

AGEVOLAZIONI

Imposta di registro nelle assegnazioni e cessioni agevolate

di Enrico Ferra

Nell'ambito della disciplina in tema di **assegnazioni e cessioni agevolate** ai soci occorre tener conto di alcuni principi peculiari in materia di **imposta di registro** che attengono sia alla determinazione della base imponibile che alla misura dell'imposta applicabile. Occorrerà, infatti, considerare che:

- per l'applicazione dell'imposta di registro trova applicazione la **misura minima di 1.000 euro**;
- il criterio di determinazione della **base imponibile su basi catastali** è utilizzabile anche per la determinazione dell'imposta di registro, sempre che sia stata effettuata l'opzione per la valutazione catastale ai fini dell'imposta sostitutiva;
- nel caso il contribuente non eserciti l'opzione, trova applicazione il meccanismo del **prezzo-valore**.

Quanto alla misura dell'imposta minima, si ricorda che il [**comma 119 della L. 208/2015**](#) ha previsto, per le assegnazioni e le cessioni agevolate, la **riduzione alla metà delle aliquote dell'imposta proporzionale** di registro dovuta.

Il dubbio che si era inizialmente posto in tale contesto riguardava **l'eventuale agevolazione sulla misura minima di 1.000 euro** da applicare nei casi di atti traslativi di diritti reali su beni immobili, essendo tale valore – pur se non proporzionale – la misura minima dell'imposte proporzionali eventualmente dovute “*nei casi di cui al comma 1*” dell'[**articolo 10, comma 2, del D.Lgs. 23/2011**](#), ossia nei casi in cui trovano applicazione le imposte proporzionali.

Partendo dal riferimento testuale della norma l'Agenzia ha chiarito, nella [**circolare 37/E/2016**](#), che l'agevolazione della riduzione alla metà trova “*applicazione solo con riferimento alle aliquote proporzionali dell'imposta di registro con la conseguenza che l'imposta minima deve comunque essere applicata nella misura ordinaria prevista*”. Essendo, pertanto, l'assegnazione un'ipotesi rientrante nell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico in materia d'imposta di registro, assimilabile agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere, si applicherebbe anche la disposizione sopra citata, che fissa a **1.000 euro la misura minima dell'imposta di registro** nei casi di cessione/assegnazione di diritti reali su beni immobili.

Il secondo aspetto di rilievo riguarda **l'utilizzabilità del valore catastale dell'immobile** anche ai fini della determinazione della base imponibile.

Si ricorda che per le assegnazioni/cessioni di immobili ai soci trovano applicazione anche ai fini della determinazione della **base imponibile dell'imposta di registro** le regole previste per la determinazione del **valore normale** a cui applicare l'imposta sostitutiva. Pertanto, qualora venga esercitata l'opzione per la determinazione del valore normale assumendo il valore catastale degli immobili in base a quanto previsto dal **comma 4 dell'articolo 52 del D.P.R. 131/1986**, tale **opzione esplica efficacia anche** per la determinazione della base imponibile da assumere a tassazione **per l'imposta di registro**.

A tale riguardo, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che non è possibile immaginare l'esercizio autonomo di un'opzione secondo il **valore catastale** valida per la determinazione dell'**imposta sostitutiva** ma non anche per **l'imposta di registro**, con la conseguenza che il valore utilizzato ai fini dell'imposta sostitutiva vale in ogni caso anche per l'imposta di registro dovuta.

D'altro canto, **in assenza di una specifica opzione** da parte del contribuente, trovano applicazione i principi generali sanciti dagli **articoli 43 e 51** del Testo Unico in materia d'imposta di registro: il riferimento è, in questo caso, al **valore venale in comune commercio**, che a parere dell'Agenzia diventa a quel punto il criterio di riferimento per la determinazione dell'imposta.

Rimane valida, infine, la possibilità di sfruttare il meccanismo del **prezzo-valore**, ossia la valutazione automatica del valore degli immobili, che prevede per l'Ufficio l'impossibilità di rettificare il valore o il corrispettivo degli immobili dichiarato in misura non inferiore ai parametri previsti dal **comma 4 dell'articolo 52 del D.P.R. 131/1986**.

Tale meccanismo, valido unicamente in caso di cessioni di **immobili ad uso abitativo** - e relative pertinenze - effettuate a favore di **persone fisiche** che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, consente alla parte acquirente che ne faccia richiesta di determinare la base imponibile ai fini dell'imposta di registro (e ipo-catastale) assumendo i parametri di cui sopra indipendentemente dal corrispettivo pattuito nell'atto.

Seminario di specializzazione

L'ASSEGNAZIONE AGEVOLATA E LA TRASFORMAZIONE IN SOCIETÀ SEMPLICE

Scopri le sedi in programmazione >