

AGEVOLAZIONI

Assegnazioni agevolate con valore catastale anche per le indirette

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



L'**assegnazione agevolata** di beni immobili strumentali ai soci (riproposta dalla Legge di bilancio 2023) **può avvenire con pagamento dell'imposta di registro sul valore catastale** a condizione che tale valore sia stato assunto anche per la **determinazione dell'imposta sostitutiva ai fini delle imposte dirette**.

Prima di entrare nel merito delle regole per l'individuazione della base imponibile dell'assegnazione agevolata ai soci ai fini dell'imposta di registro, è bene ricordare alcune **regole "base"** che devono essere osservate per una corretta gestione delle operazioni di assegnazione agevolata dei beni ai soci ai fini delle imposte indirette, il cui termine scade il prossimo **30 settembre 2023**.

Più nel dettaglio:

- **in ambito Iva si applicano le regole ordinarie**, con conseguente assegnazione imponibile o esente in funzione della qualifica della società assegnante (di costruzione o meno) e della tipologia di bene immobile (abitativo o strumentale). In tale ambito è opportuno ricordare che l'assegnazione (e non anche la cessione) può essere anche esclusa da Iva se ha ad oggetto beni immobili acquisiti senza Iva (da privati o prima del 1.1.1973) o con indetraibilità totale dell'imposta;
- **l'imposta di registro, se dovuta in misura proporzionale, è ridotta alla metà**. L'agevolazione riguarda essenzialmente l'assegnazione di immobili abitativi qualora la società che assegna non abbia costruito l'immobile o se lo ha costruito l'assegnazione avviene decorsi più di cinque anni dall'ultimazione dei lavori, nonché quelle escluse da Iva (anche se aventi ad oggetto immobili strumentali);
- **le imposte ipotecarie e catastali sono sempre applicate in misura fissa**.

Mentre non si pongono particolari questioni laddove l'assegnazione agevolata sia imponibile Iva in quanto le altre imposte indirette si applicano in misura fissa (anche nell'ipotesi in cui

l'assegnazione riguardi un immobile strumentale le imposte ipotecarie e catastali sono in misura fissa), qualche attenzione deve essere prestata per le **assegnazioni esenti o escluse da Iva**, per le quali l'imposta di registro si applica in **misura proporzionale ma ridotta alla metà**.

Tenendo conto che nella maggior parte dei casi i soci assegnatari sono persone fisiche, qualora l'assegnazione agevolata riguardi un immobile abitativo il socio assegnatario può sempre chiedere l'applicazione del cd. "prezzo valore" di cui all'[articolo 1 L. 266/2005](#), assumendo quale base imponibile il **valore catastale dell'immobile**, evidenziando che tale possibilità **prescinde dalla circostanza che lo stesso valore catastale sia stato assunto anche ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva da parte della società**.

In altre parole, la società assegnante può decidere di **assumere il valore di mercato dell'immobile per l'applicazione dell'imposta sostitutiva** e il socio assegnatario può chiedere di pagare **l'imposta di registro sul valore catastale**.

Diversamente, per **l'assegnazione di immobili strumentali esclusi da Iva** (per quelle esenti l'agevolazione prevede in ogni caso l'imposta fissa per tutte le imposte d'atto), la [circolare 37/E/2016](#) consente la possibilità per il socio assegnatario di assumere quale base imponibile per l'imposta di registro del 4,5% il valore catastale solamente **se tale valore sia stato assunto anche dalla società per l'applicazione dell'imposta sostitutiva ai fini delle imposte dirette**.

In caso contrario, ossia qualora la società prenda come riferimento il **valore di mercato dell'immobile, o comunque un valore superiore a quello catastale**, la base imponibile ai fini dell'imposta di registro torna ad essere quella ordinaria di cui agli [articoli 43 e 51 D.P.R. 131/1986](#), ossia il **valore effettivo del bene**.