

IMPOSTE SUL REDDITO

Assegnazioni agevolate e redditi diversi

di **Sandro Cerato**

Dopo la scadenza del termine del 30 settembre 2017 per fruire delle agevolazioni previste dalla Legge di Stabilità 2016 (e riproposte dalla successiva Legge di Bilancio 2017) relativamente alle **assegnazioni e cessioni di singoli beni (immobili)** ed alla **trasformazione della società commerciale in società semplice**, è opportuno comprendere quali siano gli aspetti riguardanti il possesso dei beni immobili da parte dei soci assegnatari (o acquirenti) ovvero in capo alla società semplice, soprattutto in relazione **alla possibile vendita degli stessi**, precisando che in questa sede si presume che il socio avente causa sia una persona fisica.

Il primo aspetto attiene al **valore** di carico che l'immobile assume a seguito del trasferimento agevolato **in capo al socio** ovvero alla società semplice.

Nel primo caso si deve aver riguardo al **valore o al corrispettivo che la società ha utilizzato in occasione del trasferimento al socio**, e più precisamente:

- se **l'immobile è stato assegnato al socio**, la [circolare AdE 26/E/2016](#) ha precisato che il costo che deve assumere il socio assegnatario è pari al valore che la società ha utilizzato ai fini della determinazione dell'**imposta sostitutiva**, corrispondente al valore normale del bene stesso che nel caso di specie può essere fatto coincidere con il valore catastale dello stesso;
- se **l'immobile è stato ceduto al socio**, si deve aver riguardo al **corrispettivo pattuito tra le parti**.

Nessuna conseguenza, invece, si realizza nella **trasformazione agevolata in società semplice**, poiché l'immobile è trasferito alla società post trasformazione allo stesso costo fiscale che lo stesso aveva in capo alla società prima della trasformazione.

Come precisato nella [circolare AdE 26/E/2016](#), infatti, l'unica conseguenza che si realizza in capo ai soci della società trasformata è **l'incremento del costo fiscale della partecipazione** in misura pari al valore su cui la società ha pagato l'**imposta sostitutiva**.

Le differenze più significative riguardano la **fase del trasferimento dell'immobile da parte degli aventi causa** delle operazioni agevolate.

In primo luogo, per il **calcolo del periodo di possesso quinquennale**, quale periodo temporale rilevante per la **tassazione della plusvalenza**, è bene evidenziare la profonda differenza tra **assegnazione e cessione** da un lato e **trasformazione** in società semplice dall'altro.

Mentre nel primo caso, come confermato anche dall'Agenzia delle Entrate nella [circolare 26/E/2016](#), il **quinquennio di possesso** decorre dalla data in cui è avvenuto il trasferimento agevolato, nell'ipotesi di **trasformazione in società semplice** quest'ultima "eredita" il periodo di possesso che il bene aveva in capo alla società prima della trasformazione, con la conseguenza che per verificare se la plusvalenza sia rilevante è necessario retroagire alla data in cui la società ha acquisito il bene all'origine.

In merito alle modalità di **verifica del possesso** del bene si rendono opportune alcune considerazioni.

In primo luogo, se **l'assegnazione o la cessione agevolata è stata effettuata a favore di un socio** che ha adibito l'immobile a propria abitazione principale o dei suoi familiari, la plusvalenza derivante dalla cessione entro i cinque anni è comunque **esclusa da tassazione** in quanto il bene è stato adibito per la maggior parte del periodo di possesso (che decorre dalla data dell'assegnazione o della cessione da parte della società al socio) ad **abitazione principale**.

In secondo luogo, si evidenzia che, come già anticipato, la **società semplice post trasformazione**, nella maggior parte dei casi, potrà escludere da tassazione la plusvalenza potendo far proprio anche il periodo di possesso in capo alla società prima della trasformazione.

Infine, se il **bene assegnato è un terreno edificabile**, la successiva vendita da parte del socio o della società semplice **è in ogni caso rilevante ai fini fiscali** poiché l'[articolo 67, lettera b\), Tuir](#) non contiene alcuna esclusione per i beni in questione anche in presenza di un possesso **ultra quinquennale**.



Seminario di specializzazione
**LA DICHIARAZIONE DELLE PERSONE FISICHE E
IL MODELLO 730**
Scopri le sedi in programmazione >