

IVA

Possibili le assegnazioni agevolate di beni immobili fuori campo Iva

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

OneDay Master

ASSEGNAZIONE AGEVOLATA E TRASFORMAZIONE IN SOCIETÀ SEMPLICE: NOVITÀ E ULTIMI CHIARIMENTI DELLE ENTRATE

[Scopri di più >](#)

Le **assegnazioni** di immobili **esulano dal campo di applicazione dell'Iva** se la società li ha **acquistati senza Iva** (da privato, prima del 01.01.1973 o senza aver detratto per intero l'Iva), mentre **le cessioni rientrano in ogni caso nel campo di applicazione dell'Iva** (esenti o imponibili).

È questo uno degli aspetti da tenere in considerazione per una corretta gestione dell'agevolazione prevista dalla **Legge di bilancio 2023** (L. 197/2022) che ha riproposto la possibilità di assegnare o cedere in via agevolata i beni immobili ai soci entro il prossimo 30 settembre 2023.

Relativamente alle assegnazioni, la [circolare 26/E/2016](#) (emanata a commento della precedente opportunità agevolativa ed i cui chiarimenti tornano utili ed applicabili anche per la “nuova” assegnazione agevolata), richiamando la [circolare 40/E/2002](#), precisa che, in aderenza alle disposizioni della Direttiva 2006/112/CE (articolo 16) ed all'orientamento espresso dalla Corte di Giustizia UE (causa C-322/99 e C-323/99), l'assegnazione realizza una **fattispecie di destinazione di beni a finalità estranee all'esercizio d'impresa**, rendendosi quindi **applicabili le disposizioni sull'autoconsumo di beni** contenute nell'[articolo 2, comma 2, n. 5, D.P.R. 633/1972](#), secondo cui costituiscono **operazioni fuori campo Iva** anche le **assegnazioni dei beni (tra cui gli immobili)** per i quali **non è stata operata all'atto dell'acquisto la detrazione dell'imposta**.

In buona sostanza, si tratta di una **deroga all'ordinario principio** secondo cui le assegnazioni dei beni ai soci sono **operazioni assimilate alle cessioni** di beni ai fini Iva.

Rientrano nell'ambito di esclusione le seguenti fattispecie: **acquisti effettuati presso soggetti privati**, ovvero **prima dell'introduzione dell'Iva** (ante-01.01.1973), oppure acquistati o importati

senza diritto alla detrazione dell'imposta (indetraibilità totale del tributo).

È bene osservare come la citata [circolare 26/E/2016](#) abbia precisato che **l'assegnazione rimanga fuori campo Iva anche nell'ipotesi in cui**, dopo l'acquisto senza Iva, la società abbia eseguito sul bene degli **interventi di riparazione e di recupero edilizio** (migliorativi dell'immobile), ferma restando la necessità di **operare la rettifica della detrazione dell'Iva** detratta su tali migliorie se non sono trascorsi dieci anni dall'ultimazione dei lavori.

Va evidenziato che la qualificazione di **operazione fuori campo Iva** è limitata alle assegnazioni di beni, poiché se la società intende procedere con la cessione agevolata l'operazione rientra in ogni caso nel campo di applicazione dell'imposta, potendosi qualificare come esente o imponibile in ragione del soggetto cedente (impresa che ha costruito o meno l'immobile) o della presenza di eventuali opzioni per l'applicazione dell'imposta nell'atto di compravendita.

Per tali operazioni, infatti, la qualifica di soggetto Iva in capo alla società cedente determina in ogni caso la qualifica di **operazione rilevante ai fini Iva**.

L'esclusione da Iva dell'assegnazione ai soci porta con sé importanti conseguenze ai fini dell'applicazione degli **altri tributi indiretti** sull'operazione stessa.

In particolare, **l'assegnazione agevolata fuori campo Iva** comporta l'applicazione in ogni caso dell'imposta di registro proporzionale nella misura del 4,5% (o dell'1% se in capo all'assegnatario di immobile abitativo sussistono i requisiti "prima casa") e le imposte ipotecarie e catastali nella misura di euro 50 ciascuna, anche se l'immobile è strumentale.

Al contrario, **se l'assegnazione è esente da Iva** (ad esempio perché l'acquisto a suo tempo è stato effettuato con Iva detratta e la società assegnante non rientra tra quelle che hanno costruito o ristrutturato l'immobile) è necessario operare la seguente **distinzione**: se l'immobile è **abitativo** si rende dovuta l'imposta di registro nella misura del 4,5% o dell'1% (rispettivamente metà dell'aliquota ordinaria e di quella applicabile in presenza dei requisiti "prima casa" in capo al socio assegnatario), e le **imposte ipotecarie e catastali** sono dovute in misura pari ad euro 50 ciascuna; se l'immobile è **strumentale** le imposte in questione (registro, ipotecaria e catastale) sono dovute nella **misura fissa** di euro 200 ciascuna.