

Assegnazioni agevolate di beni immobili anche fuori campo Iva

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributarî



Forum web Fisco

Novità 2025 e punto sulla riforma fiscale

Scopri di più

La recente Legge di Bilancio 2025 ripropone la possibilità di **assegnare o cedere ai soci in via agevolata** i beni immobili **entro il prossimo 30.9.2025**. Uno degli aspetti più importanti da considerare riguarda **l'impatto Iva**, poiché per tale tributo **non sono previste agevolazioni**. In particolare, le assegnazioni di immobili **esulano dal campo di applicazione dell'Iva** se la società li ha acquistati senza Iva (da privato, prima del 1.1.1973 o senza aver detratto per intero l'Iva), mentre le cessioni rientrano in ogni caso **nel campo di applicazione dell'Iva (esenti o imponibili)**.

Relativamente alle **assegnazioni**, la [circolare n. 26/E/2016](#) (emanata a commento di precedenti opportunità agevolativa ed i cui chiarimenti tornano utili ed applicabili anche per la "nuova" assegnazione agevolata), richiamando la [circolare n. 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 tale disposizione, costituiscono operazioni **fuori campo Iva 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 1.1.1973), oppure **acquistati o importati senza diritto alla detrazione dell'imposta** (indetraibilità totale del tributo). Si osserva che la citata [circolare n. 26/E/2016](#), ha precisato che l'assegnazione rimane **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**;
- se **l'assegnazione 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 di 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**.