

AGEVOLAZIONI

Assegnazione agevolata e imposte indirette

di **Sandro Cerato**



Il **Disegno di legge Bilancio 2023** ripropone la possibilità di procedere all'**assegnazione (o cessione) agevolata dei beni ai soci entro il prossimo 30 settembre 2023**.

Sul fronte delle imposte indirette, la proposta normativa conferma le agevolazioni nell'applicazione delle altre imposte indirette (diverse dall'Iva) dovute per l'assegnazione o la cessione dei beni ai soci. In particolare, le agevolazioni sono le seguenti:

- **l'imposta di registro**, se dovuta in misura proporzionale, è ridotta alla metà;
- **le imposte ipotecarie e catastali**, se previste in misura proporzionale, sono dovute nella misura fissa di euro 200 cadauna.

In caso di **assegnazione o cessione agevolata** di beni immobili abitativi, l'imposta di registro è dovuta in misura proporzionale laddove l'operazione sia alternativamente esente da Iva o fuori campo Iva (tale ultima ipotesi ricorre solamente per le assegnazioni di beni che la società ha acquistato senza detrarre l'Iva).

In tali ipotesi **l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali** si rendono dovute nelle seguenti misure:

- 4,5% (in luogo del 9%) se l'immobile è abitativo (50 euro cadauna per le imposte ipotecarie e catastali);
- 1% (in luogo del 2%) se l'immobile è abitativo e ricorrono in capo all'assegnatario/acquirente i requisiti "prima casa" (50 euro cadauna per le imposte ipotecarie e catastali);
- 7,5% (in luogo del 15%) se l'assegnazione ha ad oggetto terreni agricoli (per i quali resta ferma l'applicazione dell'imposta fissa di registro ed ipotecaria di euro 200 cadauna e quella catastale nella misura dell'1% se l'assegnatario sia un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo professionale iscritto nella relativa gestione

previdenziale ed assistenziale).

Sebbene a suo tempo la [circolare AdE 26/E/2016](#) non si sia pronunciata, si ritiene che la **misura minima dell'imposta di registro pari a 1.000 euro** (applicabile nelle prime due ipotesi) **non sia riducibile alla metà**, ma sia sempre dovuta nella misura piena di 1.000 euro.

Per quanto riguarda l'**assegnazione o la cessione agevolata di beni immobili strumentali** l'agevolazione prevista dal citato disegno di legge è particolarmente rilevante, tenendo conto che in luogo dell'applicazione dell'imposta di registro fissa (200 euro) e di quelle ipotecarie e catastali nella misura del 4%, è previsto che **tutti i predetti tributi siano dovuti nella misura fissa di euro 200 cadauno**.

Va evidenziato che se l'assegnazione riguarda un **immobile strumentale che la società ha acquistato "senza Iva"** (da privato, prima del 1° gennaio 1973 o senza aver detratto per intero l'Iva), l'assegnazione **è esclusa dal campo di applicazione dell'Iva**, con conseguente applicazione del principio di alternatività Iva-registro con le stesse regole previste per gli immobili abitativi.

Tenendo conto della natura dell'immobile, e la conseguente **impossibilità di acquisirlo con i benefici prima casa**, l'**assegnazione fuori campo Iva sconta l'imposta di registro nella misura del 4,5%**.

La citata [circolare AdE 26/E/2016](#) aveva precisato che la base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro è costituita dal valore normale del bene immobile, determinato con le stesse regole previste per l'applicazione dell'imposta sostitutiva dell'8% prevista in capo alla società.

In buona sostanza, **il valore cui fare riferimento non è quello di mercato**, bensì quello "catastale" risultante dall'applicazione alla rendita catastale del bene i moltiplicatori previsti dall'[articolo 52, comma 4, D.P.R. 131/1986](#), riepilogati nella tabella che segue.

TIPOLOGIA	COEFFICIENTE
Terreni	112,5
Immobili categoria C/1 ed E	42,84
Immobili categoria A/10 e D	63
Altri immobili	126
Immobili categoria B	176,40
Immobili "prima casa"	115,5

L'Agenzia delle Entrate ha precisato che l'**applicazione del criterio catastale**, che deve essere effettuata dalla società all'atto dell'assegnazione del bene, **inibisce il potere di accertamento del valore da parte dell'Amministrazione finanziaria** nei casi in cui il corrispettivo indicato in atto sia pari o superiore al valore catastale del bene stesso.

Tale inibizione dovrebbe applicarsi **non solo alle assegnazioni di immobili abitativi, ma anche alle assegnazioni di immobili strumentali** per le quali si rende applicabile l'imposta di registro proporzionale e non fissa (trattasi di quelle assegnazioni escluse dal campo di applicazione dell'Iva).