

REDDITO IMPRESA E IRAP

Le minusvalenze da assegnazione agevolata o cessione ai soci

di **Paolo Meneghetti** - Comitato Scientifico Master Breve 365

Master di specializzazione

ESPERTO PER LA COMPOSIZIONE NEGOZIATA DELLA CRISI D'IMPRESA

Percorso formativo di 55 ore ai sensi del Decreto Legge 118/2021 e successivo Decreto Dirigenziale del 28/9/2021

[Scopri di più >](#)

L'operazione di **assegnazione o cessione agevolata ai soci di immobili** ex L. 197/2022 può dare luogo, assai frequentemente, a **minusvalenze** la cui rilevanza sotto il profilo contabile e fiscale va analizzata con grande attenzione.

Soprattutto nel caso di **immobili abitativi** è noto che il **valore catastale**, usufruibile in luogo del valore normale, è spesso **di gran lunga inferiore al valore contabile e fiscalmente riconosciuto dell'immobile**; basti pensare a tutti i casi di immobili **rivalutati** ad un ammontare che oggi sarebbe anche superiore al valore effettivo di mercato.

Vediamo cosa accade e come trattare queste minusvalenze prima di tutto nel caso di **cessione agevolata** e poi in quello, più complesso, di **assegnazione agevolata**.

Le minusvalenze da cessione agevolata

Come è noto, l'operazione di cessione agevolata ai soci è decisamente più **semplice** da gestire rispetto alla assegnazione agevolata.

Il fatto che non vengono assegnate ai soci quote di patrimonio netto **elimina tutto l'ambito di fiscalità da attribuzione di riserve** che rappresenta uno degli aspetti più complessi e delicati dell'intero progetto societario.

L'elemento essenziale è considerare che il legislatore, all'[articolo 1, comma 102, L. 197/2022](#) si è limitato a prescrivere che, ai fini della **imposta sostitutiva**, il **corrispettivo da cessione**, se inferiore a valore normale/catastale è computato in misura non inferiore al minore dei due.

Ma se il corrispettivo è fissato in misura maggiore o uguale al minore dei due, esso è **rilevante**

sia sul piano del rapporto privatistico tra società e socio, sia sul piano fiscale.

Allora proviamo ad immaginare il seguente (e frequente) caso:

valore immobile di libro = 1.000,

valore normale ex [articolo 9 Tuir](#) = 2.000,

valore catastale = 700.

La società **vende l'immobile a 700**, perfettamente in linea con il citato [comma 102](#).

La conseguenza è che si genera una **minusvalenza pari a 300**.

Essa è **deducibile**? Analizzando la Legge di bilancio 2023 e sovrapponendola al Tuir **non emerge alcuna norma che ne vieta la deducibilità**: infatti l'[articolo 101, comma 1, Tuir](#) stabilisce che le minusvalenze dei beni immobilizzati sono **deducibili** se realizzate e non vi è dubbio che la cessione configura una ipotesi di realizzo.

Peraltro il fatto che il **corrispettivo** fissato dalle parti non sia inferiore al valore catastale fa sì che anche sotto il profilo specifico della “**cessione agevolata**” ex L. 197/2022, nel citato esempio, non emerga alcun profilo di irregolarità.

Sul punto, però, va ricordata una pronuncia sfavorevole pubblicata dalla Agenzia delle Entrate ([risoluzione 101/E/2017](#)) che, con argomentazioni poco convincenti, afferma che **anche in caso di cessione** (oltre che per le assegnazioni) **la minusvalenza è deducibile solo se deriva dal confronto con il valore normale ex articolo 9 Tuir** e non con il valore catastale, benché quest'ultimo sia l'ammontare del corrispettivo scelto dalle parti.

L'argomentazione delle Entrate poggia su **debole riferimento normativo del comma 102** in cui si dice che “*ai fini della imposta sostitutiva.. il corrispettivo non può essere inferiore al valore catastale/normale...*”, e quindi il passaggio normativo **avrebbe valenza solo per l'ipotesi di plusvalenza e non di minusvalenza**.

