

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Assegnazioni con regole ordinarie Iva***

di **Sandro Cerato**

A dispetto dei precedenti provvedimenti agevolativi riguardanti le assegnazioni (e le cessioni) di beni ai soci, l'[articolo 1, comma 115 – 120](#), della L. 208/2015, **non prevede disposizioni speciali in ambito Iva**, con l'effetto che il tributo deve essere applicato secondo le regole ordinarie. In particolare, le cessioni di beni (che comportano il trasferimento della proprietà del bene) rientrano nell'ambito di applicazione dell'Iva ([articolo 2, comma 1, del D.P.R. 633/1972](#)). **Le assegnazioni di beni ai soci** costituiscono, invece, ai fini Iva, operazioni equiparate alle **cessioni di beni** ([articolo 2, comma 2, n. 6\), del D.P.R. 633/1972](#)). L'assegnazione di beni ai soci realizza, altresì, un'ipotesi di **destinazione a finalità estranee all'esercizio d'impresa**, con l'effetto che sono applicabili anche le disposizioni sull'autoconsumo ([articolo 2, comma 2, n. 5\) del D.P.R. 633/1972](#)), laddove prevedono la **non applicazione dell'Iva** per *“quei beni per i quali non è stata operata, all'atto dell'acquisto, la detrazione dell'imposta di cui all'articolo 19”* ([circolare AdE 40/E/2002](#)). Si tratta dei casi in cui tali beni **non abbiano consentito la detrazione** dell'Iva in ragione del loro acquisto presso un soggetto privato, ovvero poiché l'acquisto è avvenuto prima dell'introduzione dell'Iva nell'ordinamento interno (acquisti *ante* 1973), nonché delle ipotesi in cui i beni sono **acquistati o importati senza il diritto alla detrazione**, neanche parziale, della relativa imposta, ai sensi degli [articoli 19, 19-bis1 e 19-bis2 del D.P.R. 633/1972](#).

Riassumendo, quindi, non rientrano nel campo di applicazione dell'Iva, le **assegnazioni di beni acquisiti senza addebito dell'imposta a monte** (o con Iva non detratta), mentre rilevano agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, tutte le assegnazioni di beni per le quali la società abbia detratto, integralmente o parzialmente, l'Iva addebitatale in via di rivalsa al momento dell'acquisto, dell'importazione o dell'effettuazione degli investimenti in parola.

L'Iva applicabile all'assegnazione **dipende dalla natura dell'immobile oggetto di assegnazione**, distinguendosi a tal proposito le seguenti fattispecie:

- le **assegnazioni (o le cessioni) di fabbricati abitativi** (appartenenti alla categoria catastale A con esclusione di quelli ricompresi negli A/10), sono soggette al regime “naturale” di esenzione da Iva, ad eccezione delle seguenti ipotesi:
  - **assegnazioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino** degli stessi **entro 5 anni** dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;
  - **assegnazioni poste in essere dalle suddette imprese oltre i 5 anni** dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, nel caso in cui nell'atto di assegnazione l'assegnante abbia espressamente manifestato

l'opzione per l'imposizione Iva;

- **assegnazioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali** per le quali nell'atto di assegnazione l'assegnante/cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;
- le **assegnazioni (o le cessioni) di fabbricati strumentali** ai soci costituiscono operazioni imponibili se effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento. In tutti gli altri casi opera il regime "naturale" di esenzione da Iva ma è, comunque, riconosciuto all'assegnante (cedente) il diritto di optare, nel relativo atto, per l'imponibilità. Ai fini del **corretto trattamento Iva**, rileva la qualifica oggettiva del fabbricato strumentale per natura, in quanto rientrante nelle categorie catastali B, C, D, E ed A/10, indipendentemente dall'utilizzo, ovvero dall'effettiva destinazione strumentale all'attività propria dell'impresa;
- le **assegnazioni e cessioni di terreni ai soci** per le quali è necessario distinguere se l'area oggetto di trasferimento è suscettibile o meno di utilizzazione edificatoria. Conseguentemente, le assegnazioni (o cessioni) che hanno per oggetto **terreni non edificabili** non sono soggette ad Iva ([articolo 2, comma 3, lettera c.\), del D.P.R. 633/1972](#)); diversamente, se l'area assegnata o ceduta al socio è suscettibile di utilizzazione edificatoria, l'operazione è soggetta ad Iva, con aliquota ordinaria ([circolare AdE 26/E/2016](#)).

Infine, posto che le **disposizioni sull'assegnazione** (o sulla cessione) agevolata non pongono limitazioni in merito alla **natura del socio** - fatta salva la presenza obbligatoria nella compagine sociale alla data del 30/9/2015 - potrebbe verificarsi che l'assegnatario (o il cessionario) sia **una società commerciale** che acquisisce l'immobile nell'ambito dell'attività d'impresa esercitata. In tale circostanza, qualora la società assegnante (o cedente) abbia espressamente manifestato (nell'atto di cessione o di assegnazione) l'opzione per l'imposizione Iva del fabbricato (abitativo o strumentale), trova applicazione il disposto di cui all'[articolo 17, comma 6, lettera a-bis\), del D.P.R. 633/1972](#), che prescrive l'applicazione dell'**inversione contabile** (c.d. *reverse charge*), se l'assegnatario (o il cessionario) è un soggetto passivo Iva.

Master di specializzazione

**FISCALITÀ INTERNAZIONALE: CASI OPERATIVI E NOVITÀ**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)