

AGEVOLAZIONI

Ulteriori indirizzi sull'assegnazione e sulla cessione agevolata

di Alessandro Bonuzzi

L'Agenzia delle Entrate ha fornito **ulteriori chiarimenti** sulle operazioni di **assegnazione** e **cessione** agevolata con le [risoluzioni 100/E](#) e [101/E](#) pubblicate nella giornata di ieri, a pochi minuti di distanza dall'emanazione della [risoluzione 99/E](#) commentata in [altro contributo dell'edizione odierna di Euroconferencenews](#).

La [risoluzione 100/E](#) riguarda una società in regime di **contabilità semplificata** che intende **assegnare** l'unico immobile posseduto ai due suoi soci. Viene chiesto di conoscere se l'affermazione contenuta nella [circolare AdE 37/E/2016](#) - in base alla quale è possibile fruire della disciplina agevolativa in esame **solo se vi siano riserve disponibili di utili e/o di capitale almeno pari al valore contabile attribuito al bene in sede di assegnazione** - sia riferibile anche alle **società in contabilità semplificata**, atteso che queste non dispongono di un **valore di bilancio** per il capitale e per le riserve.

Sul punto l'Agenzia afferma che la precisazione **non è applicabile** alle società in contabilità semplificata, le quali, seppur prive di riserve da annullare, **possono** comunque procedere ad assegnare in via agevolata gli immobili ai soci.

La [risoluzione 101/E](#), invece, fornisce chiarimenti sulla **cessione agevolata**. In particolare nel caso analizzato la società **azionaria** istante ha effettuato, in data **30 settembre 2016**, una cessione agevolata ai due soci persone fisiche di alcuni immobili dagli stessi già condotti in locazione.

L'operazione è avvenuta a **valori di mercato** desunti da una apposita **perizia di stima** e ha generato una **minusvalenza** civilistica e fiscale. Il corrispettivo incassato dalla cessione è stato utilizzato per rimborsare anticipatamente buona parte di un **prestito obbligazionario** non convertibile, sottoscritto dai due soci.

Ebbene, la società desidera conoscere se:

- la **minusvalenza** fiscale derivante dalla cessione agevolata degli immobili ai soci effettuata a valori di mercato possa essere considerare **deducibile** ai fini Ires e Irap;
- il **comportamento** assunto possa essere considerato **abusivo**.

Relativamente al primo aspetto, la risoluzione ricorda che nella cessione agevolata occorre attribuire rilevanza - per la determinazione dell'imposta sostitutiva - al **corrispettivo** soltanto quando lo stesso è **pari o superiore al valore normale o catastale** dei beni ceduti.

Il [comma 117 dell'articolo 1 della L. 208/2015](#) prevede, infatti, che *“In caso di cessione, ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva, il corrispettivo della cessione, se inferiore al valore normale del bene, determinato ai sensi dell'articolo 9 del testo unico delle imposte sui redditi ... , o in alternativa, ai sensi del primo periodo,”* - (ossia in base al valore catastale) - *“è computato in misura non inferiore ad uno dei due valori”*.

In altri termini, il contribuente può utilizzare il valore catastale in **alternativa** al valore normale, sempreché il corrispettivo non risulti superiore.

Al riguardo, però, l'Agenzia, dando forza al **dato letterale** della norma, laddove stabilisce l'alternatività dei due valori *“ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva”*, fornisce una **lettura restrittiva** sostenendo che il valore catastale dell'immobile può essere assunto solo nel caso in cui la cessione determini il realizzo di una **plusvalenza** sulla quale calcolare l'imposta sostitutiva.

In **assenza di base imponibile**, e quindi al di fuori *“della determinazione dell'imposta sostitutiva”*, invece, **non è possibile dedurre la minusvalenza da cessione calcolata utilizzando il valore catastale dell'immobile**.

In particolare, da ciò deriva che, nel caso oggetto della [risoluzione 101/E](#), la società potrà dedurre ai fini dell'**Ires** la minusvalenza derivante dalla cessione agevolata ai soci qualora determinata prendendo a riferimento un **corrispettivo non inferiore rispetto al valore normale** dei beni immobili.

Ai fini **Irap**, invece, atteso che la relativa base imponibile è calcolata con il cd. **metodo da bilancio**, la minusvalenza sarà deducibile secondo l'**importo rilevato in contabilità**.

In chiusura la **risoluzione** analizza il **secondo aspetto**. Al riguardo l'Agenzia ritiene che l'operazione in questione, consistente nella cessione agevolata ai soci di taluni immobili, con conseguente deducibilità della minusvalenza e rimborso anticipato di parte di un prestito obbligazionario, **non configuri un'ipotesi di abuso del diritto**, poiché non determina **alcun indebito vantaggio fiscale**.

Seminario di specializzazione

L'ASSEGNAZIONE AGEVOLATA E LA TRASFORMAZIONE IN SOCIETÀ SEMPLICE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)