

CASI OPERATIVI

Assegnazione agevolata e profili Iva

di Euroconference Centro Studi Tributari



Una Snc in contabilità ordinaria con 3 soci ognuno proprietario di 1/3 di:

- un immobile strumentale (capannone con ufficio, di cui locali uso ufficio affittati a terzi);
- una particella fondiaria di modesta estensione adiacente il capannone; e
- un appartamento.

Da parecchi mesi la società è senza attività operativa (venduti i macchinari/autocarro, potenza corrente elettrica ridotta al minimo, disdetta internet/telefono, sede legale trasferita presso la residenza di un socio) e i locali sono liberi e inutilizzati, tranne l'affitto dei locali ufficio.

Al Registro Imprese e ai fini Iva risulta l'unica attività “*locazione di immobili*”.

La società, attualmente non ancora messa formalmente in liquidazione, intende procedere come segue:

- assegnare tutti gli immobili in comproprietà indivisa ai soci per 1/3 ognuno; il contratto di affitto dell'ufficio si trasferisce nella sfera privata delle persone fisiche, con regolazione dell'imposta di registro;
- contemporaneamente i soci decidono lo scioglimento/cancellazione della società per mancanza di attività e passività, senza formale procedura di liquidazione.

Ai fini di bilancio/contabile l'assegnazione avviene al valore contabile (e fiscale) degli immobili (50.000 euro) utilizzando in controparte il capitale sociale (100.000 euro), per mancanza di riserve di utili.

Considerato lo scioglimento contemporaneo della società, la “riduzione” e l'utilizzo del

capitale sociale si considera con effetti immediati, senza il rispetto dei 90 giorni di cui all'articolo 2306, cod. civ..

Nell'atto si opta per determinare il valore di mercato (valore fiscale di assegnazione) al valore catastale per il capannone e appartamento; e valore di mercato per la particella fondiaria con destinazione edificatoria (complessive 250.000 euro).

Base imponibile dell'imposta sostitutiva: 250 – 50 (valore fiscale immobili) = 200; imposta sostitutiva 8% = 16.000.

Se dopo il versamento dell'imposta sostitutiva e il sostenimento delle spese di procedura nella società sciolta dovesse avanzare un residuo di liquidità finanziaria, questo verrebbe distribuito ai soci – senza conseguenza fiscale – in quanto corrisponde al residuo rimborso di capitale sociale a suo tempo versato effettivamente dai soci.

Per l'eventuale tassazione del "sottozero" per i soci non vedo problemi, in quanto: valore partecipazione (100.000 capitale sottoscritto) + base dell'imposta sostitutiva (200) meno valore fiscale di assegnazione (250) = 50 oltre la differenza non negativa tra utili annuali tassati in trasparenza e utili percepiti dai soci.

Si chiede se l'operazione risulta fattibile come pianificata, o se vi sono incertezze o punti critici da tener in considerazione.

Considerato che ai fini Iva l'assegnazione avverrà per la maggior parte in esenzione articolo 10, n. 8ter e n. 8bis, D.P.R. 633/1972, e nell'anno 2023 non si formerà pro-rata di indetraibilità, per l'Iva relativa alle spese di consulenza/notarili dell'operazione di assegnazione si potrebbe determinare l'indetraibilità Iva specifica di cui all'articolo 19, comma 2, D.P.R. 633/1972?

[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU EVOLUTION...](#)