Il riferimento, a parere nostro, è alquanto **fragile** poiché in realtà esso può ben significare che nel calcolo dell'8% di imposta sostitutiva si deve considerare un corrispettivo figurativo non inferiore ai valori catastale/normale, non che una eventuale minusvalenza sia deducibile solo se compatibile con i valori di mercato.

Le minusvalenze da assegnazione agevolata

Nel caso della assegnazione agevolata ai soci la minusvalenza eventualmente conseguita subisce il **medesimo trattamento delle minusvalenze da Tuir**, cioè il fatto che non vi sia realizzo nella assegnazione ai soci fa sì che **la minusvalenza (non realizzata) sia dichiarata**

indeducibile.

In questo senso peraltro si pronuncia molto chiaramente la [circolare 37/E/2016](#) al par. 1.3 laddove definisce **indeducibili** le **minusvalenze da assegnazione di immobili iscritti in bilancio quali immobilizzazioni** (strumentali locati o immobili patrimonio), mentre le cose cambiano per gli **immobili merce**.

Infatti per questi beni l'Agenzia si pronuncia **favorevolmente** alla rilevanza fiscale del minor valore, ma a condizione che **esso derivi dalla valutazione dell'immobile a valore normale e non a valore catastale**.

Quindi, se il valore a rimanenze fosse 1.000, quello catastale 700 e quello di mercato 900, pur eseguendo l'assegnazione a valore catastale il differenziale negativo deducibile sarebbe solo 100, e non 300.

Ma, al di là di questo aspetto, diciamo ormai assodato, un tema delicato è **valutare l'effetto della minusvalenza sul piano delle riserve attribuite al socio**.

Vediamo il seguente esempio.

Srl con immobile strumentale

valore contabile = 1.000,

valore catastale = 700,

valore di mercato (per semplicità) sempre 700.

La riduzione patrimoniale avviene **attribuendo riserve di utile**.

Una prima ipotesi è realizzare l'assegnazione con **delibera dei soci** che individuano il valore contabile (1.000) quale valore di attribuzione.

Sul punto si ricorda che, in base al **Documento del Consiglio Nazionale Dottori Commercialisti del 14.03.2016** la gestione contabile dipende dalla scelta fatta dai soci, nel senso che essi potranno **deliberare l'assegnazione al valore contabile oppure al valore di mercato**, generando o meno imputazione di componenti positivi/negativi a conto economico.

Questa tesi sembra accolta anche dalle Entrate (sul punto si veda la [circolare 8/E/2017](#), par. 5.2).

Allora, se procediamo ad assegnare l'immobile, **dal punto di vista fiscale al valore di mercato**, mentre **dal punto di vista contabile al valore di libro**, non avremo passaggi sul conto economico e ai soci vengono attribuite riserve di utile per 1.000 (con **ritenuta al 26%** se i soci

sono persone fisiche).

Ma se i soci **deliberano di assegnare l'immobile al valore di mercato (700)** possiamo dire che la riserva attribuita sia 700 oppure l'attribuzione di riserve è ancora 1.000 e si genera una **minusvalenza** che **riduce il patrimonio netto residuo post assegnazione**?

È chiaro che, **se potessimo avvalorare la prima opzione**, si avrebbe un **significativo vantaggio** poiché i soci sarebbe **incisi da una distribuzione di riserve pari a 700** (con ritenuta d'imposta proporzionata) e non 1.000.

In effetti, si potrebbe sostenere che il **valore contabile ricevuto è sostanzialmente 700 e non 1.000**, però questa tesi **non trova unanimità in dottrina e non risulta che l'Agenzia delle Entrate si sia pronunciata**.

Una opzione più "rassicurante" sarebbe eseguire una **svalutazione dell'immobile nell'esercizio 2022** rendendo il valore contabile coerente con il dato di mercato e addebitando all'esercizio 2022 la **minusvalenza**, il che comporta **l'assorbimento di parte del patrimonio netto** (per coprire la perdita generata dalla svalutazione).

A questo punto l'attribuzione ai soci al nuovo valore contabile (nel nostro esempio 700, che è anche **valore di mercato/catastale**) viene eseguita **attribuendo riserve di utili per 700**, con un **sensibile risparmio in capo ai soci**.