

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 >](#)