

AGEVOLAZIONI

Assegnazione agevolata e “potenziali” redditi diversi

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 >](#)

Tra le tante valutazioni che devono essere effettuate per comprendere la convenienza ad approfittare della riproposizione, ad opera della Legge di Bilancio 2023, delle possibilità di assegnare (o cedere) in via agevolata alcuni beni soci, ovvero di trasformare in società semplice alcune società “immobiliari”, è bene capire il **regime fiscale che assume il bene in capo al socio assegnatario** o della **società semplice post trasformazione**.

Il tema assume particolare rilievo soprattutto in prospettiva della **possibile futura cessione del bene** oggetto di assegnazione o compreso nel patrimonio della società semplice **successivamente al termine del 30 settembre 2023** (data entro cui è necessario porre in essere le operazioni richieste dalla norma).

La prima questione 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 26/E/2016](#) ha a suo tempo 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 citata [circolare 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.

In tale ipotesi, quindi, il periodo di possesso del bene immobile detenuto dalla società prima della trasformazione è **attribuito senza soluzione di continuità** in capo alla società semplice post trasformazione.

Tuttavia, gli aspetti che distinguono in maggior modo le due operazioni (assegnazione/cessione da un alto a trasformazione dall'altra) attengono alla fase di **trasferimento dell'immobile da parte degli aventi causa delle operazioni agevolate**.

In primo luogo, si è già accennato al calcolo del **periodo di possesso quinquennale**, quale periodo temporale rilevante per la tassazione della plusvalenza: mentre nell'assegnazione/cessione agevolata, 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 è opportuno ricordare che se l'assegnazione o la cessione agevolata è effettuata **a favore di un socio che adibisca l'immobile a propria abitazione principale o dei suoi familiari**, la plusvalenza derivante dalla successiva 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 ad abitazione principale ([articolo 67, comma 1, lett. b, Tuir](#)).

Nessun esonero è invece previsto se il bene assegnato è un **terreno edificabile**, in quanto 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\), del Tuir](#) non contiene alcuna esclusione** per i beni in questione anche in presenza di un possesso ultra quinquennale.