interrogativo è da ricercarsi nelle disposizioni di cui **all'articolo 67 del D.P.R. 917/1986**. In particolare, in caso di successiva alienazione del bene trova applicazione l'articolo 67, **comma 1, lettera b) del D.P.R. 917/1986**, in base al quale costituiscono redditi diversi *“Le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione”*.

Sulla base di tale disposizione normativa, quindi, si può realizzare una condizione di **convenienza ad assegnare un bene immobile al valore di mercato** invece che al valore catastale, normalmente più basso, al **fine di “ridurre” l'eventuale plusvalore latente in caso di successiva cessione**.

Diversamente dal caso in cui le plusvalenze **concorrano alla formazione del reddito d'impresa**, i beni immobili **assegnati ai soci fuori dal regime di impresa** possono generare **plusvalenze imponibili** a condizione che:

1. si tratti di **terreni edificabili**;

oppure

2. **non siano stati adibiti ad abitazione principale** del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo di possesso, e tale periodo **di possesso sia inferiore a cinque anni**.

Da quanto sopra esposto emerge proprio la **convenienza ad applicare l'imposta sostitutiva**, di cui al comma 116 dell'articolo 1 della L. 208/2015, su di **un valore maggiore nel caso in cui**, appunto, si **prevede** nel breve periodo, o comunque entro cinque anni dall'atto di assegnazione, di **alienare il bene immobile**.

Le c.d. **“intenzioni future”** post assegnazione devono essere valutate anche nel caso **di trasformazione in società semplice**. Anche in tal caso alla successiva alienazione dell’immobile sono applicate le disposizioni di cui **all’articolo 67 del D.P.R. 917/1986**, con la conseguente generazione di un possibile reddito di natura diversa.

Tuttavia, come indicato dalla stessa **Agenzia delle entrate con la circolare n. 112/E/1999**, capitolo III, parte I, par. 1, e nella recente **circolare n. 26/E/2016**, a differenza dell’assegnazione a persone fisiche non imprenditori e della successiva alienazione dell’immobile, **in caso di trasformazione in società semplice il quinquennio non decorre dalla data dell’assegnazione, ma dalla data dell’acquisto dell’immobile da parte della società**.

Dal punto di vista pratico è quindi possibile che la **società trasformata**, avendo pagato l’imposta sostitutiva sul valore catastale dell’immobile posseduto, lo venda a stretto giro – stabilire una tempistica in modo oggettivo non è possibile – realizzando una **plusvalenza non imponibile** ai fini delle imposte dirette, in quanto lo stesso bene è in **possesso della stessa società per più di cinque anni**.

Le sopra espuse ipotesi potrebbero far credere nel realizzo di un’operazione “elusiva”. Tuttavia, la **norma non ha previsto alcuna clausola antielusiva** allo scopo di evitare la successiva vendita dei beni da parte dei soci assegnatari; eppure, **avrebbe potuto facilmente farlo**, ad esempio prevedendo che per due, tre, cinque anni il **destinatario dell’immobile non potesse rivenderlo**, pena la revoca del trattamento agevolato. In particolare, **si ricorda** che nel caso di **conferimento in una società dell’unica azienda dell’imprenditorie individuale**, l’articolo 3 comma 3 del D.Lgs. 358/1997 aveva previsto un **vincolo temporale** di tre anni alla successiva cessione delle quote, proprio al fine di evitare la consequenzialità tra conferimento e successiva cessione; previsione normativa che avrebbe potuto trovare espressione anche nella normativa in esame.

A conferma dell’assenza di elusività dell’eventuale successiva cessione, si ricorda che nella **Relazione al disegno di Legge** da cui deriva la normativa in commento, si legge che l’assegnazione “*consentirebbe la fuoriuscita dalle società e in particolare di immobili che potenzialmente potrebbero poi essere nuovamente immessi nel mercato*”, e che, in assenza di agevolazioni giudicate appetibili, vista la situazione poco favorevole del mercato immobiliare, probabilmente gran parte delle società cui è rivolta la norma in esame non avrebbero venduto.

Per approfondire le problematiche relative all’assegnazione e trasformazione agevolata vi raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione:

Seminario di specializzazione
**L’ASSEGNAZIONE, LA TRASFORMAZIONE E
L’ESTROMISSIONE AGEVOLATA**

Bologna Firenze Milano Padova Torino Verona