

AGEVOLAZIONI

L'ambito soggettivo passivo dell'assegnazione agevolata di immobili ai soci

di **Paolo Meneghetti**



Uno degli aspetti che caratterizza in modo restrittivo la complessa operazione di **assegnazione agevolata prevista nella Legge di Bilancio 2023** è il cosiddetto **ambito soggettivo passivo**, cioè la compagine societaria dei soggetti che fanno capo alla società che avvia l'operazione citata.

Il primo aspetto attiene ad un tema di cautela fiscale per impedire che una manovra pensata per favorire l'uscita dalla società di beni immobili non strumentali per destinazione, **si trasformi in una disposizione che agevola il trasferimento di immobili a soggetti terzi** che sfruttano il basso carico fiscale posto a loro carico (imposte indirette in modo particolare).

Quindi, il soggetto deve presentare lo **status di socio alla data del 30.09.2022**, ovvero essere **iscritto nel libro soci entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della Legge di Bilancio** in forza di un titolo non successivo al 30 settembre 2022.

Tale passaggio normativo **esclude che possano essere oggetto di assegnazione agevolata** soci che siano divenuti tali **dopo la data del 30 settembre 2022**, mentre **non costituisce problema il fatto che la compagine dei soci** alla data di effettiva assegnazione sia **diversa** rispetto alla medesima compagine alla data del 30 settembre 2022; diversa nel senso che **non siano più soci taluni soggetti che rivestivano quello status il 30 settembre 2022**.

La circostanza che sussistano **nuovi soci genera uno scenario articolato** nel senso che **è chiara l'impossibilità di applicare l'agevolazione verso costoro**, mentre non dovrebbe essere messa in discussione per i soci che erano tali al 30 settembre 2022.

In altri termini, se una società **detenesse due immobili** da assegnare a due soci, uno dei quali divenuto tale in forza di un **titolo successivo al 1° ottobre 2022**, sembra potersi dire che per l'assegnazione dell'immobile al socio presente al 30 settembre 2022 sia applicabile

l'agevolazione, mentre la stessa agevolazione non possa essere applicata per il nuovo socio.

Altra ipotesi da verificare è quella della **partecipazione la cui detenzione è scissa tra nudo proprietario ed usufruttuario**: dal momento che entrambi detengono diritti tipici dello *status* di socio, sorge il dubbio su **chi sia il soggetto per il quale si applica l'agevolazione**; dubbio risolto dalla circolare 26 che afferma: *"Nel caso in cui sulla partecipazione sia stato costituito un **diritto di usufrutto**, la qualità di socio, ai fini di cui trattasi, va riferita al soggetto titolare della nuda proprietà"*.

Tuttavia il tema presenta anche un altro aspetto; diciamo pure che il test al 30 settembre 2022 va verificato sul **nudo proprietario** ma **se quest'ultimo costituisse il diritto di usufrutto dopo il 30 settembre 2022, a chi dovrebbe essere assegnato l'immobile?**

Il tema è delicato poiché **se pensiamo al caso in cui vengano attribuite riserve di utile** non sarebbe forse vero che esse sono di pertinenza del socio usufruttuario?

Il fatto che l'utile è rappresentato da un bene in natura (immobile) e non liquidità non sposta la questione: **colui che ha diritto ad incassare gli utili è l'usufruttuario**.

In tal caso sembra di poter dire che **su di esso non va fatta la verifica al 30 settembre 2022** e questo sarebbe un modo, per certi versi surrettizio, per **attribuire ad un soggetto nuovo** (nel senso di estraneo alla compagine societaria al 30 settembre 2022) un diritto reale di godimento su un immobile che fuoriesce dalla società.

Naturalmente il tema presenta degli **aspetti di abuso del diritto** che dovrebbero essere meglio sviscerati anche, al limite, interpellando l'Agenzia delle Entrate.

Sempre con riguardo all'**ambito soggettivo passivo**, un altro tema delicato è rappresentato dal fatto che il **socio assegnatario potrebbe essere coniugato in regime di comunione dei beni** ed allora diventa centrale la domanda che indaga su chi sia, di fatto, l'**effettivo proprietario dell'immobile assegnato**: il socio, oppure la comunione legale, cioè in sostanza anche l'altro coniuge?

Il dibattito è tutt'altro che esaurito, ma sul punto si può citare una **tesi che certamente separa le ipotesi in modo chiaro**: si afferma cioè che **laddove la quota di partecipazione comporti responsabilità illimitata essa non rientri nella comunione legale**, mentre se la stessa quota comporta responsabilità limitata essa **cada in comunione e così**, ugualmente, l'immobile assegnato sarebbe di pertinenza del socio o della comunione legale.

Inoltre va segnalato che in alcuni casi ([articolo 179 cod. civ.](#)) vi sono proprio **esclusioni specifiche della assegnazione di beni alla comunione tra i coniugi**.

In modo particolare tra le assegnazioni che **non possono essere "accreditate" al coniuge** possono essere citate le ipotesi

- di **cui d)** del citato [articolo 179 cod. civ.](#), che richiama la fattispecie in cui i beni che servono all'esercizio della professione del coniuge, tranne quelli destinati alla conduzione di un'azienda facente parte della comunione,
- e **f)** cioè il caso in cui i beni siano stati acquisiti con il prezzo del trasferimento dei beni personali sopraelencati o col loro scambio, purché ciò sia espressamente dichiarato all'atto dell'acquisto.